



aktiv.

Korpåsen 29A, 1386 ASKER

Stor og påkostet 2-roms med flott uteplass, gode solforhold, gasspeis og carport. Skjernet med kort vei til buss og tog



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Odd André Engh

Mobil 900 44 917

E-post odd.andre.engh@aktiv.no

Aktiv Asker

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 950 000,-
Fellesgjeld: Kr 12 482,-
Omkostn.: Kr 100 400,-
Total ink omk.: Kr 4 062 882,-
Felleskostn.: Kr 3 453,-
Selger: Edmund Langeland

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2002
BRA-i/BRA Total 68/68 kvm
Tomtstr.: 37966.3 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 61, bnr. 695
Snr. 33
Oppdragsnr.: 1110250158

Velkommen til ditt nye hjem!

Velkommen til Korpåsen 29A!

Tiltalende og oppgradert leilighet beliggende i attraktive omgivelser på Gullhella i Asker. Boligen har gjennomgående god standard, luftig planløsning og store vindusflater som slipper inn mye dagslys. Her bor du landlig og naturnært, med skogen som nærmeste nabo og flotte tur- og skimuligheter, blant annet på Vardåsen. Samtidig er det kort vei til Asker sentrum, dagligvarebutikker, skoler og barnehager, samt gode kollektivforbindelser med både tog og buss.

Høydepunkter:

- Overflater pusset opp 2024/2025
- Kjøkken og VV-bereder fra 2025
- 19 kvm sørvendt terrasse
- Carport
- Innredet bod
- Barnevennlig og trivelig nabolag
- Kort vei til buss og tog
- Kort vei til skoler og barnehager

Velkommen til visning!

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	55
Nabolagsprofil	60
Budskjema	308

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 68 m²

BRA totalt: 68 m²

TBA: 19 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 68 m² Entrè, soverom, stue, kjøkken, bad og 2 boder

TBA fordelt på etasje

1. etasje

19 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

37966.3 m²

Tomtebeskrivelse

Ideell andel av opparbeidet felles tomteareal med nærhet til tog, marka, barnehager og skoler. Nærhet til Asker sentrum. Asfalteret gangveier mellom byggene.

Beliggenhet

Korpåsen 29A har en flott beliggenhet i et attraktivt og populært boligområde på Gullhella i Asker. Leiligheten ligger skjermet og rolig til, omkranset av naturskjønne omgivelser. Området kjennetegnes av et trygt bomiljø med gode oppvekstsvilkår, noe som appellerer til mange. Det er kort gangavstand til toget og du finner skiløyper like i nærheten. Fra leiligheten er det også gangavstand til barnehage, barneskole, dagligvarebutikk og idrettsanlegg.

Rekreasjon:

Korpåsen ligger i rolige omgivelser, med nærhet til fjorden og marka med flotte turmuligheter, både sommer og vinter. Her kan du ta på deg skiene så og si rett utenfor døren og gå inn i flotte lysløyper som tar deg i retning Vardåsen. Ta spaserturen til toppen av Vardåsen og nyt utsikten over Oslofjorden. Vardåsen er et eldorado for den turglade, hvor du på sommerstid har en rekke stier som fører deg til topps. På vinterstid er Vardåsen skisenter et foretrukket alpinanlegg. På Eidsletta, retning Heggedal kjøres det opp skiløyper på kunstsne som gjør sesongen ekstra lang. Her er det også skiskole for langrenn. En av de populære utgangsstedene er fra Gullhella stasjon. Asker er kjent for sin flotte natur og har en rekke fine strender og badeplasser, både ved ferskvann og ved sjøen. Her kan nevnes Bondivann, Gjellumvannet, Hvalstrand bad og Holmenskjæret.

Handel:

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på den nyere Kiwi-butikken med nærsenter på Bondi eller Rema 1000 på Gullhella som ligger kun 10-15 minutters gange fra leiligheten. Det er også kort vei til Asker sentrum som stadig er i utvikling, og kan by på en mengde spennende butikker, restauranter og kafeer. Kulturhus med kino, bibliotek, variert konserttilbud, samt flere koselige kafeer og spisesteder. For den handleglade er Trekanten senter et godt tilbud med sine butikker. Senteret har en god balanse mellom kjede- og nisjebutikker, så her er det noe for enhver smak.

Adkomst

Se kartskisse.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighetsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Det flere barnehager i området, bl.a. Espira Gullhella barnehage, As Barnas Hus Gullhella og Østenstad menighetsbarnehage.

Skolekrets

Området sokner til Blakstad barneskole kun 1,5 km fra boligen og Hovedgården ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Fra leiligheten er det kort gangavstand til Gullhella togstasjon, hvor toget går hver halvtime og bruker ca. 6 minutter til Asker sentrum. Det er ca. 10 minutter gange til bussholdeplass på Røykenveien med linje 290 og 296. Asker stasjon er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon, med hyppige avganger retning Oslo og Drammen.

Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Leilighetsbygg i rekke. Bygningen er oppført med hovedkonstruksjoner i betong/mur/stål/ tre. Støpt betongsåle mot mark. Yttervegger antatt i trekonstruksjon med stående trekledning.

Vegger med malte slette flater, tapet. (Betong og gips) Fliser på bad.

Malte betongelementer. Tak på bad med T-profiler og plater

Flislagt gulv på bad og entrè. Parkett og laminat på øvrige rom.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av faglært

Byttet varmtvannsbereder

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Byttet alle sikringer

Er det foretatt radonmåling?

målt uten funn i 2025

Tilleggs kommentar:

Oppusset alle flater unntatt bad og soverom

Innhold

BRA-i: Entré, soverom, stue, kjøkken, bad og 2 boder.

Standard

Stue

Stuen har en god størrelse og ligger i delvis åpen løsning mot kjøkkenet, der gasspeisen fungerer som et naturlig romskille. Overflatene er oppusset i 2024/2025, med nymalte vegger i en tidsriktig fargetone og gulv belagt med 1-stavs laminat.

Kjøkken

Nytt Ikea-kjøkken, montert i 2025. Profilerte fronter og benkeplate i laminat/spon med nedfelt vask og platetopp. Integrerte hvitevarer: mikrobølgeovn, stekeovn, kombiskap og oppvaskmaskin (45 cm). Ventilator plassert i veggskap. Det er installert komfyrvakt samt lekkasjesikring i benkeskapet under vasken.

Bad

Bad fra byggeår. Fliser på vegger og plater i himling med T-profil. Innredning med servant og ettgreps armatur, samt speilskap på vegg. Dusjhjørne med svingbare glassdører, gulvmontert WC og opplegg for vaskemaskin. Avtrekk via sentralvifte (kjøkken). Gulvet er flislagt og utstyrt med varmekabler.

Uteplass

Sørvendt terrasse på 19 kvm i trekonstruksjon på bakkeplan, med adkomst både fra entré og stue.

Vinduer og ytterdører

Vinduer og terrassedører i treverk med energiglass fra byggeår. Vindu i bod er fra 2009. Ytterdør med glassdetalj.

VVS

Vannrør i plast/kobber. Avløpsrør og sluk i plast. Ingen stakeluke påvist internt i leiligheten. Benkebereder fra 2025 (Høiax), montert i hjørneskap på kjøkkenet. Lekkasjestopper med automatisk stoppventil installert i benkeskapet.

Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte på kjøkken, som også sørger for avtrekk på bad. (Viften ble skiftet i 2025). Tilluftsventil på soverom og stue, samt spalteventiler i enkelte vinduer.

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

Forhold som har fått TG2:

Bad Overflate vegger og himling
Settes på som et helhetsinntrykk på overflater.
Riss/svertesopp i fuger.

Bad Overflate gulv
-Avvik på fall ihht teknisk forskrift TEK 97. Oppkant på 90 mm ved dør sikrer at vann ikke vil nå tilstøtende rom.
Man kan oppleve vannansamling på gulv ved dusjing.
-Riss og svertesopp i fuger

Bad Membran, tettesjiktet og sluk
Forventet tid for utskiftning er oppnådd, men badet kan likevel ha flere år igjen med tilpasset bruk. F.eks innsetting av lukket kabinett for å hindre direkte fuktpåkjenning mot fliser/membran.

Forhold som har fått TG3:
Ingen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen.

Moderniseringer og påkostninger

- Overflater er pusset opp/malt 2024/2025
- Nytt kjøkken 2025, med ny vv-bereder. (Kjøkken montert ved egeninnsats)
- Nytt laminatgulv i stue og kjøkken
- Oppgradert sikringsskap 2025 med ny kurs til platetopp.

Parkering

Parkering i carport på felles parkeringsområde. Det er gjesteplasser.

Radonmåling

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

Det ble gjennomført målinger i 2025 i regi av sameiet uten funn, ref. selgers

egenerklæringsskjema.

Diverse

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Gasspeis

Elektriske panelovner

Varmekabel på bad og entrè

Info strømforbruk

Ca 4 000 kWh

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 950 000

Kommunale avgifter

Kr 8 124

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune per salgsoppgavedato.

Formuesverdi primær

Kr 945 201

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 780 803

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

63/16376

Felleskostnader inkluderer

Herav:

Felleskostnader likt 1 825,16

Andel vedlikeholdsfond likt 174,07

Andel vedlikeholdsfond brøk 115,36

Felleskostnadene inkluderer: Forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold, forsikringer, energi/fyring fellesområder, TV-anlegg/bredånd, renovasjon.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 453

Andel Fellesgjeld

Kr 12 482

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

08.09.2025

Andel fellesformue

Kr 6 872

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Korpåsen Boligsameie

Organisasjonsnummer

986145664

Om sameiet

Eierseksjonen er en del av Korpåsen Boligsameie (org.nr. 986 145 664), bestående av totalt 173 eierseksjoner, fordelt på fem tun, bestående av hus i tre til fire etasjer.

Styret har utarbeidet en vedlikeholdsplan, iht. punkt 5-2 i vedtektene, for å planlegge de store vedlikeholdsprosjektene, både mtp. praktiske forberedelser som krevende prosjekter trenger og at sameiet har nok av disponible midler for å dekke kostnadene.

I planen ligger disse store prosjektene:

Vedlikehold og utskiftning av vinduer for økt levetid (avsatte midler i 2025-2026)

Rekkverk og håndløpere balkonger, og fluenetting i gesims (avsatte midler i 2025-2026)

Radonventilering av leiligheter i 1.etg. (avsatte midler i 2026)

Treverk på garasjeanleggene byttes eller behandles (avsatte midler i 2027)

Legge nytt tak med forbedret lufting (avsatte midler i 2028-2031)

Saker av større betydning som bør planlegges før i årene mellom 2032-2042 er maling av fasader, utskiftning av vinduer og dører, utskiftning av fasader.

Basert på prosjektplanleggingen, forventer styret at en årlig økning av felleskostnadene på mellom 2 og 4 % er nødvendig for å unngå lån, forutsatt at inflasjonen holder seg på samme nivå som de siste årene (konsumprisindeksen har i snitt økt 3.2 % årlig siden 2016). Styret vil basere den årlige justeringen på de faktiske årsresultatene og en mer presis budsjettering for store prosjekter, herunder justerte prioriteringer, mer hensiktsmessig tidsplanlegging og innhentede tilbud.

VEDLIKEHOLD AV BYGNINGSMASSEN:

Som tidligere nevnt, er sameiet nå inne i en periode med gradvis økende vedlikeholdsbehov, noe som er naturlig med tanke på byggets alder. Til nå har vedlikeholdet i stor grad vært løpende, men fremover vil det bli nødvendig med mer omfattende tiltak. Et eksempel på dette var fjorårets utskifting av alle takvinduer, som måtte byttes ut både på grunn av feilmontering og fordi de nærmet seg slutten av sin forventede levetid.

Samtidig ser vi at jevnlig vedlikehold av vinduer og dører i de mest værutsatte områdene har vært forsømt. For å øke levetiden er derfor alle dører malt, og fremover vil vinduene i de mest utsatte delene bli prioritert for reparasjon og vedlikehold, siden slitasjen varierer betydelig i ulike deler av sameiet.

Styret har gjennom det siste året hatt fokus på å bevare og forlenge levetiden til bygningsmassen, og i den forbindelse er det gjennomført en rekke tiltak:

Reparasjon av membranlekkasjer på altaner: Flere membraner som var utsatt for lekkasje, er

utbedret for å hindre ytterligere fukt- og vannskader. Her ser vi for det meste små lekkasjer

som har fått lov til å stå over lang tid som resulterer i råtne undergulv.

Rekkverk og håndløpere på balkonger: Deler av rekkverk og håndløpere er skiftet ut eller

reparert noen steder i sameiet for å opprettholde sikkerheten og det estetiske uttrykket.

Tetningsarbeid rundt eksisterende takvinduer: Det finnes eksempler i sameiet på lekkasjer som har dukket opp rundt takvinduer som har vært skiftet ut tidligere.

Utskifting av plasttak: På de balkongene der det har vært meldt inn at plasttak var skadet, er takene skiftet ut.

Inspeksjon av mugg og ventilasjon i leiligheter: Der beboer har meldt inn er det foretatt kontroll av mugg på innsiden av yttervegger, og eventuelle fuktskader følges opp. Dette skyldes i stor grad lukkede/tette ventiler i vinduer, og ventilasjonsanlegg som er byttet ut med ny kjøkkenhette som ikke har samme avtrekksfunksjon.

Inspeksjon av vinduer i værutsatte fasader: som tidligere nevnt har styret sett nærmere på vinduenes tilstand, spesielt i områder som er særlig utsatt for vær og vind, for å vurdere behov for utskifting eller reparasjon.

Kontroll av trevirke på garasjebygg: Det er gjennomført en inspeksjon av garasjebyggenes trevirke, og styret legger opp til fremtidig utskifting eller vedlikehold i fremtiden.

Anticimex: Vi har fast avtale med Anticimex om rutinekontroll mot skadedyr, og det settes ut åtte bokser hvert år. Vi har nå også observert mus på loft og kjøkken. Det vurderes ytterligere tiltak vår/sommer 2025 (musebånd)

Radon måling:
I løpet av 2024 ble styret kjent med et tilfelle der radonnivået i en leilighet på bakkeplan oversteg grenseverdiene. Etter en vurdering fra en fagkyndig ble det installert radonventilering i leiligheten med kontinuerlig avtrekk. I desember 2024 ble nye radonmålere plassert ut i de leiligheter styret i samråd med fagkyndig har sett behov for å måle verdier i, og det planlegges eventuelle utbedringstiltak for sameiet der grenseverdier eventuelt er for høye. Det er satt av midler i budsjettet for å installere ytterligere avtrekkssystemer i løpet av 2026.

Overnevnte er kun et utdrag fra sameiet årsberetning og vi oppfordrer alle interessenter til å gjøre seg kjent med sameiets vedlikeholdsplan.

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av hele eller deler av fellesgjelden.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Beboerne kan holde dyr så fremt det ikke er til vesentlig ulempe for øvrige beboere. Eierne skal til enhver tid ha et tilpasset tilsyn med dyrene. Hver leilighet kan ha inntil to dyr. Dispensasjon kan søkes skriftlig og begrunnet til styret. Båndtvang og poseplikt gjelder på hele Korpåsen året rundt, også på friområdene. For ytterligere informasjon, se sameiets ordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Seksjonseiere plikter å tegne medlemskap i Nordre Gullhella vel, samt å la seg representere i velforeningen av sameiets styre. Viser til boligsameiets vedtekter 2-5.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvalting AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 61, bruksnummer 695, seksjonsnummer 33 i Asker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3203/61/695/33:

28.04.2003 - Dokumentnr: 10799 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Ombytting av uteareal.

Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.2003 - Dokumentnr: 10799 - Urådighet

Rettighetshaver: Korpåsen Boligsameie

Org.nr: 986 145 664

BEGRENSING I RÅDERETT

Overdragelse skal godkjennes av styret

Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.2025 - Dokumentnr: 1009626 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Mamen-Lund Engh Salvesen Og Part AS

Org.nr: 990 997 810

Elektronisk innsendt

28.04.2003 - Dokumentnr: 10799 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 33

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 63/16376

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1 til og med 173

10.12.2012 - Dokumentnr: 1049635 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 33

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 63/16376

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest som omhandler 61/593 og 61/695 felt B4 - 5 boligblokker.

Plantegninger stemmer delvis med dagens plan. Utvendig bod er endret med inngang fra innside i boligen. (Fasadeendring er i utgangspunktet søknadspliktige tiltak, men dette kan variere fra kommune til kommune.)

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.09.2025.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger,

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2020100

Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 13.06.2023

Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/](https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdateret_06_05_2025.pdf)

2020100_Bestemmelser_oppdateret_06_05_2025.pdf

Delareal 37 966 m2

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Delareal 37 966 m2

BestemmelseOmrådenavn#8 Nullvekst nord

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 37 966 m2

BestemmelseOmrådenavn#7 Prio. vekstområde

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202518

Navn Kommuneplanens arealdel 2027 - 2039
Status Planlegging igangsatt
Plantype Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 0220150D
Navn Nordre Gullhella
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 02.12.1998
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/333/150D_bestemmelser.pdf
Delareal 37 920 m2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Felt navn B4
Delareal 6 458 m2
Formål Bevaring av landskap og vegetasjon
Delareal 3 m2
Formål Kjørevei
Felt navn KL.A

Id 0220150E
Navn Del av Nordre Gullhella, gnr. 61
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 06.12.2000
Delareal 37 m2
Formål Kjørevei

Bebyggelsesplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 0220150D1
Navn Beb.plan Nordre Gullhella
Plantype Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 07.03.2000
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/336/150D1_bestemmelser.pdf

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med

korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Utleie krever tillatelse fra styret.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 950 000 (Prisantydning)

12 482 (Andel av fellesgjeld)

3 962 482 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

99 050 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

100 400 (Omkostninger totalt)

111 300 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

114 100 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 062 882 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 073 782 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 076 582 (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 100 400

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 19 900 Etablering og formueskadeforsikring - nye oppdrag
- 4 500 Kommunale opplysninger Asker kommune
- 24 900 Markedspakke Aktiv* - Se vedlegg i mail for detaljer
- 7 500 Oppgjørskostnad inkludert inneståelse til kjøpers bank
- 5 790 Opplysninger fra forretningsfører ABBL
- 3 500 Utsatt fakturering, alle kostnader trekkes etter salg!
- 3 500 Visninger/overtakelse per stk.
- 6 570 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningssgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 109 214

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

Ansvarlig megler

Odd André Engh
Eiendomsmegler MNEF / Partner
odd.andre.ENGH@aktiv.no
Tlf: 900 44 917

Ansvarlig megler bistås av

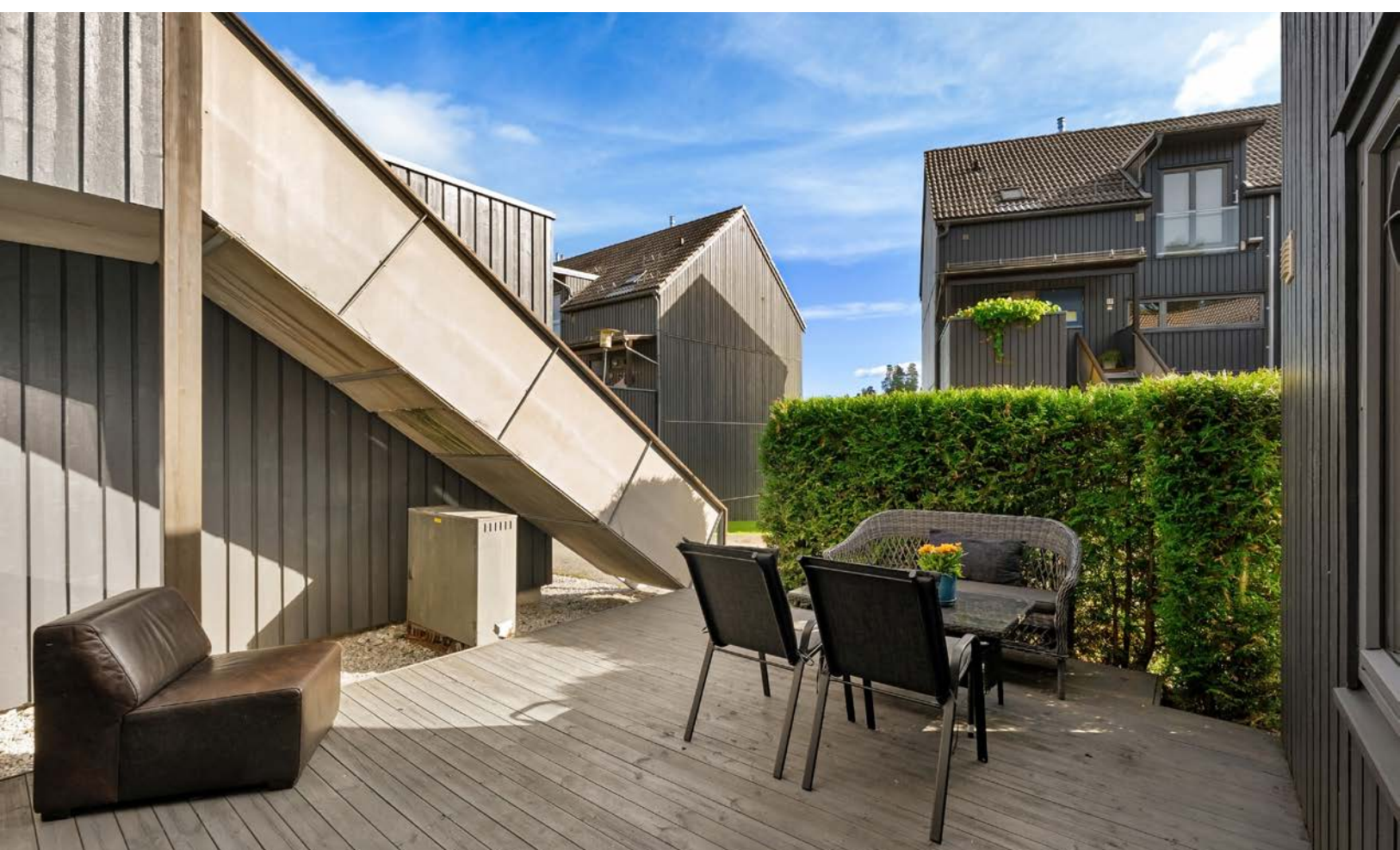
Odd André Engh
Eiendomsmegler MNEF / Partner
odd.andre.ENGH@aktiv.no
Tlf: 900 44 917

Oppdragstaker

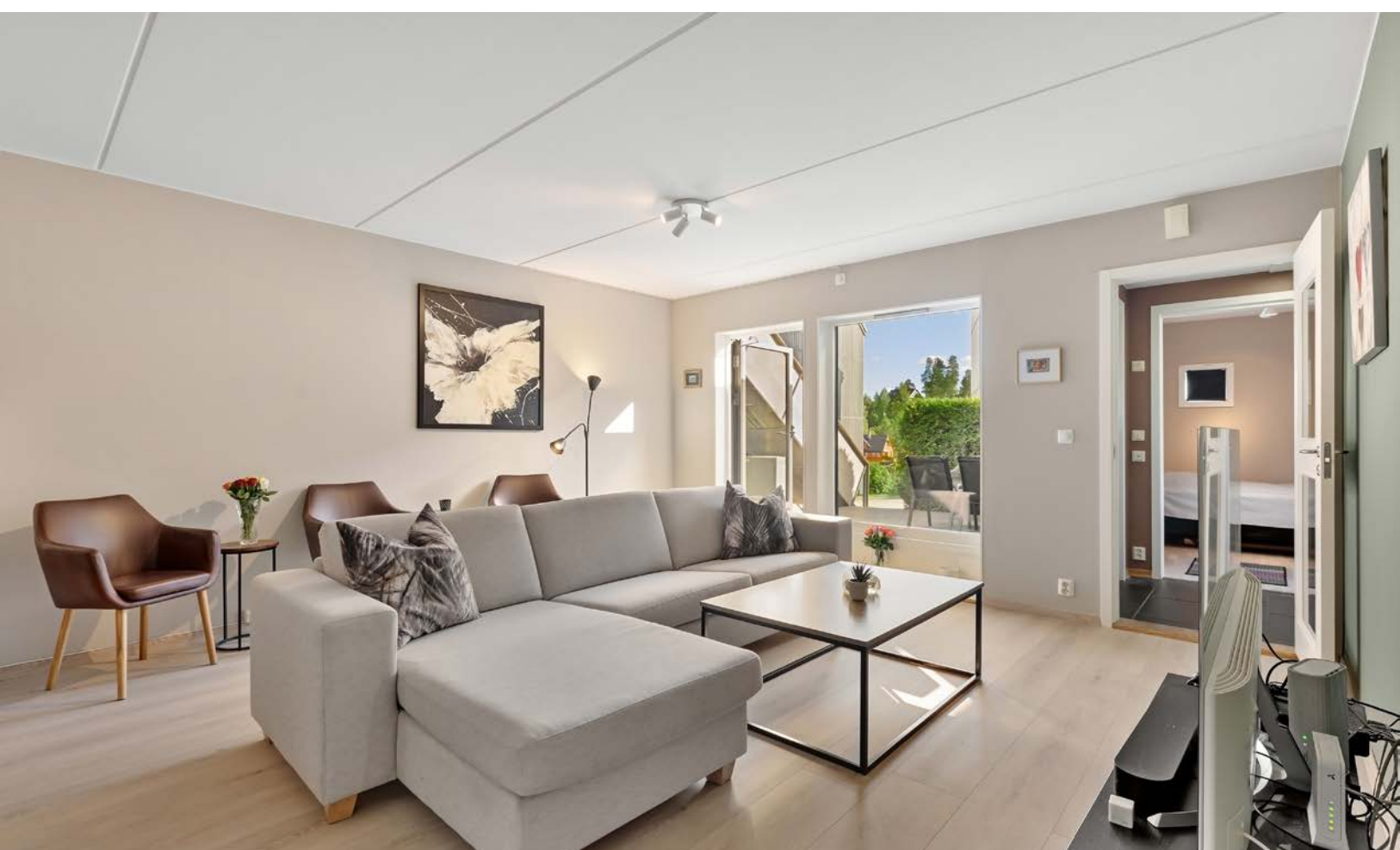
Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS, organisasjonsnummer 990997810
Bankveien 11, 1383 ASKER

Salgsoppgavedato

01.10.2025

































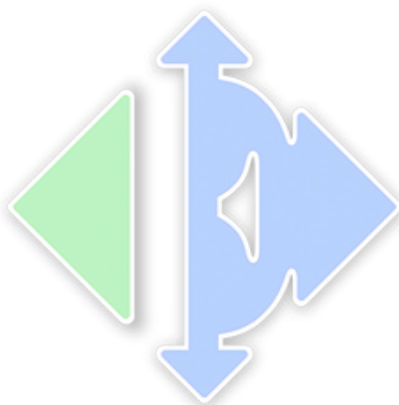






Vedlegg

Leilighet
Korpåsen 29 A
1386 Asker



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 23/09/2025

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:61, Bnr: 695
Hjemmelshaver:	Edmund Langeland
Seksjonsnummer:	33
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2002
Tomt:	Felles 37966 m²
Kommune:	Asker

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	22.09.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Opparbeidet felles tomtareal med nærhet til tog, marka, barnehager og skoler. Nærhet til Asker sentrum. Asfalteret gangveier mellom byggene.

OM BYGGEMETODEN:

Leilighetsbygg i rekke. Bygningen er oppført med hovedkonstruksjoner i betong/mur/stål/ tre. Støpt betongsåle mot mark. Yttervegger antatt i trekonstruksjon med stående trekledning.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand ihht alder. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Bruken av boliger i dag, sammenlignet med tidligere bruk, er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Det er viktig å benytte sentralviften på kjøkkenet ved bruk av badet.

ANNET:**OPPVARMING:**

Gasspeis

Elektriske panelovner

Varmekabel på bad og entrè

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropClud.no.

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

Vegger med malte slette flater, tapet. (Betong og gips) Fliser på bad.

Malte betongelementer. Tak på bad med T-profiler og plater

Flislagt gulv på bad og entrè. Parkett og laminat på øvrige rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om følgende endringer/oppgraderinger:

-Overflater er pusset opp/malt 2024/2025

-Nytt kjøkken 2025, med ny vv-bereder. (Kjøkkenen montert ved egeninnsats)

-Nytt laminatgulv i stue og kjøkken

-Oppgradert sikringsskap 2025 med ny kurs til platetopp.

FELLESKOSTNADER:

Se megleropplysning.

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 måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
U.etg	68			19	59	9 (3+6)
SUM BYGNING	68			19	59	9
SUM BRA	68					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Entrè, soverom, stue, kjøkken, bad og 2 boder

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

Arealmålingen er utført med laser.Kontrollmålt i ArchiCad 26.

Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom. (utdaterte begrep, men brukes fortsatt i statistikk etc.)

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

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

Eier opplyser om 1 biloppstillingsplass i åpen carport på felles parkeringsområde.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Felles bygningsdeler og fellesarealer er ikke vurdert.

Brann-/lydskille mellom boenheter er ikke mulig å vurdere uten destruktive inngrep og er antatt utført etter gjeldene krav/forskrifter.

*Det bør likevel nevnes at denne boligen ligger delvis under terreng. All konstruksjon under bakkeplan er ansett som en risikokonstruksjon. Man bør følge med på luktforandringer, skjolder, etc i vegger som grenser til terrenget. Det er tidligere foretatt hullboring i vegg mot terreng. Det ble fuksøkt med pigger i tresvill uten tegn til forhøyede verdier. Ingen synlige tegn til avvik på befaringsdagen. Ved endringer/avvik så må man varsle styret.

**Det er påvist råte i kledningsbord over vindu på soverommet.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble kontrollert i dagslys. Skyfritt og ca. + 10 grader. Møbler og inventar er ikke flyttet for inspeksjon. Det kan forekomme avvik som ikke ble avdekket under befaringen. Banketest etter "hulromslyd" (bom) under fliser er utført på tilfældige steder, avvik kan forekomme uten at dette blir registrert.

*Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskillere og utvendige trapper.

ANDRE MERKNADER:

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

(* Slitasje ihht alder er en subjektiv mening, man bør selv vurdere og kontrollere når man er på visning)

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver og Lars Petter Heinegaard

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

23/09/2025

Geir A.B. Randen

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

Det er påvist riss og sprekker, se under.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra byggeår. Fliser på vegg, plater i himling med T-profil. Innredning med vask og ett-greps armatur. Speilskap på vegg. Dusjhjørne med svingbare glassdører. Gulvmontert WC. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekk via sentralvifte (kjøkken)

Merknader:

Godt fungerende baderom med slitasje ihht alder. Glassdører er delvis i konflikt med vaskemaskin og innredning for full åpning/funksjon av dører.

-Det er skruerull i fliser etter tidligere innredning. (Tettet med silikon e.l., kosmetisk betydning)

-Det er antydning til svertesopp og riss i enkelte flisfuger.

**Riss i fugemasse på bad kan skyldes flere faktorer, inkludert bevegelse i konstruksjonen, dårlig utført arbeid, eller bruk av feil type fugemasse.

TG 2:

Settes på som et helhetsinntrykk på overflater.

Riss/svertesopp i fuger.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader:

Gulvfliser har planhetsavvik/sprang.

-Fuger er noe utvasket og har stedvis riss og svertesopp.

-Fall på gulv mot sluk, målt med laser på tilfeldig valgte steder. Høydeforskjell på 2,5 cm mellom topp slukrist og flis ved terskel. Fall rundt sluk på 10 mm 1:50. NB! TEK 97 stiller krav til fall rundt sluk på minst 16 mm 0,8 m utfra sluket.

TG 2:

-Avvik på fall ihht teknisk forskrift TEK 97. Oppkant på 90 mm ved dør sikrer at vann ikke vil nå tilstøtende rom. Man kan oppleve vannansamling på gulv ved dusjing.

-Riss og svertesopp i fuger

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

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

*Det er synlig membran under klemring i sluket

Merknader:

- Det forutsettes at anvisninger for membranarbeider er fulgt for sikker funksjon av våtrommet. Dette kan ikke kontrolleres ved en tilstandsbefaring, da membran ligger bak/under fliser.
- Det ble ikke funnet fukt i tilstøtende vegg ved måling med pigger. (Våtsone ligger mot yttervegg og er ikke tilgjengelig for hullboring)
- *Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjnisjer og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisjen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur). Selv om det er gjennomført hulltaking og det ikke er funnet fukt, kan det likevel være fare for fukt i konstruksjonen. Boring av et 73 mm hull gir en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.

Forventet levetid på membran er ca. 20 år.

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

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

TG 2:

Forventet tid for utskifting er oppnådd, men badet kan likevel ha flere år igjen med tilpasset bruk. F.eks innsetting av lukket kabinett for å hindre direkte fuktpåkjenning mot fliser/membran.

2. Kjøkken**TG 1** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

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

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

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

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

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

Nytt kjøkken fra Ikea montert 2025. Profilerte fronter og benkeplate i laminat/spon med nedfelt vask og platetopp. Integrerte hvitevarer som micro, stekeovn, kombiskap og oppvaskmaskin (45 cm) Ventilator i veggskap. Det er påvist komfyrvakt og lekkasjesikring i benkeskapet under vasken.

Merknader: Tilnærmet nytt kjøkken.

(Eier opplyser om at kjøkkenet ble montert ved egeninnsats. Kjøkkenvifte, Villavent, ble byttet i forbindelse med oppgradering av kjøkken, montert på egeninnsats. Det var tidligere gassbluss på kjøkkenet, dette er frakoblet av ansvarlig foretak ref. eier.)

3. Andre Rom**TG 1** 3.1 Andre rom

Det er malte flater på vegger og himling. (Betong og gips) Parkett og flis på gulv.

Merknader:

- Øvrige rom fremstår i normalt god stand og bruksslitasje ihht. alder.
- (Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner.)

4. Vinduer og ytterdører**TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedører i treverk med energiglass fra byggeår. (Vindu i bod fra 2009) Ytterdør med glassdetalj.

Merknader:

-Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

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

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 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Terrasser i trekonstruksjon på bakkeplan mot SØR.

Merknader:

Understøttelser er ikke synlige/mulig å vurdere. Terrassene fremstår stabile med naturlig slitasje ihht alder på befaringsdagen. Terrassebord av tre har behov for jevnlig vask og vedlikehold.

6. VVS**TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i plast/kobber . Avløpsrør og sluk i plast. Stakeluke ble ikke påvist internt i leiligheten.

Merknader:

-Stoppekran montert i benkeskap under kjøkkenvasken.

*Lekkasjestopper ikke testet. Dette bør gjøres jevnlig for å sikre at de innehar sin funksjon.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år

Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

(Levetidstabell Byggforsk detaljblad 700.330)

*For ytterligere informasjon om VVS-anlegg kan det vurderes å få en vurdering av autorisert rørlegger, da undertegnede ikke innehar spisskompetanse på området

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2025

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Benkebereder av merket Høiax montert i hjørneskap på kjøkkenet. Lekkasjestopper med automatisk stoppventil er påvist i benkeskapet.

Merknader:

-Det ble ikke påvist tegn til lekkasjer eller andre avvik på befaringsdagen. Det er ikke tilkoblet rør el. "lekkasjesikring" fra sikkerhetsventil på berederen. Anbefales montert.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår/2025

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Mekanisk avtrekksvifte på kjøkken som også sørger for avtrekk på bad. (Viften ble byttet i 2025) Tilluftsventil på soverom og stue, samt spalteventil i enkelte vinduer.

Merknader:

-Ventilering av boligen er etter datidens krav ved oppføringstidspunktet.

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

Det anbefales rens av ventilasjonsrør ca. hvert 5.år.

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

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

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

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår/oppgradert sikringskap 2025

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap med automatsikringer plassert i entrè.

Merknader:

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

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

-Downlights/lys/lamper ikke demontert for kontroll.

-Det er fremlagt samsvarserklæring fra CW elektro som har oppgradert sikringskap og lagt ny kurs til kjøkken. (platetopp) Ellers ingen øvrig info vedrørende el-anlegget.

**Halogenpærer til downlights er ikke mulig å fremskaffe lenger. Man må forvente utskiftning av downlights når disse slutter å lyse.

*Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll av autorisert foretak. Det anbefales el-kontroll dersom det er mer enn 5 år siden siste tilsyn.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Plantegninger stemmer delvis med dagens plan. Utvendig bod er endret med inngang fra innside i boligen.
(Fasadeendring er i utgangspunktet søknadspliktige tiltak, men dette kan variere fra kommune til kommune.)

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

Settes på som et helhetsinntrykk på overflater.
Riss/svertesopp i fuger.

1.1.2 Bad Overflate gulv

-Avvik på fall ihht teknisk forskrift TEK 97. Oppkant på 90 mm ved dør sikrer at vann ikke vil nå tilstøtende rom.
Man kan oppleve vannansamling på gulv ved dusjing.
-Riss og svertesopp i fuger

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Forventet tid for utskiftning er oppnådd, men badet kan likevel ha flere år igjen
med tilpasset bruk. F.eks innsetting av lukket kabinett for å hindre direkte fuktpåkjenning mot fliser/membran.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Asker	
Oppdragsnr.	
1110250158	

Selger 1 navn
Edmund Langeland

Gateadresse	
Korpåsen 29A	

Poststed	Postnr
ASKER	1386

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1110250158

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

Initialer selger: EL

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet varmtvannsbereder,
Arbeid utført av	BW rørlegger

Filer

[Rørlegger korpåsen 29a Faktura-18728.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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	Nei
------	-----

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Byttet alle sikringer
-------------	-----------------------

Filer

[Samsvarserklæring Korpåsen 29a.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

målt uten funn

21.1 Radonmåling

År

2025

Verdi

x

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

oppusset alle flater unntatt bad og soverom

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før 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 overtakelse. 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 nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 110250158

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Edmund Langeland	c9fecb4e3774ec369dfd8 9146369ccd5a85605c9	28.08.2025 11:46:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1110250158

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Korpåsen 29A - Nabolaget Gullhella - vurdert av 91 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Gullhella sykehjem Linje 290, 296	7 min 0.6 km
Gullhella stasjon Linje L1	11 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	28 min 26.3 km
Oslo Gardermoen	59 min

Skoler

Blakstad skole (1-7 kl.) 318 elever, 14 klasser	14 min 1.2 km
Bondi skole (1-7 kl.) 376 elever, 20 klasser	23 min 1.5 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.) 449 elever, 28 klasser	26 min 1.8 km
NTG-U Asker (8-10 kl.) 189 elever, 12 klasser	6 min 2.8 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	28 min 2 km
Asker videregående skole 486 elever	7 min 3.3 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Kiwi Foliefabrikken	16 min
------------------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

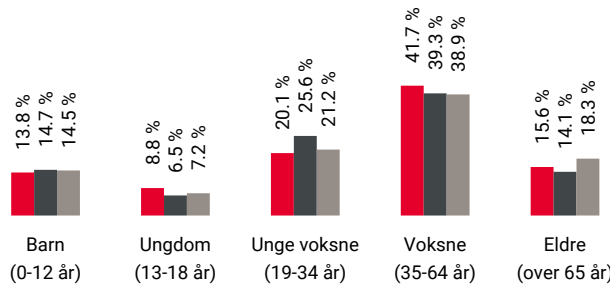
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gullhella	2 100	911
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Gullhella barnehage (1-5 år) 96 barn	3 min 0.2 km
As Barnas Hus Gullhella (1-5 år) 48 barn	10 min 0.9 km
Bondi barnehage (1-2 år) 12 barn	22 min 1.5 km

Dagligvare

Kiwi Bondi PostNord	15 min 0.9 km
Rema 1000 Gullhella	11 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



3. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100

Sport

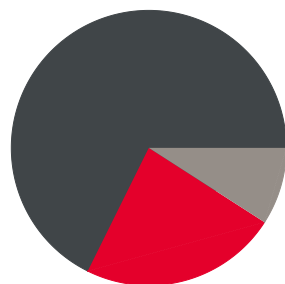
⚽ Gullhella balløkke 10 min 🚶
Ballspill 0.8 km

⚽ Blakstad skole 15 min 🚶
Ballspill 1.3 km

🚲 Feel24 Asker Langenga 6 min 🚗

🚲 EVO Asker 7 min 🚗

Boligmasse



■ 23% enebolig
■ 67% blokk
■ 9% annet

«Lite ut- og innflytting, stabile boforhold og ofte generasjons overføring av boliger. Veletablert, stille og rolig område, men likevel sentralt. Gode kollektiv tilbud.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Trekanten Asker

10 min 🚗



Vettre apotek

7 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 25% i barnehagealder
■ 36% 6-12 år
■ 18% 13-15 år
■ 21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

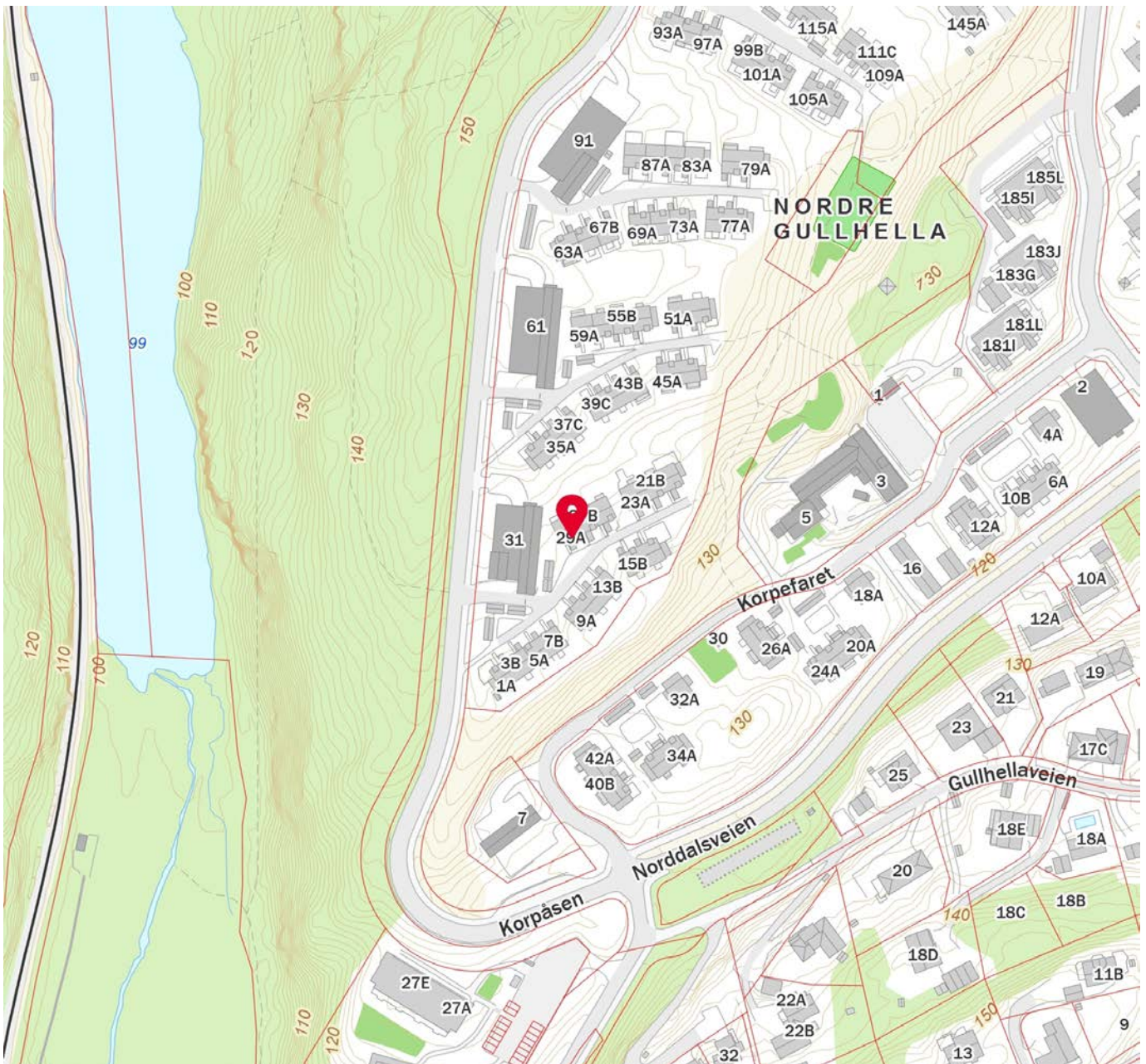
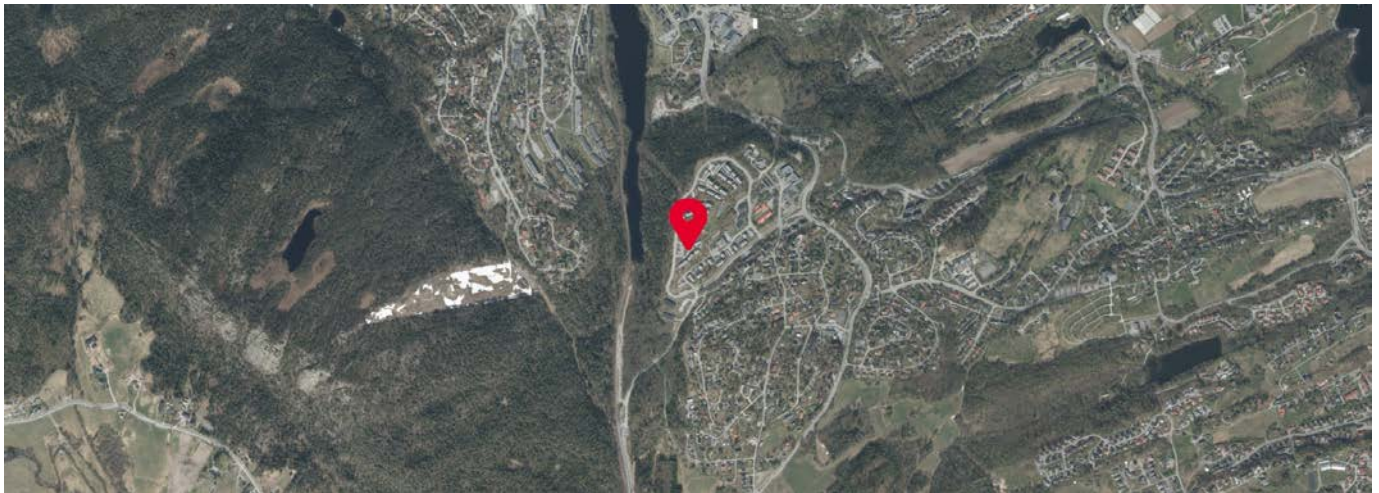


0% 47%

■ Gullhella
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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

Deres ref.: 1110250158 . Vår ref.: 1579-1-033

Dato: 08.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Korpåsen Boligsameie
Organisasjonsnr: 986145664
Seksjonseier: Langeland, Edmund
Medeier:
Leilighetsnummer: 033
Adresse: Korpåsen 29 A, 1386 ASKER
Seksjonsnummer: 33
Gnr. 61
Bnr. 695

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 88775571.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

De har gassavregning gjennom Norsk Gass. Norsk gass fakturerer hver enkelt seksjon for dette. Seksjonseiere plikter å tegne medlemskap i Nordre Gullhella vel, samt å la seg representere i velforeningen av sameiets styre. Viser til boligsameiets vedtekter 2-5. Søknad om godkjenning av ny eier sendes: styret@korpasen.no Megler må få signatur av styret på et fysisk skjøte, det er notert urådighet på eiendommen ved overdragelse av seksjon. styret@korpasen.no Boligselskapet har elbil avregning 2 ganger i året.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	94937052280
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	8,00%
Restsaldo	2 594 531,00
Innfrielsesdato:	30.05.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 453,96,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader likt	1 825,16	
Andel vedlikeholdsfond likt	174,07	
Andel vedlikeholdsfond brøk	115,36	

Service innvendig gass
Felleskostnader brøk

125,00
1 214,37

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 346,-
Fradragsberettigede kostnader: 1 016,-
Annen formue: 6 872,-
Gjeld: 12 569,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer:	94937052280
Restsaldo:	12 482,26
Kapitalkostnader:	

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 12 482,26,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Margrethe Christiane Køhler Eggan pr. e-post: margrethe.eggan@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Paolo Romanello, e-post: korpasen@styrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1579

KORPÅSEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i Korpåsen Boligsameie

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

Dato for årsmøtet:

23. april 2025 kl. 18:00, Oslofjordmuseet, Chr. Jensens vei 8, 1390 Vollen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Årsmøte struktureres i to deler:

- (1) Det formelle årsmøtet, med årsrapport, godkjenning av regnskap og budsjett, avstemning av inkomne saker og valg. Varighet: 60 til 90 min.
- (2) Beboersmøte, med diskusjon rundt temaer som ikke skal til avstemning. Varighet: resten av møtet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Økning av felleskostnadene
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Korpåsen Boligsameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Representant fra OBOS, Anne Birgitte Junge er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble representant fra OBOS, Anne Birgitte Junge foreslått. Protokollvitne(r) velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. s 1579 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400000 (firehundretusen kroner).

Fordeling bl. styremedlemmene bestemmes av styret internt.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 400000 (firehundretusen kroner).

Sak 7

Økning av felleskostnadene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår en økning av felleskostnader med 3% fra 1.6.2025. Dette er basert på vedlikeholdsplanen, ref. beskrivelse i årsberetning fra styret.

Forslag til vedtak

Felleskostnadene (alle poster unntatt gasskontroll) økes med 3% fra 1.6.2025.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Kandidater for styreleder, styremedlemmer, varamedlemmer og tunkontakter innstilles av Valgkomitén.

Kandidater til Valgkomitéen innstilles av Styret.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Paolo Romanello

Tun 3, gjenvalg

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mathias Carlsen

Tun 3, ny

- Steinar Daltveit

Tun 2, ny

Valg av 5 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Cathrine Bjelke

Tun 4, ny

- Cathrine Nesse Gjørund

Tun 5, gjenvalg

- Dag Torkildsen

Tun 3, ny

- Geir Magne Merkesvik

Tun 2, gjenvalg

- Monica Grønning Tvervaag

Tun 1, gjenvalg

Valg av 5 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Ann Margrethe Isachsen

Tun 2, ny

- Bjørn William Strand

Tun 4, gjenvalg

- Harald Bjørnstad

Tun 1, gjenvalg i Valgkomité, ny som Tunkontakt

- Harald Holden

Tun 3, ny

- Line Midtgaard

Tun 5, gjenvalg

Valg av 5 tunkontakt Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som tunkontakt:

- Christine Ønvik Amundsen

Tun 2, gjenvalg

- Harald Bjørnstad

Tun 1, gjenvalg i Valgkomité, ny som Tunkontakt

- Heather Solheim

Tun 3, gjenvalg

- Hilde Haugen

Tun 5, gjenvalg

- Ronny Ellefsen

Tun 4, gjenvalg

Styrets arbeid 2024

Styrets medlemmer har i denne perioden vært:

Medlem	Hovedansvarsområder (uthevet = ansvarlig)
Paolo Romanello (styreleder)	Økonomi og fakturaer, HMS , vedlikehold, vedtekter mv
Harald Holden	Elektro, fakturaer , vedtekter
Bo Christian Trollsås	Vedlikehold , forsikring
Else Merete Thyness	Skjøtsel, Nordre Gullhella Vel , kommunikasjon
Ann Margrethe Isachsen	Vibbo, Nordre Gullhella Vel , skjøtsel

Hovedfokus for styrets arbeid i denne perioden har vært på:

- Vedlikeholdsplan: kartlegging av nødvendige vedlikeholdstiltak, både store og små, og planlegging basert på levetid av elementene i bygningsmassen og økonomi;
- HMS: radon måling i alle leiligheter på eller under bakkeplan;
- HMS: brannsikkerhet knyttet åpning og bruk av takloft (fra 3. etasje) og åpning av tilgang til uteboden fra inngangen i leiligheten (bakkeplan).

Flere saker knyttet vedlikehold av bygningsmassen har krevet styrets oppfølging. Noen av disse var kjente, som f.eks. lekkasjer fra membranen på terrassen ved inngangen på 2. etasje, eller nye, som f.eks. problemer med fuktighet eller lekkasjer fra varmtvannsberedere, hvor forsikring blir involvert. Styret opplever en betydelig økning av slike saker, som det kan forventes etter 20+ år drift.

ØKONOMI

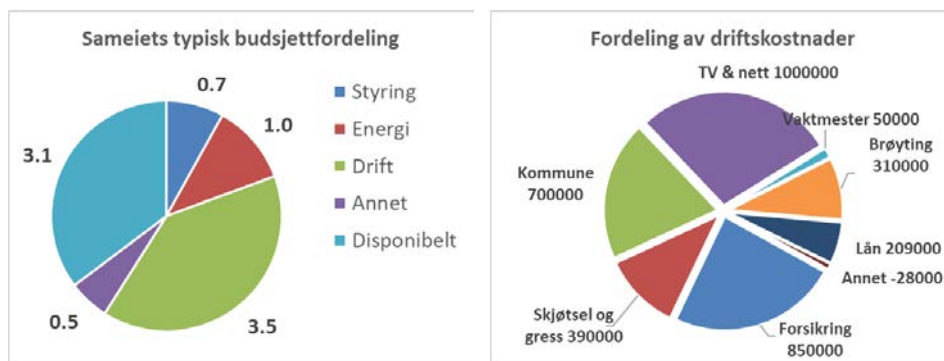
Sameiets økonomi fortsetter å være stabil. Årsresultatet for 2024 ble mer positiv enn budsjettet (+356 000 kr vs. -240 000 kr), hovedsakelig pga. prosjektkostnader for 360 000 kr som ble utsatt til 2025 og noen forskjeller i drift- og vedlikeholdskostnader. Likviditeten ved årsskiftet var på 1.8 MNOK, som er en fornuftig reserve i en sameie av vår størrelse.

Analyse av faste kostnader viser at sameiet bruker ca. 5.3 MNOK (30600 kr/år/seksjon) for vanlig styring (1.7 MNOK) og drift (3.6 MNOK). De største driftspostene er:

Driftskostnader	Årlig kostnad
TV og bredbånd	1.0 MNOK (økt fra 1.3.25)
Forsikring	0.85 MNOK
Kommunale avgifter	0.8 MNOK
Vinterbrøyting og gressklipping	0.56 MNOK

I 2025 budsjetteres det ca. 8.4 MNOK inntekt fra felleskostnadene. Det resterende beløpet etter faste kostnader, på ca. 3.1 MNOK, skal brukes eller avsettes for fremtidige vedlikeholdsprosjekter med mål å kunne finansiere disse uten behov for banklån.

Sameiet har fremdeles 2.6 MNOK i lån som tilbakebetales med flytende rente som per i dag er på 8%. Tilbakebetaling av lånet raskere enn planlagt er fremdeles bl. målsetning for styret.



VEDLIKEHOLDSPLAN OG PLANEGGING AV FELLESKOSTNADENE

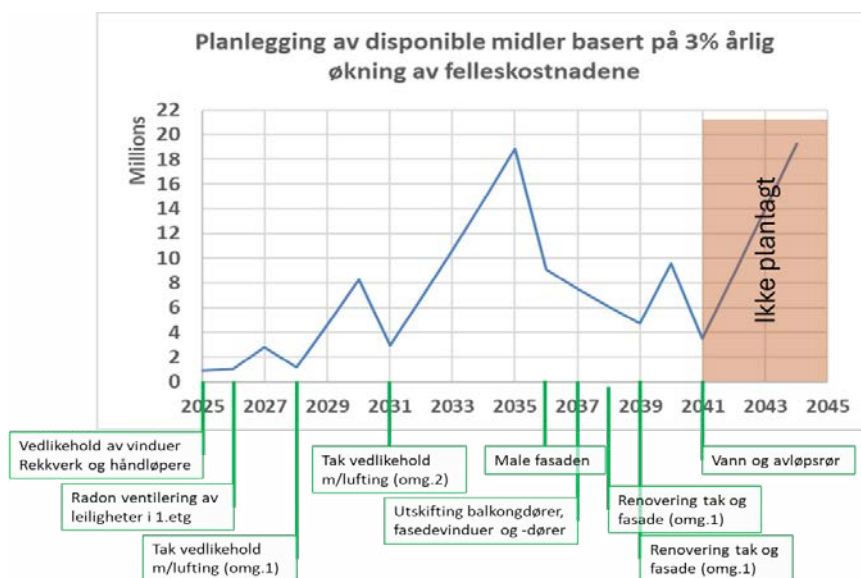
Styret har utarbeidet en vedlikeholdsplan, iht. punkt 5-2 i vedtektene, for å planlegge de store vedlikeholdsprosjektene, både mtp. praktiske forberedelser som krevende prosjekter trenger og at sameiet har nok av disponible midler for å dekke kostnadene.

I planen ligger p.d.d. disse store prosjektene:

- Vedlikehold og utskiftning av vinduer for økt levetid (avsatte midler i 2025-2026)
- Rekkverk og håndløpere balkonger, og fluenetting i gesims (avsatte midler i 2025-2026)
- Radonventilering av leiligheter i 1.etg. (avsatte midler i 2026)
- Treverk på garasjeanleggene byttes eller behandles (avsatte midler i 2027)
- Legge nytt tak med forbedret lufting (avsatte midler i 2028-2031)

Saker av større betydning som bør planlegges før i årene mellom 2032-2042 er maling av fasader, utskiftning av vinduer og dører, utskiftning av fasader.

Basert på prosjektplanleggingen, forventer styret at en årlig økning av felleskostnadene på mellom 2 og 4 % er nødvendig for å unngå lån, forutsatt at inflasjonen holder seg på samme nivå som de siste årene (konsumprisindeksen har i snitt økt 3.2 % årlig siden 2016). Styret vil basere den årlige justeringen på de faktiske årsresultatene og en mer presis budsjettering for store prosjekter, herunder justerte prioriteringer, mer hensiktsmessig tidsplanlegging og innhentede tilbud.



VEDLIKEHOLD AV BYGNINGSMASSEN

Som tidligere nevnt, er sameiet nå inne i en periode med gradvis økende vedlikeholdsbehov, noe som er naturlig med tanke på byggets alder. Til nå har vedlikeholdet i stor grad vært løpende, men fremover vil det bli nødvendig med mer omfattende tiltak. Et eksempel på dette var fjorårets utskifting av alle takvinduer, som måtte byttes ut både på grunn av feilmontering og fordi de nærmet seg slutten av sin forventede levetid.

Samtidig ser vi at jevnlig vedlikehold av vinduer og dører i de mest værutsatte områdene har vært forsømt. For å øke levetiden er derfor alle dører malt, og fremover vil vinduene i de mest utsatte delene bli prioritert for reparasjon og vedlikehold, siden slitasjen varierer betydelig i ulike deler av sameiet.

Styret har gjennom det siste året hatt fokus på å bevare og forlenge levetiden til bygningsmassen, og i den forbindelse er det gjennomført en rekke tiltak:

- **Reparasjon av membranlekkasjer på altaner:** Flere membraner som var utsatt for lekkasje, er utbedret for å hindre ytterligere fukt- og vannskader. Her ser vi for det meste små lekkasjer som har fått lov til å stå over lang tid som resulterer i råtne undergulv.
- **Rekkverk og håndløpere på balkonger:** Deler av rekkverk og håndløpere er skiftet ut eller reparert noen steder i sameiet for å opprettholde sikkerheten og det estetiske uttrykket.
- **Tetningsarbeid rundt eksisterende takvinduer:** Det finnes eksempler i sameiet på lekkasjer som har dukket opp rundt takvinduer som har vært skiftet ut tidligere.
- **Utskifting av plasttak:** På de balkongene der det har vært meldt inn at plasttak var skadet, er takene skiftet ut.
- **Inspeksjon av mugg og ventilasjon i leiligheter:** Der beboer har meldt inn er det foretatt kontroll av mugg på innsiden av yttervegger, og eventuelle fuktskader følges opp. Dette skyldes i stor grad lukkede/tette ventiler i vinduer, og ventilasjonsanlegg som er byttet ut med ny kjøkkenhette som ikke har samme avtrekksfunksjon.
- **Inspeksjon av vinduer i værutsatte fasader:** som tidligere nevnt har styret sett nærmere på vinduenes tilstand, spesielt i områder som er særlig utsatt for vær og vind, for å vurdere behov for utskifting eller reparasjon.
- **Kontroll av trevirke på garasjebygg:** Det er gjennomført en inspeksjon av garasjebyggenes trevirke, og styret legger opp til fremtidig utskifting eller vedlikehold i fremtiden.
- **Anticimex:** Vi har fast avtale med Anticimex om rutinekontroll mot skadedyr, og det settes ut åtte bokser hvert år. Vi har nå også observert mus på loft og kjøkken. Det vurderes ytterligere tiltak vår/sommer 2025 (musebånd)

Lekkasjer og andre forsikringssaker; beredere under kjøkkenbenk

Det er inngått ny forsikringsavtale med Gjensidige der forsikringspremien har gått ned. Det er sannsynlig at dette delvis skyldes de nye trykkreduksjonsventilene som ble installert tidligere, i tillegg til at styret aktivt har vurdert når det er hensiktsmessig å benytte forsikringen fremfor å kontakte entreprenører direkte, noe det også legges opp til å fortsette videre med.

Til tross for at det er færre vannlekkasjer på røranlegget i leilighetene, er det fortsatt dette som preger bruken av forsikringsselskapet.

Garasjeanleggene

Garasjeport på tun 2 har blitt utbedret etter den var påkjørt to ganger. Port 3 har fått ny motor og styringsenhet etter at den gamle, som hadde fungert bra i over 20 år, takket for seg. Noen porter, spesielt den på tun 5, har blitt stående åpne noen ganger. Styret har nå fått bedre inntrykk i hva man skal sjekke i slike tilfeller for å unngå unødvendige kostnader.

Etter over ett år prøveprosjekt på tun 1 og 5 med Parqio app for å åpne garasjeporten fra mobilen, har løsningen blitt installert også i de andre garasjene. Gamle systemer har blitt beholdt der dette var mulig, men de skal fases ut etterhvert.

Alle taklys i garasjene, sykkelbodene og søppelbodene i sameiet har blitt erstattet med nye armaturer med LED pærer. Dette skal vesentlig redusere pæreutbytte og strømforbruk.

Konsekvens av endret ventilasjon i en leilighet

En ny eier i en leilighet på bakkeplan oppdaget veldig høy fuktighet og innvendig kondens ved vinduene. Det viste seg at den forrige eieren hadde pusset opp kjøkkenet og fjernet Flexit sentralavtrekk. Den originale rørføringen var gjenbrukt med en vanlig kjøkkenvifte over komfyr på den ene siden, og en badevifte av den sorten som installeres på veggen i baderommet. Konsekvensen ble at leiligheten ikke lenger hadde kontinuerlig avtrekk og luftutbytte var svært utilstrekkelig. I tillegg, kom det matlukt i badet når kjøkkenvifta ble brukt.

Styret synes at løsningen som ble valgt var veldig uheldig og sannsynligvis ikke utført av noen som hadde nok kunnskap. Dette tilfellet beviser at godt luftutbytte er nødvendig for å unngå fuktighet og at modifiseringer av det originale konseptet med sentralavtrekk krever grundig gjennomgang.

ELEKTRO

Styret har fortsatt oppfølgingen det elektriske anlegget med en inspeksjon utført av Ørnulf Wiig. Noen mindre funn framkom i denne inspeksjonen, og utbedring av disse er igangsatt.

Elbil fakturering gjøres i dag av styret i samarbeid med forretningsfører. Styret har i lengre tid forsøkt å få en bedre løsning på dette ved at dette gjøres direkte av DEFA CloudCharge i deres app. Styret har ikke fått gjennomført dette, da dette krever at vi migreres over til en nyere versjon av DEFA CloudCharge sine systemer. Tross gjentatte purringer er ikke dette blitt gjort ennå.

HMS

Radon måling

I løpet av 2024 ble styret kjent med et tilfelle der radonnivået i en leilighet på bakkeplan oversteg grenseverdiene. Etter en vurdering fra en fagkyndig ble det installert radonventilering i leiligheten med kontinuerlig avtrekk. I desember 2024 ble nye radonmålere plassert ut i de leiligheter styret i samråd med fagkyndig har sett behov for å måle verdier i, og det planlegges eventuelle utbedringstiltak for sameiet der grenseverdier eventuelt er for høye.

Det er satt av midler i budsjettet for å installere ytterligere avtrekkssystemer i løpet av 2026.

Branninspeksjon

I tidligere år, hadde styrer flagget behov for branninspeksjon av bygningsmassen, spesielt pga. private tiltak og utbygginger. Styret har i år fullført inspeksjon av loft under tak, der det var åpnet, og åpning av tilgang til uteboden fra inngangen i leiligheten (leiligheter på bakkeplan som har uteboden bygd ved siden av inngangspartiet). Fokus i begge tilfeller har vært brannsikkerheten.

Brannkonsulenten har sendt oversikt over funn etter inspeksjonen og styret har begynt å innhente tilleggsinformasjon fra seksjonseierne hvor nødvendig. Videre arbeid er nødvendig før brannkonsulenten kan sende en fullstendig rapport til styret, men følgende oppsummering kan gis på nåværende tidspunkt.

A) Innvendig åpning til uteboden som opprinnelig har hatt bod-dør ute

Brannrådgiveren har inspisert uteboden og sjekket byggesøknad for å forstå påvirkning av rømningsveier fra de øvrige etasjene. Det ser ut som konstruksjonen gir 30 minutters brannmotstand, som tilfredsstiller brannsikkerhetskonseptet. Styret avventer endelig rapport fra brannrådgiveren med hvilke krav som gjelder i dette tilfellet.

Styret vil gjøre seksjonseierne oppmerksomme på at denne endringen er søknadspliktig til styret og plan- og bygningsetaten da det vil fravike fra opprinnelig brannkonsept, og kan innvirke på sikkerhet ved brannspredning og rømning. All endring av bruksformål i dette rommet vil også utløse søknadsplikt, selv uten omgjøring av tilkomst fra utvendig, til innvendig.

B) Åpning og bruk av takloft

I perioden 2016–2017 samarbeidet styret med kommunen og brannvesenet, noe som resulterte i særlige krav for åpning og bruk av loft. Disse kravene har siden ligget tilgjengelig på Korpåsens nettsider (nå Vibbo), og er også sendt ut til alle seksjonseiere som har søkt om å åpne loftet.

Ved inspeksjon ble det avdekket avvik i nær sagt alle seksjoner, der ett eller flere punkter ikke oppfylte retningslinjene ved åpning av loft. Styret har bedt brannrådgiveren undersøke alternative muligheter for å løse problemet.

Styret minner samtidig seksjonseierne på at tiltaket er søknadspliktig både til styret og Plan- og bygningsetaten, siden man åpner en branncelle og endrer rommets bruksformål. Det planlegges en felles søknad for dette tiltaket i løpet av 2025.

UTEAREALER

Vinterskjøtsel

Vethe Maskin/Finstad og Jørgensen står for måking og strøing av singel, og dette har fungert fint i år. Det har vært noen klager på hvor snøen dumpes, at det kan måkes bedre og strøs oftere, men jevnt over har vinterskjøtselen gått bra.

Vår- og høstskjøtsel 2024

Skjøtselen på Korpåsen følger «Skjøtselsplan for Nordre Gullhella». Ifølge den skal blant annet behov for lys og utsikt veies opp mot behov for skjerming og bevaring av vegetasjon. Til å utføre det praktiske arbeidet har Korpåsen i mange år benyttet firmaet Kenneth Carlsen Skog & tre. De er godt kjent med skjøtselsplanen.

Under vårskjøtselen 2024 ble skogsarealet ved fotballbanen/barnehagen prioritert. Dette området består fortrinnsvis av selje, hassel, or og bjørk og var i ferd med å gro igjen. Det ble derfor bestemt at dette området skulle tynnes ut, og at særlig selje og bjørk skulle felles, mens rogn og eik ble tatt vare på. I forkant av høstskjøtselen ble det fortatt en befaring med Korpefaret for å vurdere felles områder. Vi ble enige om vanlig skjøtsel på hele området som å ta noe osp og bjørk pluss diverse trær som har blitt for store. Parallelt med dette gikk vi gjennom beboernes ønsker for skjøtsel mellom tunene.

Høstskjøtselen startet med at Dag Thorkildsen og resten av skjøtselsgruppen på Vibbo laget en liste over hvilke trær beboerne på Korpåsen ønsket å enten kviste opp eller hugge ned. Tirsdag 8. oktober gikk Kenneth Carlsen, Dag Thorkildsen, styreleder i Korpefaret og Else Merete Thyness en runde for å vurdere områdene. På områdene felles for Korpefaret og Korpåsen ble vi enige om: vanlig skjøtsel på hele området, ta ut noen osper og bjørker pluss diverse trær som har blitt for store og kviste opp eika langs stien. Videre vurderte vi beboernes ønsker opp mot den overordnede skjøtselplanen for området. Skjøtselen startet 7. november og varte noen dager.

Sommerskjøtsel

Sommerskjøtsel blir håndtert av Bygårdsservice AS som har gjennomført gressklipping og generell skjøtsel på en fin måte. Det har kommet inn noen klager på skader, men utover det går sommerskjøtselen bra.

Arbeid i Nordre Gullhella Vel og overdragelse av uteområdene fra ABBL

Nordre Gullhella vel består av sameiene Korpefaret, Korpåsen, Korpeplassen og Norddalplassen. Foreningen skal være en plattform for samarbeid mellom sameiene og fremme deres felles interesser. Vellet har hatt fire møter i 2024 og hovedsakelig en sak: *Overtakelse av områdene 61/701 og 61/698 med bygninger* (blant annet fotballbanen, skogen under den og miljøboden). ABBL sa i møte med vellet at eiendommene burde vært overført til vellet så snart denne i sin tid ble opprettet, men at dette var blitt glemt. Nå blir dette gjort. Så snart vi får bekreftet overtakelse, skal sameierne foreta befaring av eiendommene og lage hensiktsmessige avtaler.

BOLIGALARM

Styret ba om tilbud fra fire forskjellige alarmselskaper: Homely, Verisure, Sector og Asker og Bærum brann og redning. Vi ønsket et tilbud for alle beboerne som var gunstig på pris og uforpliktende i den forstand at hver beboer står helt fritt til å benytte seg av tilbudet og styret ikke har noe ansvar for kontrakter inngått. Det beste tilbudet kom fra Homely, og vi la derfor dette tilbudet ut på Vibbo.

FELLESSØKNADEN TIL KOMMUNEN

Styret har i forbindelse med takvindus prosjektet startet prosessen med å søke en generell godkjenning for denne utvidelsen. En slik generell søknad viser seg å kunne inneholde flere tiltak, og styret har i den sammenheng valgt å også søke om bruksendring av bod i øverste etasje. Dette er et tiltak som mange på Korpåsen allerede har gjennomført i forbindelse med avdeling av soverom i øverste etasje uten å søke om det. Styret forsøker derfor å få en generell godkjenning for dette tiltaket i samme søknad som vindusutvidelsen.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat

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

Vesentlige avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes blant annet at budsjettet ikke har hensyntatt økning i felleskostnadene og energiavregning.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes hovedsakelig økte kostnader knyttet til energi/fyring og andre driftskostnader.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 787 321.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader. Eventuell økning vedtas av årsmøtet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i KORPÅSEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KORPÅSEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

KORPÅSEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 986 145 664, KUNDENR. 1579

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 871 450	11 623 022	7 967 000	8 391 000
Ladeinntekter EL-bil		207 531	0	0	400 000
Andre inntekter	3	13 271	522 489	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		9 092 251	12 145 511	7 967 000	8 791 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-56 400	-54 990	-56 400	-56 400
Styrehonorar	5	-402 040	-390 000	-400 000	-400 000
Revisjonshonorar	6	-16 841	-29 913	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-226 575	-217 328	-222 000	-233 000
Konsulenthonorar	7	-79 814	-81 467	-100 000	0
Drift og vedlikehold	8	-3 478 919	-7 722 613	-4 408 359	-4 572 000
Forsikringer		-813 279	-757 176	-808 000	-850 000
Kommunale avgifter	9	-666 734	-628 157	-700 000	-700 000
Energi/fyring	10	-1 477 726	-4 210 100	-254 000	-995 000
TV-anlegg/bredbånd		-848 115	-1 036 956	-932 124	-1 000 000
Andre driftskostnader	11	-547 833	-291 053	-100 000	-564 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 614 276	-15 419 753	-8 000 883	-9 391 400
DRIFTSRESULTAT		477 976	-3 274 241	-33 883	-600 400
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	89 895	167 348	0	50 000
Finanskostnader	13	-211 455	-183 846	-205 000	-209 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-121 560	-16 498	-205 000	-159 000
ÅRSRESULTAT		356 416	-3 290 739	-238 883	-759 400
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-2 109 042		
Udekket tap		0	-1 181 697		
Reduksjon udekket tap		356 416	0		

KORPÅSEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 986 145 664, KUNDENR. 1579

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		53 788	157 769
Forskuddsbetalte kostnader		887 198	239 786
Andre kortsiktige fordringer		0	2 740
Driftskonto OBOS-banken		1 551 825	4 117 731
Sparekonto OBOS-banken		15	0
SUM OMLØPSMIDLER		2 492 827	4 518 026
SUM EIENDELER		2 492 827	4 518 026
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-825 281	-1 181 697
SUM EGENKAPITAL		-825 281	-1 181 697
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 612 602	2 638 145
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 612 602	2 638 145
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		71 102	71 536
Leverandørgjeld		633 262	2 988 921
Påløpte renter		1 142	1 120
SUM KORTSIKTIG GJELD		705 506	3 061 578
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 492 827	4 518 026
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 25.03.2025
Styret i Korpåsen Boligsameie

Paolo Romanello /s/	Merete Thyness /s/	Ann M. Brekke Isachsen /s/
Bo Christian Trollsås /s/	Harald Holden /s/	

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	3 625 850
Felleskostnader likt	3 623 260
Energi	507 892
Vedlikeholdsfond likt	351 182
Vedlikeholdsfond brøk	350 684
Energiavregning	221 832
Service innvendig gass	190 750
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 871 450

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Energiavregning	13 160
Opprydding kundereskontro	111
SUM ANDRE INNETEKTER	13 271

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-56 400
SUM PERSONALKOSTNADER	-56 400

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

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 402 040.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 841.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-32 964
Andre konsulentonorarer, OBOS prosjekt	-45 225
SUM KONSULENTHONORAR	-79 814

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-52 603
Andre konsulentonorar	-8 063
Vinduer/dører, Vindu Entreprenøren AS	-1 933 704
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 994 369
Drift/vedlikehold bygninger	-732 586
Drift/vedlikehold VVS	-40 022
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-404 495
Drift/vedlikehold brannsikring	-42 219
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-248 812
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-6 417
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 478 919

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-7 578
Renovasjonsavgift	-659 156
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-666 734

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-1 045 132
Andre fyringskostnader	-432 594
SUM ENERGI / FYRING	-1 477 726

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-45 694
Annet driftsmateriale	-4 585
Vaktmestertjenester	-54 368
Snørydding	-309 297
Andre fremmede tjenester	-119 970
Trykksaker	-567
Andre kontorkostnader	-1 324
Porto	-350
Bank- og kortgebyr	-4 928
Velferdskostnader	-2 750
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-547 833

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	6 888
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 784
Kundeutbytte fra Gjensidige	81 173
Andre renteinntekter	50
SUM FINANSINNTEKTER	89 895

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-210 615
Renter på leverandørgjeld	-840
SUM FINANSKOSTNADER	-211 455

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,75 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-2 692 000	
Nedbetalt tidligere	53 855	
Nedbetalt i år	25 543	
		-2 612 602
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-2 612 602

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 23.04.25

Selskapsnummer: 1579 Selskapsnavn: Korpåsen Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for KORPÅSEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 986145664

Møtet ble avholdt 23. april kl. 18:00, Oslofjordmuseet, Chr. Jensens vei 8, 1390 Vollen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 49

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Representant fra OBOS, Anne Birgitte Junge er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble representant fra OBOS, Anne Birgitte Junge foreslått. Som protokollvitner ble Ronny Ellefsen og Monica Grønning Tvervaag foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400000 (firehundretusen kroner).

Fordeling bl. styremedlemmene bestemmes av styret internt.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 400000 (firehundretusen kroner).

✓ Vedtatt.

7. Økning av felleskostnadene

Styret foreslår en økning av felleskostnader med 3% fra 1.6.2025. Dette er basert på vedlikeholdsplanen, ref. beskrivelse i årsberetning fra styret.

Forslag til vedtak:

Felleskostnadene (alle poster unntatt gasskontroll) økes med 3% fra 1.6.2025.

✓ Vedtatt.

8. Valg av tillitsvalgte

Kandidater for styreleder, styremedlemmer, varamedlemmer og tunkontakter innstilles av Valgkomitén.

Kandidater til Valgkomitéen innstilles av Styret.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Paolo Romanello

Følgende stilte til valg:

Paolo Romanello

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Mathias Carlsen

Steinar Daltveit

Følgende stilte til valg:

Mathias Carlsen

Steinar Daltveit

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Cathrine Bjelke

Cathrine Nesse Gjøsund

Geir Magne Merkesvik

Dag Torkildsen

Monica Grønning Tvervaag

Følgende stilte til valg:

Cathrine Bjelke

Cathrine Nesse Gjøsund

Geir Magne Merkesvik

Dag Torkildsen

Monica Grønning Tvervaag

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Harald Bjørnstad.

Harald Holden

Ann Margrethe Isachsen

Line Midtgaard

Bjørn William Strand

Følgende stilte til valg:

Harald Bjørnstad.

Harald Holden

Ann Margrethe Isachsen

Line Midtgaard

Bjørn William Strand

Tunkontakt (1 år)

Følgende ble valgt:

Christine Ønvik Amundsen

Harald Bjoernstad

Ronny Ellefsen

Hilde Haugen

Heather Solheim

Følgende stilte til valg:

Christine Ønvik Amundsen

Harald Bjoernstad

Ronny Ellefsen

Hilde Haugen

Heather Solheim

Vedtekter for Korpåsen boligsameie

org. nr. 986 145 664

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 19.06.2003. Med endringer av 27.05.2004, 22.04.2008, 28.04.2009, 26.04.2011, 19.04.2012, 10.04.2014, 23.03.2015, 29.03.2017, 11.04.2018 og 10.04.2019.

1. Sameiet

1-1 Sameiets navn og opprettelse (esl § 10)

Sameiets navn er Korpåsen boligsameie. Sameiet ble opprettet 28.04.2003, ved tinglysing av kommunens vedtak om seksjonering. Sameiet ble registrert i Enhetsregisteret 04.11.2003.

1-2 Sameiets formål

Korpåsen boligsameie skal fremme seksjonseierens interesser som eiere av leiligheter på Korpåsen. Sameiet skal bidra til å fremme et godt og trygt bomiljø for alle på Korpåsen, og beskytte og utvikle sameiets verdier.

1-3 Sameiets eiendom (esl § 27)

Sameiet eier og forvalter eiendommen med gårds- og bruksnummer 61/695 i Asker kommune, med tilhørende bygningsmasse. De tre eiendommene 61/698, 61/699 og 61/701 tilhører Nordre Gullhella boligfelt, og forvaltes i samarbeid mellom de fire sameiene på feltet.

1-4 Sameiets innhold

- (1) Sameiet består av 173 ideelle eiendomsandeler i et ordinært boligsameie med samme antall bruksenheter.
- (2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel med tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Bruksenhetenes tilleggsdeler består av en utebod, en eller to parkeringsplasser i sameiets parkeringsanlegg og eventuelt hage.
- (3) De delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenheterne er fellesareal.

1-5 Sameiebrøken (esl § 4 i)

- (1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden, og bygger på den originale beregningen av hoveddelens bruksareal (BRA).
- (2) Endringer i sameiebrøken krever reseksjonering.

2. Rettslig disposisjonsrett, overdragelse, utleie og register

2-1 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett (esl § 24)

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon, med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon, med de begrensninger som følger av disse vedtektene.
- (2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Unntak gjelder for de juridiske personer som er angitt i eierseksjonsloven § 24 (4).
- (3) Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten skriftlig godkjenning fra sameiet ved styret. Styret kan ikke nekte godkjenning av overdragelse uten at det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi sameiets

forretningsfører fullmakt til å godkjenne overdragelser på styrets vegne. Ved eierskifte kan sameiets forretningsfører ilegge selger et gebyr som skal dekke sameiets faktiske kostnader ved skiftet.

(4) Endringer i den rettslige disposisjonsretten krever samtykke fra samtlige seksjonseiere.

(5) Seksjonseiere plikter å tegne medlemskap i Nordre Gullhella vel, samt å la seg representere i velforeningen av sameiets styre.

2-2 Utleie av seksjon (esl § 24)

(1) Utleie av seksjon krever tillatelse fra styret. Styret kan ikke nekte godkjenning av leietaker uten at det foreligger en saklig grunn.

(2) Seksjonseieren står ansvarlig for at leietakeren følger sameiets vedtekter, årsmøtets og styrets beslutninger, samt respekterer sameiets ordensregler og sameiets formål. Alvorlige og/eller gjentatte brudd kan gi styret grunnlag for å trekke tillatsen til utleie.

(3) Fremleie, i betydningen leietakers videre utleie av leiligheten, er ikke tillatt.

2-3 Register over sameiets bruksenheter

(1) Sameiet skal holde et oppdatert register over sameiets bruksenheter, med navn og kontaktinformasjon på seksjonseiere og leietakere. Registeret skal inneholde den informasjon om bruksenheter som styret finner hensiktsmessig av hensyn til sameiets drift. Seksjonseiere plikter å holde informasjonen knyttet til deres bruksenhet oppdatert.

(2) Der styret har fattet formell beslutning om dette, og det anses nødvendig for sameiets administrative drift eller utøvelse av sameiets vedlikeholdsplikt, kan informasjon fra registeret kan utleveres til en tredjepart.

(3) Styret fastsetter nærmere retningslinjer for registeret, i henhold til personopplysningslovens bestemmelser.

3. Seksjonseierens rett til bruk av bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk (esl §§ 25, 26 & 33)

(1) Bruksenheten kan bare brukes til boligformål. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 (2).

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

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

(4) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne.

(5) Ved private tiltak knyttet til bruksenheten som kan innebære søknadsplikt til kommunen etter plan- og bygningsloven kapittel 20, skal seksjonseieren først søke skriftlig godkjenning fra sameiet ved styret. Også ved andre endringer på bygningenes ytre, bærende konstruksjoner eller annet som går ut over det som faller inn under seksjonseiers vedlikeholdsplikt kreves slik godkjenning. Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for private tiltak i sameiet.

(6) Ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, skal kostnader til de- og montering av installasjoner eller utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, belastes den seksjonen installasjonen tilhører.

(7) Der styret har fattet formell beslutning om dette, plikter seksjonseieren å gi styret, eller den styret gir fullmakt, adgang til bruksenheten for å foreta nødvendige ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

3-2 Utebod

En seksjonseier har eksklusiv bruksrett til en uisolert utebod som tilhørende tilleggsdel, enten i bygningen ved siden av leilighetens inngang, eller i frittstående bodrekke.

3-3 Hage med inngangsparti

En seksjonseier med leilighet på bakkeplan har eksklusiv bruksrett til hage som tilhørende tilleggsdel. Grensene for seksjonenes hagearealer er fastsatt i sameiets reseksjonering av 2013, som ligger tilgjengelig som situasjonsplaner på sameiets nettsted.

3-4 Parkeringsplass og ladepunkt (esl §§ 25 & 26)

(1) En seksjonseier har eksklusiv bruksrett til en eller to seksjonerte parkeringsplasser i sameiets garasjeanlegg som tilhørende tilleggsdel.

(2) Sameiet skal ved behov legge til rette for parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne.

(3) En seksjonseier kan etter samtykke fra styret anlegge ladepunkt på en parkeringsplass som tilhører seksjonen, i henhold til de retningslinjer styret har fastsatt. Kostnader til etablering av ladepunkt, nødvendig oppgradering, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

(4) Lading av kjøretøy annet sted i sameiet enn fra godkjent ladepunkt i sameiets garasjeanlegg er ikke tillatt. Unntak gjelder for elsykler etter *Forskrift om krav til sykkel § 2*, som er i forsvarlig stand.

3-5 Uisolert loftsbod

En seksjonseier med leilighet direkte under kaldloft kan etter samtykke fra styret og tillatelse fra kommunen etablere uisolert loftsbod på kaldloftet, i henhold til de retningslinjer styret har fastsatt.

4. Sameiets ordensregler

4-1 Ordensregler (esl § 28)

(1) Årsmøtet skal fastsette vanlige ordensregler for sameiet.

(2) Styret skal følge opp mottatte varsler om brudd på ordensreglene på sameiets vegne, på den måte som styret finner best.

(3) Alvorlige eller gjentatte brudd på ordensreglene kan innebære vesentlig mislighold av seksjonseiers plikter, jmfør vedtektenes kapittel 7 og eierseksjonsloven § 38.

5. Vedlikeholdsplikt, erstatningsansvar og forsikring

5-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt (esl §§ 32 & 34)

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også utebod, hage med inngangsparti og parkeringsplass(er).

(2) Av dette følger at seksjonseieren plikter å vedlikeholde leilighetens indre infrastruktur. Dette gjelder blant annet

- Vann fra og med leilighetens hovedstoppekran og avløp til forgreningspunkt på fellesledning, inkludert rørføring, utvendig vannkran, varmtvannstank, tilknyttet inventar, membran mot sluk på våtrom og øvrig sikring mot lekkasjer fra bad og kjøkken,
- Gassanlegg fra utgangen på det utvendige gasskapet og inn, inkludert rørføring, gasspeis og gasskoketopp,
- Ventilasjonssystem, med vifter, kanaler og luker,
- Brannsikringsutstyr, med seriekoblede brannvarslere, brannslukningsapparat, brannslange, redningstau og eventuell brannstige,
- Elektrisk anlegg fra og med leilighetens sikringsskap, med kabelføring, kontakter og utvendige lamper,
- Anlegg og utstyr for internett med tilknyttede fellestjenester,
- Dørlås, med nøkler og dørhåndtak,
- Indre flater og lettvegger, også i utebod.

(3) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter likevel ikke rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, eller utskifting av sluk. Den omfatter heller ikke utskifting av ytterdører og vinduer. Dette ligger under sameiets vedlikeholdsplikt.

(4) For private endringer på gassanlegg, ventilasjonssystem, seriekoblede brannvarslere, øvrig brannvern-utstyr og sikringsskap gjelder ulike begrensninger. Styret skal konsulteres før det gjøres endringer i disse delene av leilighetens indre infrastruktur.

(5) Videre har seksjonseierne ansvaret for ordinært vedlikehold av en del av bygningsmassen som tilhører sameiets vedlikeholdsplikt. Dette gjelder i første rekke

- Sluk tilknyttet membran på bad - løpende renhold, ettersyn, skifte av pakning og eventuelle andre slitedeler,
- Ytterdører og vinduer, inkludert hengsler - løpende renhold, ettersyn, oppstramming og smøring, skifte av gummilister, luftfilter og eventuelle andre slitedeler,
- Avløp og membran fra verandaer og balkonger - løpende renhold og ettersyn,
- Innvendige flater i utvendige trapper, balkonger og verandaer - løpende renhold, ettersyn og eventuell overflatebehandling av dekke og indre vegger,
- Parkeringsplass og uisolert loftsbod - løpende renhold og ettersyn.

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av skade som følger av seksjonseierens forhold, og utbedring av skader som skyldes innbrudd eller hærværk.

(8) En ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold av seksjonen, herunder reparasjoner og utskifting, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av en tidligere eier av seksjonen.

(9) Seksjonseiere har plikt til å føre rimelig grad av tilsyn med at installasjoner som faller inn under seksjonseiers vedlikeholdsplikt er i god stand, slik at det ikke kan skade sameiets eller andre seksjonseieres eiendom.

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

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

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt (esl § 33)

(1) Sameiet skal holde bygningsmasse, installasjoner og infrastruktur utenfor leilighetene forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jamfør foregående punkt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Denne plikten omfatter bygningenes bærende konstruksjoner og ytre kledning med tak, fasade og originale ytterdører og vinduer. Ytterdører og vinduer som er etablert som private tiltak går likevel ikke under sameiets vedlikeholdsplikt. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

(3) Sameiet skal ha en oppdatert vedlikeholdsplan som ligger til grunn for styrets arbeid med å holde bygningsmasse og infrastruktur vedlike. Sameiet skal avsette midler til langsiktig finansiering av vedlikeholdet i henhold til vedlikeholdsplanen.

(4) Videre skal sameiet holde utearealene forsvarlig vedlike. Sameiet skal ha en oppdatert skjøtelsesplan som ligger til grunn for styrets arbeid med å holde sameiets og boligfeltets eiendommer skjøttet. Sameiet skal avsette midler til langsiktig finansiering av vedlikeholdet i henhold til skjøtelsesplanen.

(5) Dersom sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jamfør eierseksjonsloven § 35.

5-3 Forsikring

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel (esl § 29)

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

(2) Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Regulering av felleskostnadene skjer med samme forholdstall for alle eierseksjonene. Akontobeløpet skal dekke utgifter til sameiets drift, herunder midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Kostnadsbidraget fastsettes med basis i følgende fordelingsnøkkel:

50 % fordeles likt på hver seksjon

50 % fordeles etter den originale beregningen av boligens bruksareal (BRA)

(3) Fordelingsnøkkel, og arealberegningen som ligger til grunn for denne, er å anse som uforanderlig.

(4) Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenheten, skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme fordelingsnøkkel.

(5) En seksjonseier som har betalt for mye i felleskostnader har krav på å få dette tilbake.

6-2 Panterett for seksjonseierne forpliktelse (esl § 31)

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad (esl § 30)

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

7 Mislighold, pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen (esl § 38)

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse) (esl § 39)

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

8. Sameiets styre

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag (esl §§ 54 & 55)

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret består av leder og fire styremedlemmer med like mange varamedlemmer. Hvert av sameiets fem tun skal fortrinnsvis være representert i styret og blant varamedlemmene. Dersom sameiermøtet velger en ekstern styreleder, skal denne komme i tillegg til fem styremedlemmer, slik at styret i så fall utvides fra fem til seks medlemmer.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt. Styret konstituerer seg selv, og fordeler ansvarsoppgaver, oppgaver og fullmakter blant styremedlemmene som det finner best.

(4) Årsmøtet skal fastsette vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget. Styrets medlemmer skal ikke ha direkte eller indirekte økonomiske fordeler av styrevervet ut over dette vederlaget. Unntak gjelder ved ekstern styreleder, som godtgjøres særskilt etter avtale fastsatt av det foregående årsmøtet.

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

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

8-2 Styremøter (esl § 56)

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

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder blant styrets medlemmer.

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen, som skal arkiveres. Signering og arkivering kan skje elektronisk.

8-3 Styrets oppgaver (esl § 57)

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet (esl § 58)

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

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

8-5 Styrets taushetsplikt

(1) Medlemmer av styret plikter å hindre at uvedkommende får kjennskap til det hun eller han i forbindelse med styrevervet får vite om tillitsvalgte, seksjonseieres og beboeres personlige forhold, samt forhold som det for sameiet vil være av forretningsmessig betydning å hemmeligholde. Med "personlige forhold" menes her økonomiske, familiære, helsemessige, sosiale, yrkesmessige og tilsvarende forhold som den det gjelder vil kunne oppleve som private. Taushetsplikten gjelder også etter at tillitsvervet er avsluttet.

(2) Taushetsplikten står ikke til hinder for å varsle ved fare for helse, miljø og sikkerhet.

8-6 Seksjonseiers innsynsrett i styrets beslutninger

(1) Seksjonseiere i sameiet har, så langt styrets taushetsplikt om personlige forhold tillater det, rett på innsyn i de beslutninger styret tar på sameiets vegne. Dette gjelder de beslutninger styret fatter, og de avtaler styret inngår.

(2) Der styret anser det nødvendig av hensyn til sameiets interesser i en pågående prosess, kan styret beslutte å utsette innsynet i det omfang og for den varighet det er saklig grunnlag for det.

(3) Der innsyn kan medføre vesentlig ekstra arbeid for styret, skal innsyn gis i den form styret finner det hensiktsmessig.

8-7 Inhabilitet (esl § 59)

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

8-8 Styrets representasjonsadgang og ansvar (esl § 60)

- (1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
- (2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Sameiets årsmøte

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern (esl § 40)

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet (esl §§ 41 & 42)

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal med minst to måneders frist skriftlig varsle seksjonseierne om tid og sted for møtet, og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet på årsmøtet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 18 seksjonseiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte (esl § 43)

- (1) Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også skriftlig elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle, med styrets forslag til dagsorden for møtet. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må også hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle (esl §§ 44 & 45)

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - behandle styrets årsberetning,
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår,
 - behandle revisjonsberetning for foregående kalenderår,
 - velge styremedlemmer, valgkomité og tunkontakter,
 - velge revisor dersom denne har fratrådt,
 - behandle vederlag til styret.
- (3) Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes skriftlig til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

9-5 Hvem som kan delta i årsmøtet (esl § 46)

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll (esl §§ 47 & 53)

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte (esl § 52)

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet (esl §§ 49 & 33)

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning, ordinært vedlikehold, og de private tiltak som er regulert i sameiets retningslinjer for utvendige private tiltak,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 (2) annet punktum,
- f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jmfør eierseksjonsloven § 32 (8),
- g) endring av vedtektene.

(3) Beslutning om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere krever, i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak (esl § 50)

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

(2) Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere (esl § 51)

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

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

9-11 Inhabilitet (esl § 48)

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Sameiets valgkomite

10-1 Valgkomiteen

Sameiet skal ha en valgkomite, bestående et medlem fra hvert av sameiets fem tun. Valgkomiteen velges av årsmøtet, og velger selv sin leder blant sine medlemmer. Valgkomiteens oppgave er å innstille på nye medlemmer av styret og andre tillitsvalgte i sameiet. Årsmøtet kan fastsette instruks for valgkomiteen. Valgkomiteens medlemmer har taushetsplikt tilsvarende det som gjelder for styret.

11 Forretningsførsel, regnskap og revisjon

11-1 Forretningsfører (esl § 61)

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

11-2 Regnskap og revisjon (esl §§ 64 & 65)

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

12 Sameiets vedtekter

12-1 Endringer i vedtektene (esl § 27)

(1) Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, om ikke eierseksjonsloven stiller strengere krav.

(2) Det kan ikke inntas bestemmelser i vedtektene som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

(3) Styret plikter å legge til rette for at vedtektene til enhver tid holdes i samsvar med eierseksjonsloven og annet lovverk, ved snarest å fremme forslag om nødvendige endringer for årsmøtet.

ORDENSREGLER FOR KORPÅSEN BOLIGSAMEIE

Enstemmig vedtatt på årsmøtet 10.04.2019, i henhold til [eierseksjonsloven § 19](#).

Ordensreglene skal bidra til å skape et godt boligmiljø for alle. Grove og/eller gjentatte brudd på reglene vil innebære mislighold etter § 11 i sameiets vedtekter.

For leiligheter som er leid ut er det seksjonseieren som står ansvarlig overfor sameiet og styret. Brudd på ordensreglene fra leietakerne eller mangelfull oppfølging fra seksjonseier kan gi grunnlag for at styret tilbakekaller tillatelsen til utleie.

1. RO OG STØY

Beboerne skal vise hensyn til alminnelige behov for ro, hvile og søvn. Det skal være generell ro i tidsrommet 23:00–07:00. Nødvendige støyende arbeider skal holdes innenfor tidsrommet 07:00–19:00 på hverdagene. Der dette er avtalt med de berørte naboene kan man gjøre enkeltstående unntak fra disse bestemmelsene.

2. UTVENDIG ORDEN

Beboerne har selv ansvar for å holde tunene og øvrige fellesområder ryddige. Friområdene, tunene, hagene, inngangspartiene og balkongene skal holdes frie for søppel og hensatte gjenstander.

3. AVFALLSHÅNDTERING

Beboerne skal holde orden i avfallsrommene. Avfallet skal sorteres i riktig beholder i henhold til oppslag fra kommunen. Ingenting skal settes andre steder enn inne i lukket beholder. Alt av grov papp skal kastes i en egen konteiner ved garasjen på Tun 3. Annet avfall skal leveres på gjenvinningsstasjon eller til Yggeset avfallspark.

4. KJØRING PÅ TUNET

Tunene på Korpåsen skal holdes bilfrie. Det er som hovedregel ikke tillatt å kjøre inn eller parkere inne på tunet. Det er likevel tillatt å kjøre inn i forbindelse med frakt av gjenstander eller varer som ikke kan tas i en vending, men bilen skal da ikke bli stående på tunet. Tomgangskjøring er forbudt.

5. PARKERING

Beboerne skal benytte sin tildelte garasje plass i garasjebygg eller carport. Gjesteplasser skal kun benyttes av gjester. I garasjen skal det som hovedregel kun oppbevares kjøretøy og dekk. Skiboks, kajakk og tilsvarende kan likevel oppbevares i egnet oppheng i taket over plassen.

6. DYREHOLD

Beboerne kan holde dyr så fremt det ikke er til vesentlig ulempe for øvrige beboere. Eierne skal til enhver tid ha et tilpasset tilsyn med dyrene. Hver leilighet kan ha inntil to dyr. Dispensasjon kan søkes skriftlig og begrunnet til styret. Båndtvang og poseplikt gjelder på hele Korpåsen året rundt, også på friområdene. Brukte hundeposer kastes som restavfall. Katteeiere skal holde et egnet kattetoalett tilgjengelig for katten.

7. ENDRINGER AV BYGNINGENES YTRE

Beboerne skal bidra til å bevare sameiets arkitektoniske karakter. For private tiltak som medfører endringer på bygningenes fasader, inkludert hagene, gjelder egne retningslinjer. Disse fastsettes av styret, og ligger tilgjengelig på sameiets nettside. Tillatelse til slike tiltak

skal søkes skriftlig fra styret. Endringer det ikke er søkt om kan styret kreve rettet for seksjonseiers regning og risiko.

8. ENDRINGER PÅ FELLESOMRÅDENE

Beboerne skal bidra til å bevare vegetasjonen på Korpåsen, i henhold til kommunens reguleringsplan og boligfeltets skjøtselsplan. Ønsker om endringer på sameiets fellesareal eller på friområdene på Korpåsen skal meldes til styret. Dette gjelder også beskæring og hogst av trær og busker. Ved selvtækt vil man pådra seg erstatningsansvar.

9. BRANNSIKKERHET

Beboerne skal sørge for at brannvarslere og brannslukningsutstyr til enhver tid er tilkoblet og i orden. Varslere skal kontrolleres med jevne mellomrom, likeså brannslange og pulverapparat. Det er anbefalt å anskaffe annet slukkeutstyr som brannteppe i tillegg.

10. VEDLIKEHOLD AV GASSANLEGG (for leiligheter tilknyttet gassanlegget)

Beboerne skal sørge for at gassanlegget i leiligheten er i lovlig stand. Styret organiserer felles årlig service fra et godkjent firma. Beboerne plikter å påse at anlegget blir kontrollert, at kontrollen blir dokumentert, og at påviste feil og mangler blir utbedret. Alle beboere skal være kjent med riktig bruk av anlegget, og med beredskapsplanen som gjelder ved lekkasje.

Spørsmål knyttet til ordensreglene kan rettes til tunkontakten på tunet ditt, eller til styret per epost.



ABBL
Postboks 385

1301 Sandvika

Deres ref.:

Vår ref.:
AAUKE1
S15/3002

Arkivnr:
GBNR 61/693
L56465/15

Dato:
03.09.2015

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S15/3002.

**61/693 61/695 felt B4 Ferdigattest - nybygg 5 boligblokker m.m.
korrespondansemappe
Tun 1, 2, 3, 4 og 5 hus 1-27 Nordre Gullhella Tiltakshaver: ABBL**

Asker kommune viser til ferdigattest datert 19.6.2015, samt spørsmål til gitt ferdigattest mottatt 1.7.2015.

Det gis ferdigattest for tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 99.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

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

Med vennlig hilsen

Anette Auke
Ingeniør - Tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 61, Bruksnr 695, Seksjonsnr 33	Kommune:	3203 Asker
Adresse:		Grunnkrets:	1305 Gullhella
Veiadresse:	Korpåsen 29 A, gatenr 1595	Valgkrets:	6 Hovedgården
(fra bruksenhet)	1386 Asker	Kirkesogn:	1070301 Østenstad
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	801 Oslo
Veiadresse:	Korpåsen 31, gatenr 1595		
(fra bruksenhet)	1386 Asker		
Oppdatert:	01.01.2024		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Seksjon 33	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	24.04.2003	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	63/16 376
Arealkilde:				Areal felles tomt:	37 966,3 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/61/695	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/61/695/0/1	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/2	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/3	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/4	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/5	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/6	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/7	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/8	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/9	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/10	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/11	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/12	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/13	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/14	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/15	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/16	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/17	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/18	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/19	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/20	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/21	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/22	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/23	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/24	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/25	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/26	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/27	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/28	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/29	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/30	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/31	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/32	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/33	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/34	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/35	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/36	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/37	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/38	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/39	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/40	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/41	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/42	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/43	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/44	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/45	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/46	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/47	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/48	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/49	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/50	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/51	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/52	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/53	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/54	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/55	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/56	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/57	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/58	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/59	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/60	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/61	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/62	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/63	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/64	0,0

Mottaker	3203/61/695/0/65	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/66	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/67	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/68	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/69	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/70	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/71	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/72	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/73	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/74	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/75	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/76	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/77	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/78	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/79	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/80	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/81	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/82	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/83	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/84	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/85	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/86	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/87	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/88	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/89	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/90	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/91	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/92	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/93	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/94	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/95	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/96	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/97	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/98	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/99	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/100	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/101	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/102	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/103	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/104	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/105	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/106	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/107	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/108	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/109	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/110	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/111	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/112	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/113	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/114	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/115	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/116	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/117	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/118	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/119	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/120	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/121	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/122	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/123	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/124	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/125	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/126	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/127	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/128	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/129	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/130	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/131	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/132	0,0

			Mottaker	3203/61/695/0/133	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/134	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/135	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/136	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/137	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/138	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/139	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/140	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/141	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/142	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/143	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/144	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/145	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/146	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/147	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/148	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/149	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/150	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/151	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/152	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/153	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/154	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/155	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/156	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/157	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/158	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/159	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/160	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/161	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/162	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/163	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/164	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/165	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/166	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/167	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/168	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/169	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/170	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/171	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/172	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/173	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/61/695	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/61/695/0/1	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/2	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/3	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/4	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/5	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/6	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/7	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/8	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/9	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/10	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/11	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/12	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/13	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/14	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/15	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/16	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/17	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/18	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/19	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/20	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/21	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/22	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/23	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/24	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/25	0,0

Mottaker	3203/61/695/0/26	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/27	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/28	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/29	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/30	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/31	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/32	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/33	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/34	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/35	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/36	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/37	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/38	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/39	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/40	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/41	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/42	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/43	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/44	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/45	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/46	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/47	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/48	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/49	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/50	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/51	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/52	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/53	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/54	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/55	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/56	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/57	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/58	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/59	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/60	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/61	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/62	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/63	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/64	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/65	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/66	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/67	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/68	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/69	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/70	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/71	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/72	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/73	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/74	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/75	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/76	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/77	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/78	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/79	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/80	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/81	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/82	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/83	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/84	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/85	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/86	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/87	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/88	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/89	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/90	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/91	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/92	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/93	0,0

Mottaker	3203/61/695/0/94	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/95	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/96	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/97	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/98	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/99	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/100	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/101	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/102	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/103	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/104	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/105	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/106	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/107	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/108	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/109	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/110	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/111	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/112	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/113	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/114	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/115	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/116	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/117	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/118	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/119	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/120	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/121	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/122	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/123	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/124	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/125	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/126	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/127	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/128	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/129	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/130	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/131	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/132	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/133	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/134	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/135	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/136	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/137	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/138	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/139	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/140	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/141	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/142	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/143	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/144	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/145	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/146	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/147	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/148	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/149	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/150	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/151	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/152	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/153	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/154	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/155	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/156	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/157	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/158	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/159	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/160	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/161	0,0

			Mottaker	3203/61/695/0/162	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/163	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/164	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/165	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/166	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/167	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/168	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/169	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/170	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/171	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/172	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/173	0,0
Reseksjonering	Forretning:	30.11.2012	Etablert/Endret	3203/61/695	0,0
	Matrikkelført:	05.12.2012	Etablert/Endret	3203/61/695/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/29	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/30	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/31	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/32	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/33	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/34	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/35	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/36	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/37	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/38	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/39	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/40	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/41	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/42	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/43	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/44	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/45	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/46	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/47	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/48	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/49	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/50	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/51	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/52	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/53	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/54	0,0

Etablert/Endret	3203/61/695/0/55	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/56	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/57	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/58	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/59	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/60	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/61	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/62	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/63	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/64	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/65	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/66	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/67	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/68	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/69	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/70	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/71	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/72	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/73	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/74	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/75	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/76	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/77	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/78	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/79	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/80	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/81	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/82	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/83	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/84	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/85	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/86	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/87	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/88	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/89	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/90	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/91	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/92	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/93	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/94	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/95	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/96	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/97	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/98	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/99	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/100	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/101	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/102	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/103	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/104	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/105	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/106	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/107	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/108	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/109	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/110	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/111	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/112	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/113	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/114	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/115	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/116	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/117	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/118	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/119	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/120	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/121	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/122	0,0

			Etablert/Endret	3203/61/695/0/123	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/124	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/125	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/126	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/127	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/128	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/129	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/130	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/131	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/132	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/133	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/134	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/135	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/136	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/137	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/138	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/139	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/140	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/141	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/142	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/143	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/144	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/145	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/146	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/147	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/148	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/149	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/150	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/151	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/152	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/153	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/154	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/155	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/156	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/157	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/158	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/159	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/160	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/161	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/162	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/163	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/164	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/165	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/166	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/167	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/168	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/169	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/170	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/171	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/172	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/173	0,0
Seksjonering	Forretning:	24.04.2003	Avgiver	3203/61/695	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/61/695/0/33	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Korpåsen 29 A	Bolig	63,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	29.03.2001
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	550,0	Igangset.till.:	23.04.2001
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	25.06.2015
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	550,0	Midl. brukstil.:	15.05.2002
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	6
Bygningsnr:	16265705			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	3		189,0		189,0				
H01	3		361,0		361,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Parkeringshus**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Korpåsen 31	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	29.03.2001
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	30.04.2001
Energikilde:		BRA annet:	535,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	535,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	23.12.2002
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	16265713			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01				511,0	511,0				
H01				24,0	24,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

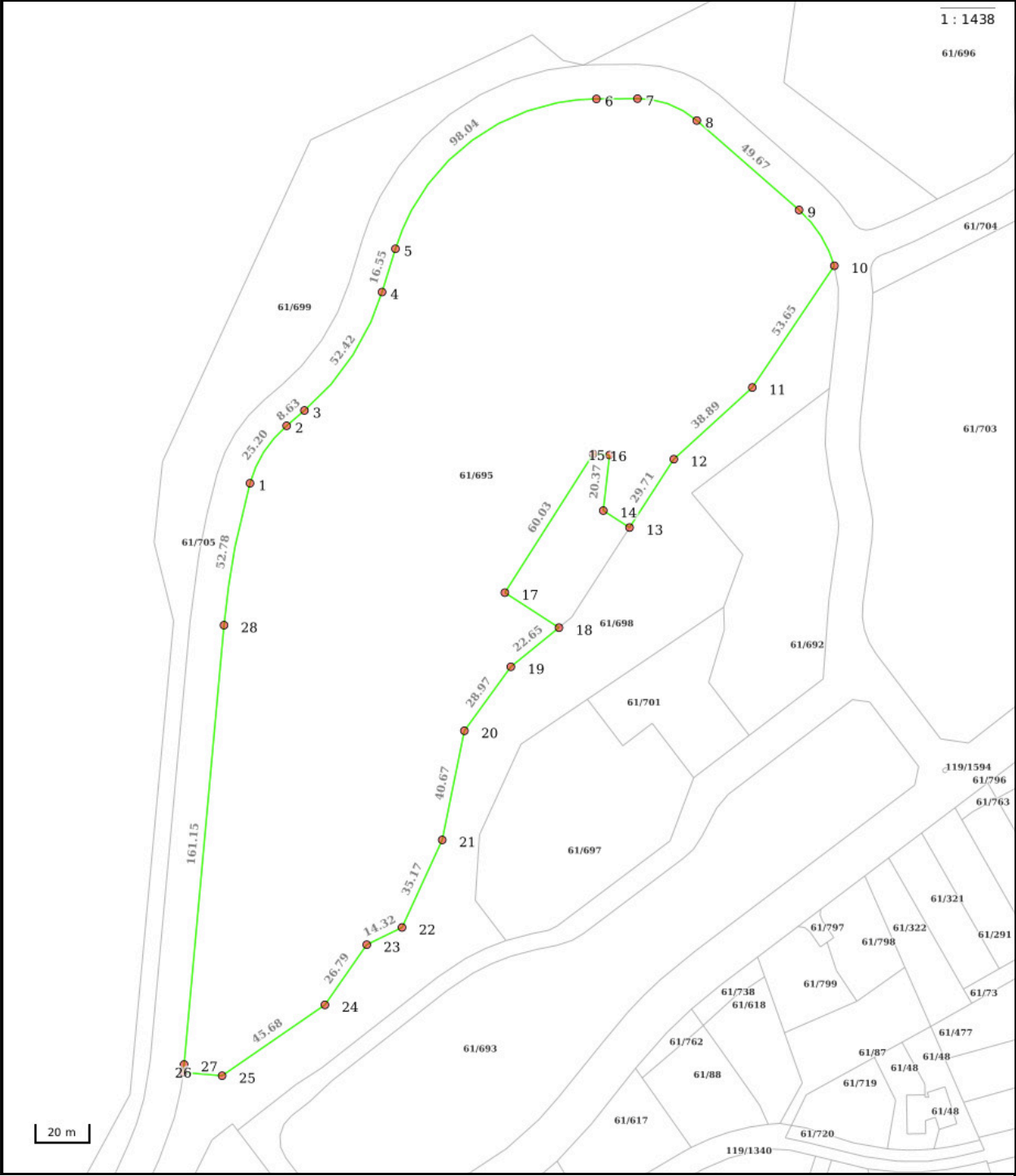
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|---------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdelers |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



- Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
 - 11 - 30 cm.
 - 31 - 200 cm
 - 201 - 500 cm
 - Over 500 cm
 - Ikke angitt

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

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

Areal og koordinater**Areal:** 37 966,30m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 631 562,42	580 707,49	25,20m	Terrengmålt	10	42,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 631 584,48	580 718,89	8,63m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 631 590,65	580 724,92	52,42m	Terrengmålt	10	-92,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 631 636,29	580 749,26	16,55m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 631 652,49	580 752,66	98,04m	Terrengmålt	10	77,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 631 713,70	580 820,86	14,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 631 715,17	580 835,78	23,62m	Terrengmålt	10	32,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 631 709,13	580 858,08	49,67m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 631 679,95	580 898,27	24,41m	Terrengmålt	10	42,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 631 660,86	580 912,94	53,65m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 631 613,80	580 887,17	38,89m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 631 585,12	580 860,91	29,71m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 631 558,81	580 847,11	11,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 631 564,15	580 836,93	20,37m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 631 584,51	580 837,43	6,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 631 584,35	580 831,43	60,03m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 631 531,01	580 803,90	23,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 631 520,09	580 824,70	22,65m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 631 504,25	580 808,51	28,97m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 631 479,37	580 793,66	40,67m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 631 438,94	580 789,25	35,17m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 631 405,78	580 777,53	14,32m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 631 398,41	580 765,25	26,79m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 631 375,13	580 751,99	45,68m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 631 345,89	580 716,89	14,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 631 345,87	580 702,71	2,90m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 631 348,77	580 702,74	161,15m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 631 509,92	580 702,74	52,78m	Terrengmålt	10	295,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 08.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	61	Bruksnr.	695	Festenr.		Seksjonsnr.	33
Adresse	Korpåsen 29A, 1386 ASKER								

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

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

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Reguleringsplaner
- ✓ Kommuneplaner under arbeid
- ✓ Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdateret_06_05_2025.pdf
Delarealer	Delareal 37 966 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 37 966 m ² BestemmelseOmrådenavn #8 Nullvekst nord KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 37 966 m ² BestemmelseOmrådenavn #7 Prio. vekstområde KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202518
Navn	Kommuneplanens arealdel 2027 - 2039
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220150D
Navn	Nordre Gullhella
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.12.1998
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/333/150D_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 37 920 m ²
	Formål Konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn B4
	Delareal 6 458 m ²
	Formål Bevaring av landskap og vegetasjon
	Delareal 3 m ²
	Formål Kjørevei
	Feltnavn KL.A
Id	0220150E
Navn	Del av Nordre Gullhella, gnr. 61
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.12.2000
Delarealer	Delareal 37 m ²
	Formål Kjørevei

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220150D1
Navn	Beb.plan Nordre Gullhella
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.03.2000
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/336/150D1_bestemmelser.pdf



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 08.09.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	61	Bruksnr.	695	Festenr.		Seksjonsnr.	33
Adresse	Korpåsen 29A, 1386 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	4 067,17 kr
Feiing	186,00 kr
Vann	3 871,20 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Asker
kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

E-post: post@asker.kommune.no

Dato: 10.09.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	61	Bnr:	695	Fnr:		Snr:	33
Adresse:	Korpåsen 29A, 1386 ASKER						

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg ☒ Via privat stikkvei ☐	Privat veg ☐	Ingen vegadkomst ☐
Merknad:			

Tilkobling til vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

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



**Asker
kommune**

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken

Telefon: 66 70 00 00

post@asker.kommune.no

Dato: 10.09.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	61	Bnr:	695	Fnr:		Snr:	33
Adresse:	Korpåsen 29A, 1386 ASKER						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:

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

Priser og beregninger for vann og avløp:

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

Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:	☐	
Ikke tilknyttet:	☐	

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

Vedtatt av Asker kommunestyre 02.12.98.

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR
NORDRE GULLHELLA, ASKER KOMMUNE.
PLAN DATERT 2.4.1996, SIST REVIDERT 02.02.1998**

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:

å legge rammer for utnyttelse av området til boligbebyggelse og offentlige bygninger, tilpasset områdets beliggenhet, i overensstemmelse med gjeldende kommuneplan og boligbyggingsprogram,

å legge til rette for at det gjennom senere detaljering på bebyggelsesplannivå etableres en bebyggelsesstruktur og -utforming, som tar nødvendige hensyn til eksisterende bebyggelse, samt lokal topografi og vegetasjon,

å ta vare på eksisterende rekreasjonsmuligheter knyttet til området, gjennom opprettholdelse eller etablering av erstatning for eksisterende hoppbakke og turveifar innenfor og gjennom området og

å bedre tilgjengeligheten til Gullhella stasjon.

§ 2. Reguleringsformål

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

Området reguleres til:

Byggeområder	-	boliger - konsentrert småhusbebyggelse
	-	offentlige bygninger
Trafikkområder	-	offentlig kjørevei
	-	offentlig gangvei
	-	annet trafikkareal
Friområder	-	lekeplass
	-	turvei
	-	hoppbakke
Spesialområder	-	friluftsområde
	-	kommunalteknisk anlegg

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelser for hele området.

§ 3. Område for boliger - konsentrert småhusbebyggelse

- 3.1 Område B1-B9 kan bebygges med konsentrert småhusbebyggelse. Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 25%. Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.
- 3.2 Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 6 m, regnet fra ferdig planert terreng. I hellende terreng skal gesimskotehøyden på bygningens overside ikke overstige gesimskotehøyden på bygningens nedside.
- 3.3 Bebyggelsen skal ha skråtak med takvinkel mellom 22 og 40 grader. Ark eller takoppløft kan tillates innenfor 1/3 av fasadens lengde.

§ 4. Område for offentlige bygninger

- 4.1 Område O1-O5 skal nyttes til sykehjem, fylkeskommunal rehabiliteringsbolig, trygdebolig, gruppebolig for psykisk utviklingshemmede og barnehage/ grendehus, som særskilt angitt på plankartet. Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse. Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 25%.
- 4.2 I område O1-O3 må gesimshøyden ikke på noe punkt langs fasaden overstige 6 m, regnet fra ferdig planert terreng. I hellende terreng skal gesimskotehøyden på bygningens overside ikke overstige gesimskotehøyden på bygningens nedside. I område O4-O5 må gesimshøyden ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, eller 6 m på bygningens nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.
- 4.3 Bebyggelsen skal ha skråtak med takvinkel mellom 22 og 30 grader. Ark eller takoppløft kan tillates innenfor 1/3 av fasadens lengde.
- 4.4 Ved utbygging skal min. 30% av tomtens nettoareal holdes fri for bebyggelse, lagring og trafikkareal. Kun større sammenhengende areal, over 30 m² og med bredde over 4 m, medregnes. Dette arealet skal opparbeides til park/ grøntanlegg samtidig med bebyggelsen.

§ 5. Friområde

- 5.1 I område FR1-FR6 er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdenes funksjon som lekeplass, turvei eller hoppbakke.
- 5.2 Innen områdene kan bygningsrådet godkjenne inngrep i terreng og vegetasjon, samt oppføring av anlegg og innretninger, med tilknytning til områdenes regulerte formål. Andre inngrep i terreng og vegetasjon, herunder lagring, tilrigging og massedepotering, er ikke tillatt.

§ 6. Spesialområde for friluftsmål

- 6.1 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som friluftsområde.
- 6.2 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeposering, er ikke tillatt.
- 6.3 Ved skjøtsel skal det søkes utviklet en artsrik og fleraldret skogbestand. Silhuett og randvirkning av eksisterende vegetasjon skal særskilt søkes bevart.
- 6.4 Bygningsrådet kan tillate spesielle tilretteleggingstiltak for adkomst til og bruk av området etter egen detaljplan, som skal være godkjent av bygningsrådet før tiltaket iverksettes.

§ 7. Spesialområde for kommunalteknisk anlegg

- 7.1 Området skal nyttes til påfyllingsområde for silo.
- 7.2 Innenfor avmerket isolasjonsbelte er inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeposering, ikke tillatt.

§ 8. Fellesbestemmelser

- 8.1 Før område B1-B9 tillates delt eller bebygd, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan, godkjent av bygningsrådet, som fastlegger arealbruk og utforming av bygninger og tilhørende utanlegg. Bebyggelsesplanene skal søkes basert på økologisk helhetstenkning innenfor en ramme av gjennomprøvde og teknisk forsvarlig gjennomførbare løsninger.
- 8.2 Før det kan vedtas bebyggelsesplan for område B1-B2, delområde B8a eller område O2, skal det foreligge støyberegning, basert på endelig valg av traséalternativ for ny Røykenvei, som dokumenterer at gjeldende grenser for tillatt utendørs og innendørs støynivå vil bli overholdt. Eventuelt nødvendige skjermingstiltak skal være ferdig gjennomført før brukstillatelse gis.
- 8.3 Lekearealene skal dimensjoneres ut fra et krav på minst 25 m² opparbeidet lekeplass pr. bolig og utformes i henhold til kommunens norm for lekeplasser. Lekeplassene skal ferdigstilles før brukstillatelse gis for den tilknyttede bebyggelsen.
- 8.4 Før byggetillatelse gis, skal regulert kryss mellom Røykenveien og ny adkomstvei til utbyggingsområdet, herunder også stenging av eksisterende avkjørsel fra Røykenveien til gbnr. 61/105, være ferdig opparbeidet i henhold til byggeplan godkjent av Statens Vegvesen Akershus.
- 8.5 Når nytt veikryss Røykenveien-Gl. Røykenveien er opparbeidet, stenges adkomst til gbnr 61/105 og erstattes med vist adkomst via Blakstadmarka. Kjørøadkomsten fra

Blakstadmarka skal sperres fysisk mot gang- og sykkelveien langs Røykenveien samtidig med at gbnr 61/105 knyttes til adkomsten.

- 8.6 Før byggetillatelse gis, skal det foreligge utomhusplan, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer. Anlegget skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.
- 8.7 Endelig sokkelhøyde på nybygg bestemmes av bygningsrådet ved utstikking i hvert enkelt tilfelle.
- 8.8 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler. Garasje skal i farger og materialbruk harmonere med bebyggelsen for øvrig.
- 8.9 Utvendig lagring, herunder båter og campingvogner, tillates ikke.
- 8.10 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,8 m over tilstøtende veiers planum. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

Bjørn Orhagen
Teknisk sjef

Per Christian Hauge
Bygnings- og reguleringsjef



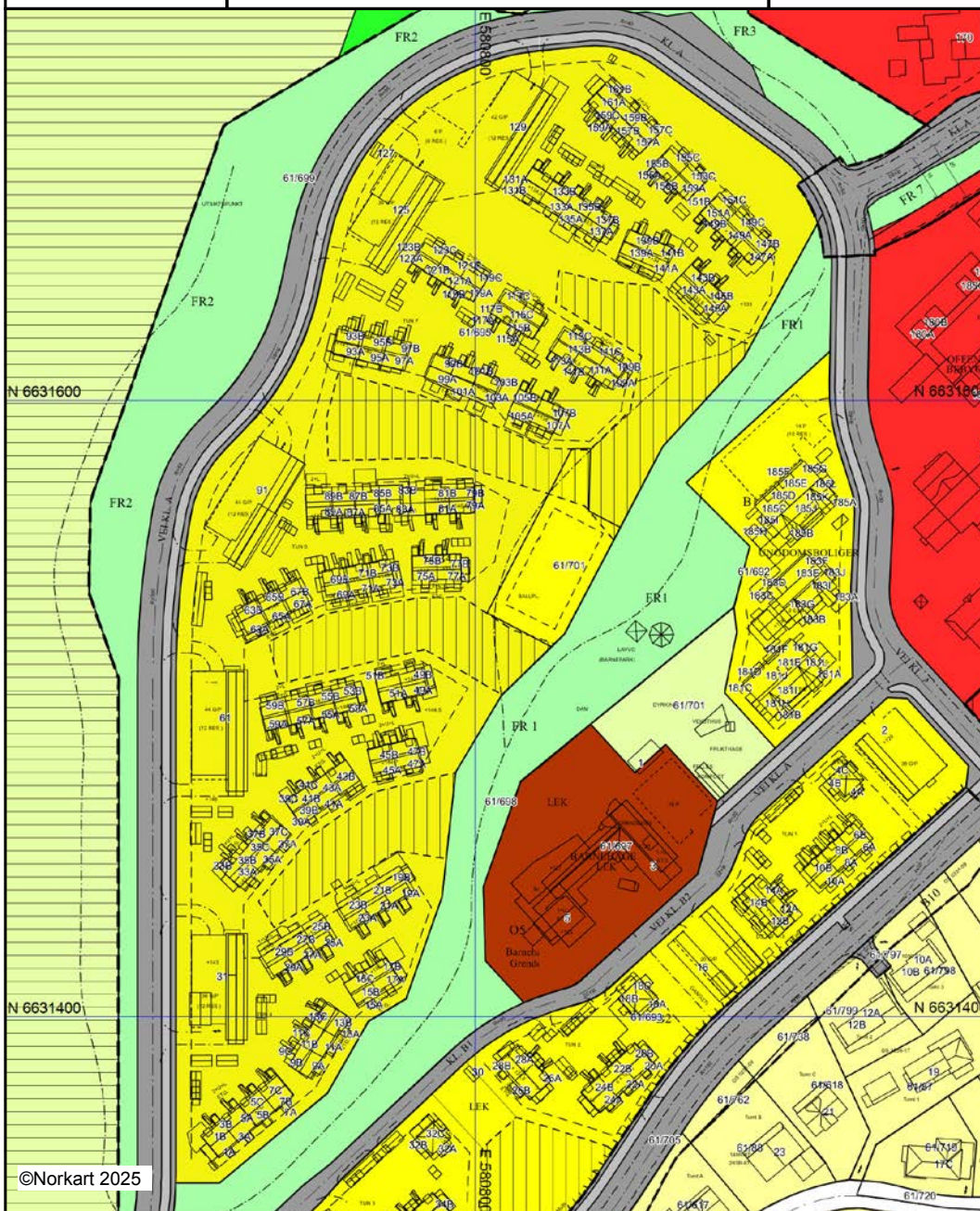
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 61/695/0/33
Adresse: Korpåsen 29A
Dato: 08.09.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjen, syk)
	Almennyttig barnehage
	Område for jord- og skogbruk
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Turveg
	Anlegg for idrett og sport
	Friluftsområde (på land)
	Felles avkjørsel
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

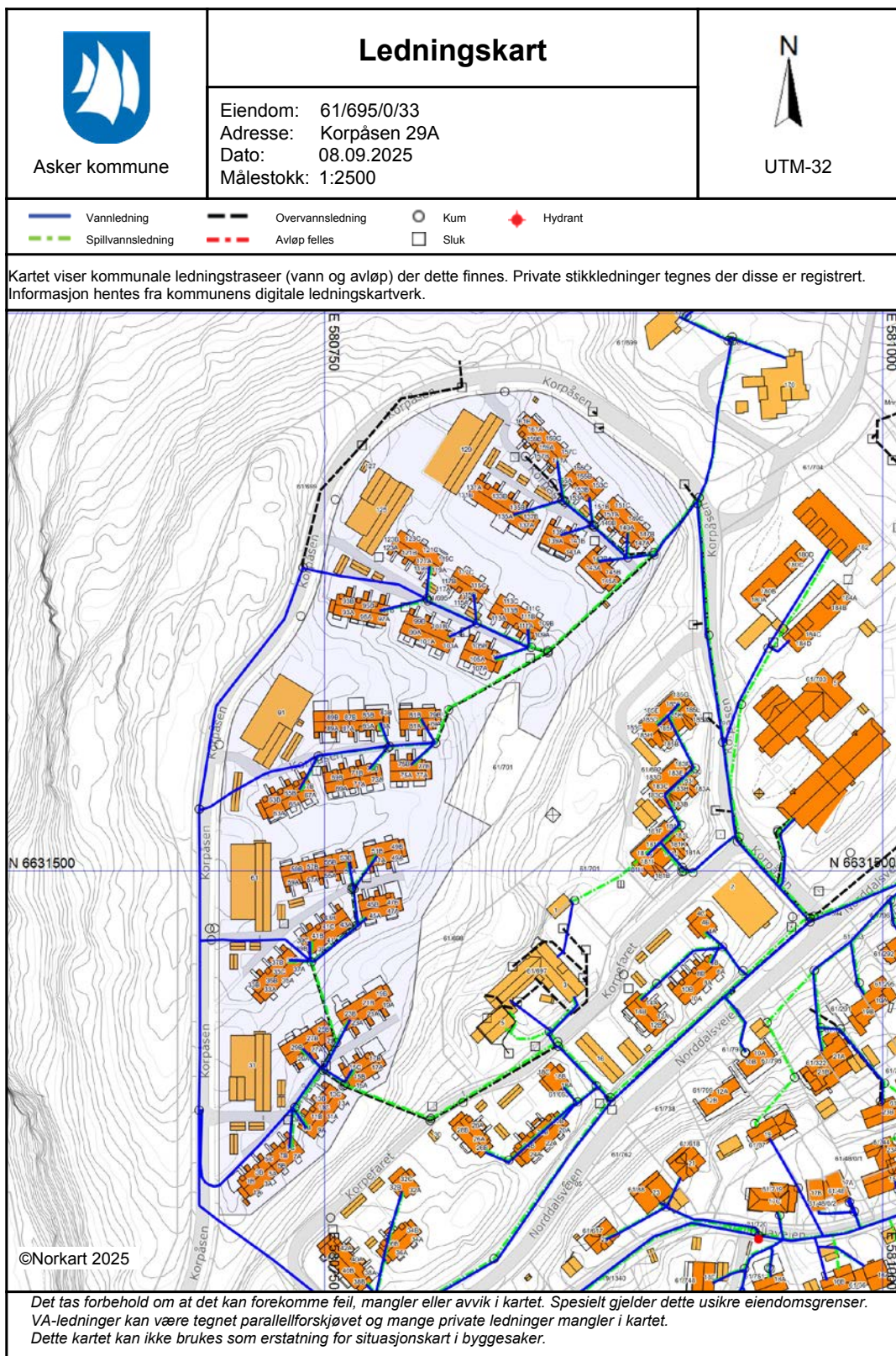
	Gang/sykkelveg
---	----------------

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Byggelinje
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengerfelt
	Regulert støttemur
	Målelinje/Avstandslinje
	Midtlinje vassdrag
	Avkjørsel
	Regulert mønretrøtning
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift kotehøyde
Abc	Påskrift plantilbehør

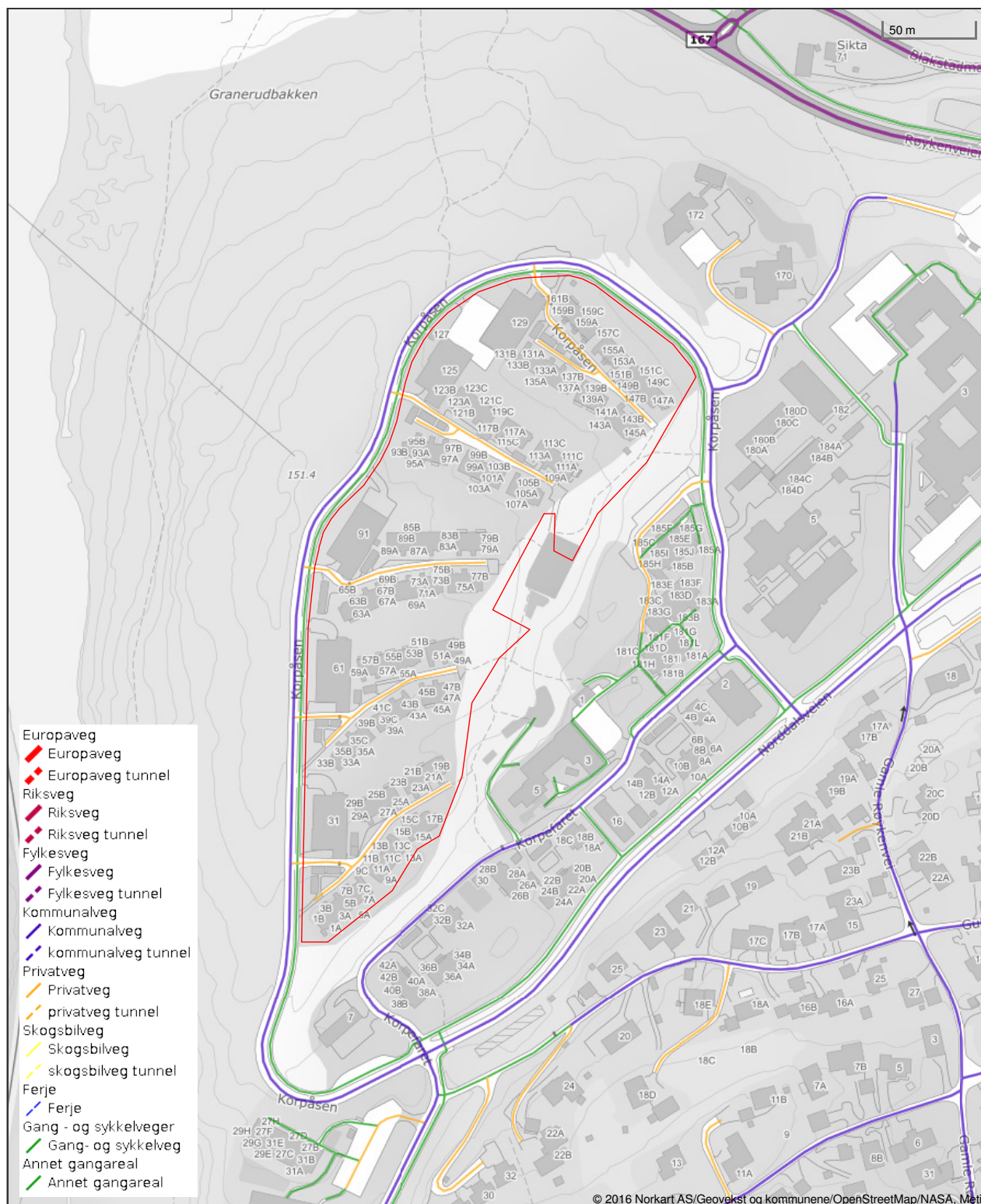


Kommuneplan - Arealformål	...
Az Generell påskrift - Linje	...
Planområde kommuneplan	...
KpArealGrense	...
KpFareGrense	...
KpAngittHensynGrense	...
KpBåndleggingGrense	...
KpBestemmelseGrense	...
1122 - Hovedveg - vertikalnivå 1 (framtidig)	...
1140 - Turveg/turdrag - vertikalnivå 2 (framtidig)	...
KpFareSone	...
KpAngittHensynSone	...
KpBåndleggingSone - (eksisterende)	...
Az KpBestemmelseOmråde	...
1110 - Boligbebyggelse - (eksisterende)	
1110 - Boligbebyggelse - (framtidig)	
1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (eksisterende)	
1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (framtidig)	
1400 - Idrettsanlegg - (eksisterende)	
1400 - Idrettsanlegg - (framtidig)	
2010 - Veg - (eksisterende)	
2020 - Bane - (eksisterende)	
3002 - Blågrønn struktur - (eksisterende)	
5100 - LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - (eksisterende)	
6001 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - (eksisterende)	
Informasjon - Samferdselslinje	
Kyststi	
Kyststi (ikke bindende)	
Eiendomsgrense	
Sikker eiendomsgrense	
Ikke sikker eiendomsgrense	
Matrikkelnummer	
Matrikkelnummer	
MatrikkelnummermedSnr	
Godkjent byggetiltak	
Godkjent byggetiltak	
Eiendomsinformasjon	
Eiendom	
Informasjon - Arealformål	
Informasjon - Hensynssoner	
Informasjon - Bestemmelsesområder	
Informasjon - Juridiske linjer	
Juridiske linjer - klikkbare	
Informasjon - Bestemmelsesgrense	
Tooltip - bestemmelsesgrense	
Bygningsinformasjon	
Bygning	
Informasjon og plandokumenter	
Endelig vedtatt plan	





Vegstatuskart for eiendom 3203 - 61/695//





Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 61/695/0/33
Adresse: Korpåsen 29A
Dato: 08.09.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32

Elendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Elendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Elendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Elendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Elendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Elendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Elendomsgr. usvis nøyaktighet	Hjelpelinje punktfeite	

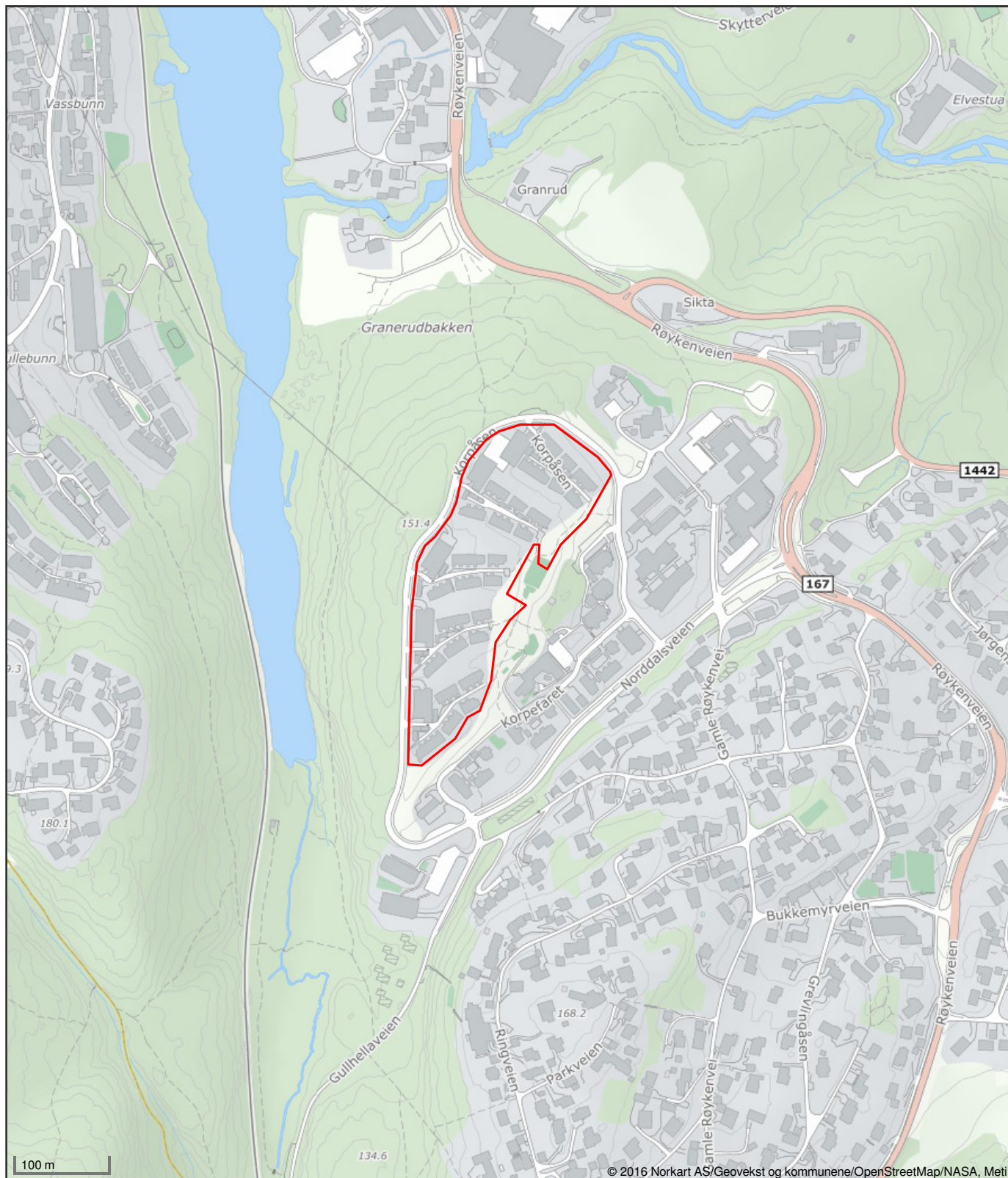


©Norkart 2025

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Oversiktskart for eiendom 3203 - 61/695//



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.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 61, Bruksnummer 695, Seksjonsnummer 33 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

29.09.2025 kl. 11.22

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

29.09.2025 kl. 11.21

Adresse(r) :

Gateadresse: **Korpåsen 29 A**

Gatenr: **1595**

Kommune: **ASKER**

Postkrets: **1386 ASKER**

Gateadresse: **Korpåsen 31**

Gatenr: **1595**

Kommune: **ASKER**

Postkrets: **1386 ASKER**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/2071736-1/200 09.10.2024 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 3 600 000

Omsetningstype: Fritt salg

LANGELAND EDMUND

FØDT: 14.11.1962

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2003/10799-4/100 URÅDIGHET

2025/1009626-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

2003/10799-2/100 28.04.2003 **ERKLÆRING/AVTALE**

Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2012/389819-1/200 18.05.2012 **** DIVERSE PÅTEGNING**

Ombygging av uteareal.

2003/10799-4/100 28.04.2003 **URÅDIGHET**
Rettighetshaver: KORPÅSEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR: 986 145 664
BEGRENSING I RÅDERETT
Overdragelse skal godkjennes av styret
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/2071738-1/200 09.10.2024 **PANTEDOKUMENT**
21:00
Beløp: NOK 2 600 000
Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324

2025/1009626-1/200 28.08.2025 **PANTEDOKUMENT**
14:07
Beløp: NOK 4 740 000
Panthaver: MAMEN-LUND ENGH SALVESEN OG PART AS
ORG.NR: 990 997 810
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1009626-2/200 28.08.2025 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN
SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
14:07
Rettighetshaver: MAMEN-LUND ENGH SALVESEN OG PART AS
ORG.NR: 990 997 810
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2003/10799-1/100 28.04.2003 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 33
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 63/16376
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 til og med 173

2012/1049635-1/200 10.12.2012 **RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL**
Endring av Formål/sameiebrøk:
SNR: 33
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 63/16376
Fritekst

2020/1079435-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 0220 GNR: 61 BNR: 695 FNR: 0 SNR: 33

2024/99818-1/200 01.01.2024 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 3025 GNR: 61 BNR: 695 FNR: 0 SNR: 33

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Gårdsnummer 61, Bruksnummer 695, Seksjonsnummer 33 i 3203 ASKER kommune

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.

1304

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601365283
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
974637766	ASKER KOMMUNE SEKTOR TEKNISK	Postboks 353, 1372 ASKER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
986145664	KORPÅSEN BOLIGSAMEIE		Postboks 385, 1301 SANDVIKA

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0220	61	695

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 1049635 Tinglyst: 10.12.2012
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Etter tinglysing returneres begjæringskjemaet til ADVOKAT GEIR NÆRØ POSTBOKS 201 BØGSTADVEIEN 0323 OSLO	☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner ☒ Begjæring om resekjonering
--	---

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0220	ASKER	61	695		1-173

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ¹⁾	Navn	Seksjonsnr. ²⁾	Ideell andel ³⁾
986 145 664	Korpisen		
	Boligområde		
210259	Heidi Ilievski (snr. 25)		
270755	Greta Alverud (snr. 26)		
290975	Kjell Arne Skjold (snr. 27)		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste															
S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾
1	B	60	BG	11	B	60	BG	21	B	61	BG	31	B	63	BG
2	B	60	BG	12	B	60	BG	22	B	146	BG	32	B	63	BG
3	B	146	BG	13	B	60	BG	23	B	121	B	33	B	63	BG
4	B	122	BG	14	B	61	BG	24	B	133	B	34	B	121	BG
5	B	61	BG	15	B	61	BG	25	B	75	BG	35	B	119	BG
6	B	61	BG	16	B	61	BG	26	B	63	BG	36	B	121	BG
7	B	133	B	17	B	121	B	27	B	63	BG	37	B	60	BG
8	B	119	B	18	B	119	B	28	B	133	BG	38	B	60	BG
9	B	119	B	19	B	121	B	29	B	119	BG	39	B	146	BG
10	B	121	B	20	B	60	BG	30	B	121	BG	40	B	61	BG
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			
SUM BRØK (TELLERE) = NEVNER I SAMEIEBRØKEN															

4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses. Ved resekjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres. Se eget vedlegg.

Signaturer
Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Signaturer: *Geir Nærø*, *Olav H. Nærø*, *Andreas Nærø*, *Mikalordson*, *André Fjellum*, *Trude Sundby*, *Selle Fjellum*, *Nikola*

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til	☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner ☒ Begjæring om resekjonering
--	---

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

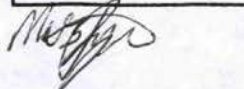
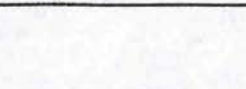
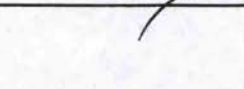
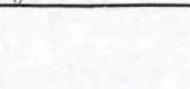
1. Eiendommen som begjæres seksjonert					
Kommunensnr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0220	ASKER	61	695		1-123

2. Fremmedsnaverte			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ¹⁾	Navn	Seksjonsnr. ²⁾	Ideell andel ³⁾

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste											
S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾
41	B	61	BG	51	B	119	B	61	B	79	BG
42	B	133	B	52	B	121	B	62	B	62	BG
43	B	119	B	53	B	122	BG	63	B	62	BG
44	B	121	B	54	B	146	BG	64	B	62	BG
45	B	60	BG	55	B	121	B	65	B	137	B
46	B	60	BG	56	B	133	B	66	B	119	B
47	B	61	BG	57	B	79	BG	67	B	119	B
48	B	61	BG	58	B	62	BG	68	B	119	B
49	B	122	BG	59	B	137	B	69	B	79	BG
50	B	121	B	60	B	79	B	70	B	62	BG
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			
SUM BRØK (TELLERE)				= NEVNER I SAMEIEBRØKEN							

4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses. Ved resekjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signatur
Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Etter tinglysning returneres begjærings skjemaet til	☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner ☒ Begjæring om resekksjonering
--	---

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0220	ASKER	67	695		1-123

2. Eierseksjonshaver(e)			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ¹⁾	Navn	Seksjonsnr. ²⁾	Ideell andel ³⁾

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste											
S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
81	B	62	BG	91	B	62	BG	101	B	719	BG
82	B	79	BG	92	B	62	BG	102	B	127	BG
83	B	119	B	93	B	137	B	103	B	62	BG
84	B	137	B	94	B	119	B	104	B	62	BG
85	B	146	BG	95	B	119	B	105	B	62	BG
86	B	122	BG	96	B	119	B	106	B	119	B
87	B	133	B	97	B	75	BG	107	B	119	B
88	B	127	B	98	B	63	BG	108	B	119	B
89	B	79	BG	99	B	63	BG	109	B	62	BG
90	B	62	BG	100	B	133	BG	110	B	79	BG
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			
SUM BRØK (TELLERE)				= NEVNER I SAMEIEBRØKEN							

4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses. Ved resekksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer
Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Signaturer: *Mona Bruch* *André Flatun* *Todd Smells* *John E. Hyslop*
Marjorie

Side 3 av 7

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til	☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner ☒ Begjæring om resekksjonering
--	---

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

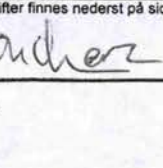
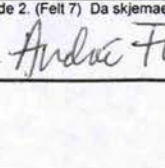
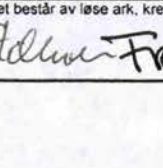
1. Eiendommen som begjæres seksjonert					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0220	ASKER	67	695		1-173

2. Eiere (mønstertabell)			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ¹⁾	Navn	Seksjonsnr. ²⁾	Ideell andel ³⁾

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste											
S.nr.	Formål	Brek (teller)	Tilleggs-areal	S.nr.	Formål	Brek (teller)	Tilleggs-areal	S.nr.	Formål	Brek (teller)	Tilleggs-areal
121	B	60	BG	131	B	67	BG	141	B	119	B
122	B	60	BG	132	B	67	BG	142	B	119	B
123	B	67	BG	133	B	121	B	143	B	137	B
124	B	67	BG	134	B	119	B	144	B	62	BG
125	B	121	B	135	B	127	B	145	B	62	BG
126	B	121	B	136	B	62	BG	146	B	119	B
127	B	60	BG	137	B	62	BG	147	B	119	B
128	B	60	BG	138	B	62	BG	148	B	62	BG
129	B	60	BG	139	B	79	BG	149	B	79	BG
130	B	67	BG	140	B	119	B	150	B	119	B
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			
SUM BRØK (TELLERE) = NEVNER I SAMEIEBRØKEN											

4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses. Ved resekksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

5. Signatur
Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves midlertidig signering også her.

Side 5 av 7

Rett kopi bekreftes
 29/11-12
 Sign.: Ett Gullvann
 ASKER KOMMUNE
 SERVICEFORGET

TABELL IV

Etter tinglysing returneres begjæringskjemaet til	☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner ☒ Begjæring om resekjonering
---	---

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0220	ASKER	67	695		1-123

2. Tilleggsnavn(e)			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Seksjonsnr.	Ideell andel

3. Beskrivelse. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste											
S.nr.	Formål	Brek (teller)	Tilleggs-areal	S.nr.	Formål	Brek (teller)	Tilleggs-areal	S.nr.	Formål	Brek (teller)	Tilleggs-areal
161	B	60	BG	171	B	121	B				
162	B	67	BG	172	B	119	B				
163	B	67	BG	173	B	133	B				
164	B	127	B								
165	B	127	B								
166	B	60	BG								
167	B	60	BG								
168	B	67	BG								
169	B	67	BG								
170	B	146	BG								
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			
SUM BRØK (TELLERE)				16 376 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN				16 376			

4. Supplerende tekst
OBS! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses. Ved resekjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer
Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2 (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark kreves imidlertid signering også her.

Mira Couch Andre Flaten Tode Dullh
 [Signature]

Side 5 av 7

Rett kopi bekreftes
 29/11-12
 Sign.: [Signature]
 ASKER KOMMUNE
 SERVICEFORGET

773841

Sign.: *Ett Gilvicko*
ASKER KOMMUNE
SERVICETORGETRett kopi bekreftes
29/11-12

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at:	
a)	☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)
UNDETEREGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTET URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.	

6. Tegninger m.v.	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)	
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)	
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)	
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)	
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)	

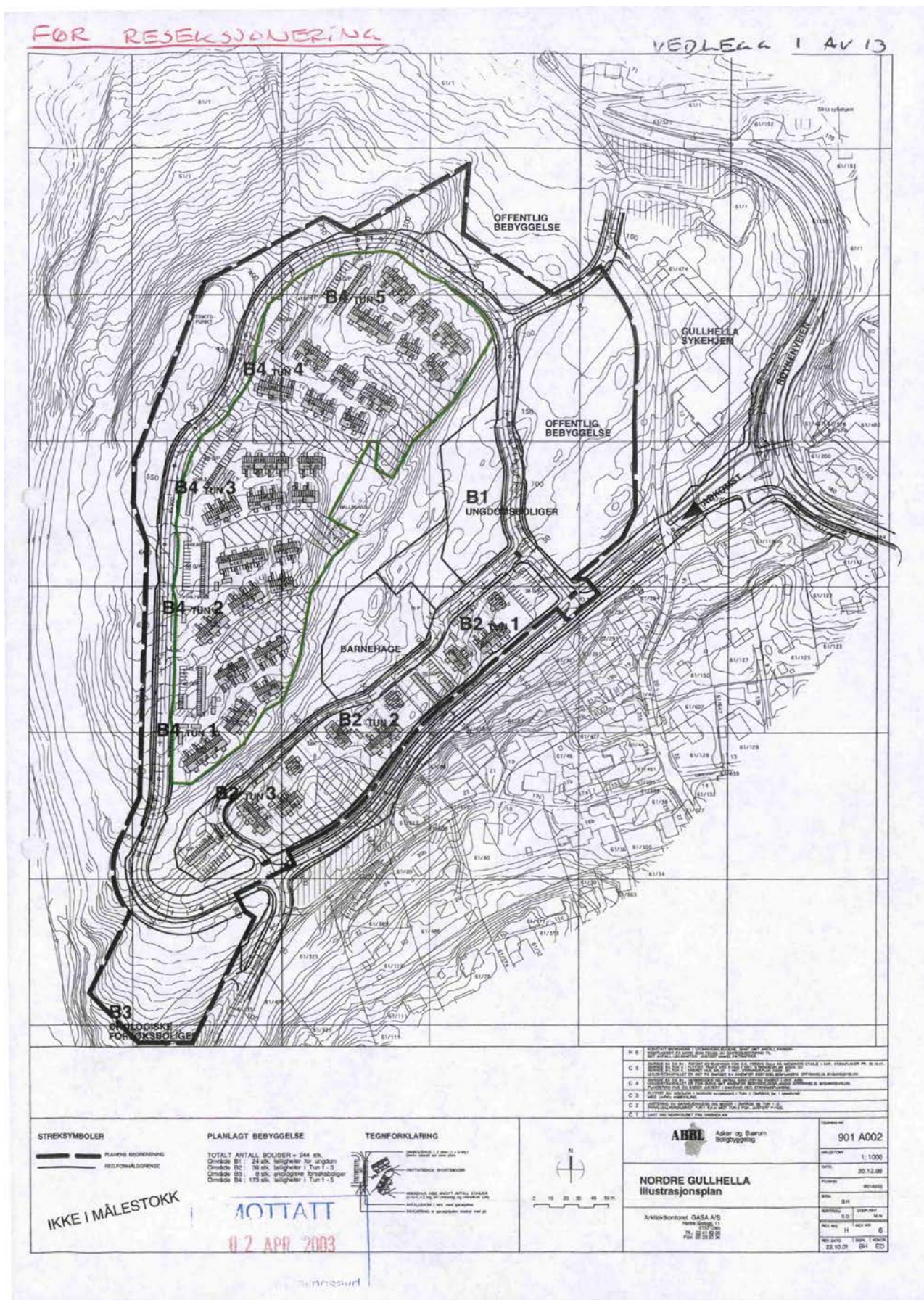
7. Underskrifter			
Sted og dato	Underskrift ^{a)}	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ^{b)}
Asker 14.08	<i>Svein Ovelaksen</i>	SVEIN OVELAKSEN	Anniken Rørl
	<i>Ole Fredrik Møllby</i>	OLE FREDRIK MØLLBY	
	<i>Harald Hovden</i>	HARALD HOVDEN	
	<i>Mira Couciteron</i>	MIRA COUCITERON	
	<i>Li Sun</i>	LI SUN	Bjarne Bakk
	<i>André Flåtner</i>	ANDRÉ FLÅTNER	
	<i>Frøde Sundby</i>	FRØDE SUNDBY	
	<i>Helle Johansen</i>	HELLE JOHANSEN	
	<i>Mats Borgersen</i>	MATS BORGERSSEN	

Se eget vedlegg for supplerende underskrifter.
Side 6 av 7

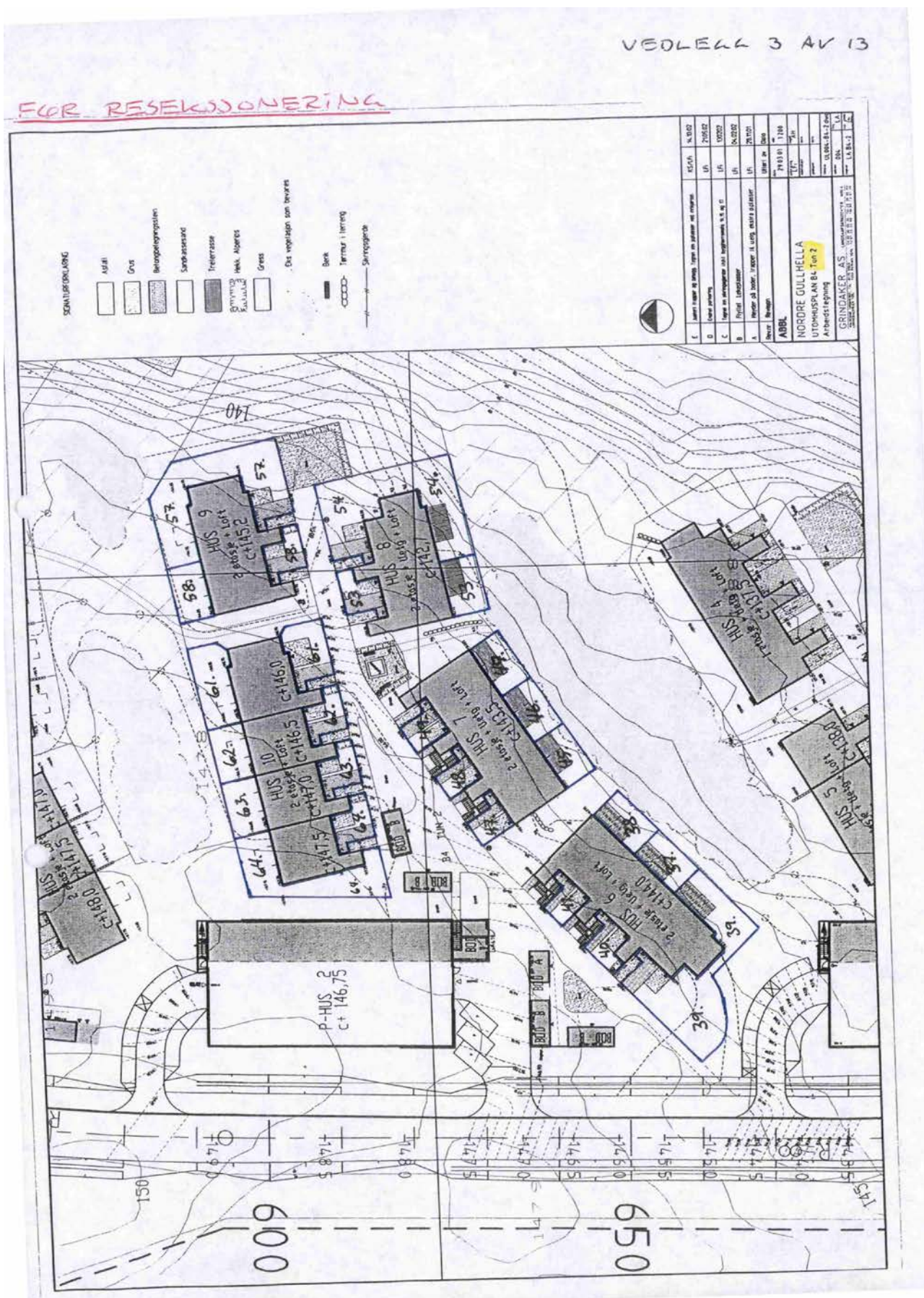
Sign.: E. G. G. G.
 ASKER KOMMUNE
 SERVICEORGAN

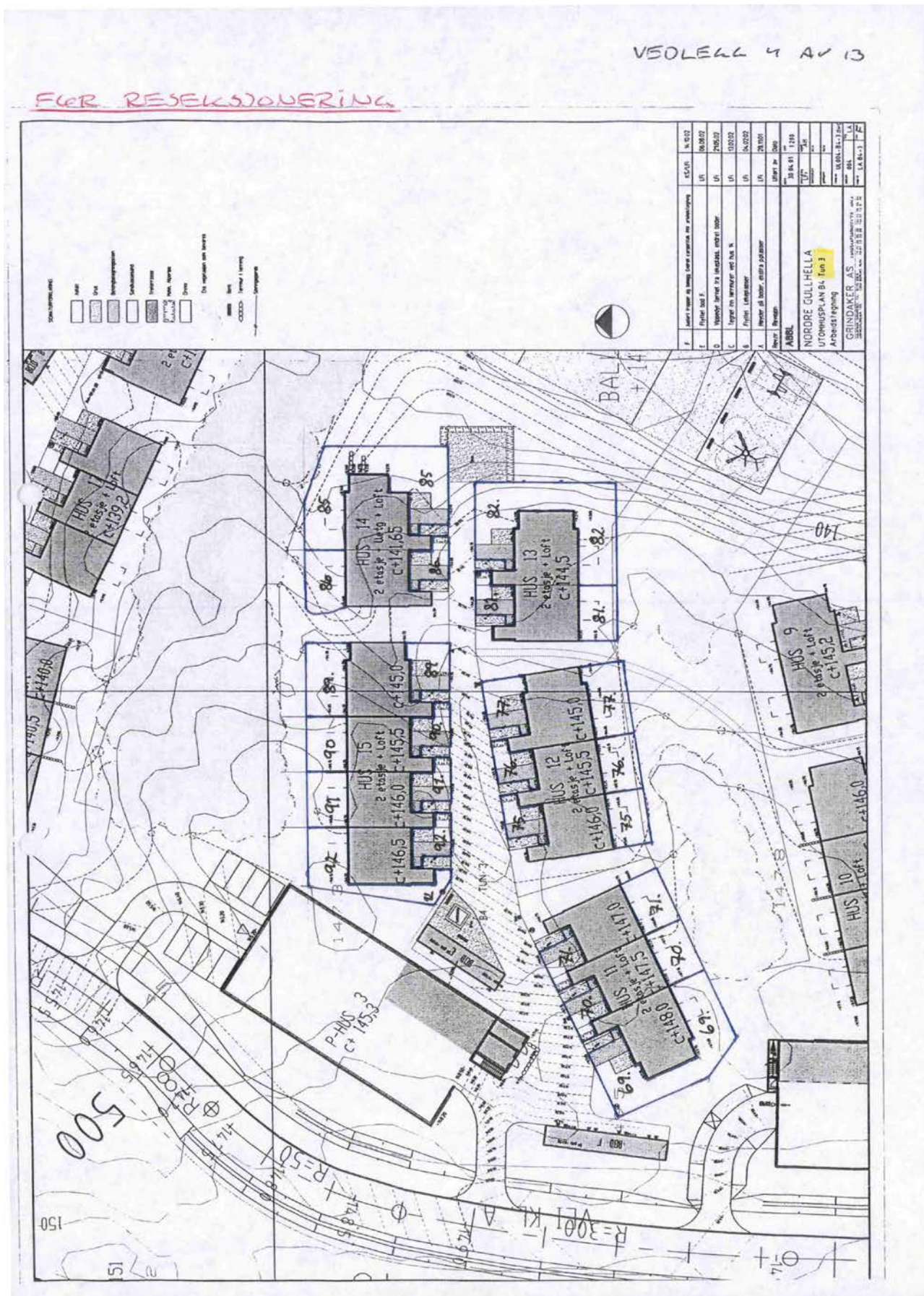
 Rett kopi bekreftes
 29/11-12

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾			
☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12) eller ☒ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)			
Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾	Navn gjeitas med blokkbokst.	
Asker 14/4-08	<i>[Signature]</i>	PATS BOLYERSEN	
	<i>[Signature]</i>	SVEIN OVE IAKSEN	
	<i>[Signature]</i>	HARALD HOLDEN	
	<i>[Signature]</i>	MIKA LOUCHERON	
	<i>[Signature]</i>	OLEFREDRIK MØLLEBY	
	<i>[Signature]</i>	Li Sun.	
	<i>[Signature]</i>	ANDRÉ FLATNER	
9. Kommunens tillatelse til reseksjonering			
☒ Befaring er foretatt <i>[Signature]</i>			
☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ¹²⁾			
☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor			
☒ Tillatelsen følger vedlagt			
Asker-kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:			
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
Dato	Underskrift	Stempel	
Noter:			
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering. 3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner. 6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13) 9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres. 10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet møtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30. 11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l. 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.			



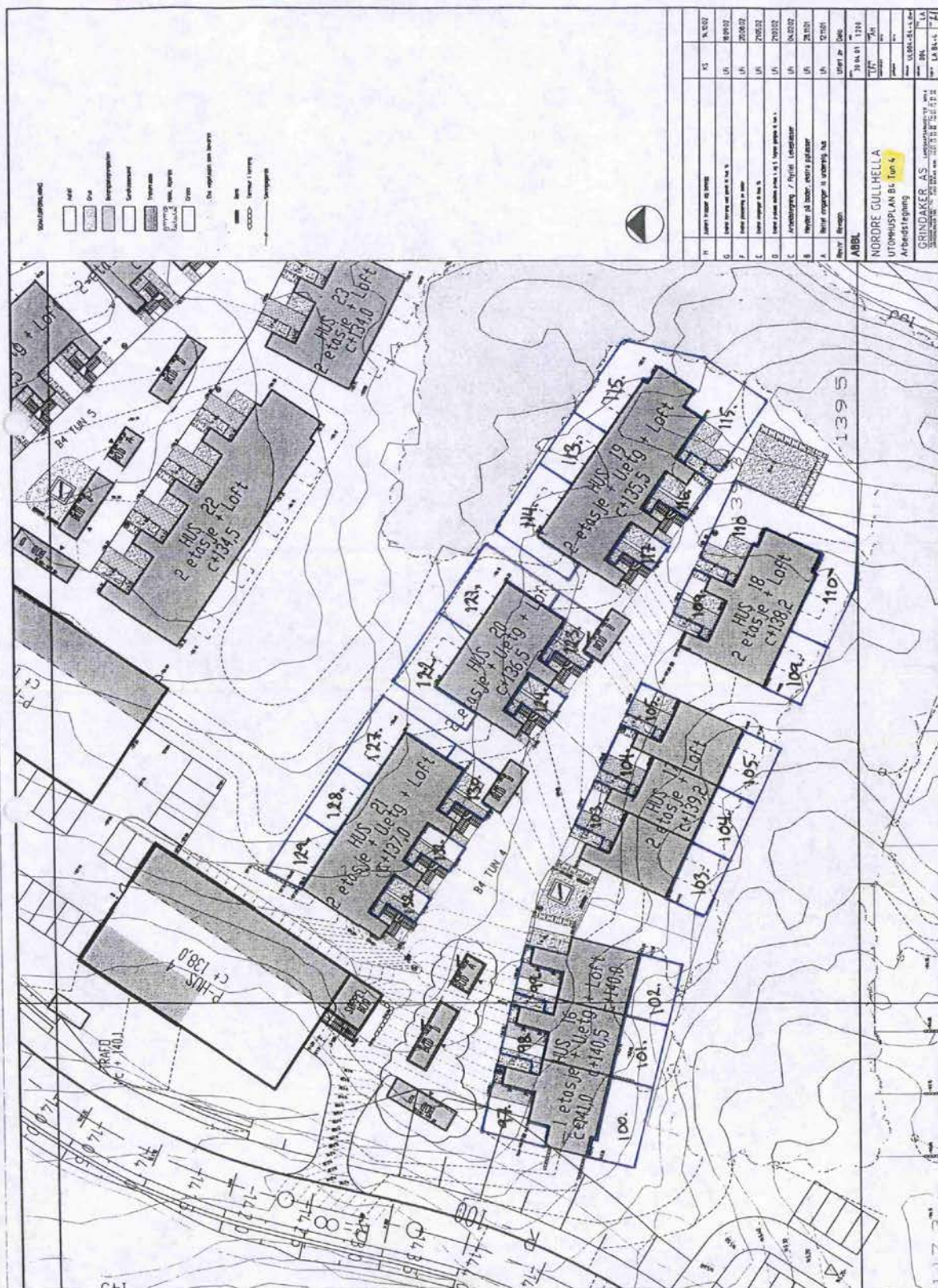




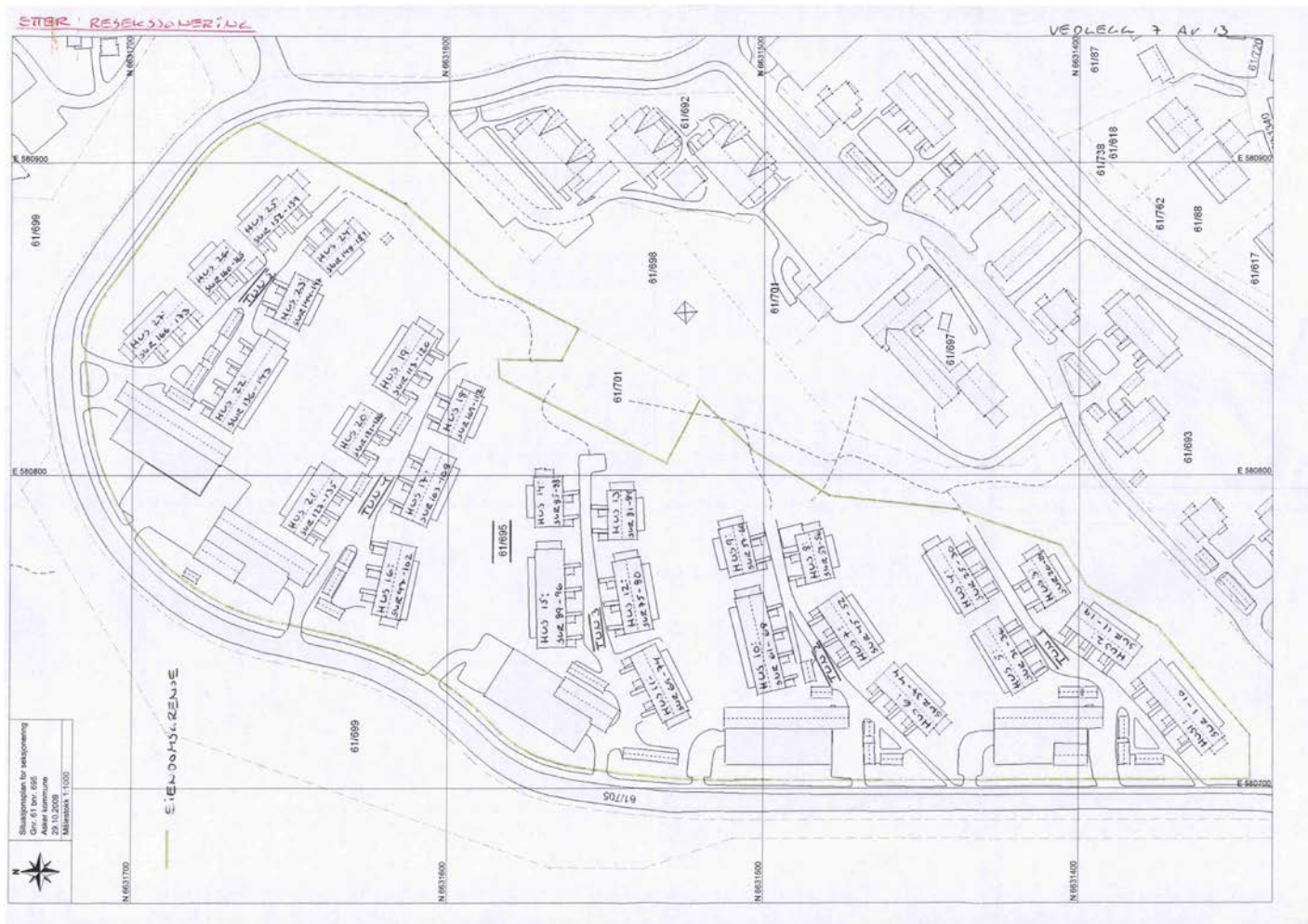


VEDLEGA 5 AV 13

FOR RESEASONING









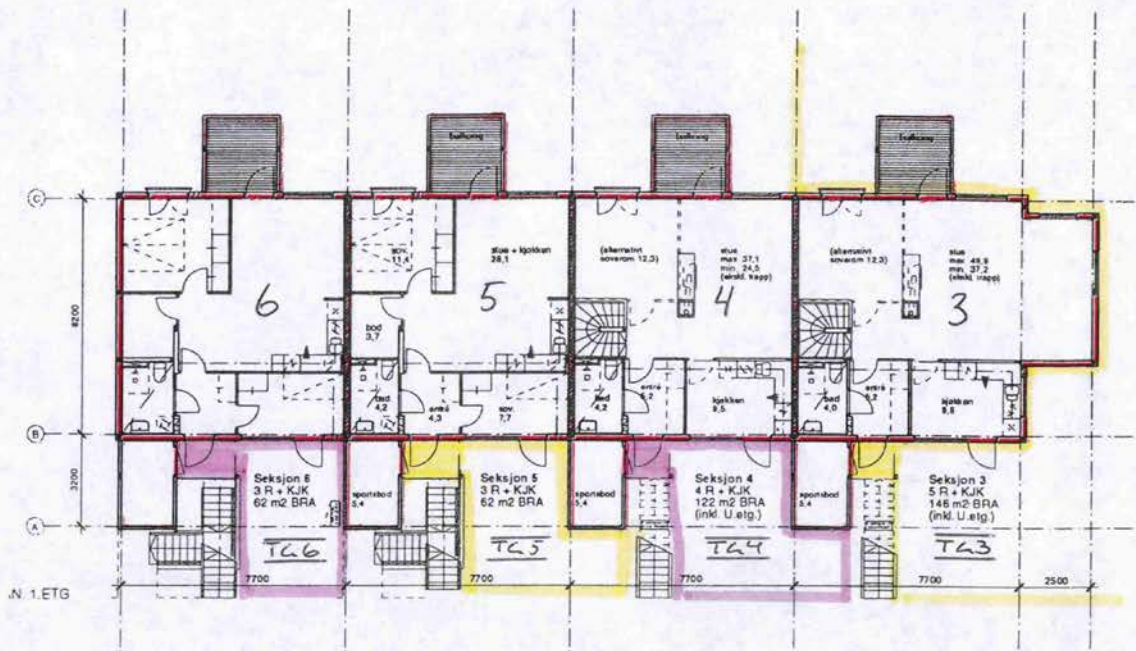




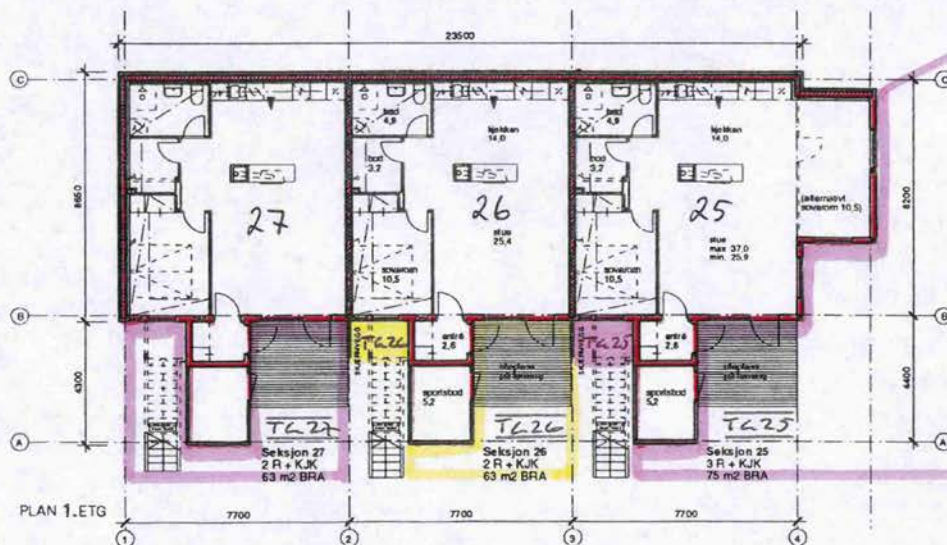




VEDLEGG 13 AV 13



Skissen viser prinsippet for avgrensing av uterom til seksjoner med inngang på balkongen, der uterommet inngangsparti ligger under trapp til seksjoner i etasjen over.



Skissen viser prinsippet for avgrensing av uterom under vinduser under trapp; dvs. at seksjonens uterom skilles til felles består av 2 "teiger".

Felt 4. Supplerende tekst.

(Ved reseksjonering skal oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.)

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner av gnr. 61 bnr. 695 ble tinglyst 28.04.2003 med dagboknummer 10799. Situasjonsplan var den gang ikke målsatt.

Ved denne reseksjonering er alle nødvendige utmål oppgitt der grenser for uteareal ikke følger bygninger eller konstruksjoner.

For de fleste seksjoner som har tilleggsdel i grunn utvides arealene noe ved at fellesareal reduseres.

Seksjon 170 avgir deler av uteareal til fellesareal.

Det er to tilfeller hvor grensen mellom seksjoner justeres. Dette gjelder seksjon 27 som avgir deler av uteareal til seksjon 26, samt seksjon 26 som avgir deler av uteareal til seksjon 25.

Det er ingen endring av sameiebrøker.

Rett kopi bekreftes

29/11-12

Sign.: Ett Gillebo
ASKER KOMMUNE
SERVICETORGET

Felt 7. Underskrifter.

Sted og dato	Underskrift	Navn gjentas med blokkbokstaver
		HEIDI ILIEVSKI
Asker 29/10-12	Greta Almerud	GRETA ALMERUD
Asker 26/11 12	Kjell Arne Skjold	KJELL ARNE SKJOLD

Rett kopi bekreftes

29/11-12

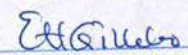
Sign.: 
ASKER KOMMUNE
SERVICETORGET

Felt 7. Underskrifter.

Sted og dato	Underskrift	Navn gjentas med blokkbokstaver
Asker 16/10-12	Heidi Ilievski	HEIDI ILIEVSKI
		GRETA ALMERUD
		KJELL ARNE SKJOLD

Rett kopi bekreftes

29/11-12

Sign.: 
ASKER KOMMUNE
SERVICETORGET

RETURNERES TIL:

Asker og Bærum Boligbyggelag AL
Leif Tronstads plass 7
1307 Sandvika

TINGLYST

28 APR. 2003

Begjæring om:

- ☒
- Oppdeling i eierseksjoner
-
- ☐
- Reseksjonering

1. EIENDOMMEN

Kommunenr.	Kommunens navn	ASKER OG BÆRUM TINGRETT	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0220	Asker kommune	DAGBOKNR.: 10799	61	695		

2. HJEMMELSHAVER(E)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
00940007801	Asker og Bærum Boligbyggelag AL	



Doknr: 10799 Tinglyst: 28.04.2003 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. BEGJÆRING

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	60	BG	13	B	60	BG	25	B	75	BG	37	B	60	BG
2	B	60	BG	14	B	61	BG	26	B	63	BG	38	B	60	BG
3	B	146	BG	15	B	61	BG	27	B	63	BG	39	B	146	BG
4	B	122	BG	16	B	61	BG	28	B	133	BG	40	B	61	BG
5	B	61	BG	17	B	121	B	29	B	119	BG	41	B	61	BG
6	B	61	BG	18	B	119	B	30	B	121	BG	42	B	133	B
7	B	133	B	19	B	121	B	31	B	63	BG	43	B	119	B
8	B	119	B	20	B	60	BG	32	B	63	BG	44	B	121	B
9	B	119	B	21	B	61	BG	33	B	63	BG	45	B	60	BG
10	B	121	B	22	B	146	BG	34	B	121	BG	46	B	60	BG
11	B	60	BG	23	B	121	B	35	B	119	BG	47	B	61	BG
12	B	60	BG	24	B	133	B	36	B	121	BG	48	B	61	BG
Sum tellere:				5.776 =nevner:											

4. SUPPLERENDE TEKST

I fellet inntas rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

overdragelse av seksjonen kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjenning. Godkjenning gis ved påtegning på skjøtet. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykkepåtegning etter vedtak i styret. Denne bestemmelsen skal tinglyses på hver enkelt seksjon.

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 1 AV 5
13.03.2003		BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

RETURNERES TIL:

Asker og Bærum Boligbyggelag AL
Leif Tronstads plass 7
1337 Sandvika

Begjæring om:

- ☒
- Oppdeling i eierseksjoner
-
- ☐
- Reseksjonering

1. EIENDOMMEN

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0220	Asker kommune	61	695		

2. HJEMMELSHAVER(E)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
00940007801	Asker og Bærum Boligbyggelag AL	

3. BEGJÆRING

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61	B	79	BG	73	B	119	B	85	B	146	BG	97	B	75	BG
62	B	62	BG	74	B	119	B	86	B	122	BG	98	B	63	BG
63	B	62	BG	75	B	62	BG	87	B	133	B	99	B	63	BG
64	B	62	BG	76	B	62	BG	88	B	121	B	100	B	133	BG
65	B	137	B	77	B	79	BG	89	B	79	BG	101	B	119	BG
66	B	119	B	78	B	119	B	90	B	62	BG	102	B	121	BG
67	B	119	B	79	B	119	B	91	B	62	BG	103	B	62	BG
68	B	119	B	80	B	137	B	92	B	62	BG	104	B	62	BG
69	B	79	BG	81	B	62	BG	93	B	137	B	105	B	62	BG
70	B	62	BG	82	B	79	BG	94	B	119	B	106	B	119	B
71	B	62	BG	83	B	119	B	95	B	119	B	107	B	119	B
72	B	137	B	84	B	137	B	96	B	119	B	108	B	119	B
Sum tellere:				5.868				=nevner:							

4. SUPPLERENDE TEKST

I fellet innles rettshftsfeiser som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Overdragelse av seksjonen kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjenning. Godkjenning gis ved påtegning på skjøtet. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykkepåtægning etter vedtak i styret. Denne bestemmelsen skal tinglyses på hver enkelt seksjon.

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 2 AV 5
13.03.2003		BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

RETURNERES TIL:

Asker og Bærum Boligbyggelag AL
Leif Tronstads plass 7
1337 Sandvika

Begjæring om:

- ☒
- Oppdeling i eierseksjoner
-
- ☐
- Reseksjonering

1. EIENDOMMEN

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0220	Asker kommune	61	695		

2. HJEMMELSHAVER(E)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
00940007801	Asker og Bærum Boligbyggelag AL	

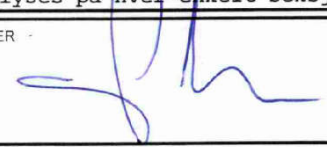
3. BEGJÆRING

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
121	B	60	BG	133	B	121	B	145	B	62	BG	157	B	133	B
122	B	60	BG	134	B	119	B	146	B	119	B	158	B	119	B
123	B	61	BG	135	B	121	B	147	B	119	B	159	B	121	B
124	B	61	BG	136	B	62	BG	148	B	62	BG	160	B	60	BG
125	B	121	B	137	B	62	BG	149	B	79	BG	161	B	60	BG
126	B	121	B	138	B	62	BG	150	B	119	B	162	B	61	BG
127	B	60	BG	139	B	79	BG	151	B	137	B	163	B	61	BG
128	B	60	BG	140	B	119	B	152	B	60	BG	164	B	121	B
129	B	60	BG	141	B	119	B	153	B	60	BG	165	B	121	B
130	B	61	BG	142	B	119	B	154	B	146	BG	166	B	60	BG
131	B	61	BG	143	B	137	B	155	B	61	BG	167	B	60	BG
132	B	61	BG	144	B	62	BG	156	B	61	BG	168	B	61	BG
Sum tellere:				4.732 =nevner:				16.376							

4. SUPPLERENDE TEKST

I fellet inntas rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Overdragelse av seksjonen kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjenning. Godkjenning gis ved påtegning på skjøtet. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykkepåtegning etter vedtak i styret. Denne bestemmelsen skal tinglyses på hver enkelt seksjon.

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 3 AV 5
13.03.2003		BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

5. EGENERKLÆRING

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. TEGNINGER M.V.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)
- d) Vedtekter (§28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. UNDERSKRIFTER

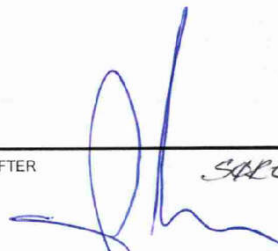
Sted, dato Sandvika 13.03.2003	Hjemmelshaver (§ 7 og 12) / Styret (§ 13) ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG AL 	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
DATO 13.03.2003	PARTENES UNDERSKRIFTER 	SIDE 4 AV 5 BEJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

8. STYRETS SAMTYKKE M V VED RESEKSJONERING

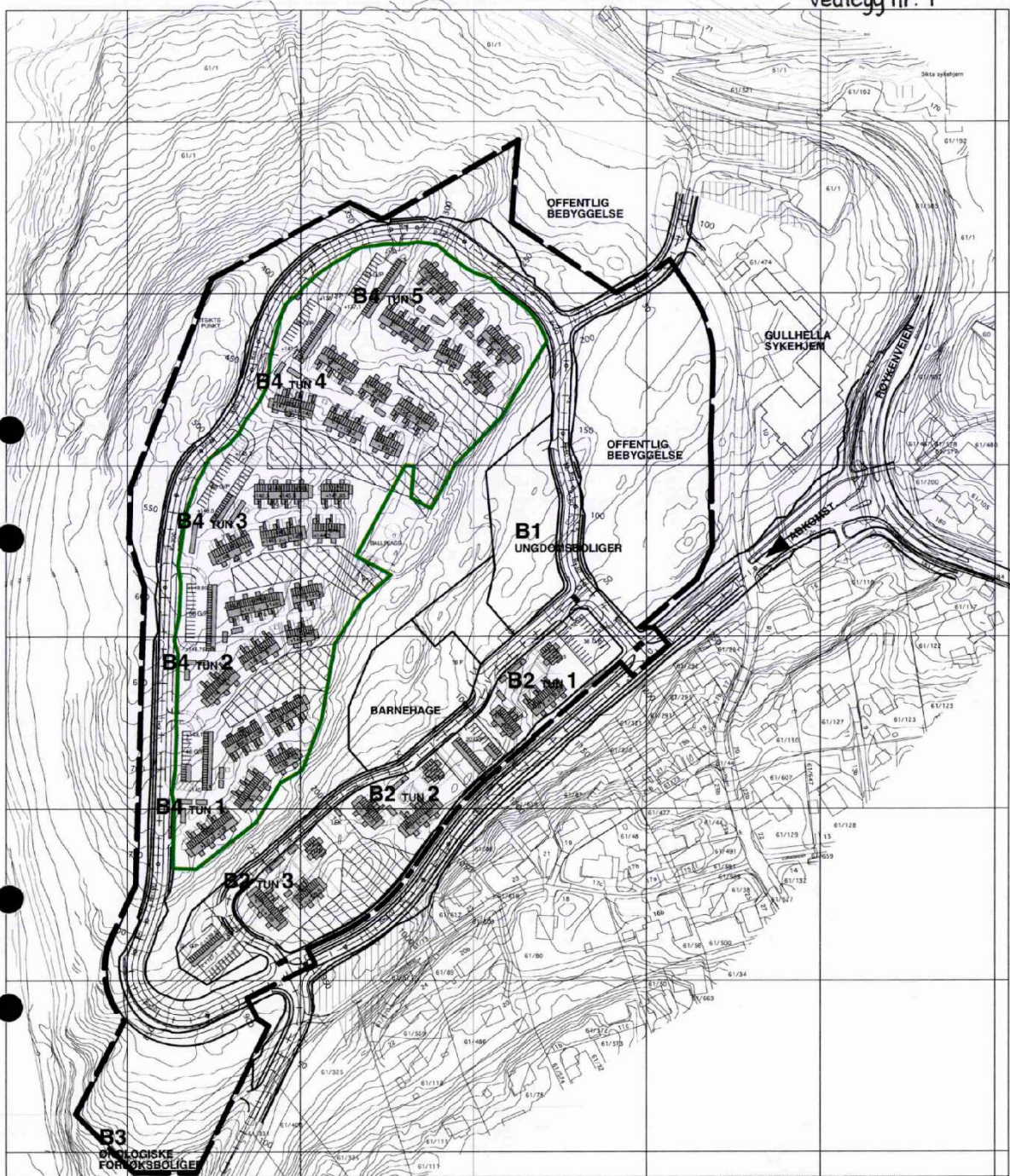
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Dato, Sted	Underskrift

9. KOMMUNENS TILLATELSE TIL SEKSJONERING/RESEKSJONERING

☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
61	695		1-173	Asker kommune
Dato		Stempel og underskrift		
14.04.03		ASKER KOMMUNE KART- OG OPPMÅLINGSAVDELINGEN Håkon Løvli Rand Hanteland		

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 5 AV 5
13.03.2003	 SØREN PEDERSEN	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

Vedlegg nr. 1



STREKSMBOLER

PLANENS BEGRENSENING
REGULERINGSGRENSE

PLANLAGT BEBYGGELSE

TOTALT ANTALL BOLIGER = 244 stk.
Omside B1: 24 stk. leiligheter for ungdom
Omside B2: 24 stk. leiligheter Tun 1-3
Omside B3: 6 stk. økologiske forøkingsboliger
Omside B4: 172 stk. leiligheter Tun 1-5

TEGNFORKLARING

DANSKESKILT 1:1 (1:1) (1:1)
DANSKESKILT 1:1 (1:1) (1:1)
DANSKESKILT 1:1 (1:1) (1:1)
DANSKESKILT 1:1 (1:1) (1:1)
DANSKESKILT 1:1 (1:1) (1:1)
DANSKESKILT 1:1 (1:1) (1:1)



ABBL

Asker og Bærum
Borgbyggelag

NORDRE GULLHELLA
Illustrasjonsplan

Akkuratkontroll: GASA A/S
Nordre Gullhella, 11
0157 Oslo
Tlf: 22 41 80 38
Faks: 22 41 80 39

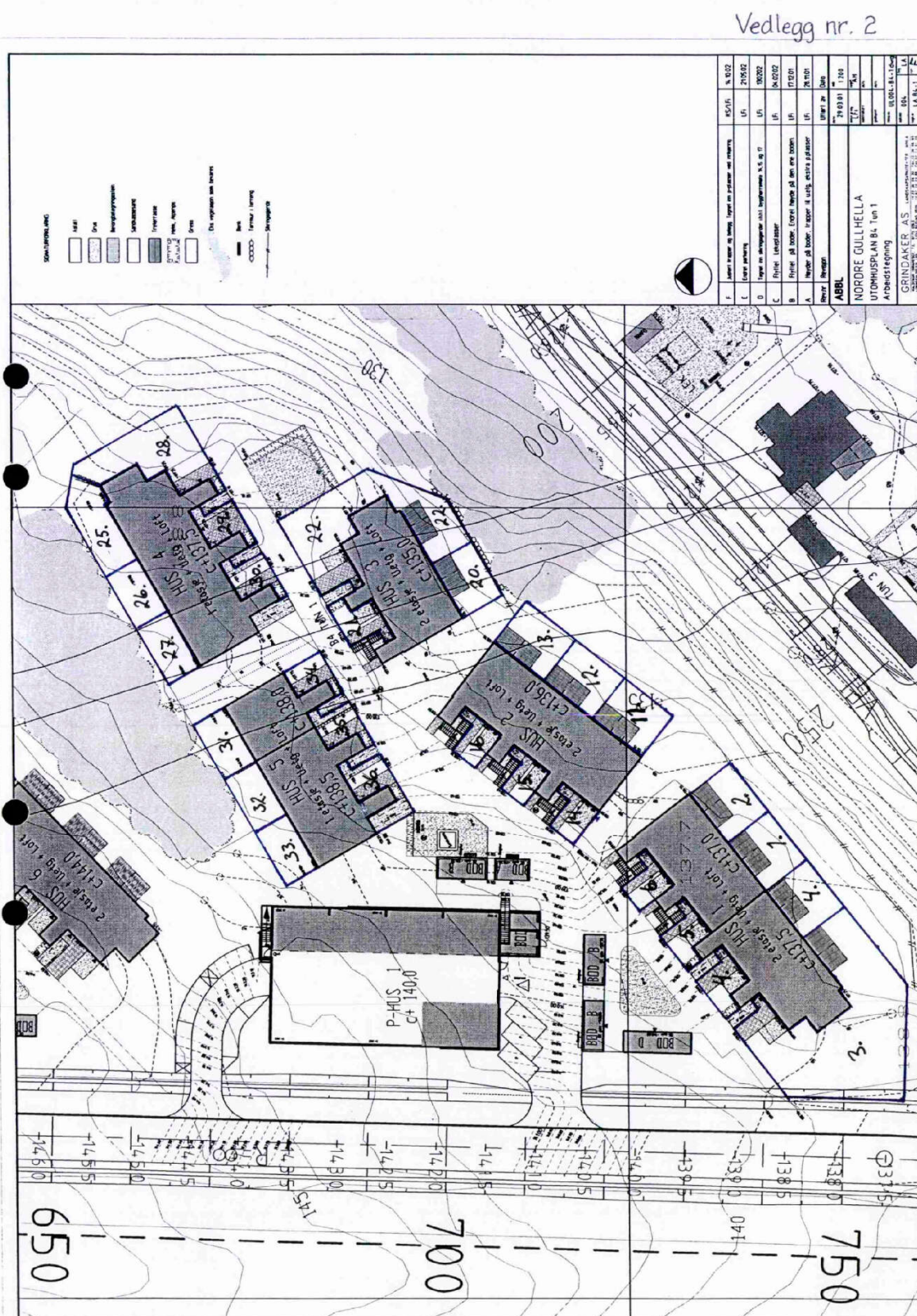
901 A002

MASTSTOKK 1:1000
DATO 20.12.99
FUSKUN BEIADDE
BOK B.H
KORTNUT E.D
REV. 01 H REV. 01 H
REV. 01 H REV. 01 H
REV. 01 H REV. 01 H

IKKE I MÅLESTOKK

MOTTATT
02 APR. 2003

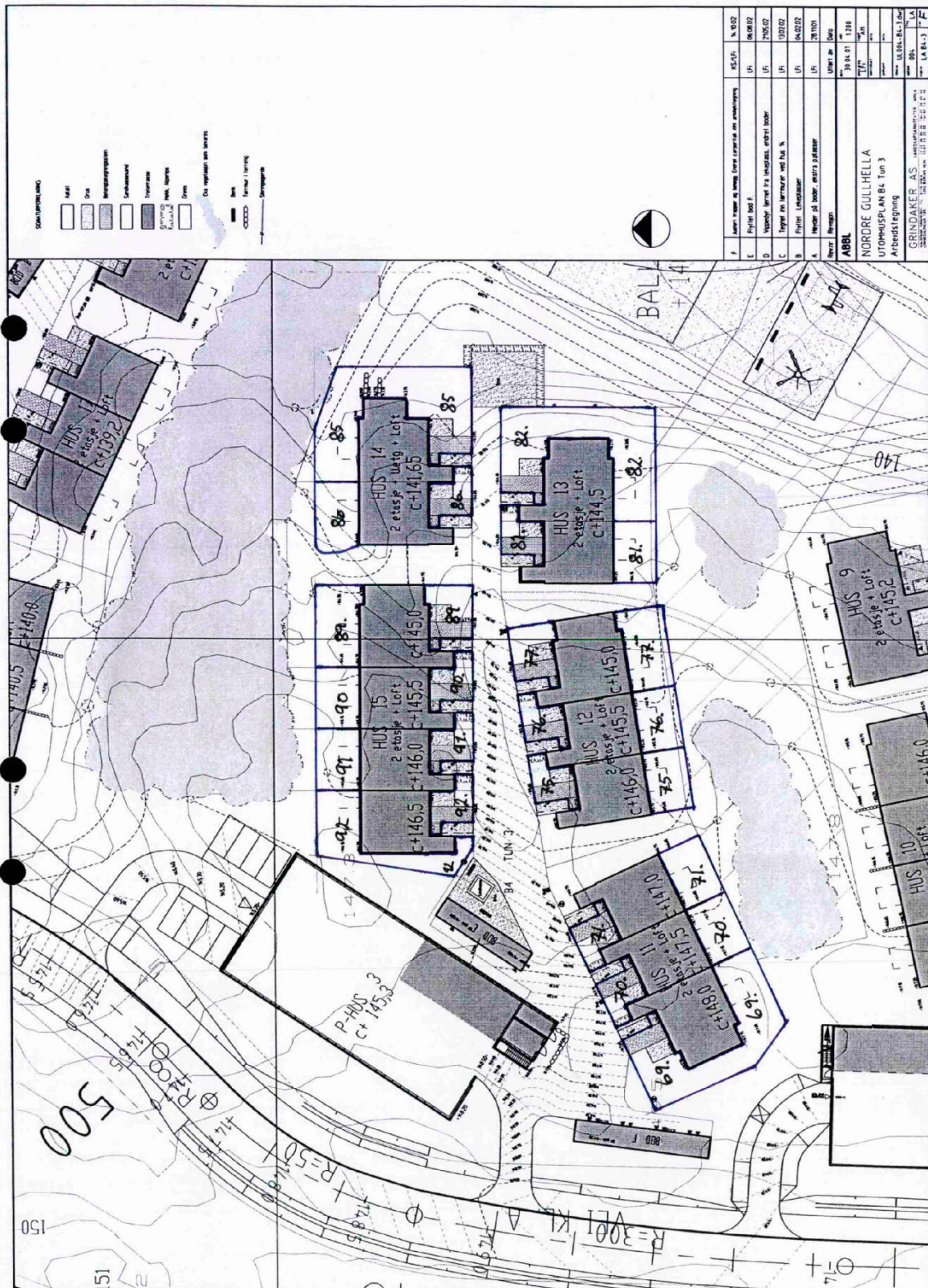
Kart- og oppmålingsavd.



Vedlegg nr. 3



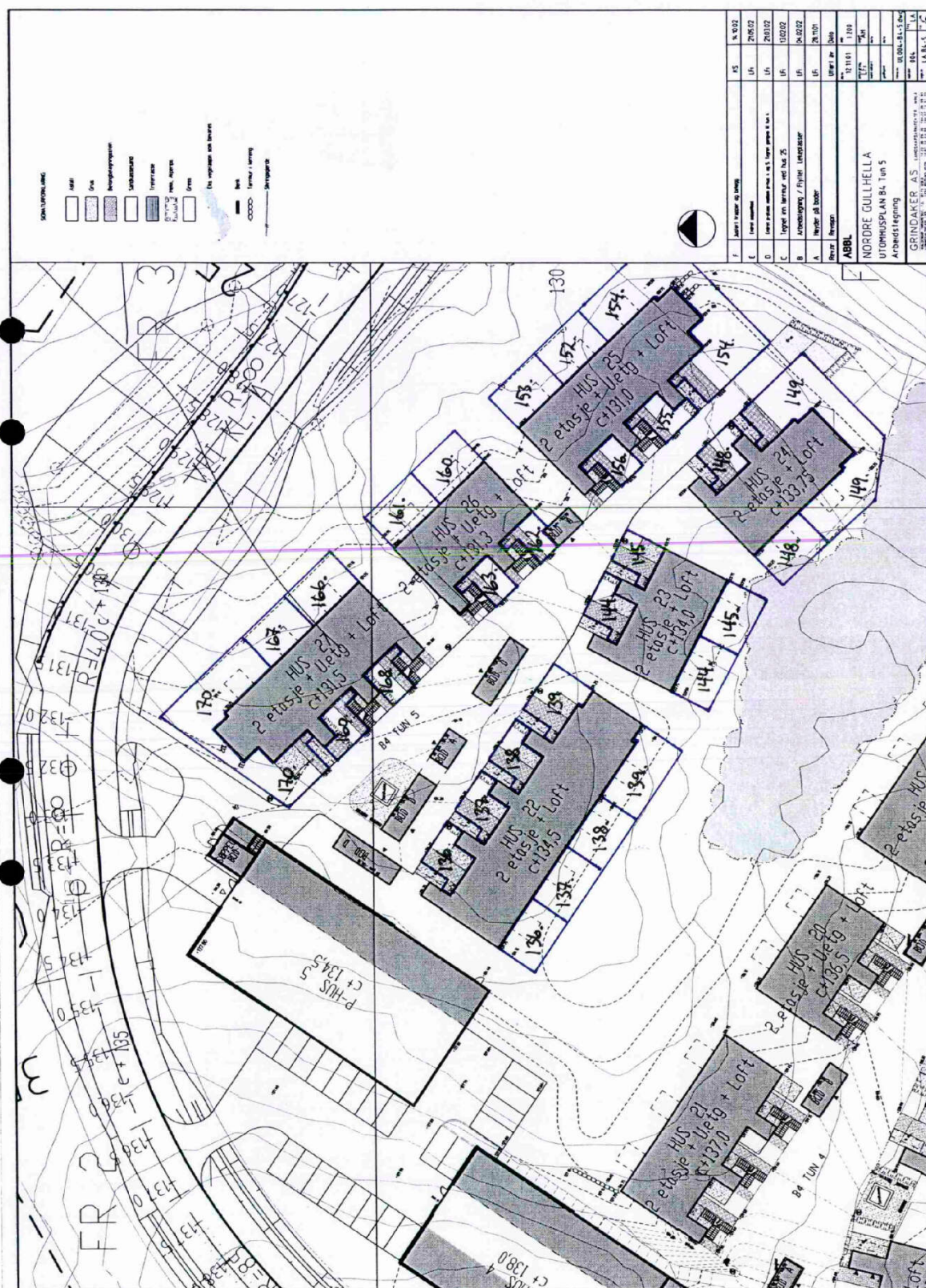
Vedlegg nr. 4



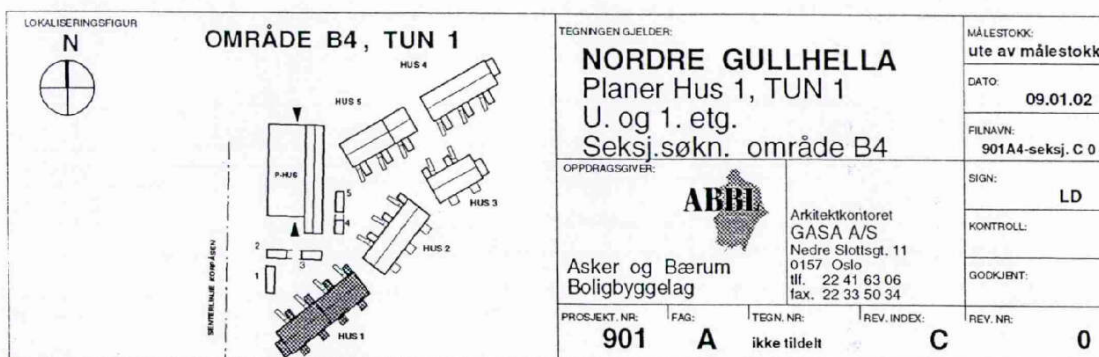
Vedlegg nr. 5



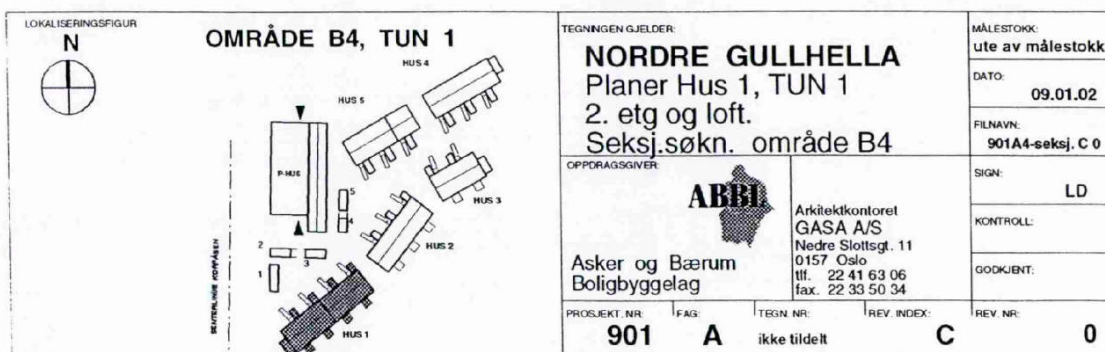
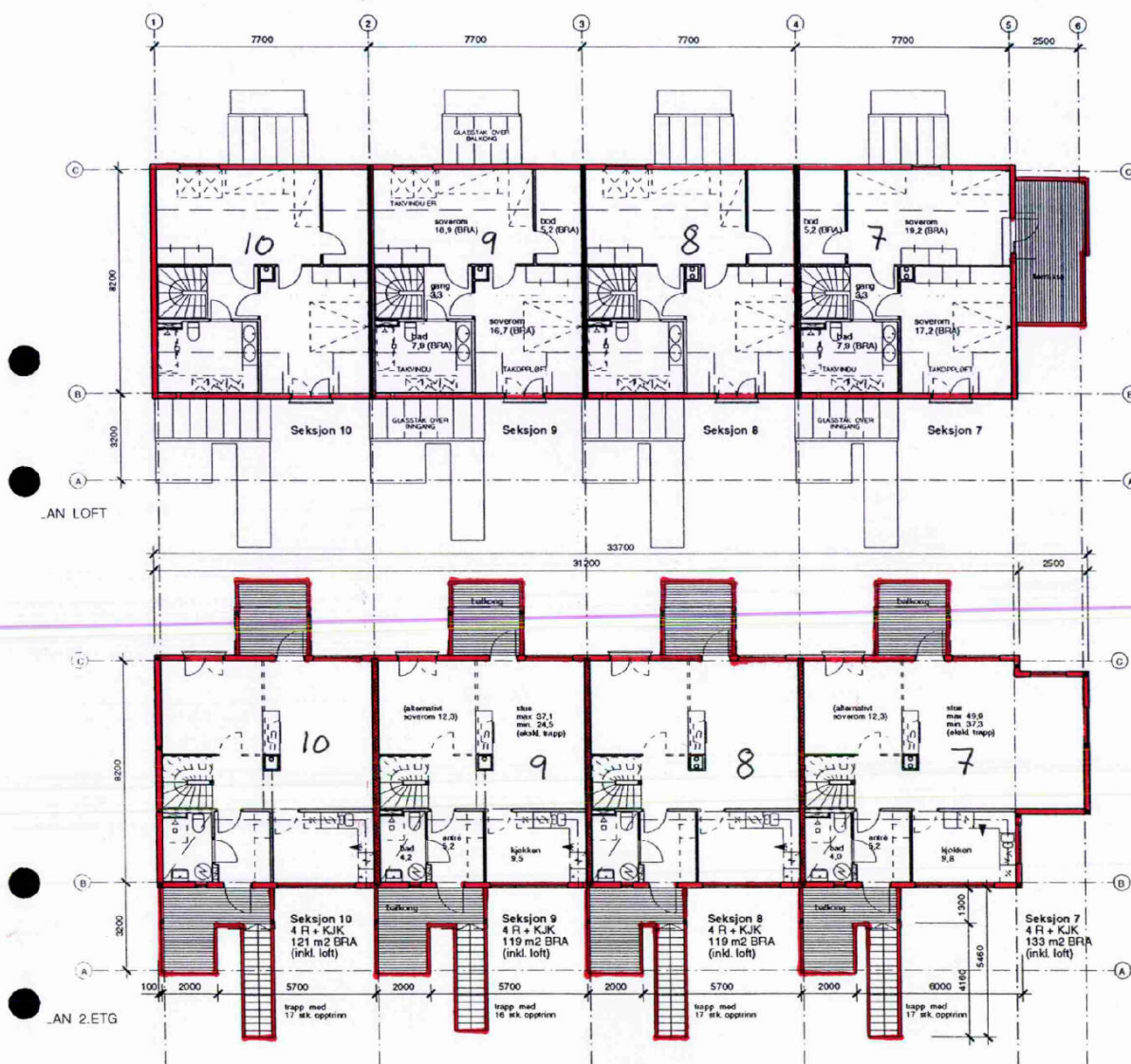
Vedlegg nr. 6



Vedlegg nr. 7



Vedlegg nr. 8

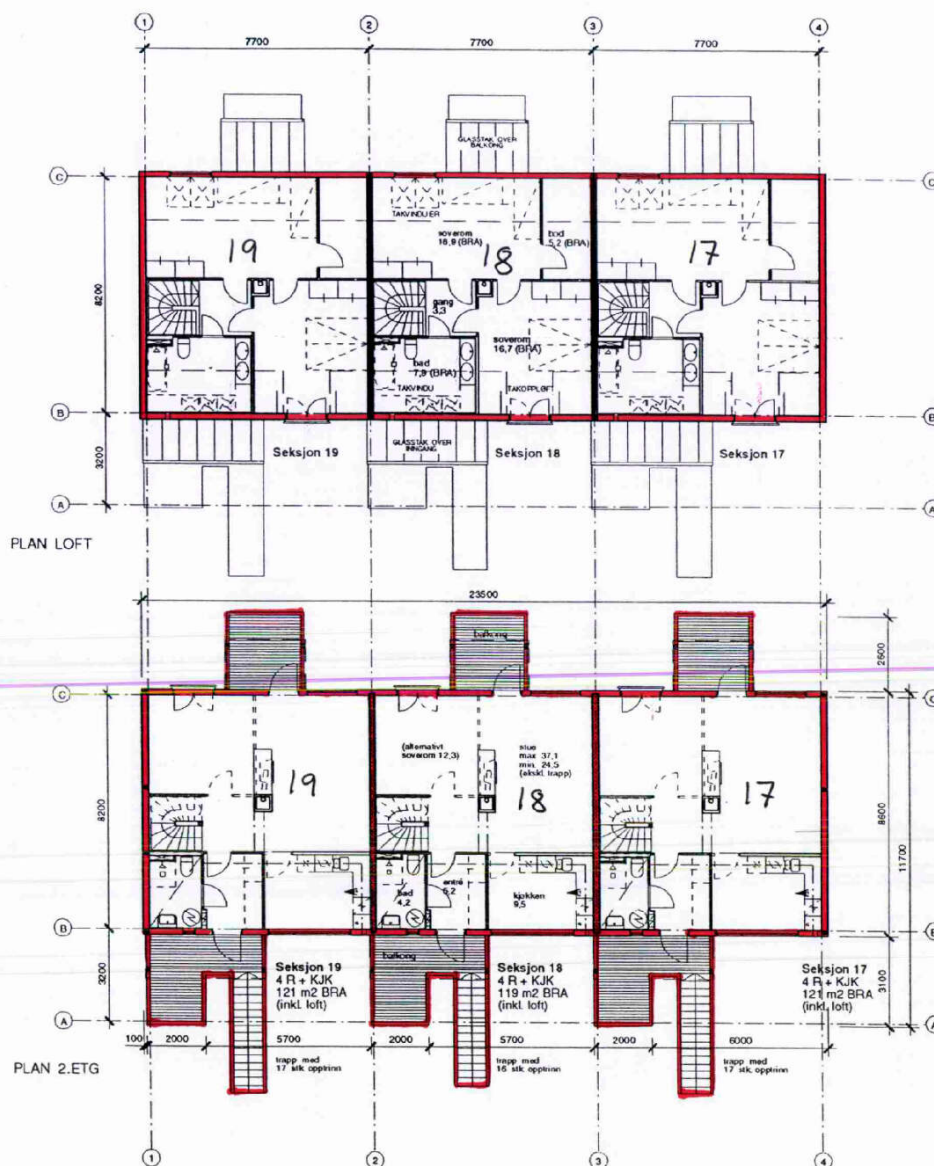


Vedlegg nr. 9



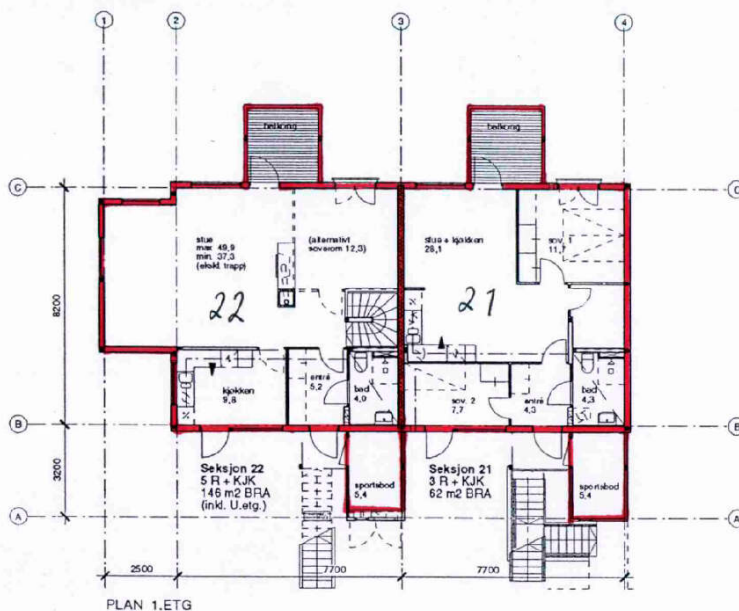
LOKALISERINGSFIGUR OMRÅDE B4, TUN 1		TEGNINGEN GJELDER: NORDRE GULLHELLA Planer Hus 2, TUN 1 U. og 1. etg. Seksj.søkn. område B4		MÅLESTOKK: ute av målestokk DATO: 09.01.02 FILNAVN: 901A4-seksj. c 0	
OPPRAGSGIVER: ABBL Asker og Bærum Boligbyggelag		Arkitektkontoret GASA A/S Nedre Slottsgt. 11 0157 Oslo tlf. 22 41 63 06 fax. 22 33 50 34		SIGN: LD KONTROLL: GOOKJENT:	
PROSJEKT NR.	FAG:	TEGN NR.	REV. INDEX:	REV. NR.	
901	A	ikke tildelt	C	0	

Vedlegg nr. 10



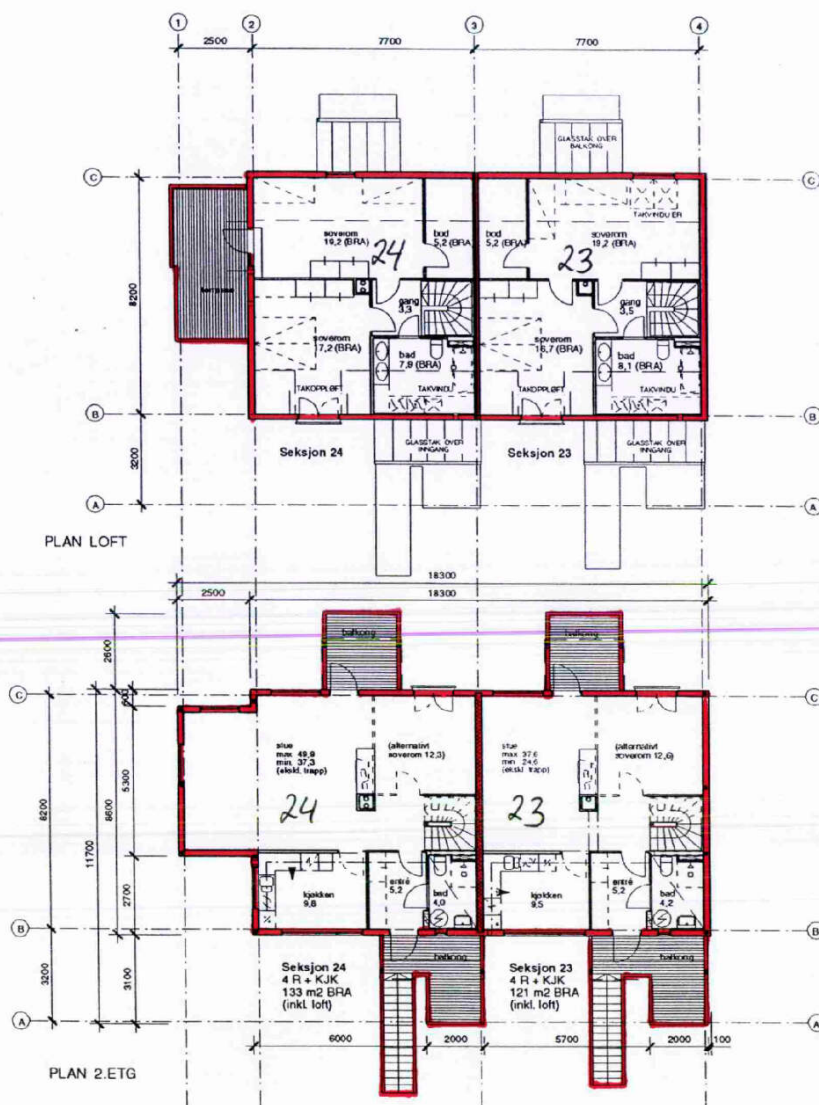
LOKALISERINGSFIGUR N OMRÅDE B4, TUN 1	TEGNENGEN GJELDER: NORDRE GULLHELLA Planer Hus 2, TUN 1 2 etg. og loft. Seksj.søkn. område B4 OPPDRAGSGIVER: ABBL Arkitektkontoret GASA A/S Nedre Slottsgt. 11 0157 Oslo tlf. 22 41 63 06 fax. 22 33 50 34 Asker og Bærum Boligbyggelag	MÅLESTOKK: ute av målestokk DATO: 09.01.02 FLNAVN: 901A4-seksj. C 0 SIGN: LD KONTROLL: GODKJENT:
PROSJEKT NR: 901	FAG: A TEGN NR: ikke tildelt REV. INDEX: C	REV. NR: 0

Vedlegg nr. 11



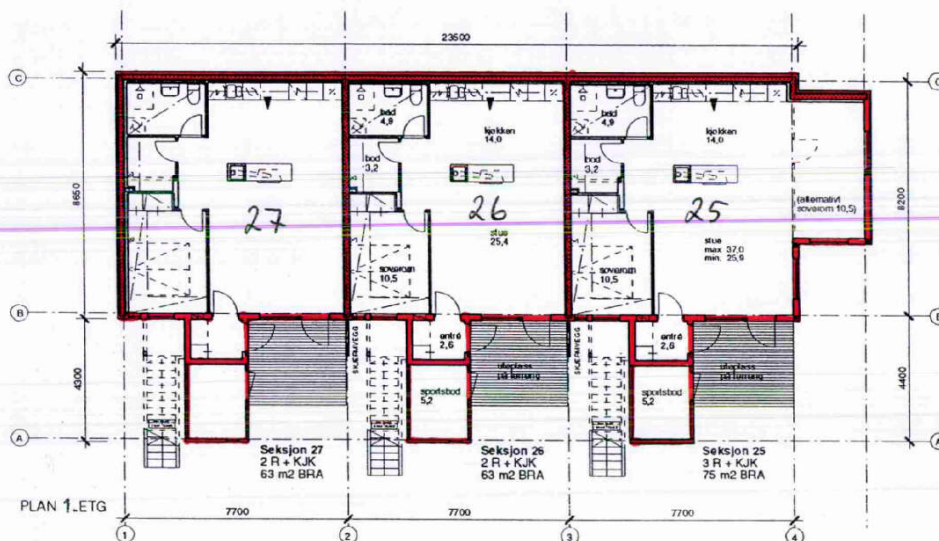
LOKALISERINGSFIGUR OMRÅDE B4, TUN 1 HUS 4 HUS 5 P-HUS HUS 3 HUS 2 HUS 1 STRETTINGSKOMPASS	TEGNENGEN GJELDER: NORDRE GULLHELLA Planer Hus 3, TUN 1 U. og 1. etg. Seksj.søkn. område B4		MÅLESTOKK: ute av målestokk
	OPPDRAAGSGIVER: ABBL Arkitektkontoret GASA A/S Nedre Slottsgt. 11 0157 Oslo tlf. 22 41 63 06 fax. 22 33 50 34	DATO: 09.01.02 FILNAVN: 901A4-seksj. C 0 SIGN: LD KONTROLL: GJØKKJENT:	
PROSJEKT NR: 901 FAG: A TEGN NR: ikke tildelt REV. INDEX: C		REV. NR: 0	

Vedlegg nr: 12



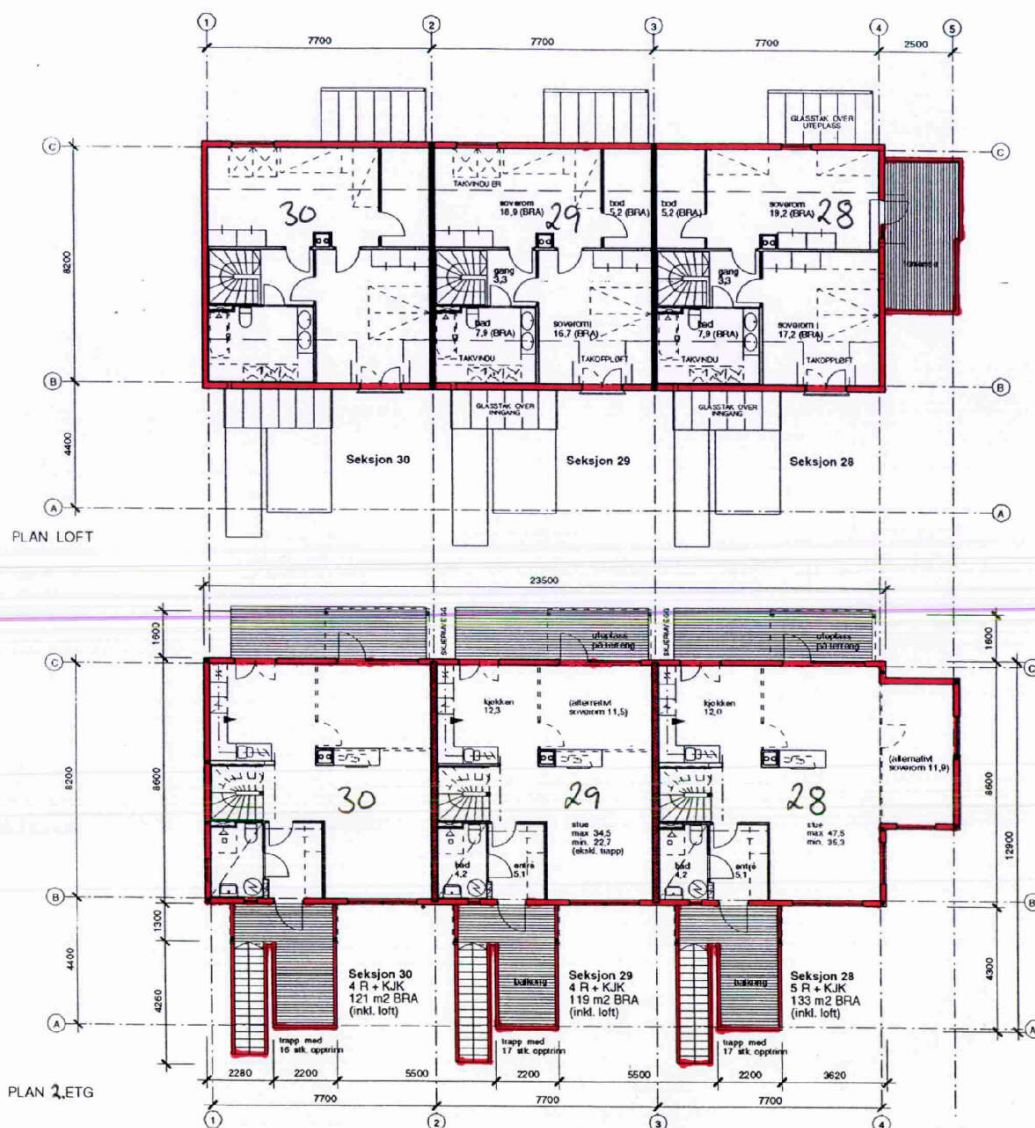
LOKALISERINGSFIGUR N OMRÅDE B4, TUN 1	TEGNENGEN GJELDER: NORDRE GULLHELLA Planer Hus 3, TUN 1 2. etg. og loft. Seksj.søkn. område B4 OPPDRAAGSGIVER: ABBL Arkitektkontoret GASA A/S Nedre Slottsgt. 11 0157 Oslo tlf. 22 41 63 06 fax. 22 33 50 34 Asker og Bærum Boligbyggelag	MÅLESTOKK: ute av målestokk DATO: 09.01.02 FILNAVN: 901A4-seksj. C 0 SIGN: LD KONTROLL: ODOKJENT: REV. NR: 0
PROSJEKT. NR. 901 FAG: A	TEGN. NR. ikke tildelt REV. INDEX: C	REV. NR: 0

Vedlegg nr. 13



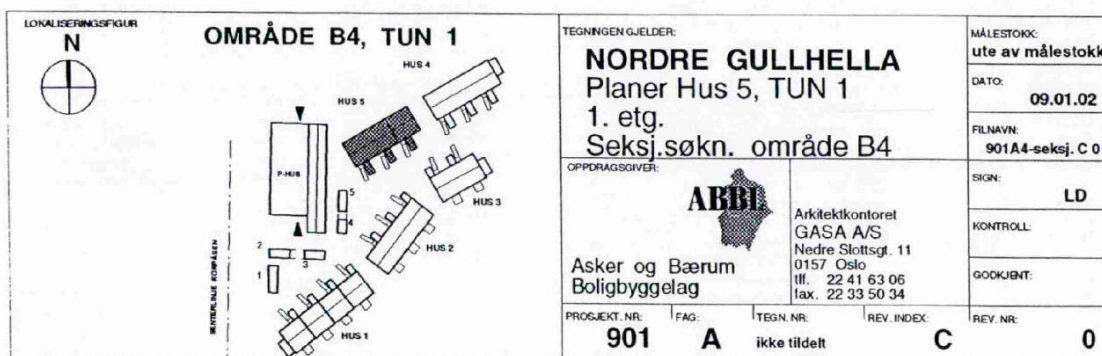
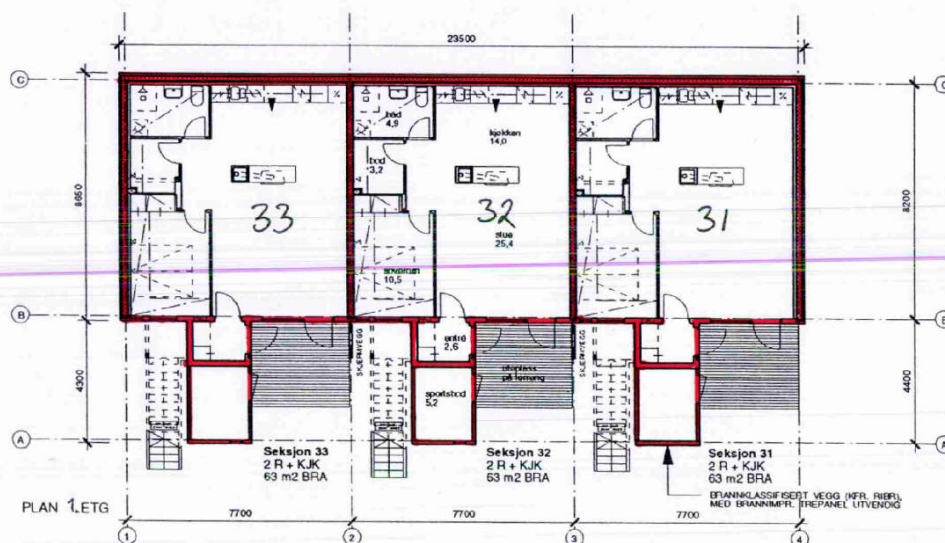
LOKALISERINGSFIGUR N OMRÅDE B4, TUN 1		TEGNENGEN GJELDER: NORDRE GULLHELLA Planer Hus 4, TUN 1 1. etg. Seksj.søkn. område B4		MÅLESTOKK: ute av målestokk
		OPPDRAAGSGIVER: ABBL Arkitektkontoret GASA A/S Nedre Slottsgt. 11 0157 Oslo tlf. 22 41 63 06 fax. 22 33 50 34		DATO: 09.01.02
		PROSJEKT NR: 901		FILNAVN: 901A4-seksj. C 0
		FAG: A ikke tildelt		SIGN: LD
		TEGN NR: C		KONTROLL:
		REV. INDEX: 0		GODKJENT:

Vedlegg nr. 14



LOKALISERINGSFIGUR 		OMRÅDE B4, TUN 1 HUS 4 HUS 5 HUS 3 HUS 2 HUS 1		TEGNENGEN GJELDER: NORDRE GULLHELLA Planer Hus 4, TUN 1 2. etg. og loft. Seksj.søkn. område B4		MÅLESTOKK: ute av målestokk DATO: 09.01.02 FILNAVN: 901A4-seksj. C 0 SIGN: LD KONTROLL: GODKJENT: REV. NR: 0					
OPDRAGSGIVER: Asker og Bærum Boligbyggelag		ABBL Arkitektkontoret GASA A/S Nedre Slottsgt. 11 0157 Oslo tlf. 22 41 63 06 fax. 22 33 50 34		PROSJEKT NR: 901		FAG: A		TEGN. NR: ikke tildelt		REV. INDEX: C	

Vedlegg nr: 15

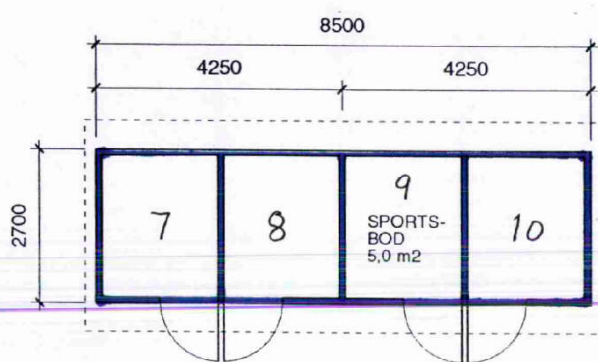


Vedlegg nr. 16



LOKALISERINGSFIGUR 		TEGNENGEN GJELDER: NORDRE GULLHELLA Planer Hus 5, TUN 1 2. etg. og loft. Seksj.søkn. område B4		MÅLESTOKK: ute av målestokk
		DATO: 09.01.02		FLNAVN: 901A4-seksj. C 0
		SIGN: LD		KONTROLL:
		GODKJENT:		REV. NR. 0
OPPDRAGSGIVER: Asker og Bærum Boligbyggelag		ARKITEKT: GASA A/S Nedre Slottsgt. 11 0157 Oslo tlf. 22 41 63 06 fax. 22 33 50 34		PROJEKT NR. 901
FAK: A		TEGN NR. ikke tildelt		REV. INDEX: C

Vedlegg nr: 17



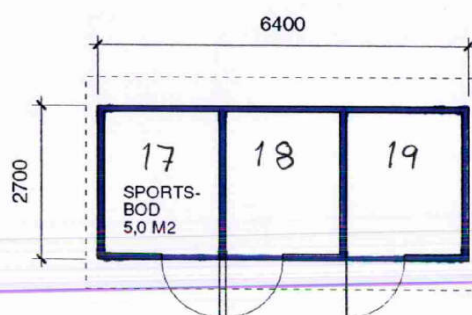
BODHUS TYPE D

PLAN

ANTALL : 1

LOKALISERINGSFIGUR N OMRÅDE B4, TUN 1 SENTERLINJE KORPÅSEN	TEGNINGEN GJELDER: NORDRE GULLHELLA Planer Boder TUN 1 Bod 1 Seksj.søkn. område B4 OPPDRAGSGIVER: ABBL Arkitektkontoret GASA A/S Nedre Slottsgt. 11 0157 Oslo tlf. 22 41 63 06 fax. 22 33 50 34 Asker og Bærum Bolligbyggelag	MÅLESTOKK: ute av målestokk DATO: 09.01.02 FILNAVN: 901A4-seksj. C 0 SIGN: LD KONTROLL: GODKJENT: REV. NR: 0
PROSJEKT NR: 901	FAG: A TEGN NR: ikke tildelt	REV. INDEX: C

Vedlegg nr. 18

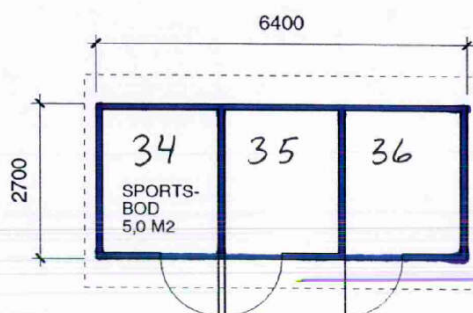


BODHUS TYPE B

PLAN

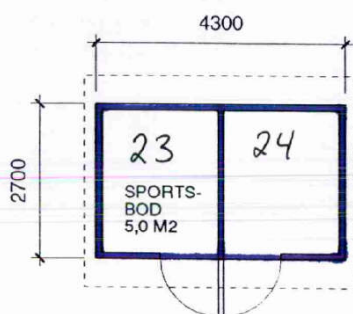
LOKALISERINGSFIGUR	OMRÅDE B4, TUN 1	TEGNINGEN GJELDER: NORDRE GULLHELLA Planer Boder TUN 1 Bod 2 Seksj.søkn. område B4 OPPDRAGSØVER: Arkitektkontoret GASA A/S Nedre Slottsgt. 11 0157 Oslo tlf. 22 41 63 06 fax. 22 33 50 34 Asker og Bærum Boligbyggelag	MÅLESTOKK: ute av målestokk DATO: 09.01.02 FILNAVN: 901A4-seksj. C 0 SIGN: LD KONTROLL: GODKJENT:
PROSJEKT NR. 901 FAG: A TEGN NR. ikke tildelt REV. INDEX: C REV. NR. 0			

Vedlegg nr: 19



LOKALISERINGSFIGUR OMRÅDE B4, TUN 1 		TEGNINGEN GJELDER: NORDRE GULLHELLA Planer Boder TUN 1 Bod 3 Seksj.søkn. område B4		MÅLESTOKK: ute av målestokk DATO: 09.01.02 FILEAVN: 901A4-seksj. C 0 SIGN: LD KONTROLL: GODKJENT:	
OPPDRAAGSGIVER: Asker og Bærum Boligbyggelag		 Arkitektkontoret GASA A/S Nedre Slottsgt. 11 0157 Oslo tlf. 22 41 63 06 fax. 22 33 50 34		REV. NR. 0	
PROSJEKT NR. 901	FAG: A	TEGN NR. ikke tildelt	REV. INDEX: C		

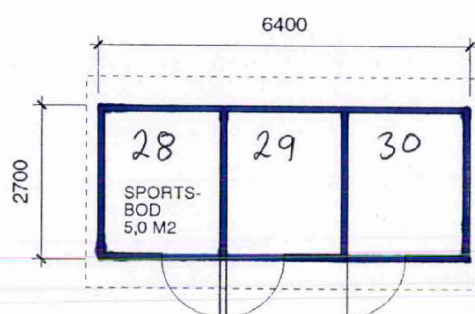
Vedlegg nr: 20



BODHUS TYPE A PLAN

LOKALISERINGSFIGUR N OMRÅDE B4, TUN 1 HUS 4 HUS 5 HUS 3 HUS 2 HUS 1 P-HUS 1 2 3 4 5 SENTERLINJE KORPÅSEN	TEGNINGEN GJELDER NORDRE GULLHELLA Planer Boder TUN 1 Bod 4 Seksj.søkn. område B4 OPPDRAAGSGIVER ABBI Arkitektkontoret GASA A/S Nedre Slottsgt. 11 0157 Oslo tlf. 22 41 63 06 fax. 22 33 50 34 Asker og Bærum Boligbyggelag	MÅLESTOKK: ute av målestokk DATO: 09.01.02 FILNAVN: 901A4-seksj. C 0 SIGN: LD KONTROLL: GODKJENT: REV. NR: 0
	PROSJEKT NR: 901 FAG: A TEGN NR: ikke tildelt REV. INDEX: C	

Vedlegg nr: 21

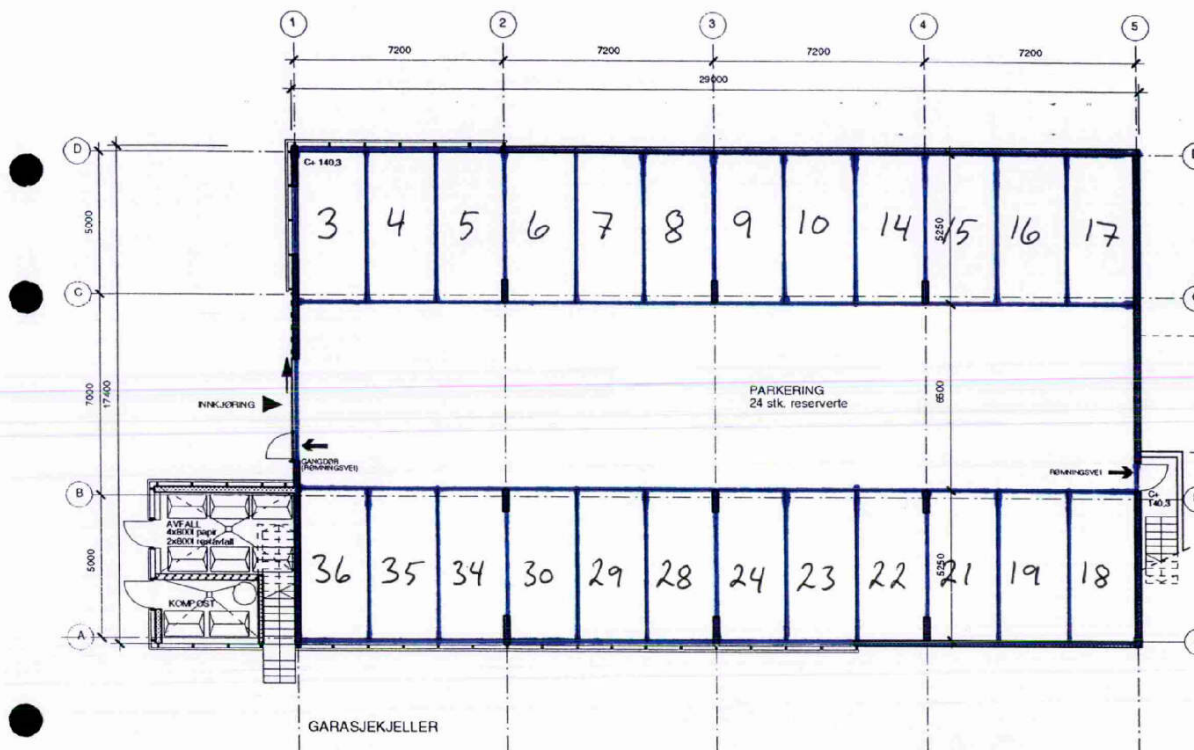


BODHUS TYPE B

PLAN

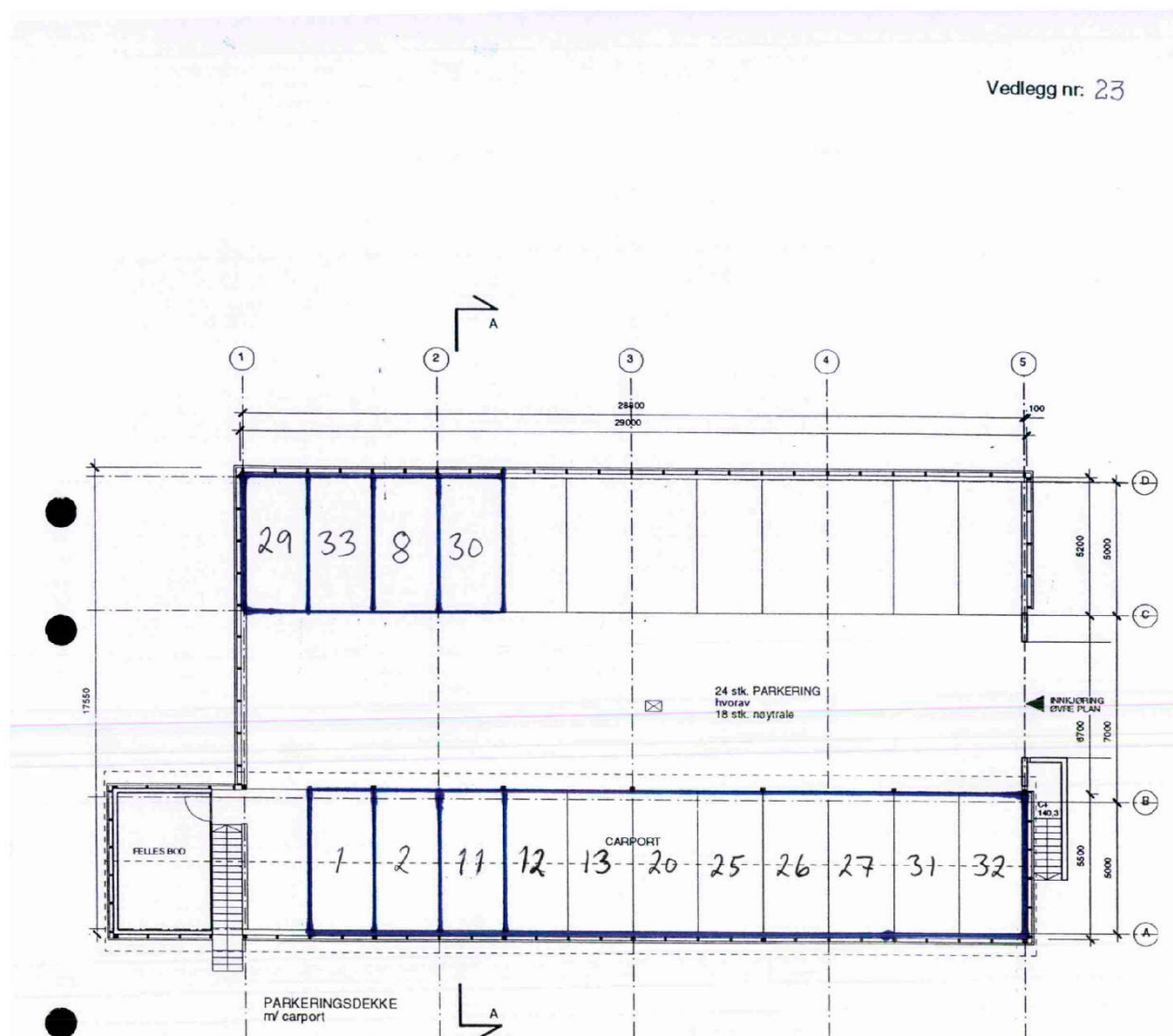
LOKALISERINGSFIGUR N OMRÅDE B4, TUN 1 SENTERLINJE KORPÅSEN	TEGNINGEN GJELDER: NORDRE GULLHELLA Planer Boder TUN 1 Bod 5 Seksj.søkn. område B4		MÅLESTOKK: ute av målestokk
	OPPDRAAGSGIVER: ABBI		DATO: 09.01.02
	Asker og Bærum Boligbyggelag Arkitektkontoret GASA A/S Nedre Slottsgt. 11 0157 Oslo tlf. 22 41 63 06 fax. 22 33 50 34		FILNAVN: 901A4-seksj. C 0
	PROSJEKT NR: 901	REV. NR: 0	

Vedlegg nr. 22



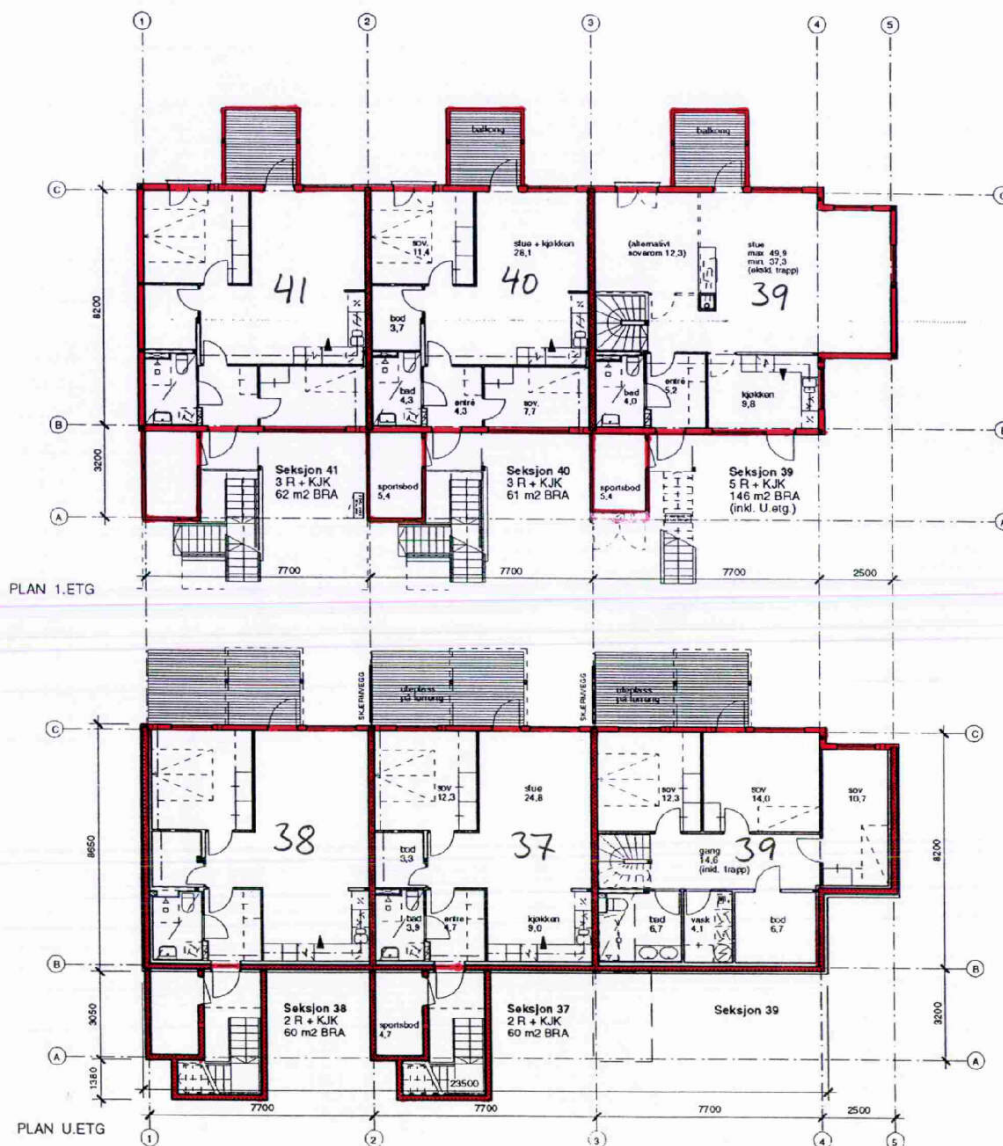
LOKALISERINGSFIGUR OMRÅDE B4, TUN 1 HUS 4 HUS 5 HUS 3 HUS 2 HUS 1 SEKSIJ. SØKN. OM RÅDE B4	TEGNINGEN GJELDER: NORDRE GULLHELLA Plan P-HUS TUN 1, 1. Plan Seksi.søkn. område B4 OPPDRAAGSGIVER: ABBL Asker og Bærum Boligbyggelag Arkitektkontoret GASA A/S Nedre Slottsgt. 11 0157 Oslo tlf. 22 41 63 06 fax. 22 33 50 34	MÅLESTOKK: ute av målestokk DATO: 09.01.02 FILNAVN: 901A4-seksj. C 0 SIGN: LD KONTROLL: GODKJENT: REV. NR. 0
PROSJEKT NR. 901	FAS: A TEGN. NR. ikke tildelt	REV. INDEX: C

Vedlegg nr. 23



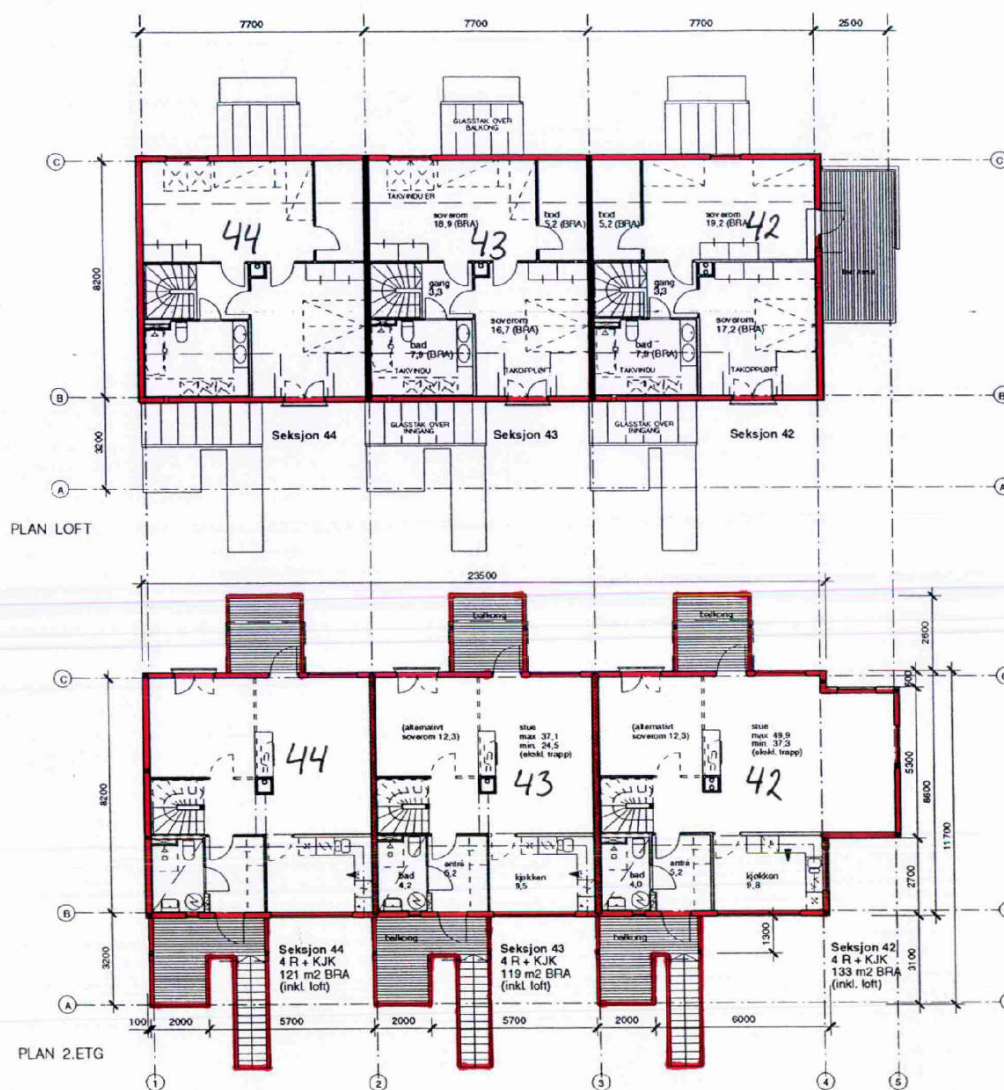
LOKALISERINGSFIGUR N OMRÅDE B4, TUN 1 HUS 1, HUS 2, HUS 3, HUS 4, HUS 5 SENTERALE OPPÅSEN	TEGNENGEN GJELDER: NORDRE GULLHELLA Plan P-HUS TUN 1, 2. Plan Seksj.søkn. område B4 OPPDRAGSGIVER: ABBL Ask og Bærum Boligbyggelag Arkitektkontoret GASA A/S Nedre Slottsgt. 11 0157 Oslo tlf. 22 41 63 06 fax. 22 33 50 34	MÅLESTOKK: ute av målestokk DATE: 09.01.02 FILNAVN: 901A4-seksj. C 0 SIGN: LD KONTROLL: GODKJENT: REV. NR: 0
PROSJEKT. NR: 901	FAG: A TEGN. NR: ikke tildelt REV. INDEX: C	REV. NR: 0

Vedlegg nr. 24



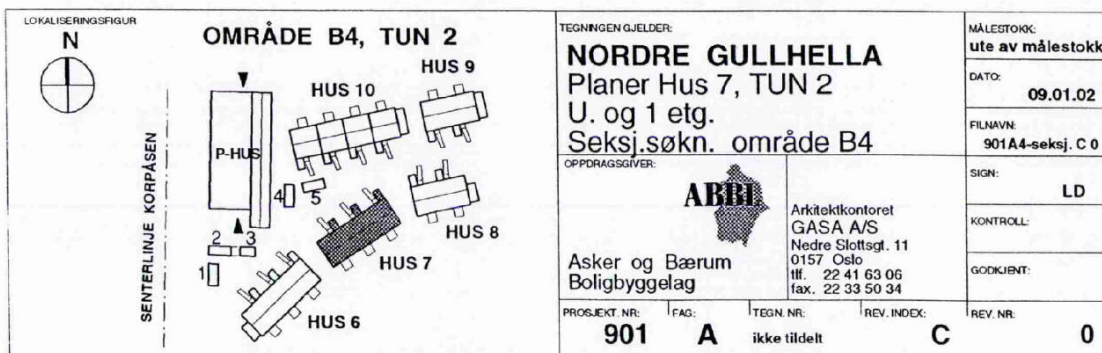
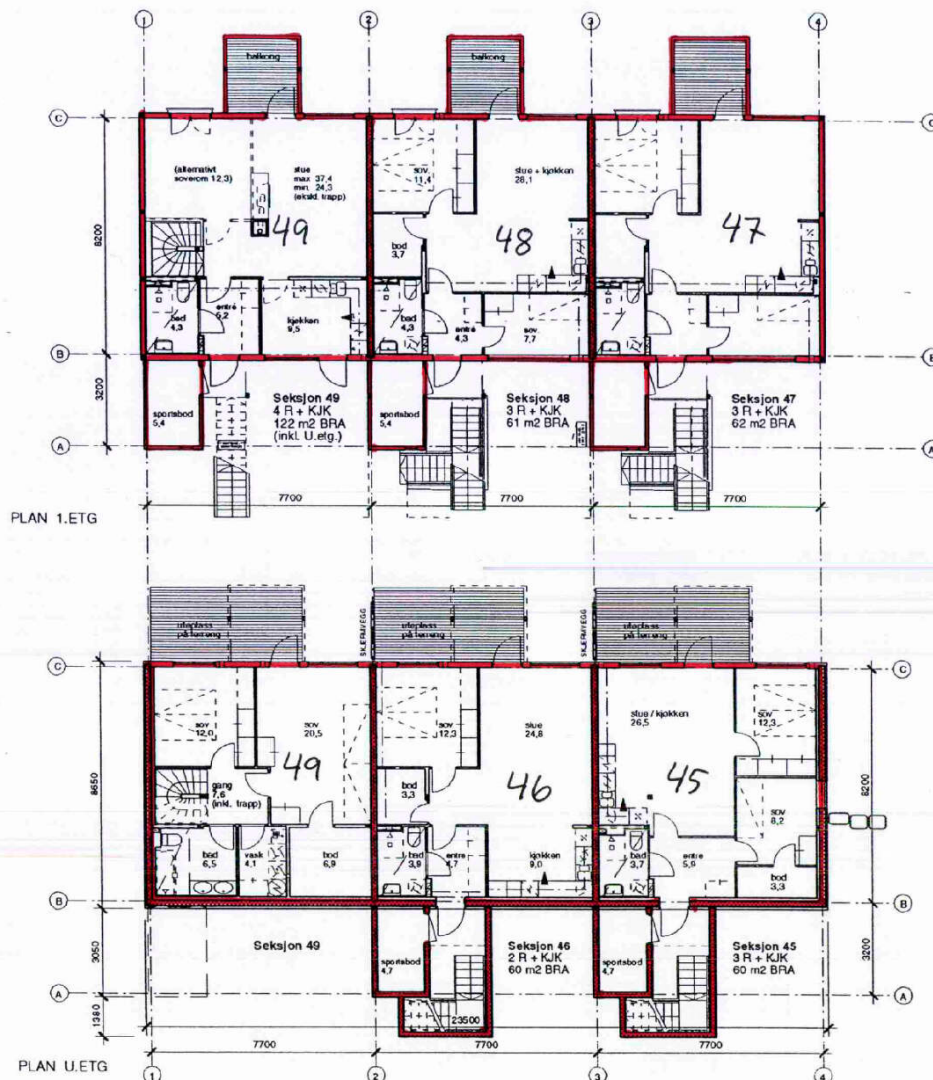
LOKALISERINGSFIGUR	OMRÅDE B4, TUN 2	TEGNINGEN GJELDER: NORDRE GULLHELLA Planer Hus 6, TUN 2 U. og 1. etg. Seksj.søkn. område B4 OPPDRAGSGIVER: ABBL Arkitektkontoret GASA A/S Nedre Slottsgt. 11 0157 Oslo tlf. 22 41 63 06 fax. 22 33 50 34 Asker og Bærum Boligbyggelag	MÅLESTOKK: ute av målestokk DATE: 09.01.02 FLNAVN: 901A4-seksj. C 0 SIGN: LD KONTROLL: GODKJENT: REV. NR.	
PROSJEKT. NR. 901		FAG: A	TEGN. NR. ikke tildelt	REV. INDEX: C
				REV. NR. 0

Vedlegg nr. 25

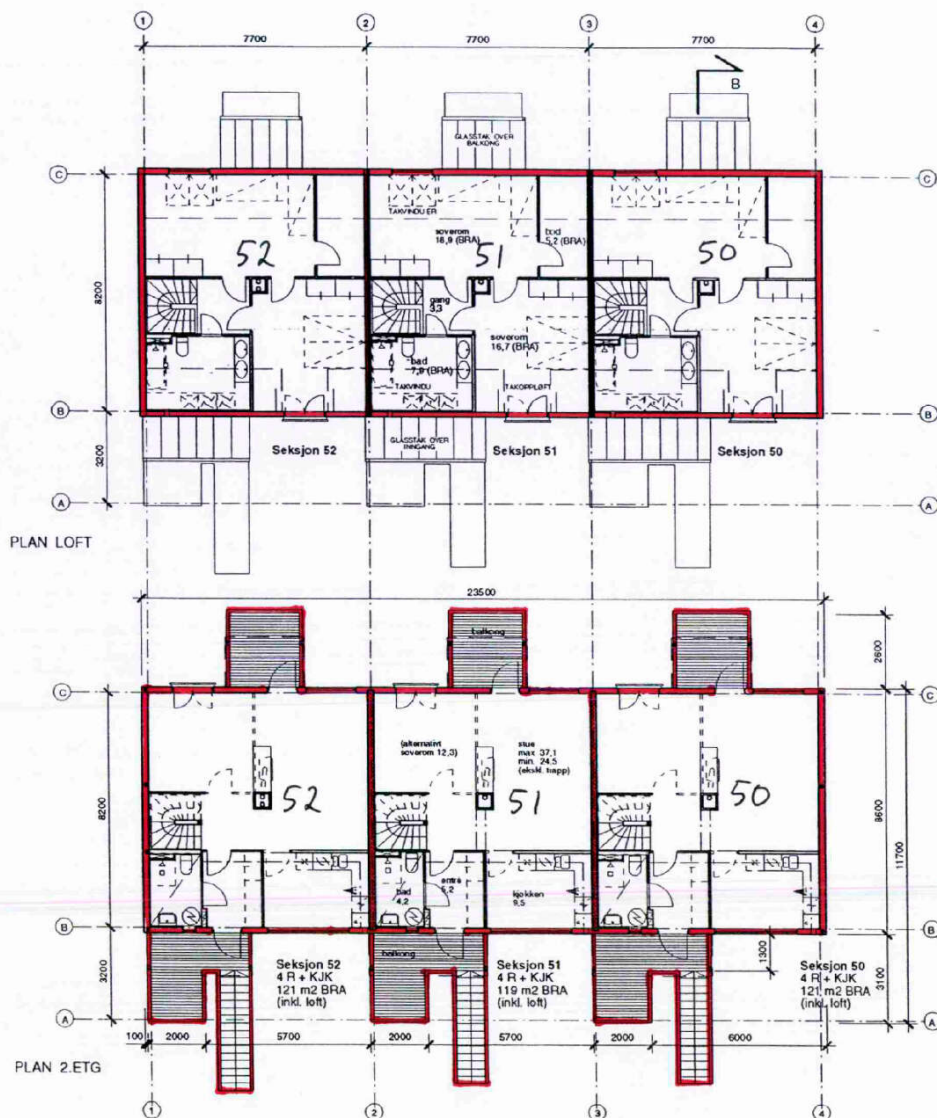


LOKALISERINGSFIGUR N SENTERLINJE KORPÅSEN OMRÅDE B4, TUN 2 HUS 10 HUS 9 HUS 8 HUS 7 HUS 6 P-HUS	TEGNINGEN GJELDER: NORDRE GULLHELLA Planer Hus 6, TUN 2 2. etg og loft Seksj.søkn. område B4 OPPORAGSGIVER: ABBI Arkitektkontoret GASA A/S Nordre Slottsgt. 11 0157 Oslo tlf. 22 41 63 06 fax. 22 33 50 34 Asker og Bærum Boligbyggelag MÅLESTOKK: ute av målestokk DATO: 09.01.02 FILNAVN: 901A4-seksj. C 0 SIGN: LD KONTROLL: GODKJENT: PROSJEKT NR. 901 FAG: A TEGN. NR. ikke tildelt REV. INDEX: C REV. NR. 0
---	---

Vedlegg nr. 26

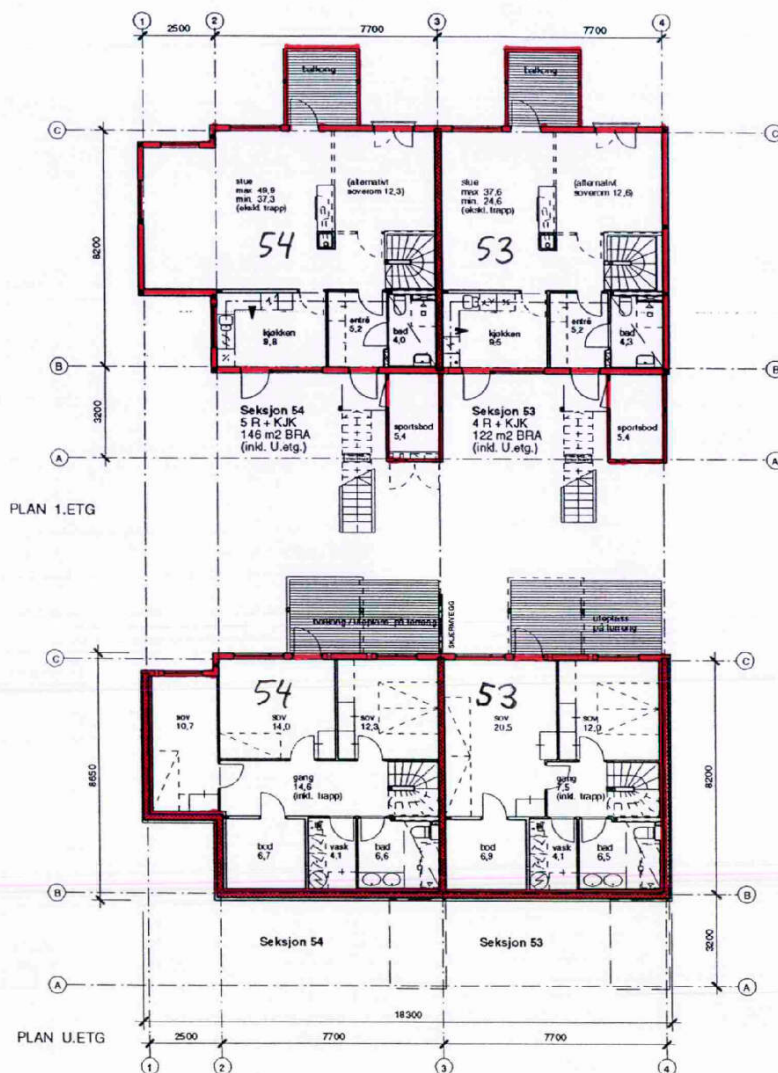


Vedlegg nr. 27



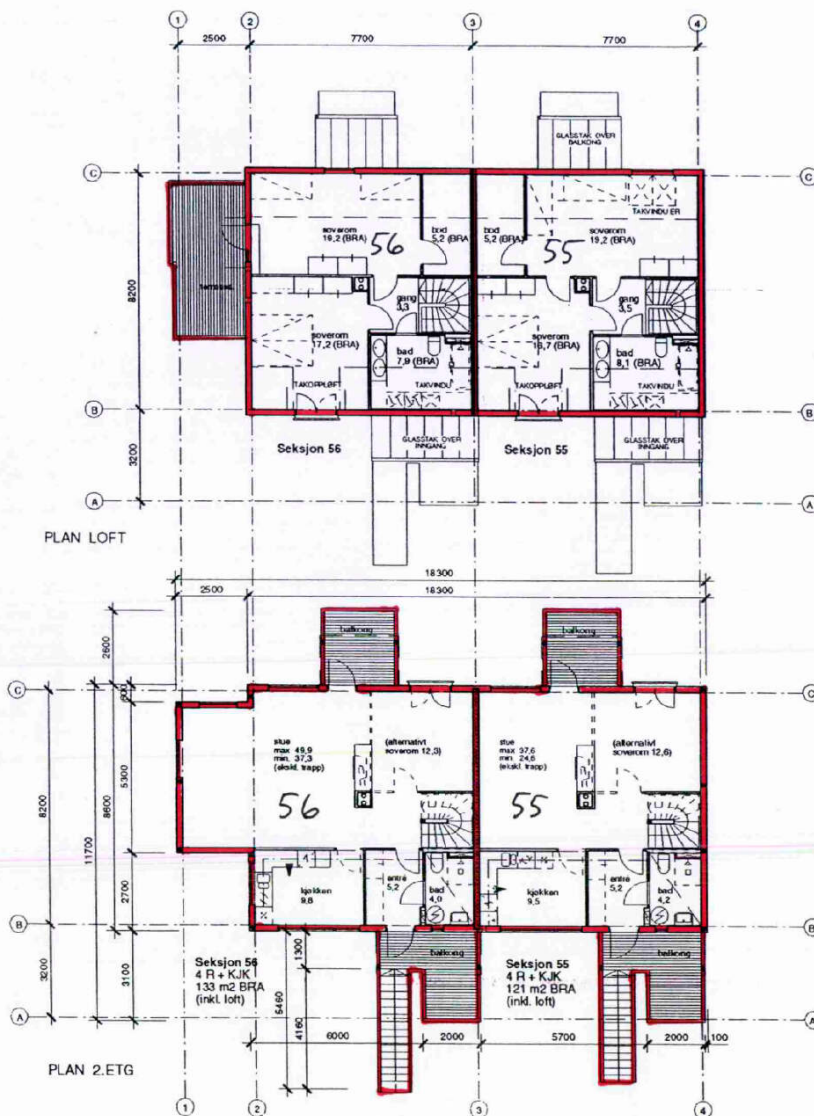
LOKALISERINGSFIGUR N SENTERLINJE KORPÅSEN OMRÅDE B4, TUN 2 HUS 6, HUS 7, HUS 8, HUS 9, HUS 10, P-HUS		TEGNINGEN GJELDER: NORDRE GULLHELLA Planer Hus 7, TUN 2 2 etg. og loft. Seksj.søkn. område B4		MÅLESTOKK: ute av målestokk	
		OPPDRAGSGIVER: ABB Arkitektkontoret GASA A/S Nedre Slottsgt. 11 0157 Oslo tlf. 22 41 63 06 fax. 22 33 50 34		DATO: 09.01.02	
		PROSJEKT NR: 901		FILNAVN: 901A4-seksj. C 0	
		FAK: A		SIGN: LD	
		TEGN. NR: ikke tildelt		KONTROLL:	
		REV. INDEX: C		GOOKEJENT:	
		REV. NR: 0			

Vedlegg nr. 28



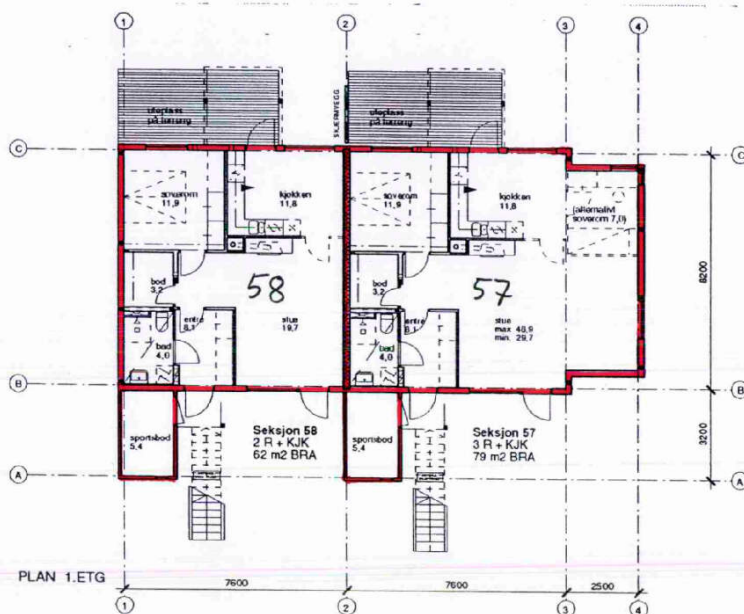
LOKALISERINGSFIGUR N OMRÅDE B4, TUN 2 HUS 9 HUS 10 P-HUS HUS 8 HUS 7 HUS 6 SENTERLINJE KORPÅSEN	TEGNINGEN GJELDER: NORDRE GULLHELLA Planer Hus 8, TUN 2 U. og 1 etg. Seksj.søkn. område B4		MÅLESTOKK: ute av målestokk DATO: 09.01.02 FILNAVN: 901A4-seksj. C 0
	OPPDRAGSØVER: ABBL Arkitektkontoret GASA A/S Nedre Slottsgt. 11 0157 Oslo tlf. 22 41 63 06 fax. 22 33 50 34	SIGN: LD KONTROLL: GODKJENT: REV. NR. 0	
PROSJEKT NR. 901 FAG: A TEGN. NR. ikke tildelt REV. INDEX: C		REV. NR. 0	

Vedlegg nr: 29



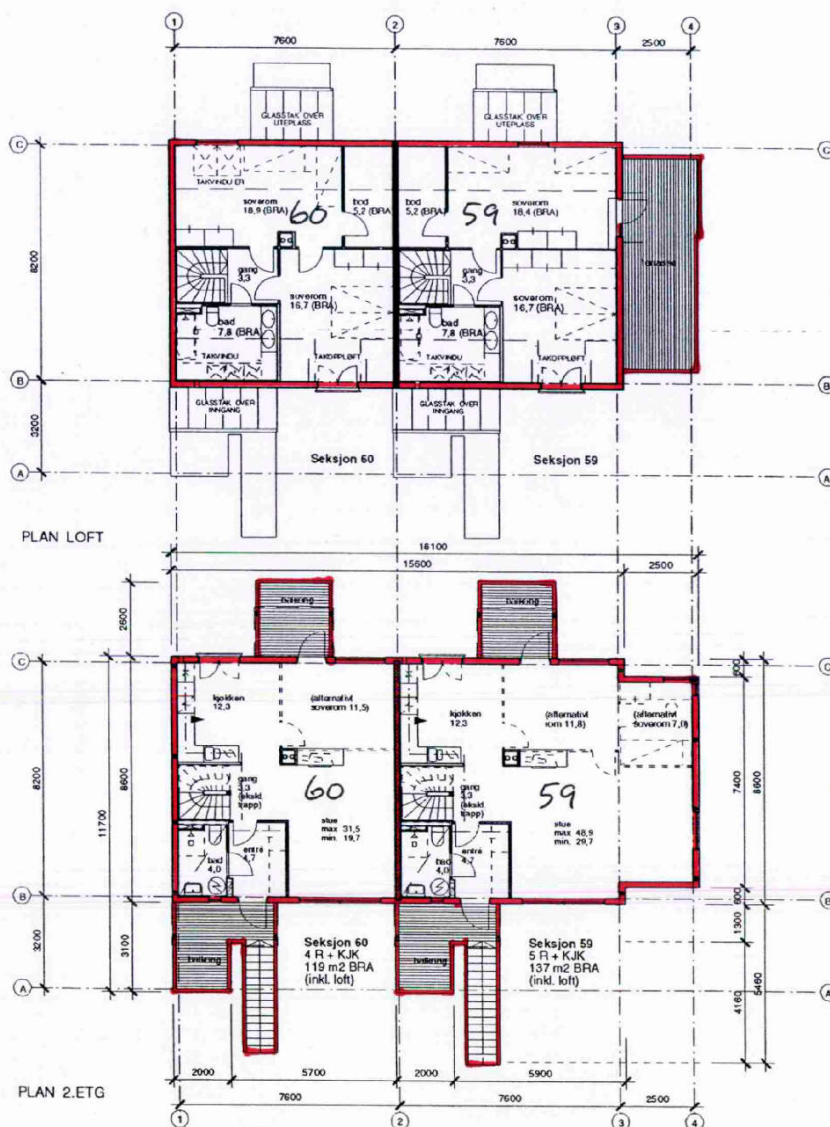
LOKALISERINGSFIGUR OMRÅDE B4, TUN 2	TEGNINGEN GJELDER: NORDRE GULLHELLA Planer Hus 8, TUN 2 2 etg og loft. Seksj.søkn. område B4 OPPDRAAGSGIVER: ABBL Arkitektkontoret GASA A/S Nedre Slottsgt. 11 0157 Oslo tlf. 22 41 63 06 fax. 22 33 50 34 Asker og Bærum Boligbyggelag	MÅLESTOKK: ute av målestokk DATE: 09.01.02 FILNAVN: 901A4-seksj. C 0 SIGN: LD KONTROLL: GODKJENT:
	PROSJEKT. NR: 901 FAG: A TEGN. NR: ikke tildelt REV. INDEX: C	REV. NR: 0

Vedlegg nr. 30



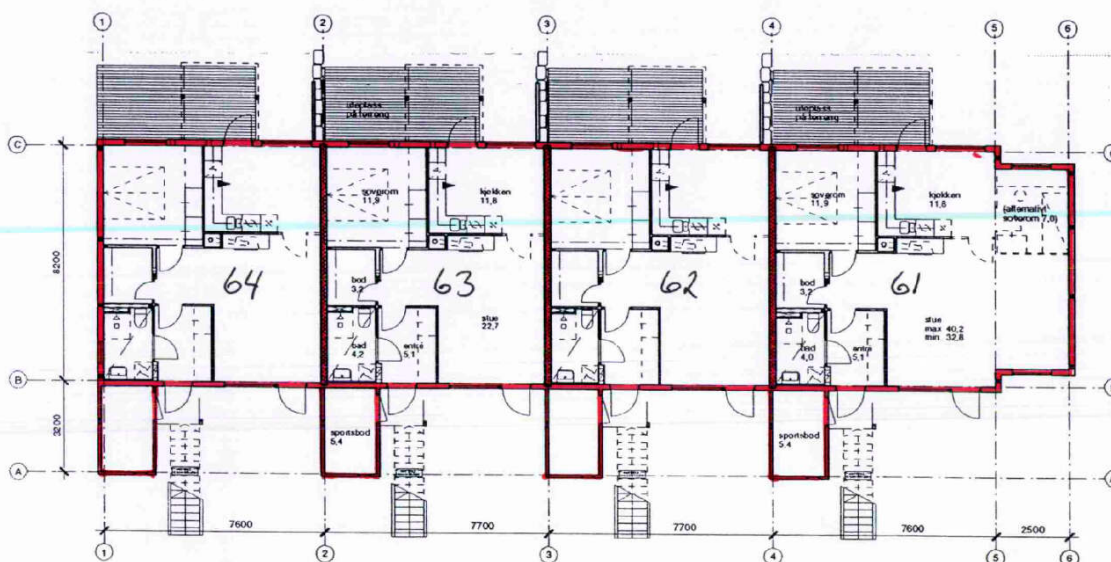
LOKALISERINGSFIGUR N OMRÅDE B4, TUN 2 SENTERLINJE KORPÅSEN HUS 6, 7, 8, 9, 10, P-HUS	TEGNINGEN GJELDER: NORDRE GULLHELLA Planer Hus 9, TUN 2 1 etg. Seksj.søkn. område B4 OPPDRAGSGIVER: ABBL Asker og Bærum Boligbyggelag Arkitektkontoret GASA A/S Nedre Slottsgt. 11 0157 Oslo tlf. 22 41 63 06 fax. 22 33 50 34		MÅLESTOKK: ute av målestokk DATE: 09.01.02 FILNAVN: 901A4-seksj. C 0 SIGN: LD KONTROLL: GDOKJENT: REV. NR. 0
	PROSJEKT. NR. 901 FAG: A TEGN. NR. ikke tildelt REV. INDEX: C		

Vedlegg nr. 31



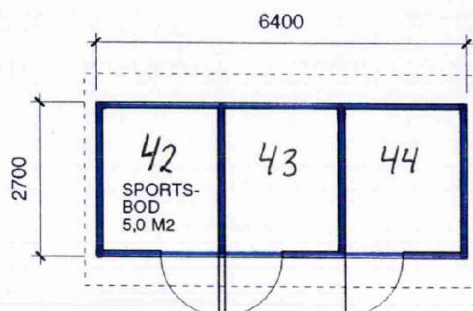
LOKALISERINGSSKISSE N OMRÅDE B4, TUN 2 HUS 9 HUS 10 HUS 8 HUS 7 HUS 6 P-HUS SENTERLINJE KORPÅSEN		TEGNINGEN GJELDER: NORDRE GULLHELLA Planer Hus 9, TUN 2 2 etg og loft. Seksj.søkn. område B4 OPPDRAAGSGIVER: ABBL Arkitektkontoret GASA A/S Nedre Slottsgt. 11 0157 Oslo tlf. 22 41 63 06 fax. 22 33 50 34		MÅLESTOKK: ute av målestokk DATO: 09.01.02 FILNAVN: 901A4-seksj. C 0 SIGN: LD KONTROLL: GODKJENT:					
PROSJEKT NR: 901		FAG: A		TEGN. NR: ikke tildelt		REV. INDEX: C		REV. NR: 0	

Vedlegg nr: 32



LOKALISERINGSFIGUR OMRÅDE B4, TUN 2 SENTERLINJE KORPÅSEN HUS 10, HUS 9, HUS 8, HUS 7, HUS 6 P-HUS	TEGNINGEN GJELDER: NORDRE GULLHELLA Planer Hus 10, TUN 2 1 etg. Seksj.søkn. område B4 OPPDRAGSGIVER: ABBL Arkitektkontoret GASA A/S Nedre Slottsgt. 11 0157 Oslo tlf. 22 41 63 06 fax. 22 33 50 34 Asker og Bærum Boligbyggelag	MÅLESTOKK: ute av målestokk DATE: 09.01.02 FILNAVN: 901A4-seksj. C 0 SIGN: LD KONTROLL: GODKJENT: PROSJEKT NR: 901 FAG: A TEGN. NR: ikke tildelt REV. INDEX: C REV. NR: 0
--	--	--

Vedlegg nr. 34

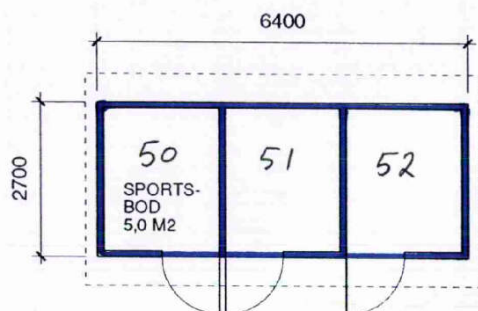


BODHUS TYPE B

PLAN

LOKALISERINGSFIGUR N OMRÅDE B4, TUN 2 SENTERLINJE KORPÅSEN P-HUS HUS 6, 7, 8, 9, 10		TEGNINGEN GJELDER: NORDRE GULLHELLA Planer Boder TUN 2 Bod 1 Seksj.søkn. område B4		MÅLESTOKK: ute av målestokk	
		OPPDAGSGIVER: ABBL Asker og Bærum Boligbyggelag		DATO: 09.01.02	
		Arkitektkontoret GASA A/S Nedre Slottsgt. 11 0157 Oslo tf. 22 41 63 06 fax. 22 33 50 34		FILNAVN: 901A4-seksj. C 0	
		PROSJEKT NR: 901		SIGN: LD	
		FAG: A		KONTROLL:	
		TEGN. NR: ikke tildelt		GODKJENT:	
		REV. INDEX: C		REV. NR: 0	

Vedlegg nr: 35

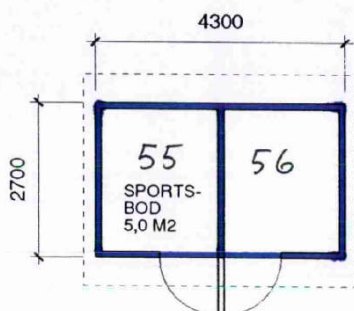


BODHUS TYPE B

PLAN

LOKALISERINGSFIGUR	OMRÅDE B4, TUN 2 TEGNINGEN GJELDER: NORDRE GULLHELLA Planer Boder TUN 2 Bod 2 Seksj.søkn. område B4 OPPDRAAGSGIVER: ABBL Asker og Bærum Boligbyggelag	ARKITEKT: GASA A/S Nedre Slottsgt. 11 0157 Oslo tlf. 22 41 63 06 fax. 22 33 50 34	MÅLESTOKK: ute av målestokk DATE: 09.01.02 FILNAVN: 901A4-seksj. C 0 SIGN: LD KONTROLL: GODKJENT:
PROSJEKT NR: 901	FAG: A	TEGN. NR: ikke tildelt	REV. INDEX: C REV. NR: 0

Vedlegg nr. 36

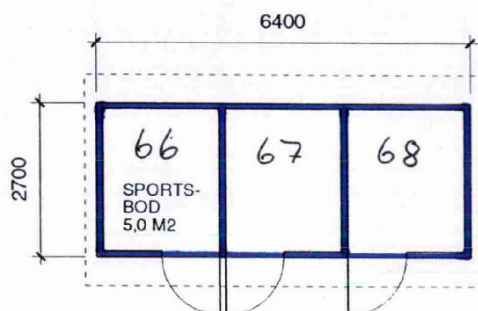


BODHUS TYPE A

PLAN

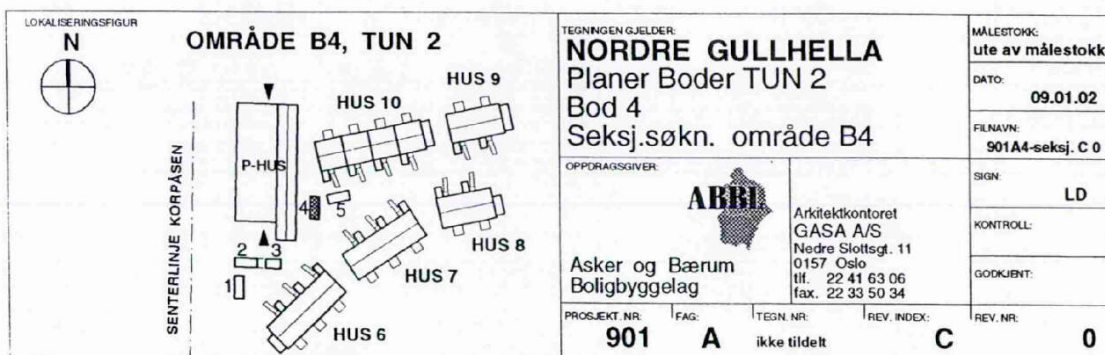
LOKALISERINGSFIGUR N SENTERLINJE KORPÅSEN 	OMRÅDE B4, TUN 2		TEGNINGEN GJELDER: NORDRE GULLHELLA Planer Boder TUN 2 Bod 3 Seksj.søkn. område B4		MÅLESTOKK: ute av målestokk
	OPPDRAAGSGIVER: Asker og Bærum Boligbyggelag		Arkitektkontoret GASA A/S Nedre Slottsgt. 11 0157 Oslo tlf. 22 41 63 06 fax. 22 33 50 34		DATO: 09.01.02 FILNAVN: 901A4-seksj. C 0 SIGN: LD KONTROLL: GODKJENT:
PROSJEKT NR: 901		FAG: A	TEGN. NR: ikke tildelt	REV. INDEX: C	REV. NR: 0

Vedlegg nr: 37

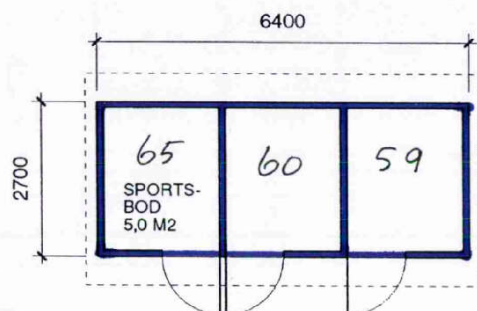


BODHUS TYPE B

PLAN

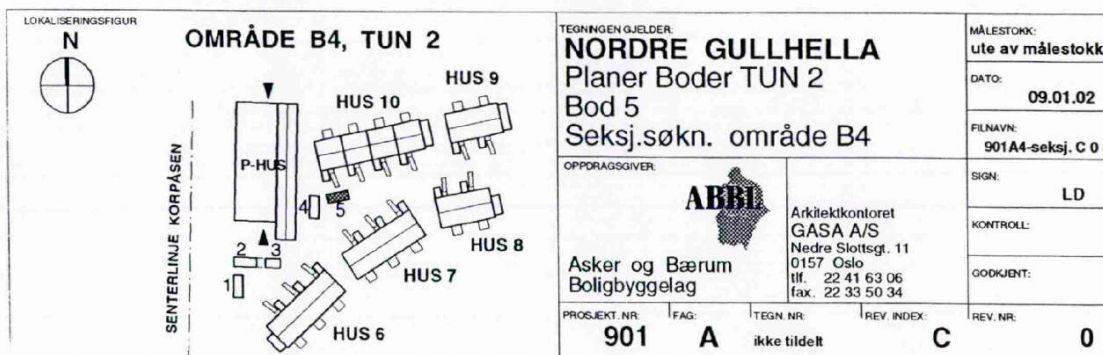


Vedlegg nr: 38

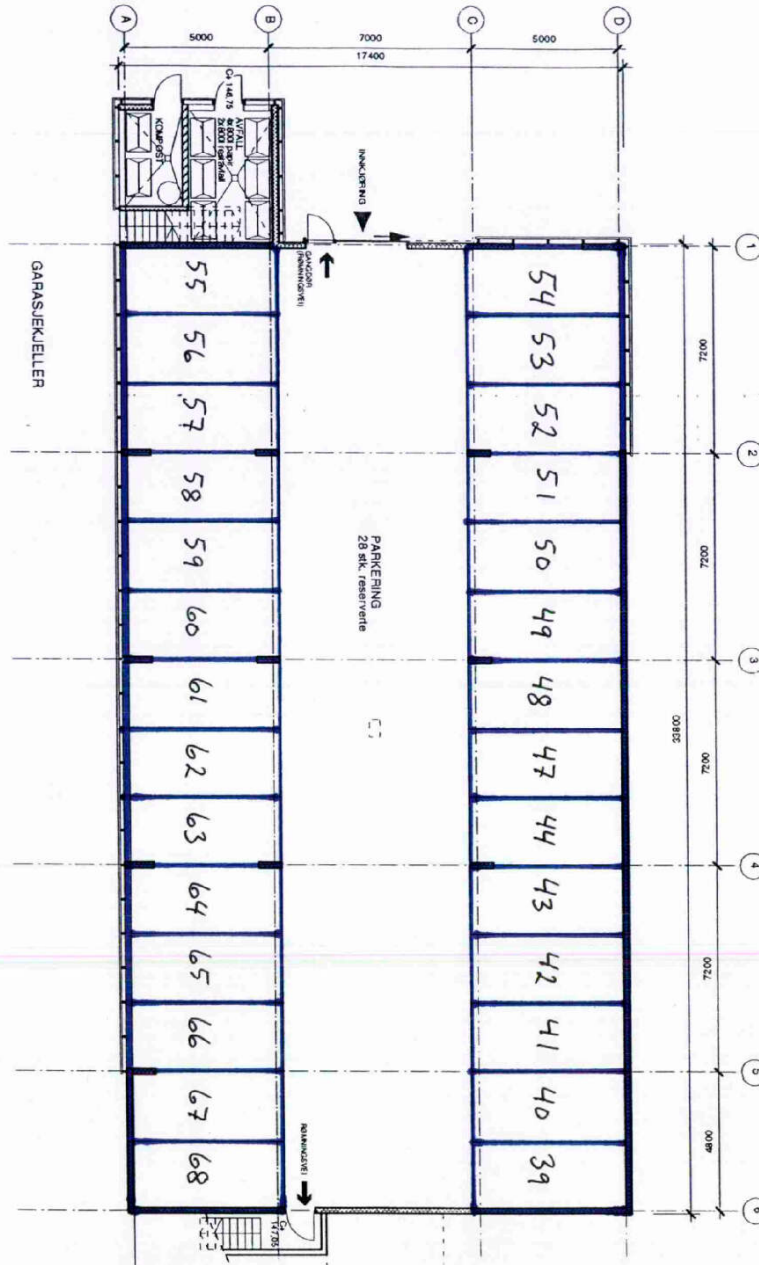


BODHUS TYPE B

PLAN

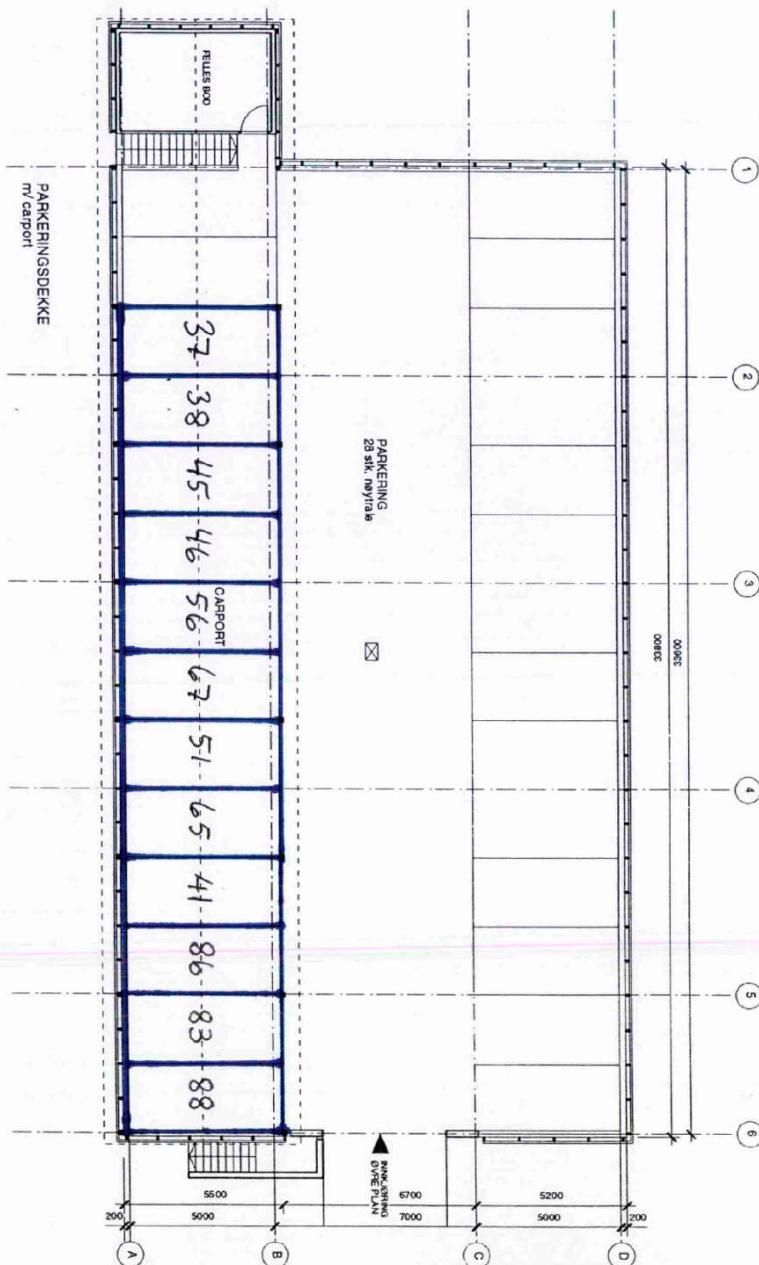


Vedlegg nr. 39



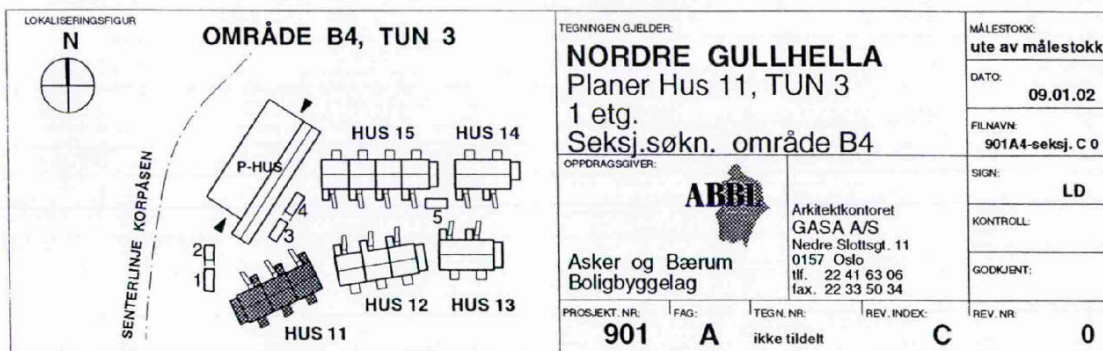
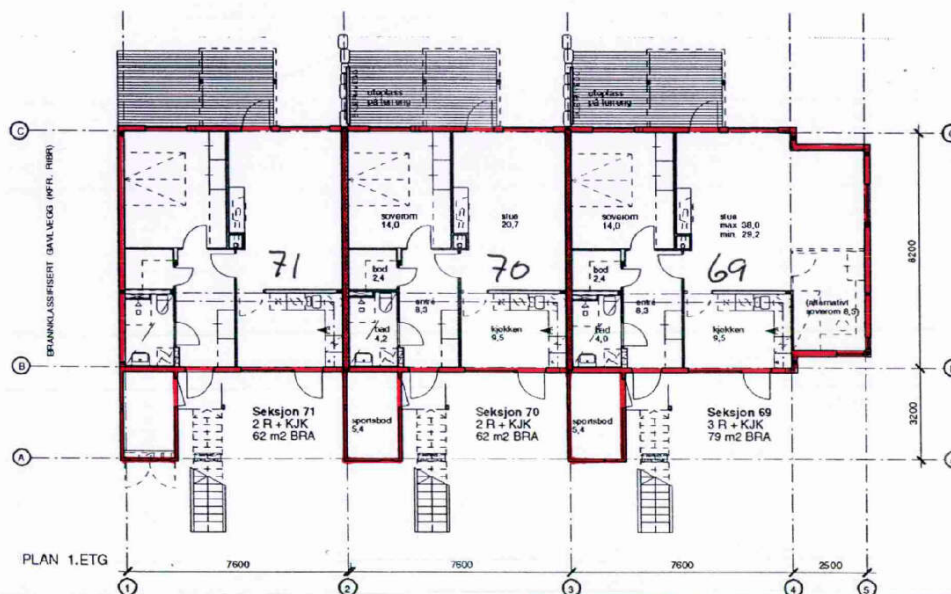
LOKALISERINGSFIGUR N SENTERLINJE KORPÅSEN	OMRÅDE B4, TUN 2	TEGNINGEN GJELDER: NORDRE GULLHELLA Plan P-HUS TUN 2, 1. Plan Seksj.søkn. område B4 OPPDRAGSIVER: ABBL Arkitektkontoret GASA A/S Nedre Slottsgt. 11 0157 Oslo tlf. 22 41 63 06 fax. 22 33 50 34 Asker og Bærum Boligbyggelag	MÅLESTOKK: ute av målestokk DATO: 09.01.02 FILNAVN: 901A4-seksj. C 0 SIGN: LD KONTROLL: GOBKJENT: REV. NR: 0
PROSJEKT NR: 901 FAG: A TEGN. NR: ikke tildelt REV. INDEX: C	REV. NR: 0		

Vedlegg nr: 40

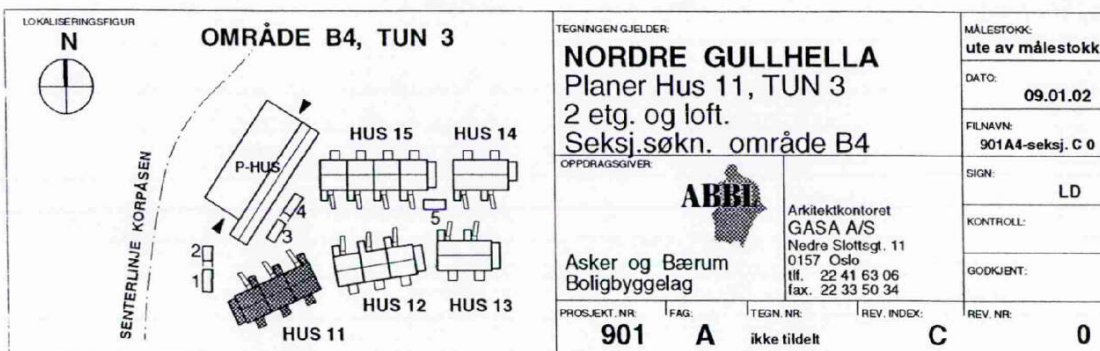
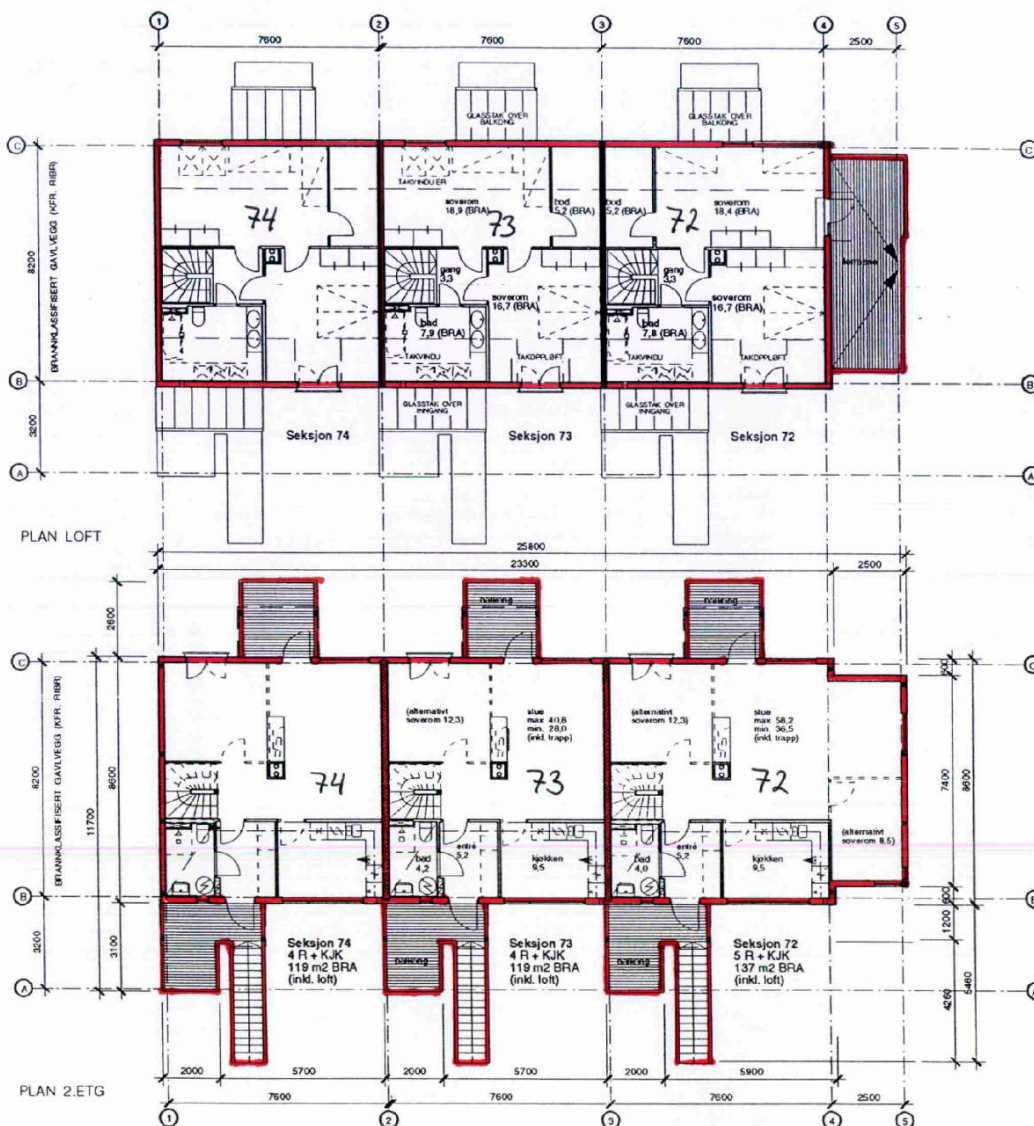


LOKALISERINGSFIGUR N SENTERLINJE KORPÅSEN OMRÅDE B4, TUN 2 HUS 10, HUS 9, HUS 8, HUS 7, HUS 6	TEGNINGEN GJELDER: NORDRE GULLHELLA Plan P-HUS TUN 2, 2. Plan Seksj.søkn. område B4 OPPDAGSGIVER: ABBL Arkitektkontoret GASA A/S Nedre Slottsgt. 11 0157 Oslo tlf. 22 41 63 06 fax. 22 33 50 34 Asker og Bærum Boligbyggelag PROSJEKT NR. 901 FAG: A TEGN. NR. ikke tildelt REV. INDEX: C REV. NR. 0 MÅLESTOKK: ute av målestokk DATO: 09.01.02 FILNAVN: 901A4-seksj. C 0 SIGN: LD KONTROLL: GODKJENT:
--	--

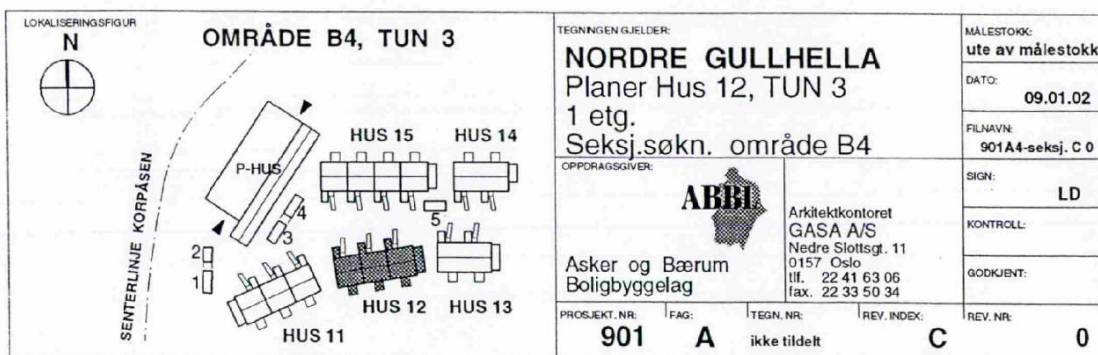
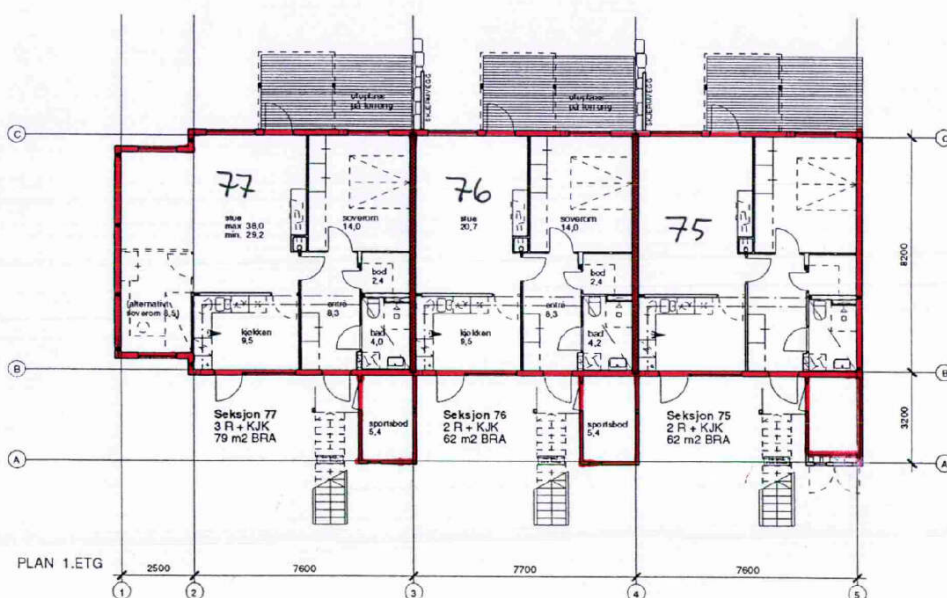
Vedlegg nr: 41



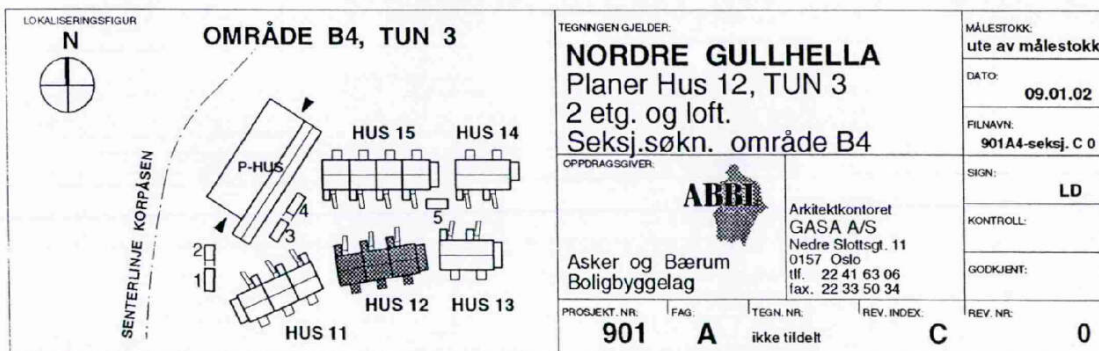
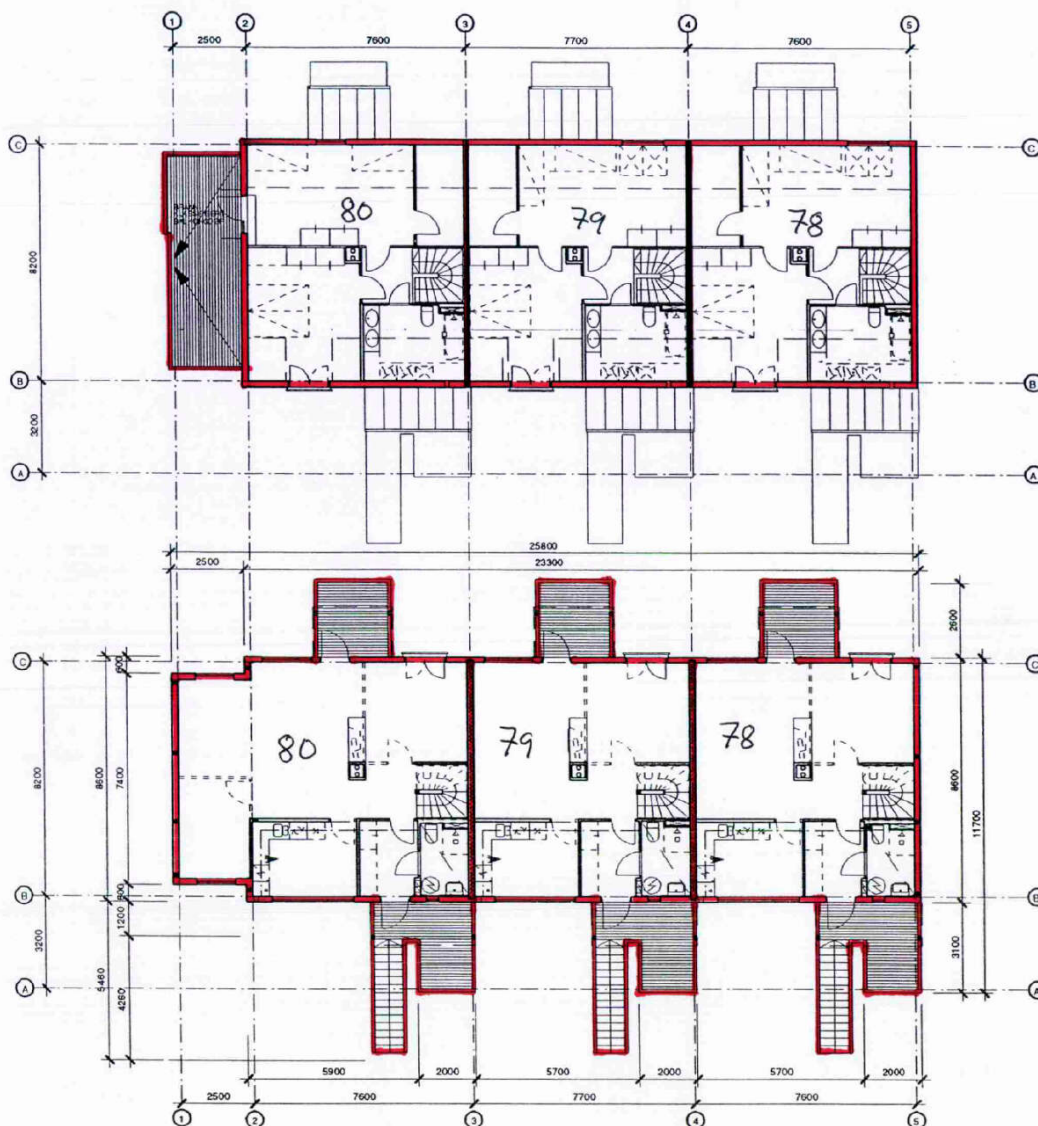
Vedlegg nr: 42



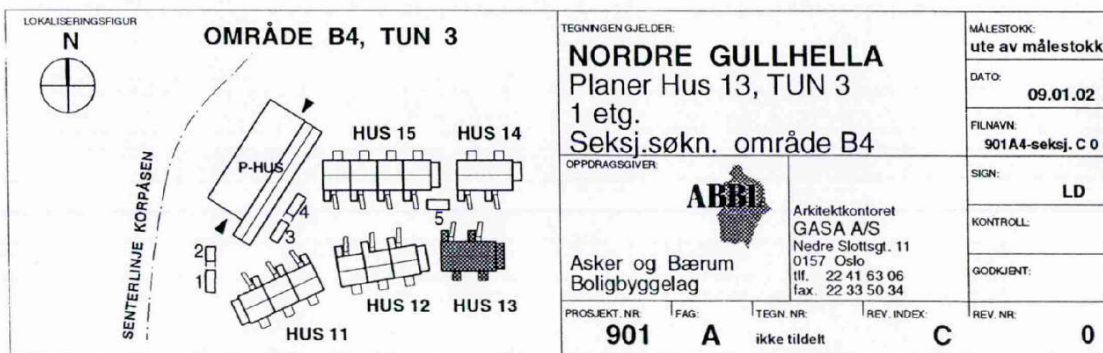
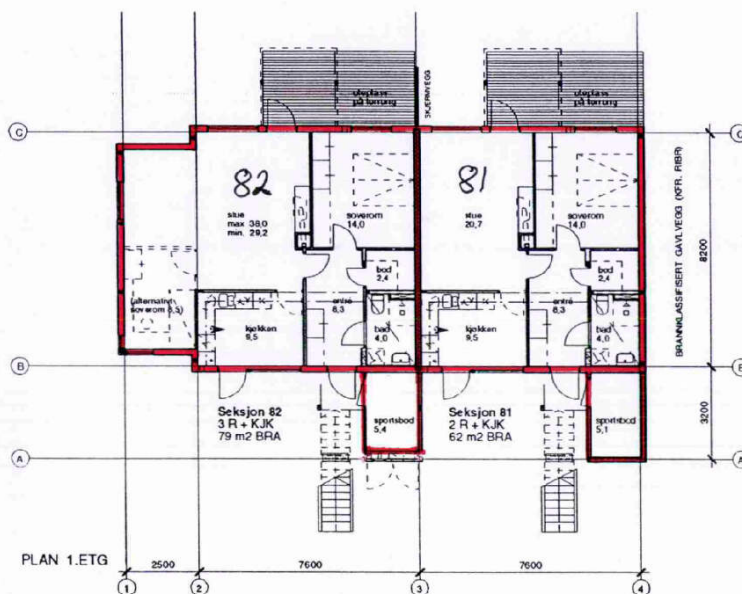
Vedlegg nr. 43



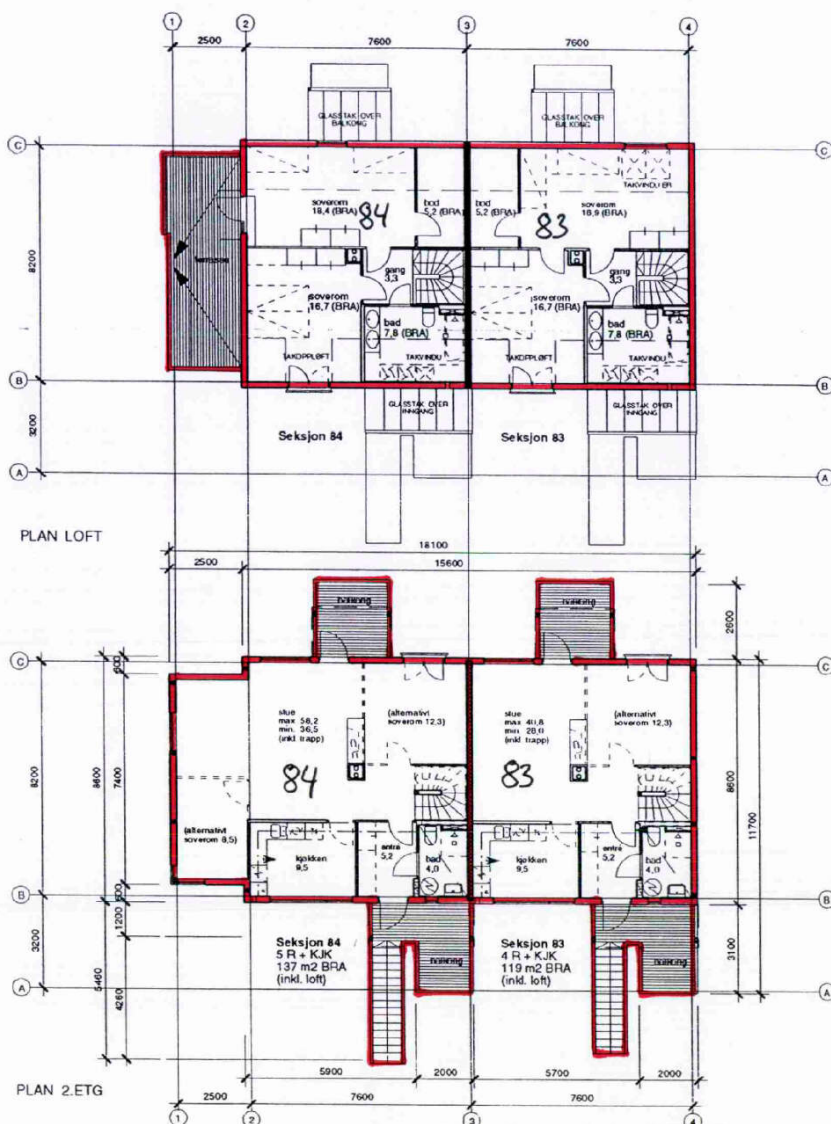
Vedlegg nr. 44



Vedlegg nr. 45

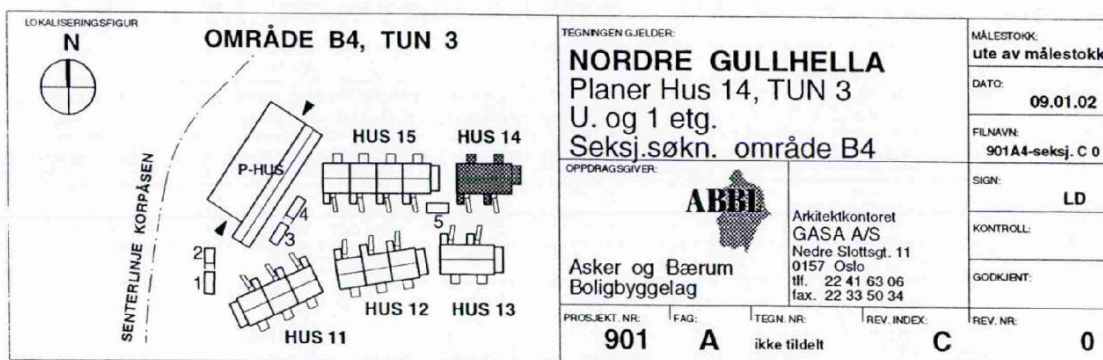
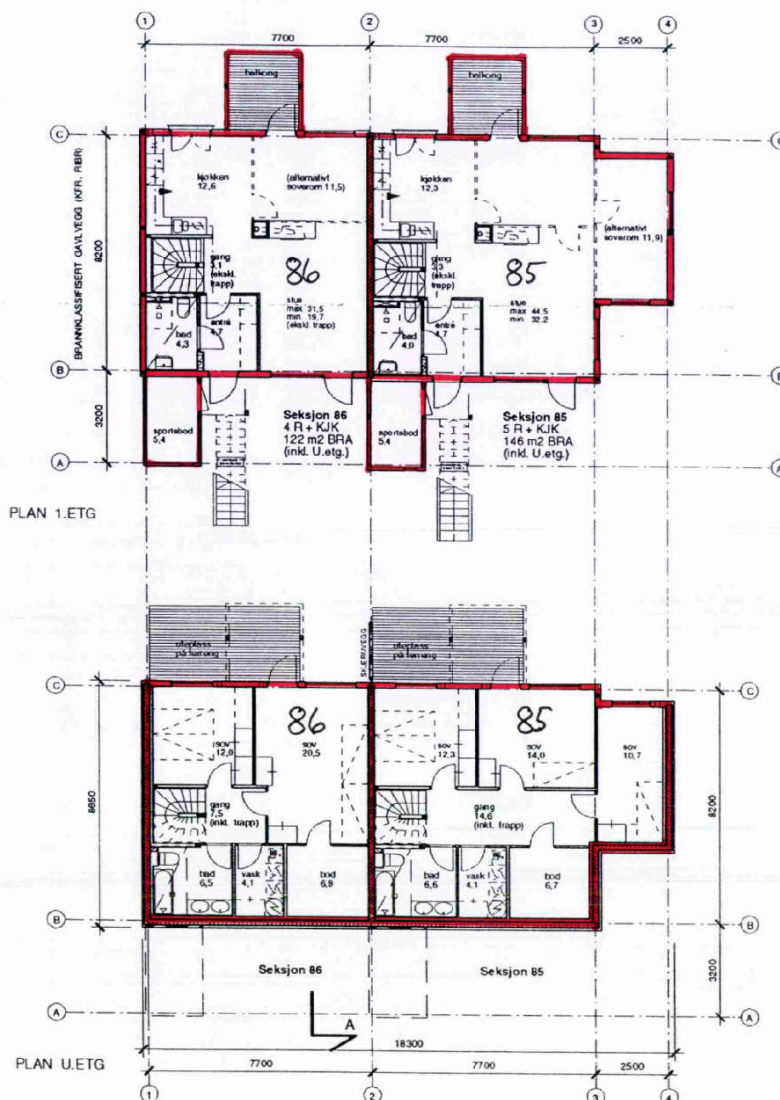


Vedlegg nr: 46

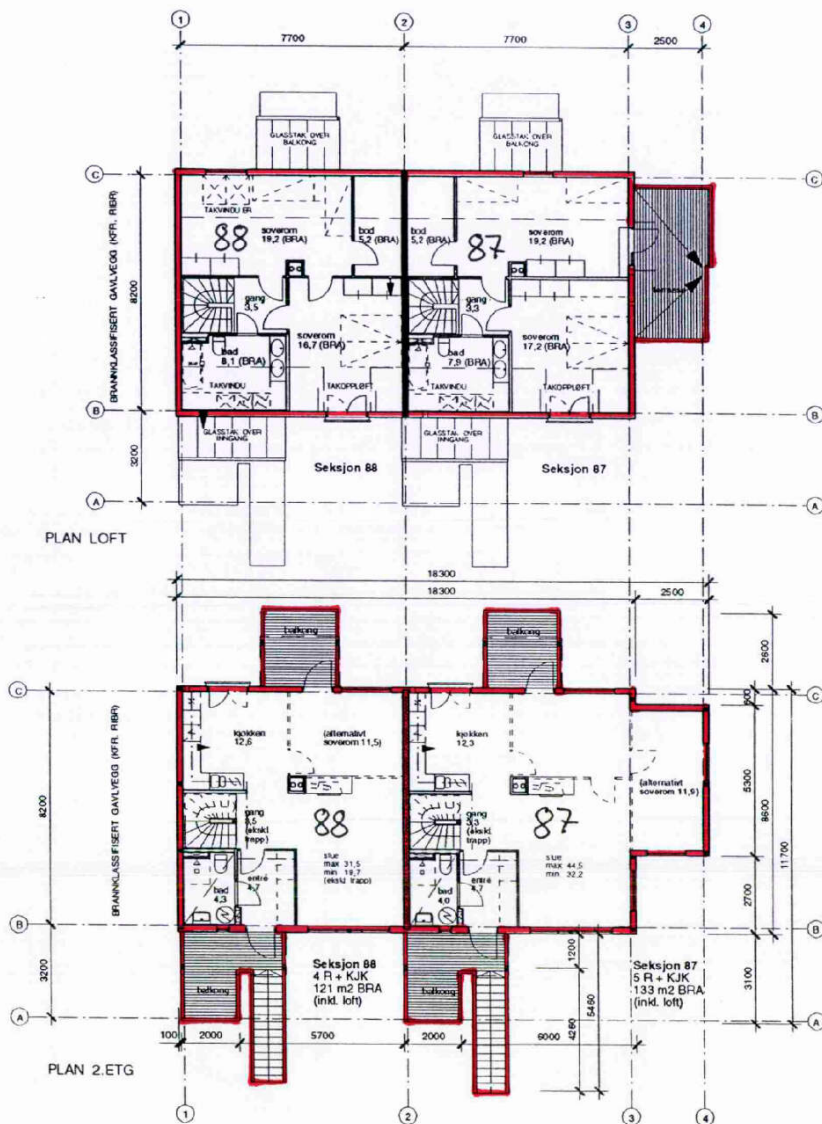


LOKALISERINGSFIGUR N OMRÅDE B4, TUN 3 SENTERLINJE KORPÅSEN HUS 11, HUS 12, HUS 13, HUS 14, HUS 15, P-HUS		TEGNINGEN GJELDER: NORDRE GULLHELLA Planer Hus 13, TUN 3 2 etg. og loft. Seksjonskn. område B4		MÅLESTOKK: ute av målestokk DATO: 09.01.02 FILNAVN: 901A4-seksj. C 0	
OPPDRAGSGIVER: ABBL Arkitektkontoret GASA A/S Nedre Slottsgt. 11 0157 Oslo tlf. 22 41 63 06 fax. 22 33 50 34		SIGN: LD KONTROLL: GODKJENT: REV. NR: 0		PROSJEKT NR: 901 FAG: A TEGN NR: ikke tildelt REV. INDEX: C	

Vedlegg nr: 47

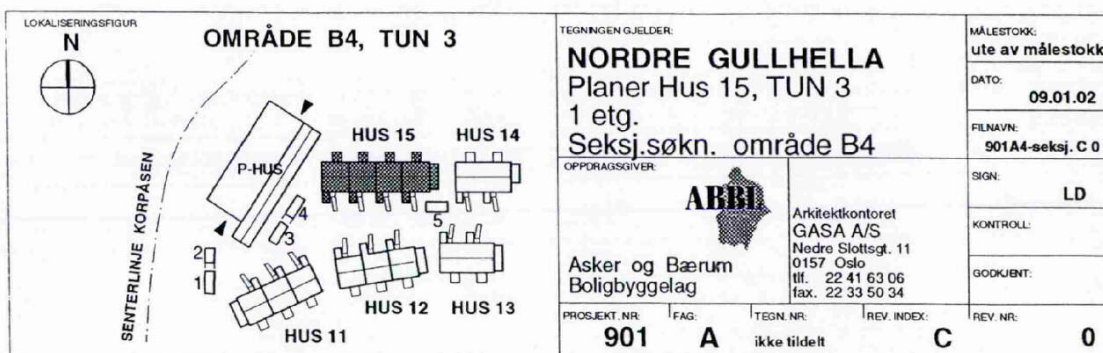
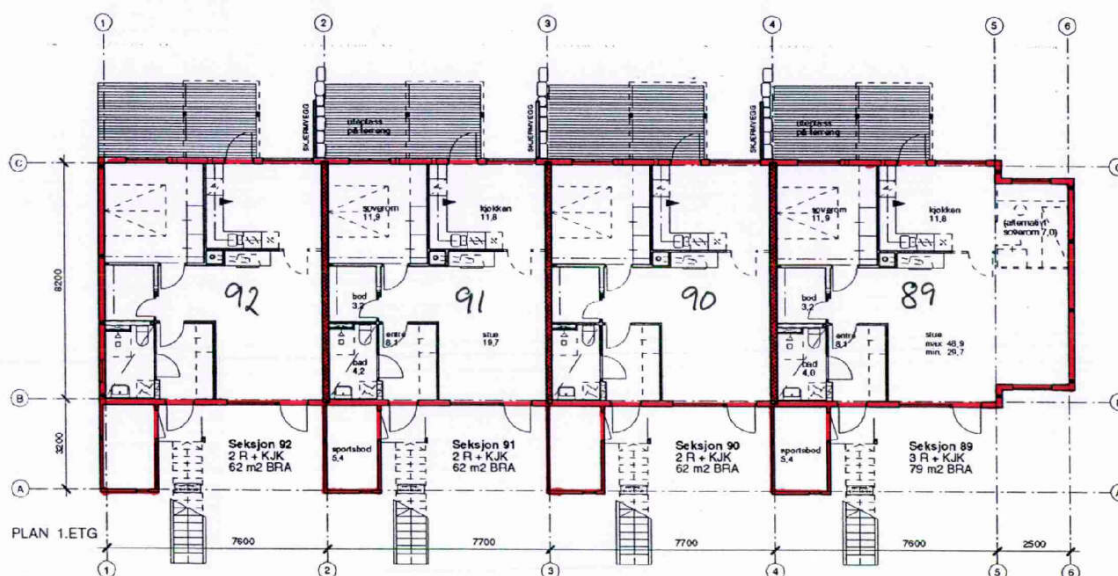


Vedlegg nr. 48

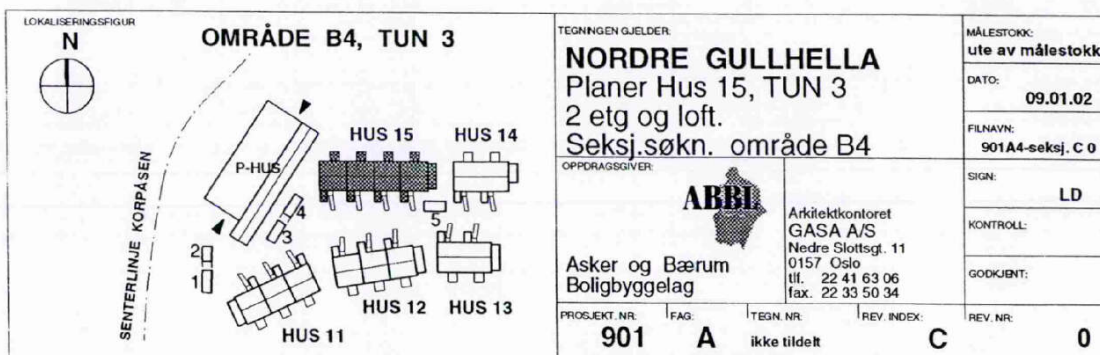
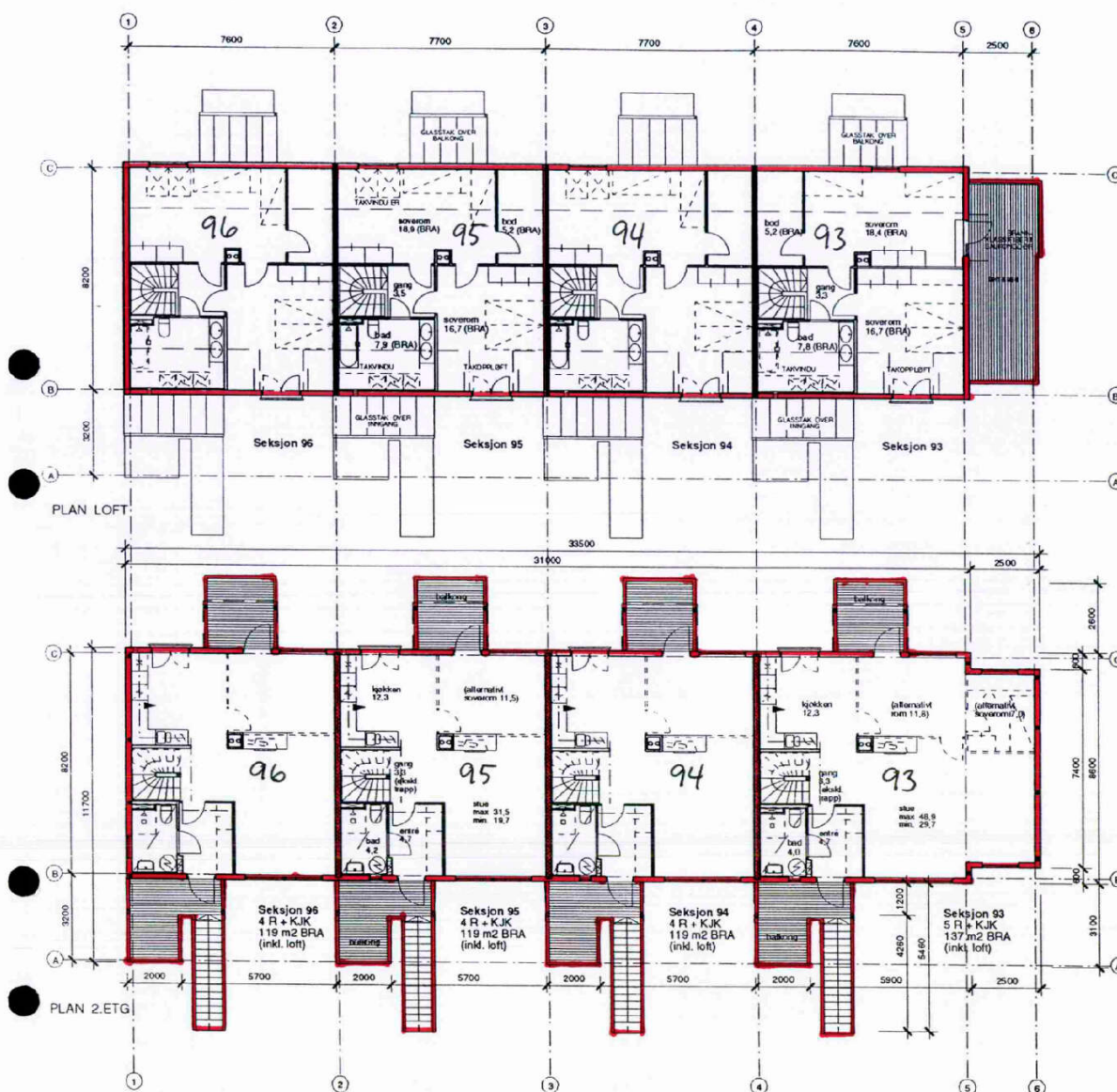


LOKALISERINGSFIGUR OMRÅDE B4, TUN 3 SENTERUNJE KORPÅSEN	TEGNINGEN GJELDER NORDRE GULLHELLA Planer Hus 14, TUN 3 2 etg og loft. Seksj.søkn. område B4 OPPDRAAGSGIVER: ABBI Arkitektkontoret GASA A/S Nedre Slottsgt. 11 0157 Oslo tlf. 22 41 63 06 fax. 22 33 50 34 Asker og Bærum Boligbyggelag	MÅLESTOKK: ute av målestokk DATE: 09.01.02 FILNAVN: 901A4-seksj. C 0 SIGN: LD KONTROLL: GOOKEJENT: REV. NR: 0
	PROSJEKT NR: 901 FAG: A TEGN NR: ikke tildelt REV. INDEX: C	

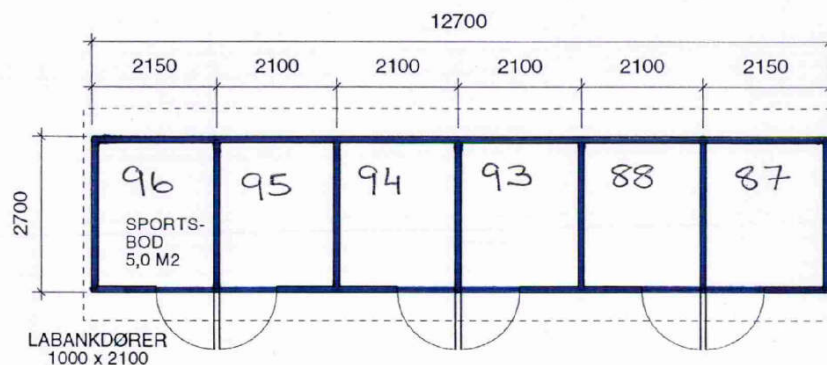
Vedlegg nr: 49



Vedlegg nr. 50



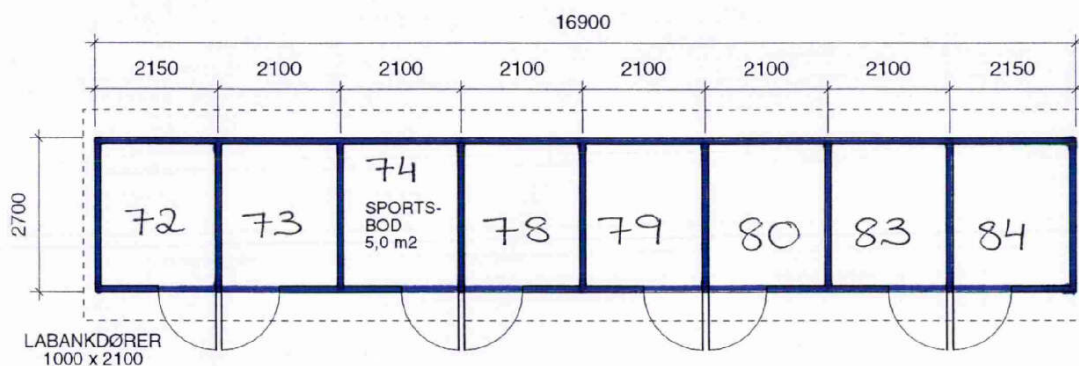
Vedlegg nr. 51



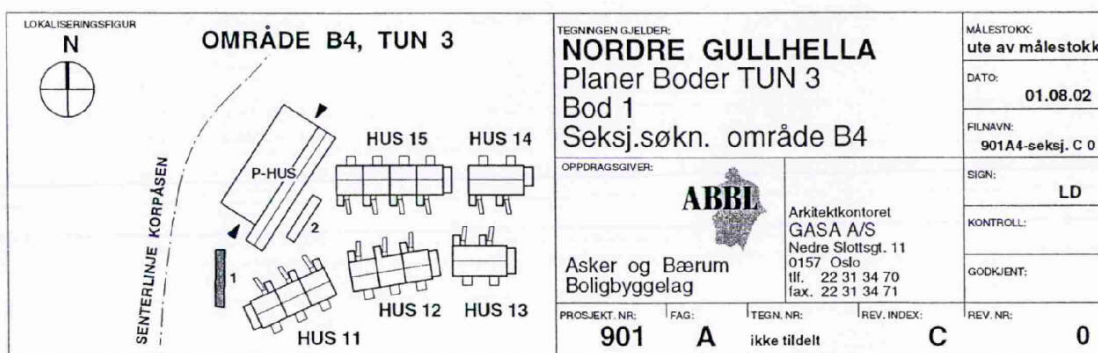
BODHUS TYPE E

LOKALISERINGSFIGUR N OMRÅDE B4, TUN 3 SENTERLINJE KORPÅSEN P-HUS HUS 15 HUS 14 HUS 12 HUS 13 HUS 11 1 2	TEGNINGEN GJELDER: NORDRE GULLHELLA Planer Boder TUN 3 Bod 2 Seksj.søkn. område B4		MÅLESTOKK: ute av målestokk DATO: 01.08.02 FILNAVN: 901A4-seksj. C 0
	OPPDRAGSGIVER: ABBL Asker og Bærum Boligbyggelag Arkitektkontoret GASA A/S Nedre Slottsgt. 11 0157 Oslo tlf. 22 31 34 70 fax. 22 31 34 71		SIGN: LD KONTROLL: GODKJENT:
PROSJEKT. NR: 901 FAG: A TEGN. NR: ikke tildelt REV. INDEX: C		REV. NR: 0	

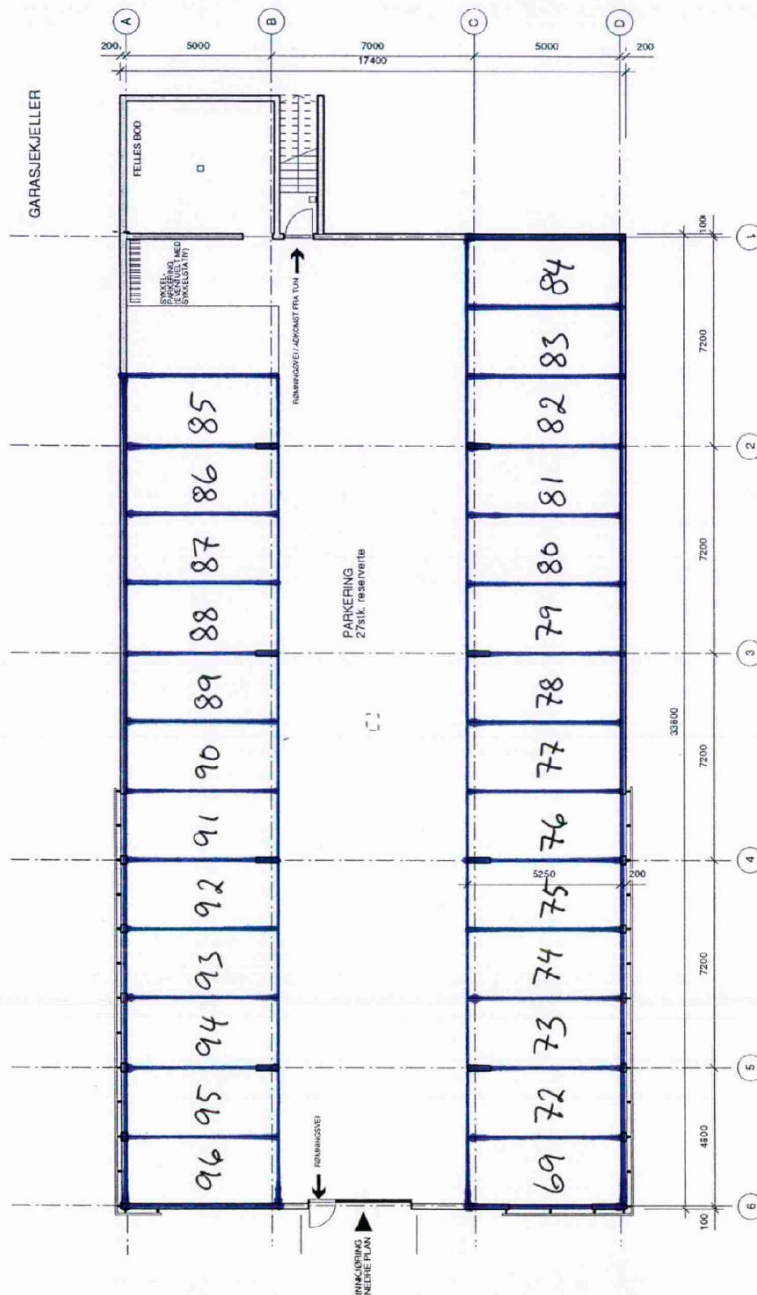
Vedlegg nr. 52



BODHUS TYPE F

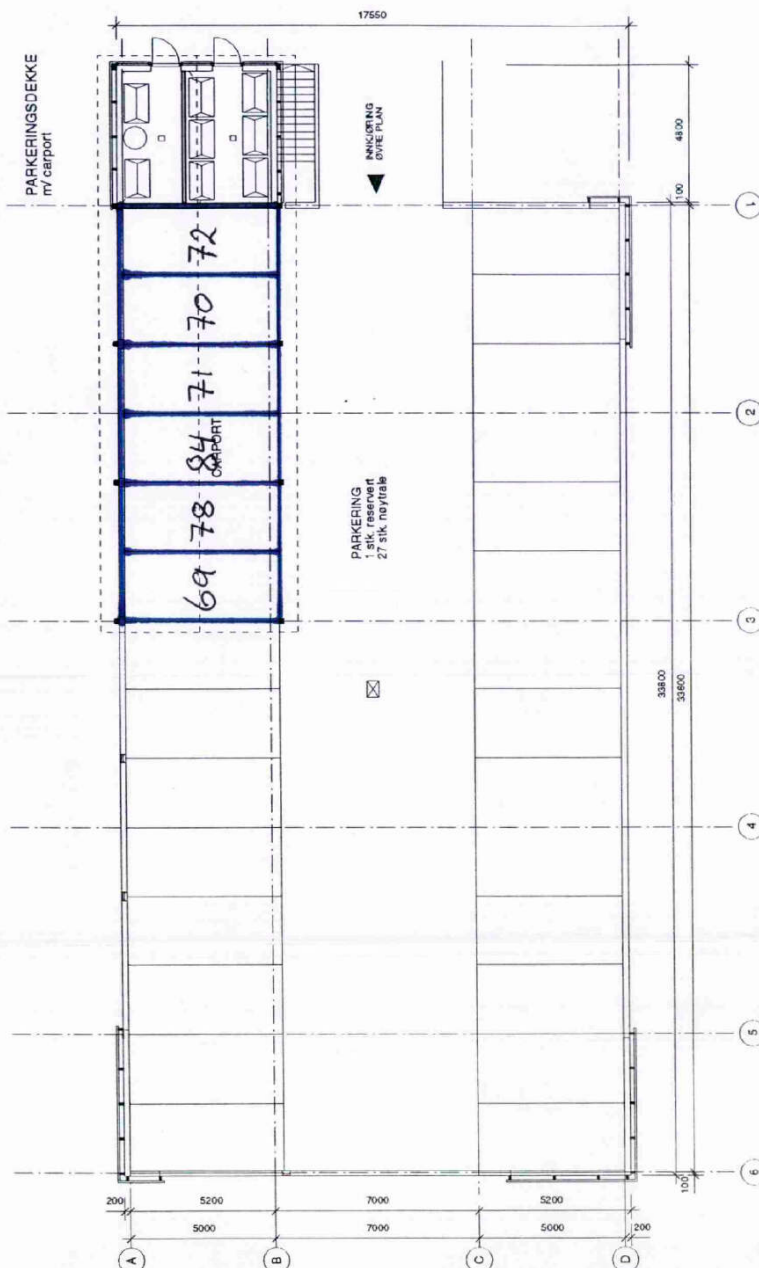


Vedlegg nr. 53



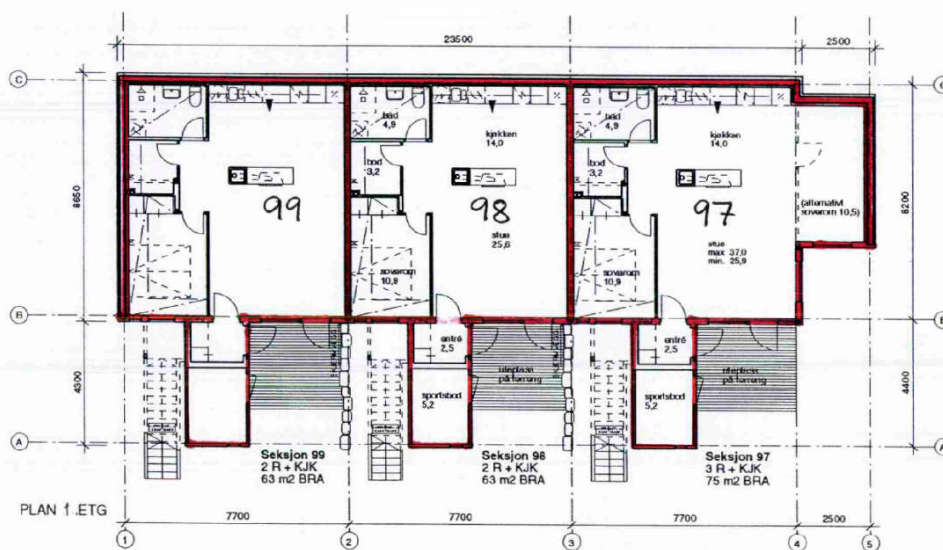
LOKALISERINGSFIGUR OMRÅDE B4, TUN 3 HUS 15 HUS 14 HUS 12 HUS 13 HUS 11 SENTERLINJE KORPÅSEN	TEGNINGEN GJELDER: NORDRE GULLHELLA Plan P-HUS TUN 3 1. Plan Seksj.søkn. område B4		MÅLESTOKK: ute av målestokk
	OPPDRAAGSGIVER: ABBL		DATO: 01.08.02
	Asker og Bærum Boligbyggelag Arkitektkontoret GASA A/S Nedre Slottsgt. 11 0157 Oslo tlf. 22 31 34 70 fax. 22 31 34 71		FILNAVN: 901A4-seksj. C 0
	PROSJEKT NR. 901 FAG: A TEGN. NR. ikke tildelt REV. INDEX: C		SIGN: LD KONTROLL: GODKJENT: REV. NR. 0

Vedlegg nr. 54

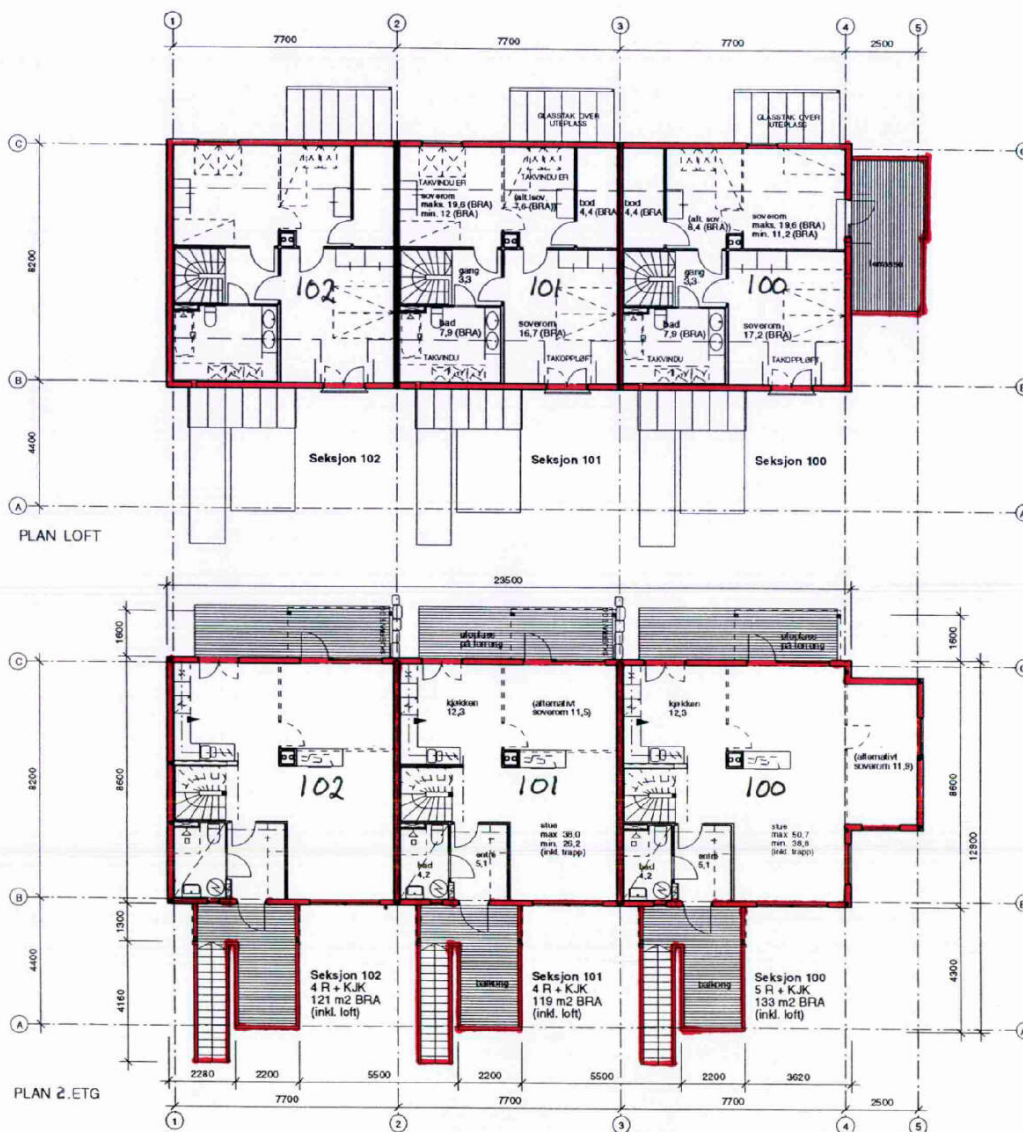


LOKALISERINGSFIGUR N OMRÅDE B4, TUN 3 SENTERLINJE KORPÅSEN HUS 11, HUS 12, HUS 13, HUS 14, HUS 15, P-HUS	TEGNINGEN GJELDER: NORDRE GULLHELLA Plan P-HUS TUN 3 2. Plan Seksj.søkn. område B4 OPPDRAGSGIVER: ABBL Asker og Bærum Boligbyggelag Arkitektkontoret GASA A/S Nedre Slottsgt. 11 0157 Oslo tlf. 22 31 34 70 fax. 22 31 34 71	MÅLESTOKK: ute av målestokk DATO: 01.08.02 FILNAVN: 901A4-seksj. C 0 SIGN: LD KONTROLL: GODKJENT: REV. NR: 0
PROSJEKT NR: 901	FAG: A TEGN. NR: ikke tildelt	REV. INDEX: C

Vedlegg nr. 55

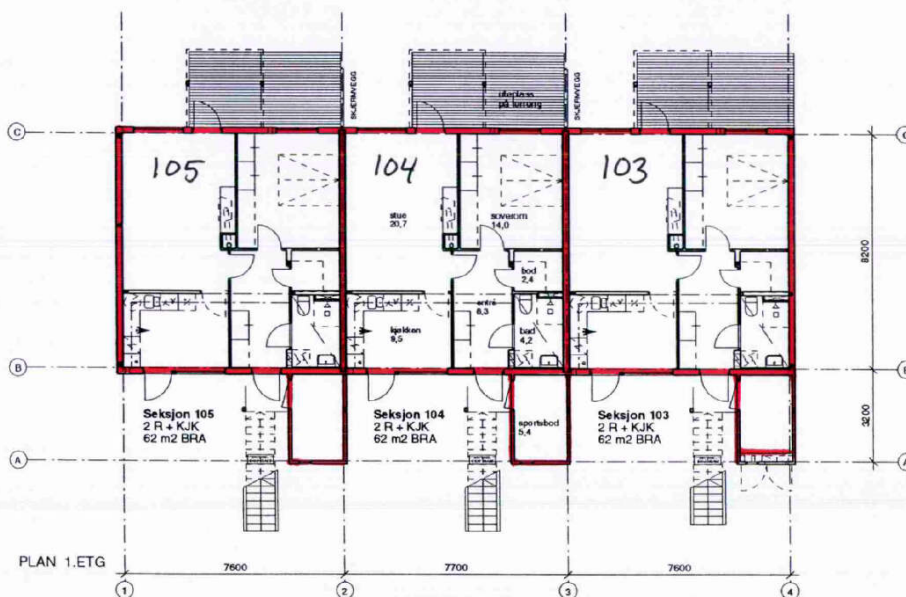


Vedlegg nr: 56

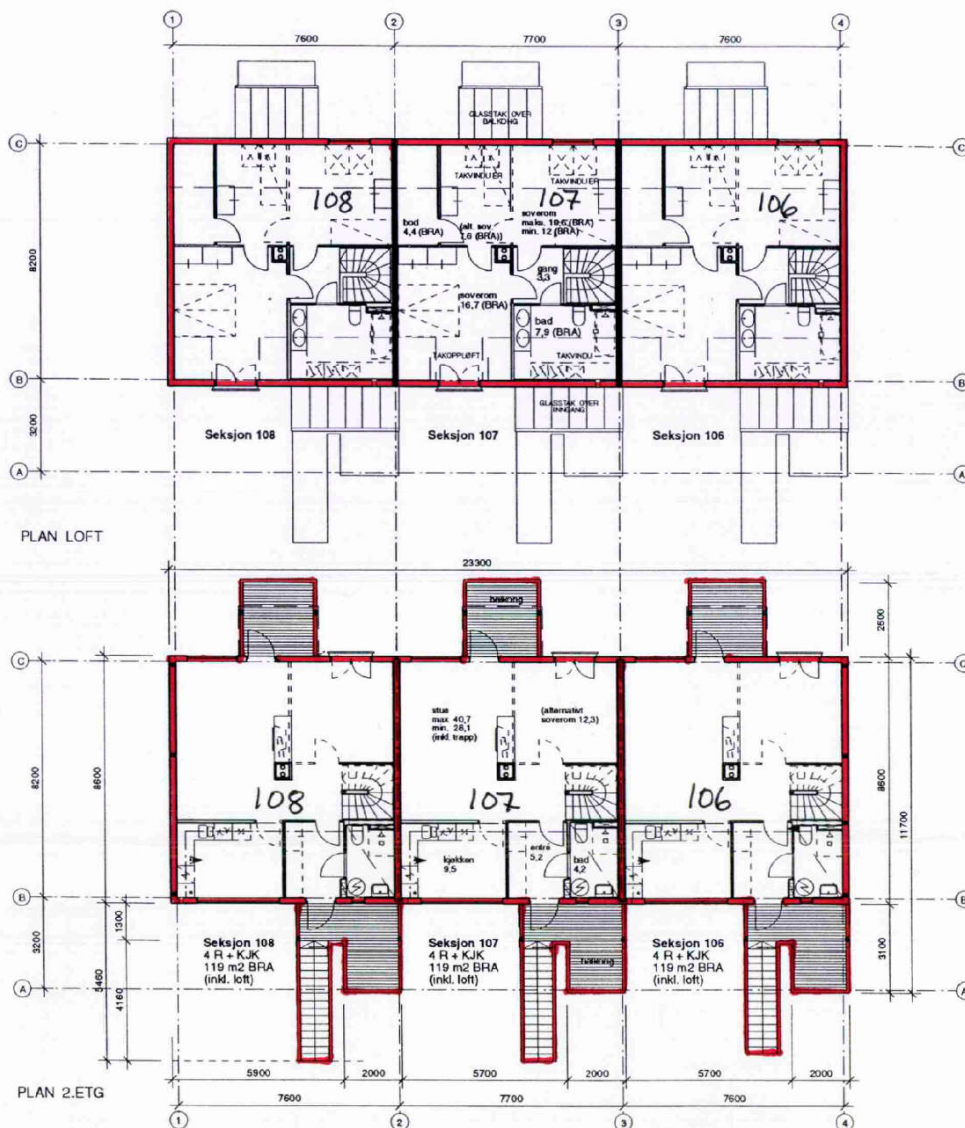


LOKALISERINGSFIGUR OMRÅDE B4, TUN 4	TEGNINGEN GJELDER: NORDRE GULLHELLA Planer Hus 16, TUN 4 2 etg og loft. Seksj.søkn. område B4		MÅLESTOKK: ute av målestokk
	OPPDRAGSGIVER: ABBL Arkitektkontoret GASA A/S Nedre Slottsgt. 11 0157 Oslo tlf. 22 31 34 70 fax. 22 31 34 71		DATO: 01.08.02
	PROSJEKT NR: 901		FILNAVN: 901A4-seksj. C 0
	TEGN. NR: A		SIGN: LD
	REV. INDEX: C		KONTROLL:
PROSJEKT NR: 901		REV. NR: 0	

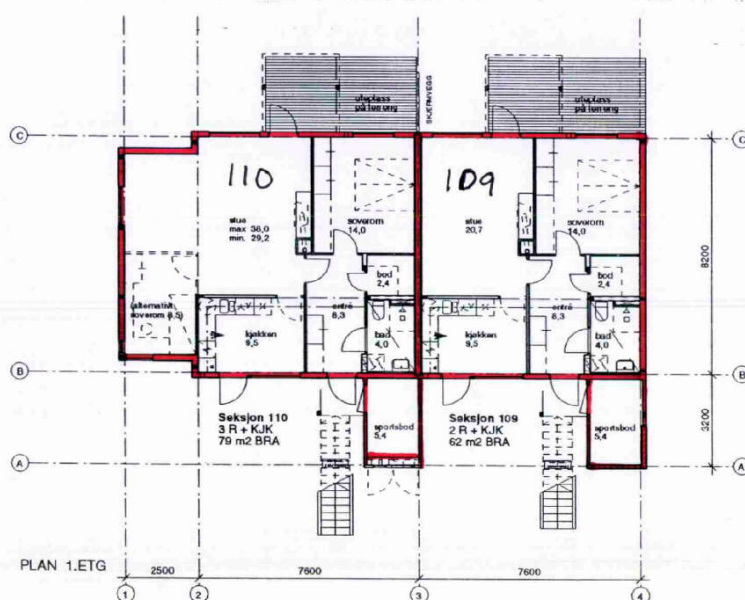
Vedlegg nr: 57



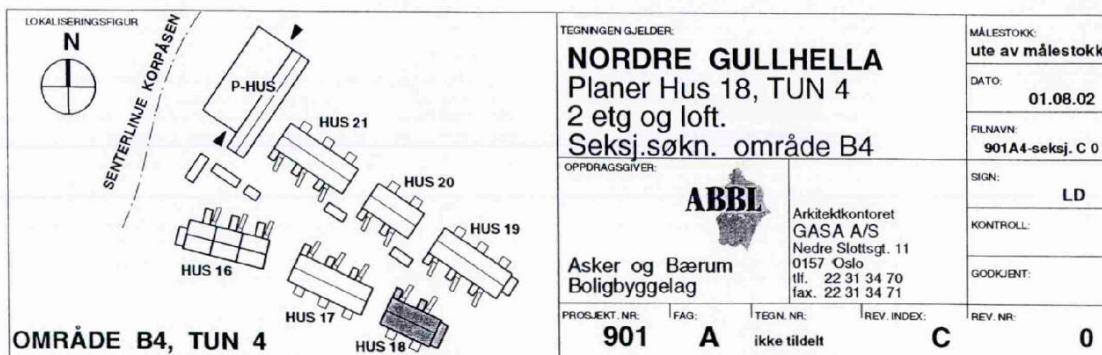
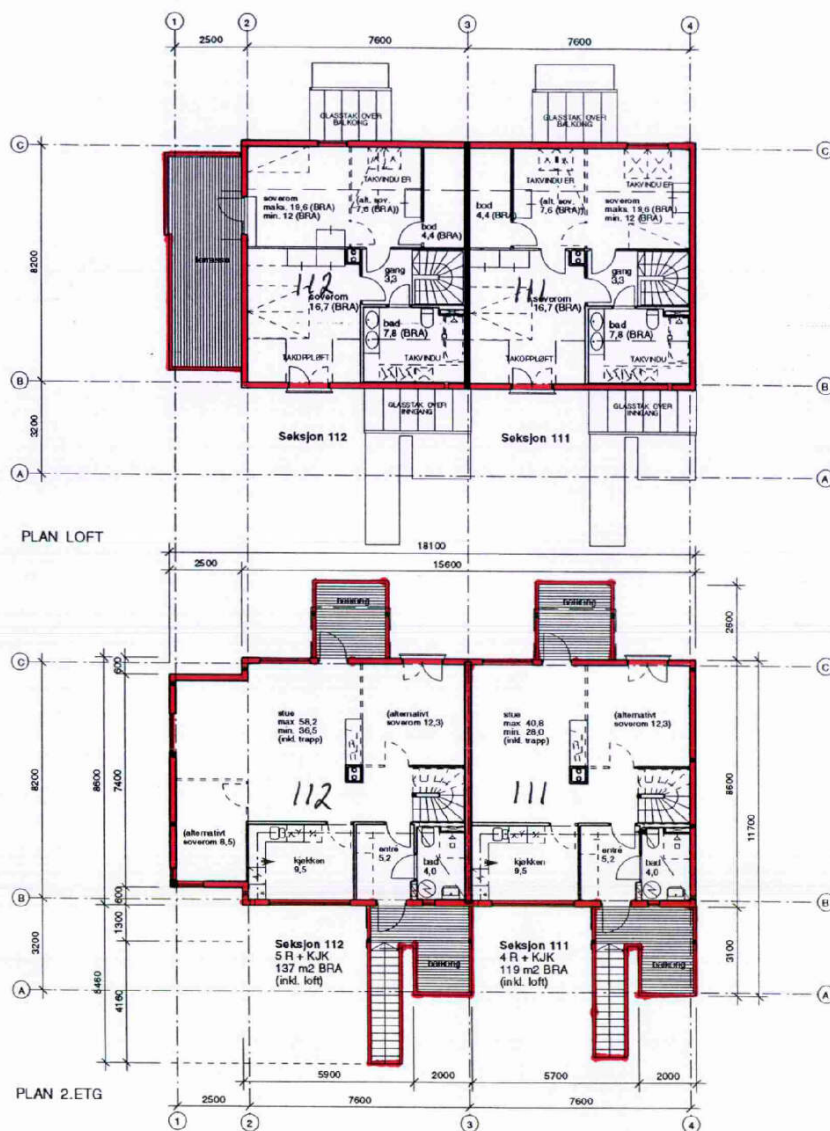
Vedlegg nr. 58



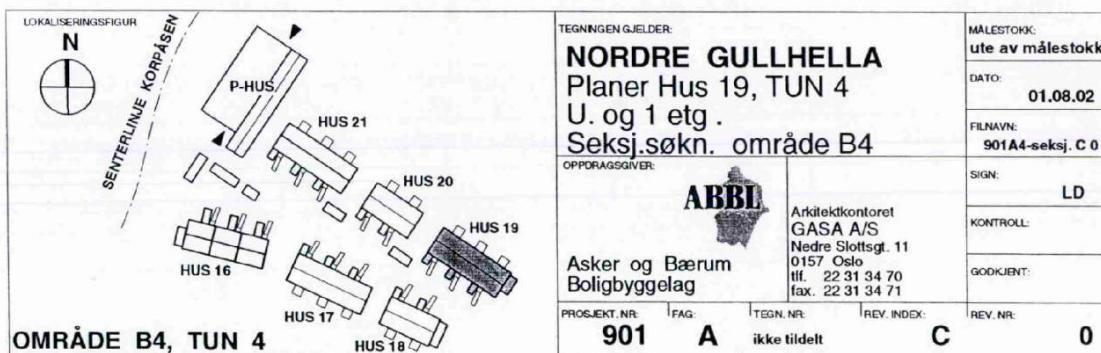
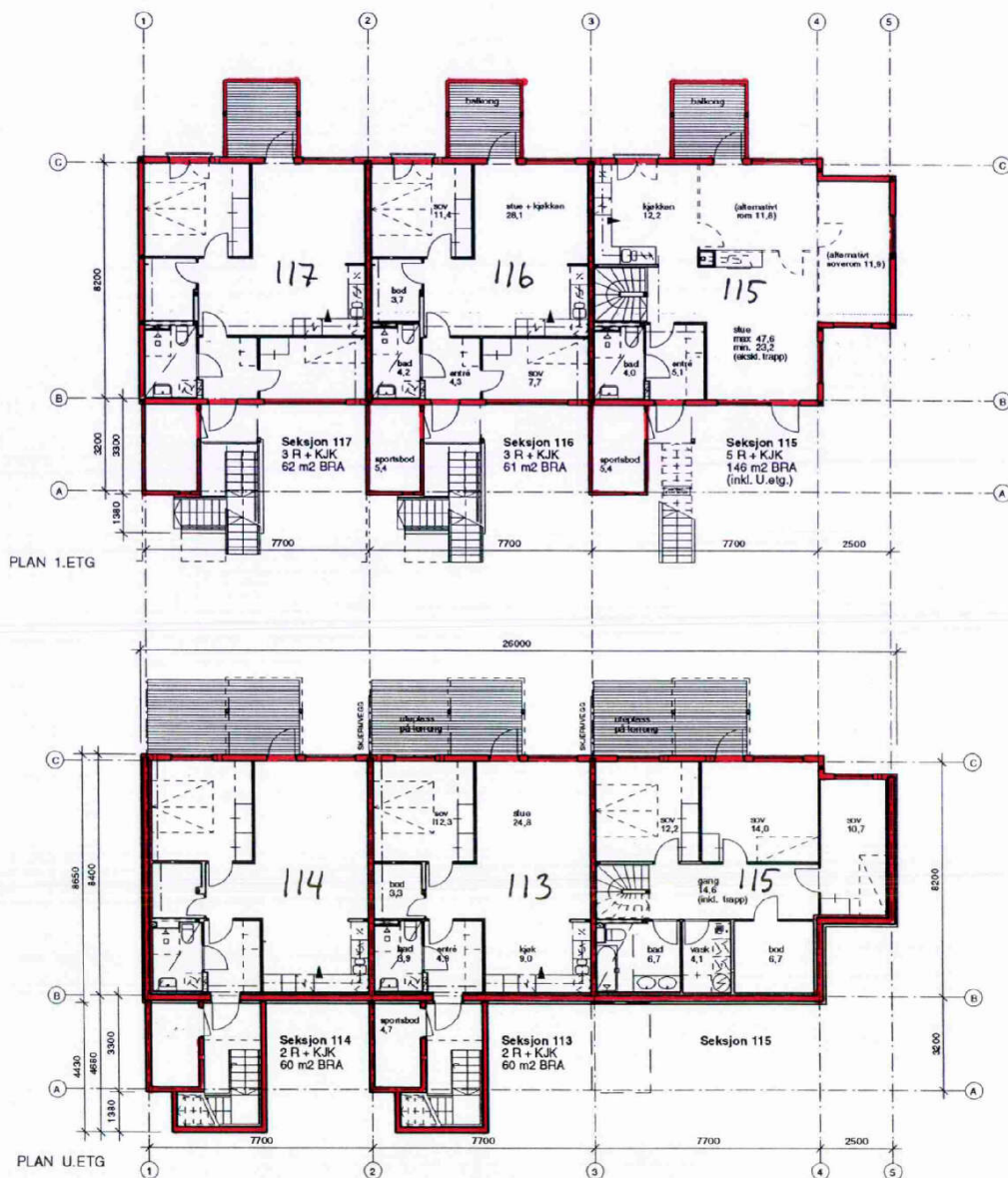
Vedlegg nr: 59



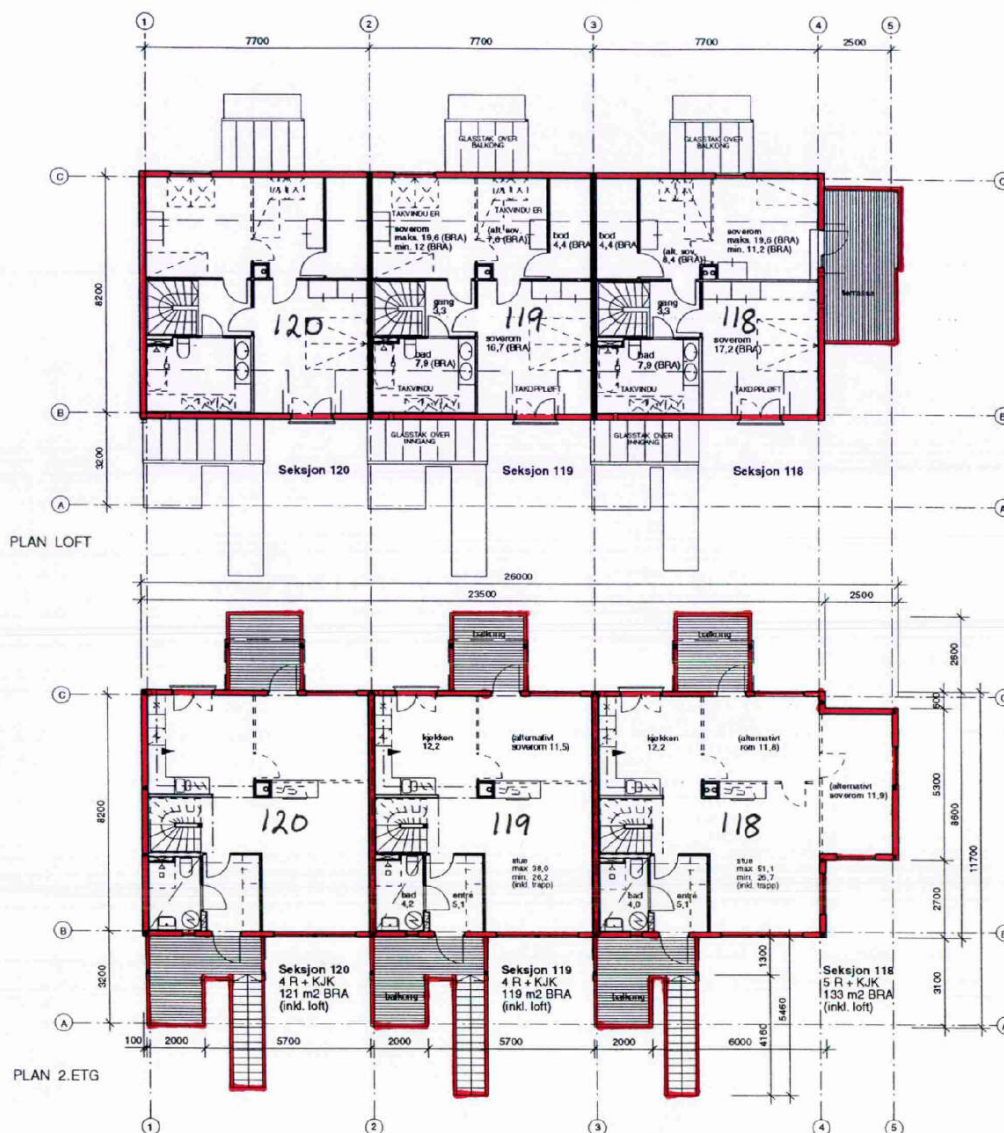
Vedlegg nr. 60



Vedlegg nr: 61



Vedlegg nr: 62



LOKALISERINGSFIGUR

OMRÅDE B4, TUN 4

TEGNINGEN GJELDER:

NORDRE GULLHELLA
Planer Hus 19, TUN 4
2 etg og loft.
Seksj.søkn. område B4

OPPDRAGSGIVER:

ABBL
Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 31 34 70
fax. 22 31 34 71

Asker og Bærum
Boligbyggelag

PROSJEKT NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

MÅLESTOKK:
ute av målestokk

DATO:
01.08.02

FILNAVN:
901A4-seksj. C 0

SIGN:
LD

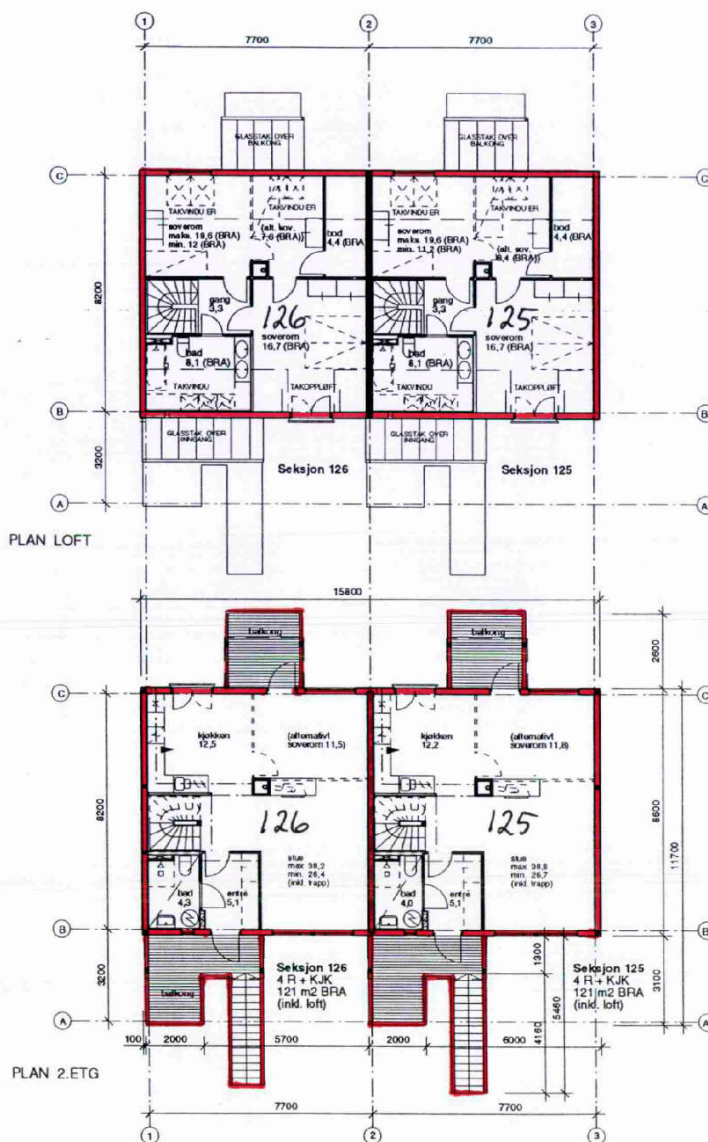
KONTROLL:

GOOKJENT:

Vedlegg nr. 63

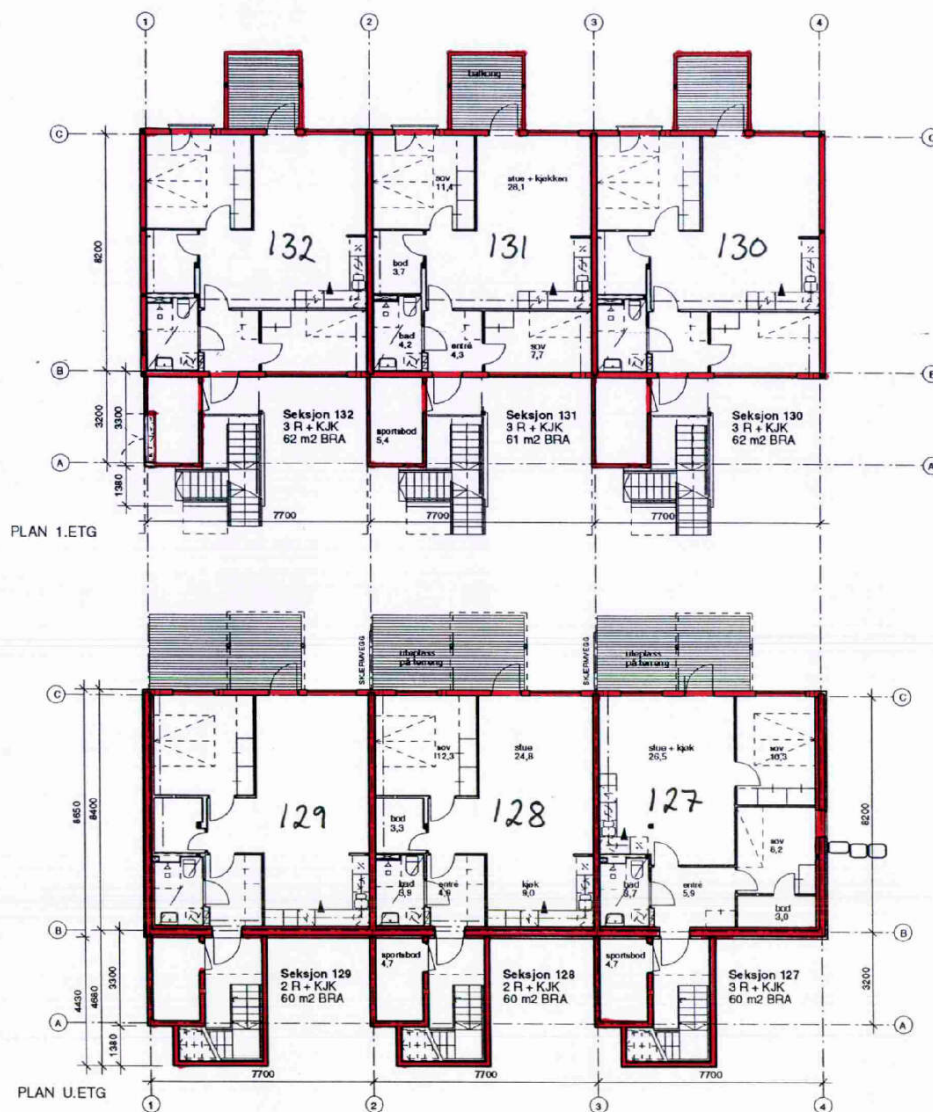


Vedlegg nr. 64

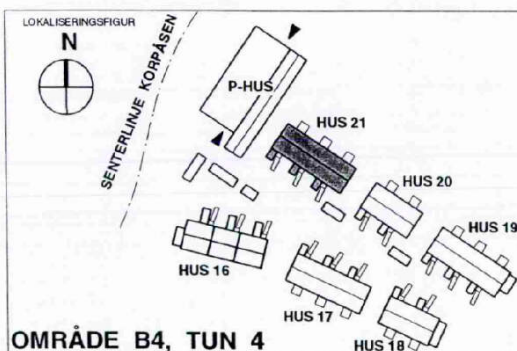
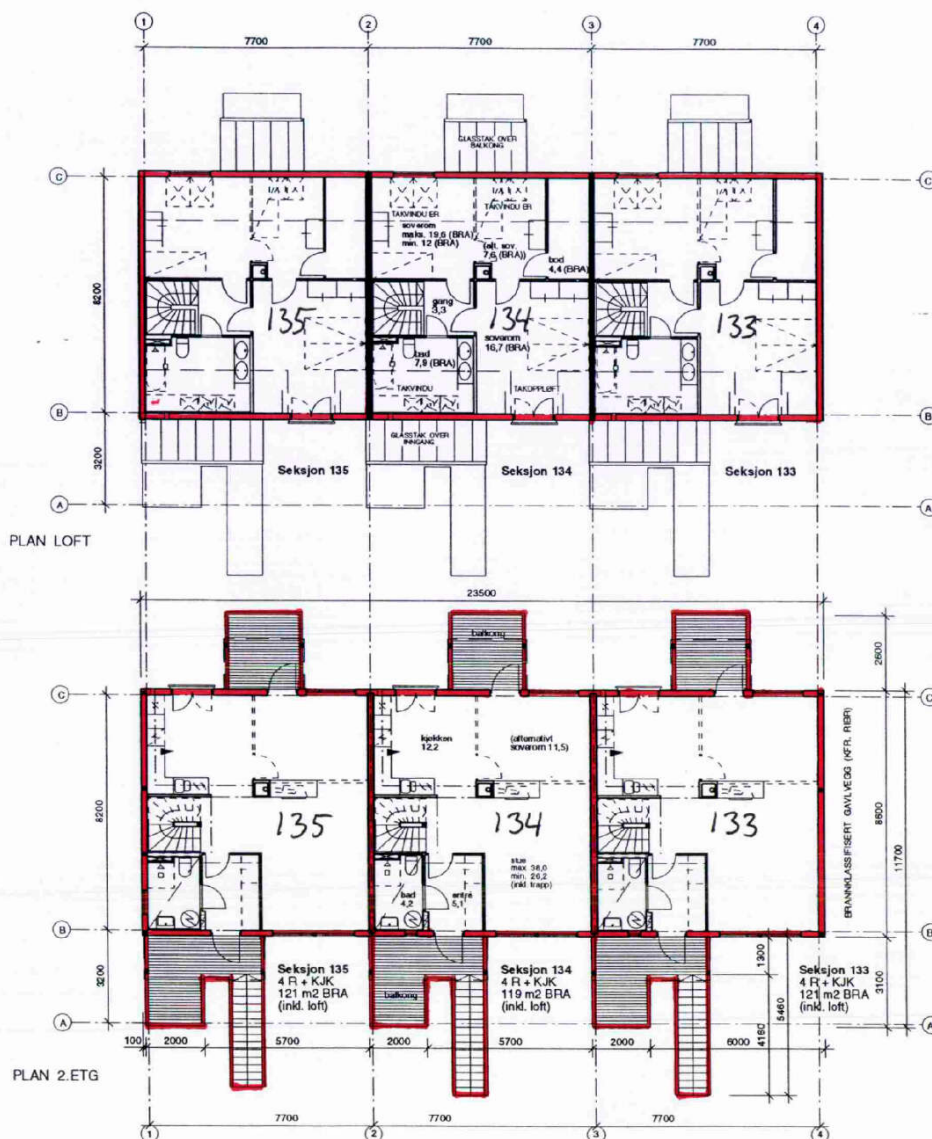


LOKALISERINGSFIGUR OMRÅDE B4, TUN 4	TEGNINGEN GJELDER: NORDRE GULLHELLA Planer Hus 20, TUN 4 2 etg og loft. Seksj.søkn. område B4			MÅLESTOKK: ute av målestokk
	OPPDRAGSGIVER: ABBL Arkitektkontoret GASA A/S Nedre Slottsgt. 11 0157 Oslo tlf. 22 31 34 70 fax. 22 31 34 71			DATO: 01.08.02
	Asker og Bærum Boligbyggelag			FILNAVN: 901A4-seksj. C 0
	PROSJEKT NR. 901 FAG: A TEGN NR. ikke tildelt REV. INDEX: C			SIGN: LD
	REV. NR. 0			KONTROLL: GODKJENT:

Vedlegg nr. 65

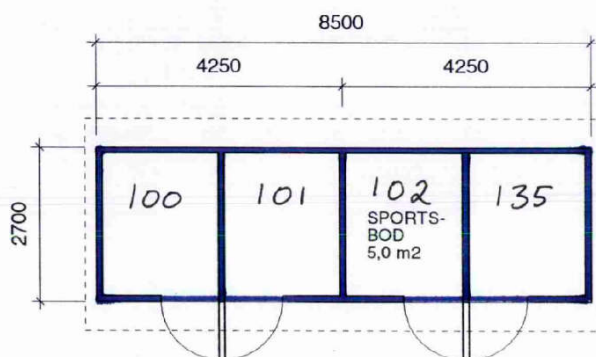


Vedlegg nr. 66



TEGNINGEN GJELDER: NORDRE GULLHELLA Planer Hus 21, TUN 4 2 etg og loft. Seksj.søkn. område B4				MÅLESTOKK: ute av målestokk
OPPDRAAGSGIVER: ABBL Arkitektkontoret GASA A/S Nedre Slottsgt. 11 0157 Oslo tlf. 22 31 34 70 fax. 22 31 34 71				DATO: 01.08.02
PROSJEKT NR: 901				FILNAVN: 901A4-seksj. C 0
FAG: A				SIGN: LD
TEGN. NR: ikke tildelt				KONTROLL:
REV. INDEX: C				GODKJENT:
REV. NR: 0				REV. NR:

Vedlegg nr. 67

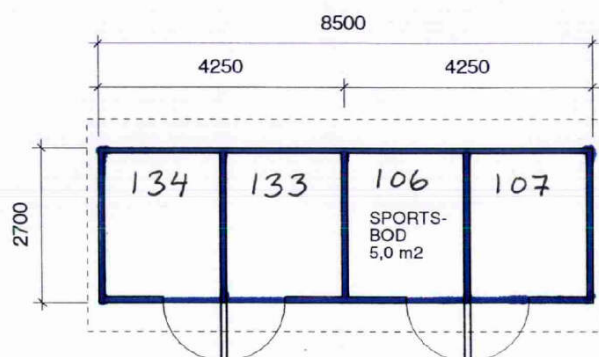


BODHUS TYPE D

PLAN

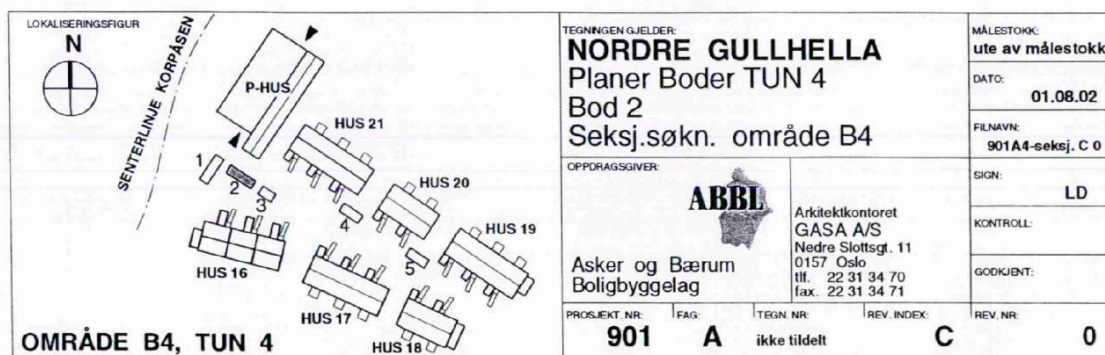
LOKALISERINGSFIGUR OMRÅDE B4, TUN 4	TEGNINGEN GJELDER: NORDRE GULLHELLA Planer Boder TUN 4 Bod 1 Seksj.søkn. område B4		MÅLESTOKK: ute av målestokk DATO: 01.08.02 FILNAVN: 901A4-seksj. C 0	
	OPPDRAGSGIVER: ABBL Asker og Bærum Boligbyggelag	Arkitektkontoret GASA A/S Nedre Slottsgt. 11 0157 Oslo tlf. 22 31 34 70 fax. 22 31 34 71	SIGN: LD KONTROLL: GODKJENT:	
	PROSJEKT NR: 901	FAG: A	TEGN NR: ikke tildelt	REV. INDEX: C REV. NR: 0

Vedlegg nr: 68

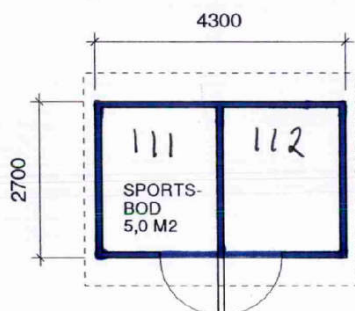


BODHUS TYPE D

PLAN



Vedlegg nr: 69

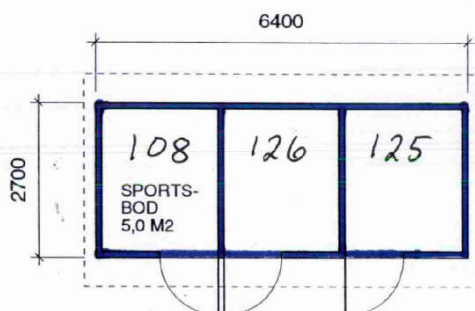


BODHUS TYPE A

PLAN

LOKALISERINGSFIGUR OMRÅDE B4, TUN 4	TEGNINGEN GJELDER: NORDRE GULLHELLA Planer Boder TUN 4 Bod 3 Seksj.søkn. område B4		MÅLESTOKK: ute av målestokk
	OPPDRAAGSGIVER: ABBL Asker og Bærum Boligbyggelag		DATO: 01.08.02
	Arkitektkontoret GASA A/S Nedre Slottsgt. 11 0157 Oslo tlf. 22 31 34 70 fax. 22 31 34 71		FILNAVN: 901A4-seksj. C 0
	PROSJEKT. NR: 901	FAG: A	TEGN. NR: ikke tildelt
REV. NR: 0			SIGN: LD
KONTROLL:			GODKJENT:

Vedlegg nr: 70

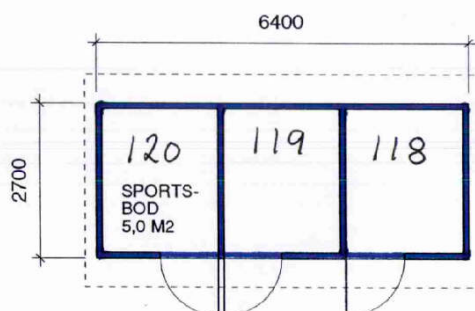


BODHUS TYPE B

PLAN

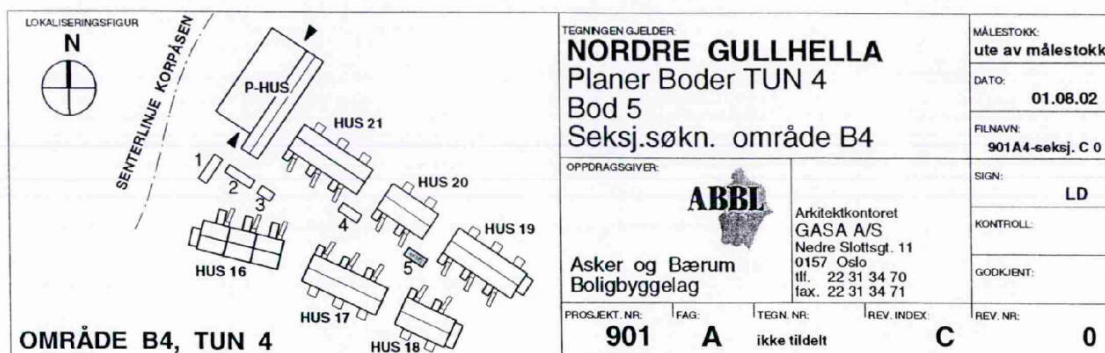
LOKALISERINGSFIGUR OMRÅDE B4, TUN 4	TEGNINGEN GJELDER: NORDRE GULLHELLA Planer Boder TUN 4 Bod 4 Seksj.søkn. område B4		MÅLESTOKK: ute av målestokk DATO: 01.08.02 FILNAVN: 901A4-seksj. C 0
	OPPDRAGSGIVER: ABBL Asker og Bærum Boligbyggelag	Arkitektkontoret GASA A/S Nordre Slottsgt. 11 0157 Oslo tlf. 22 31 34 70 fax. 22 31 34 71	SIGN: LD KONTROLL: GOOKEJENT:
PROSJEKT NR: 901 FAG: A TEGN NR: ikke tildelt REV. INDEX: C		REV. NR: 0	

Vedlegg nr. 71



BODHUS TYPE B

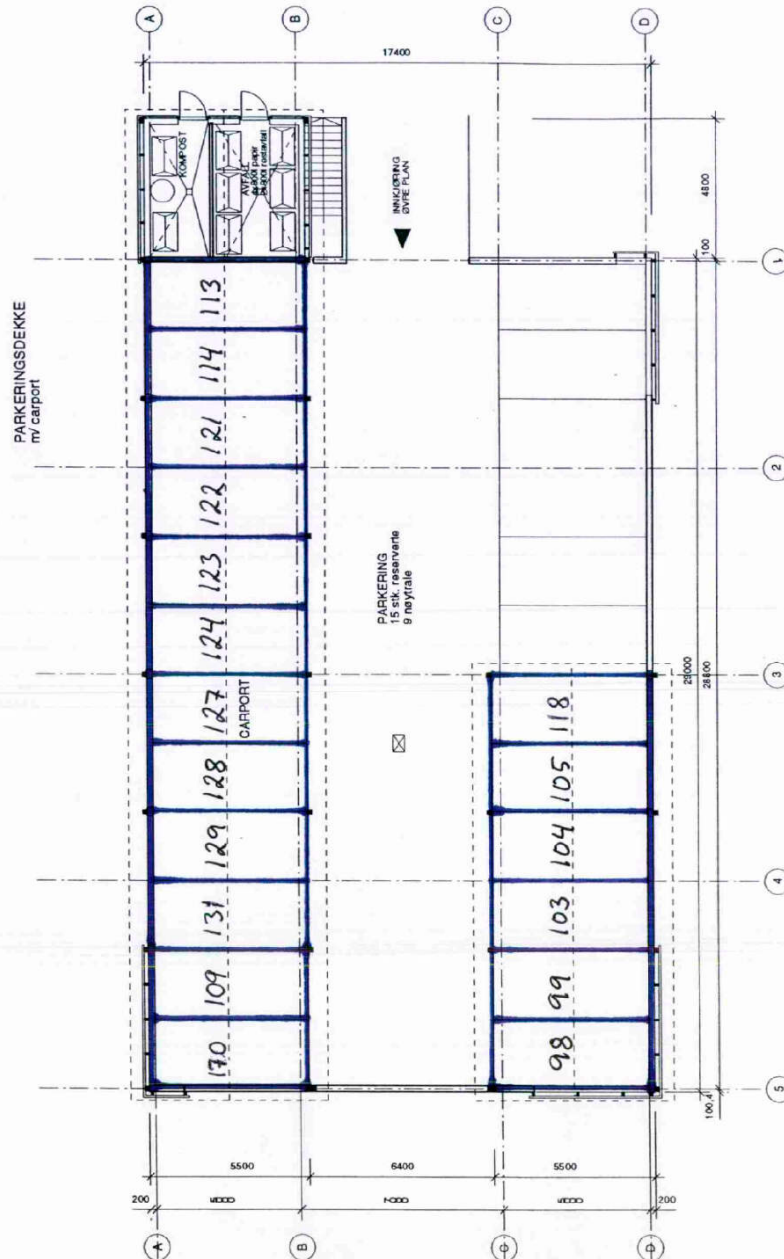
PLAN



Vedlegg nr: 72

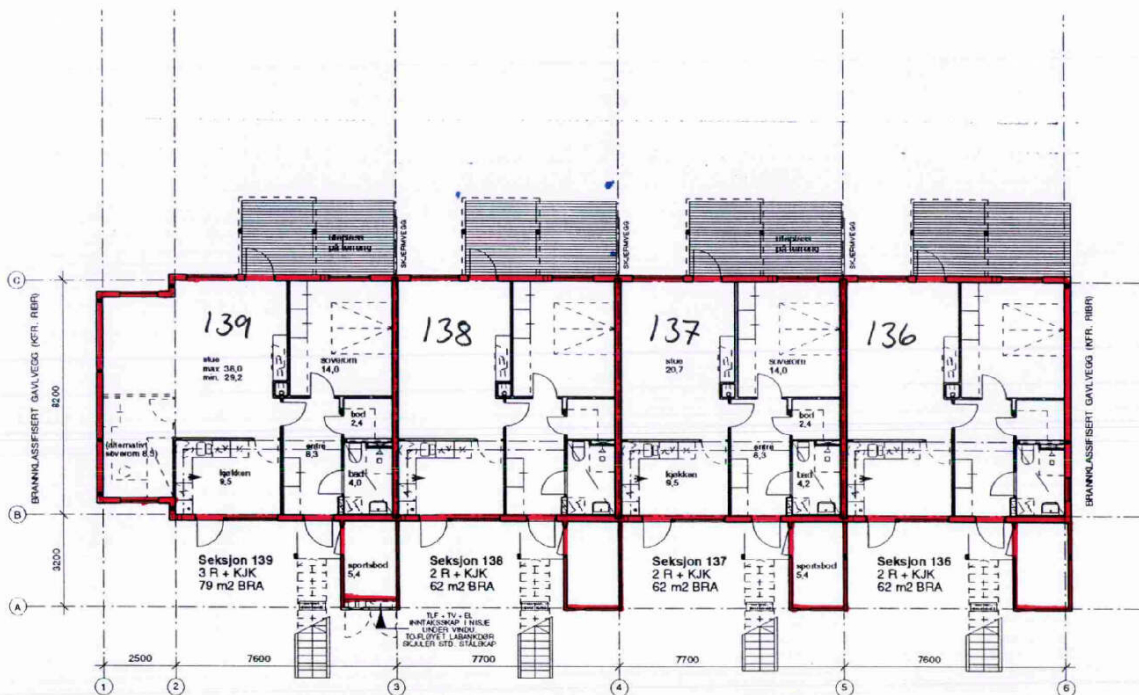


Vedlegg nr: 73



LOKALISERINGSFIGUR OMRÅDE B4, TUN 4	TEGNINGEN GJELDER: NORDRE GULLHELLA Plan P-HUS TUN 4, 2. Plan Seksj.søkn. område B4		MÅLESTOKK: ute av målestokk
	OPPDRAAGSGIVER: ABBL		DATO: 01.08.02
	Arkitektkontoret GASA A/S Nedre Slottsgt. 11 0157 Oslo tlf. 22 31 34 70 fax. 22 31 34 71		FILNAVN: 901A4-seksj. C 0
	Asker og Bærum Boligbyggelag		SIGN: LD
	PROSJEKT NR: 901	TEGN. NR: ikke tildelt	REV. INDEX: C

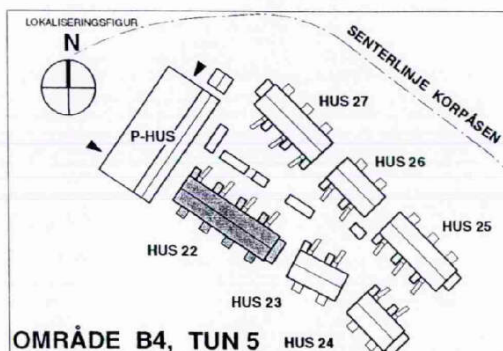
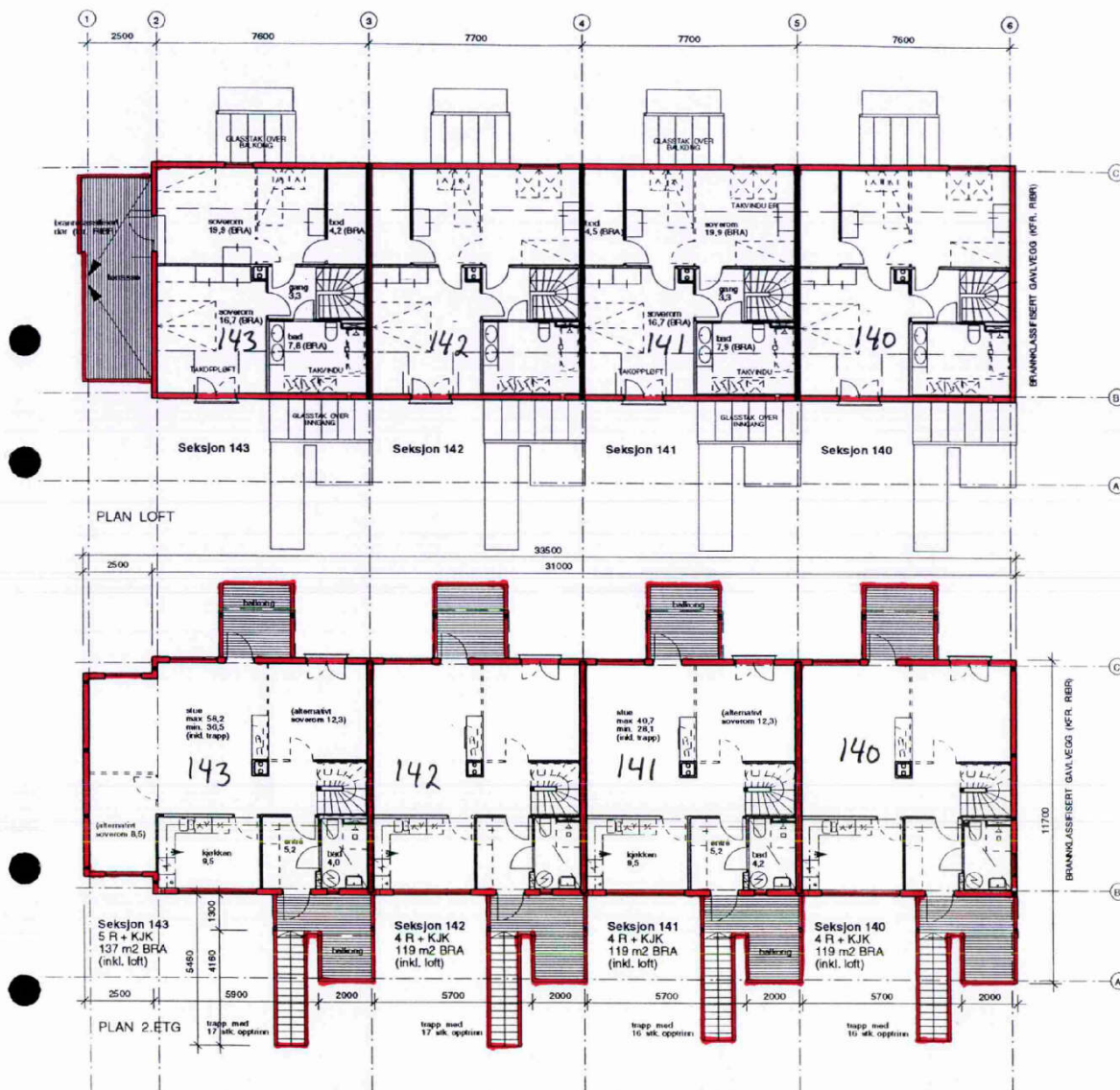
Vedlegg nr: 74



PLAN 1. ETG



Vedlegg nr. 75



TEGNEN GJELDER:

NORDRE GULLHELLA
Planer Hus 22, TUN 5
2 etg og loft.
Seksj.søkn. område B4

OPPDRAGSGIVER:



Asker og Bærum
Boligbyggelag

Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 31 34 70
fax. 22 31 34 71

PROSJEKT NR:

901

FAG:

A

TEGN NR:

ikke tildelt

REV. INDEX:

C

MÅLESTOKK:

ute av målestokk

DATO:

01.08.02

FILNAVN:

901A4-seksj. C 0

SIGN:

LD

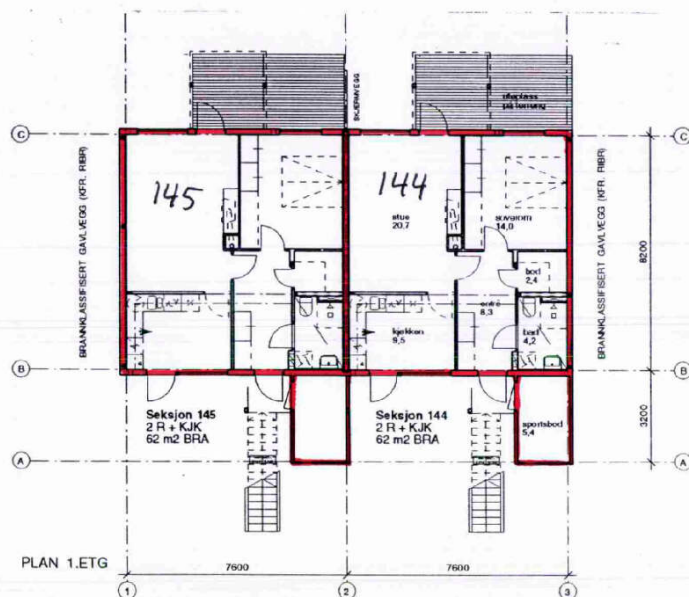
KONTROLL:

GOOKEJENT:

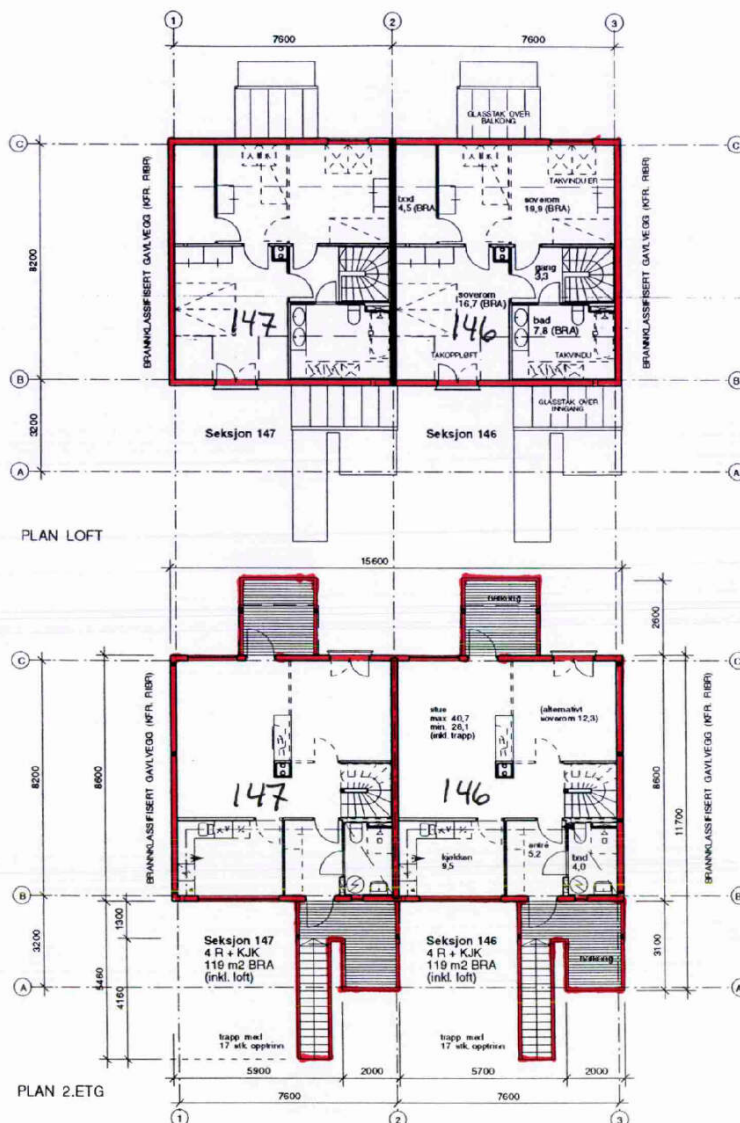
REV. NR:

0

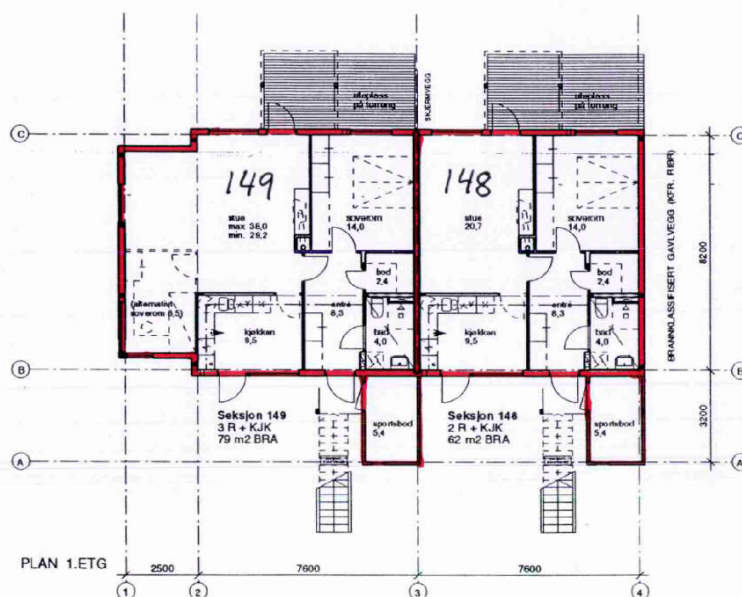
Vedlegg nr. 76



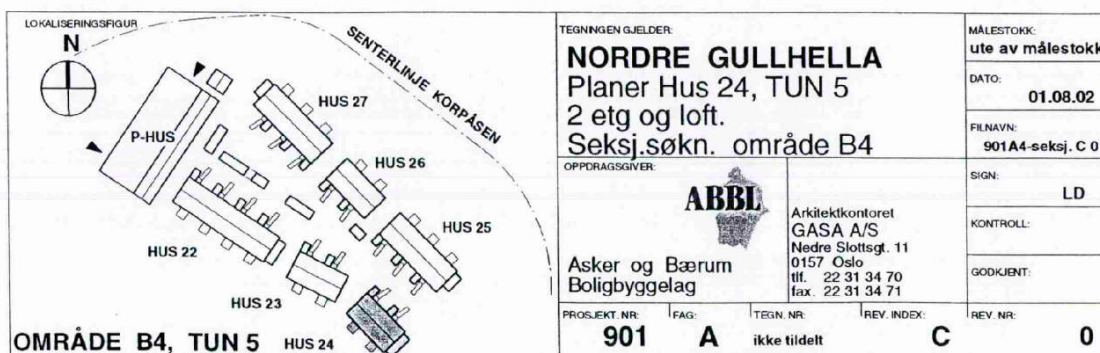
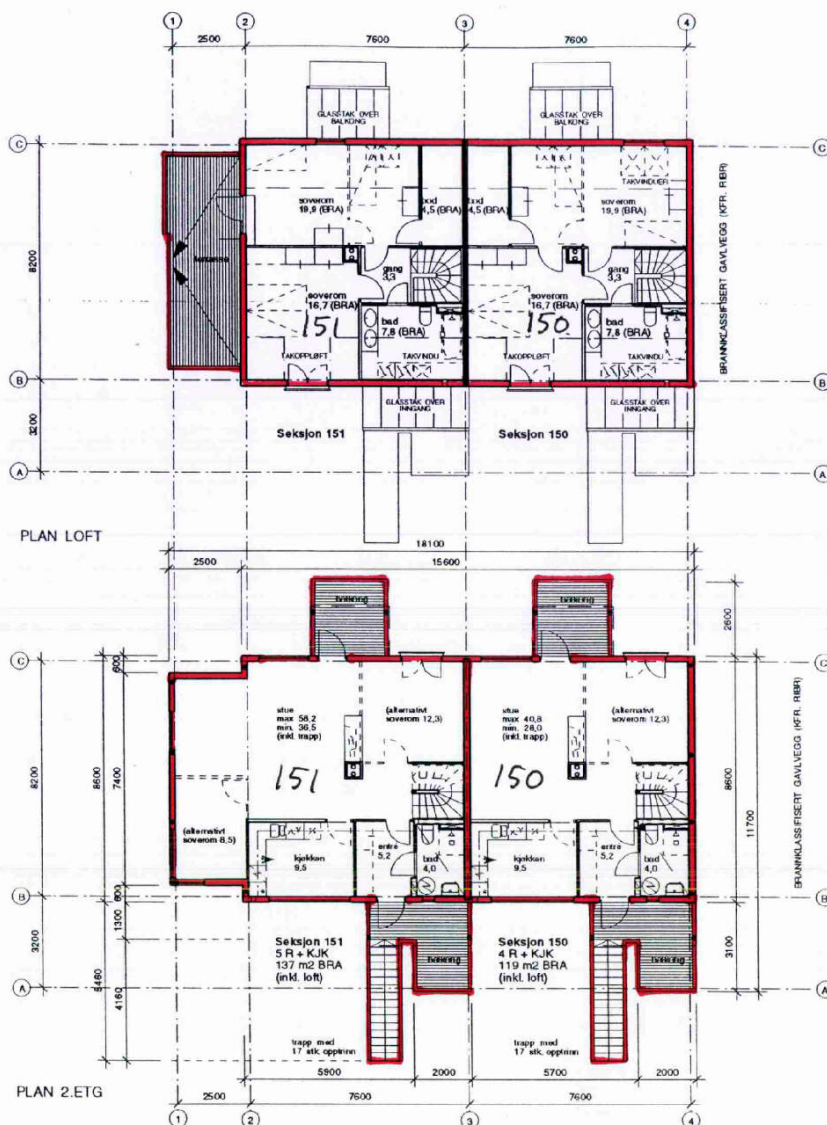
Vedlegg nr. 77



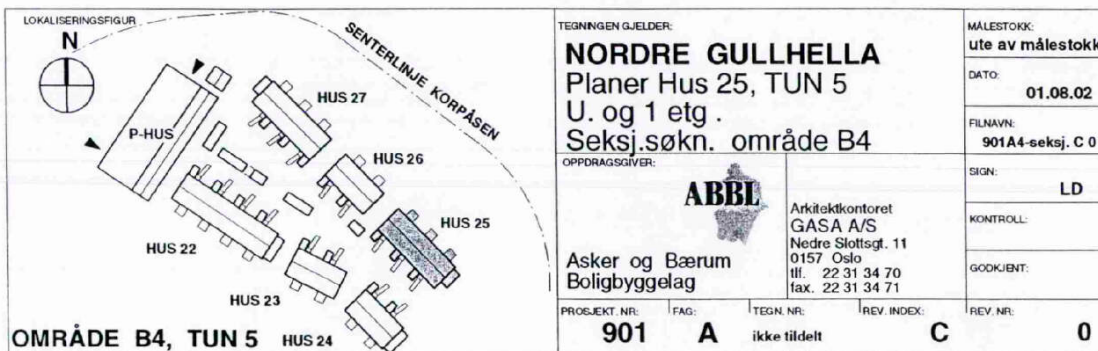
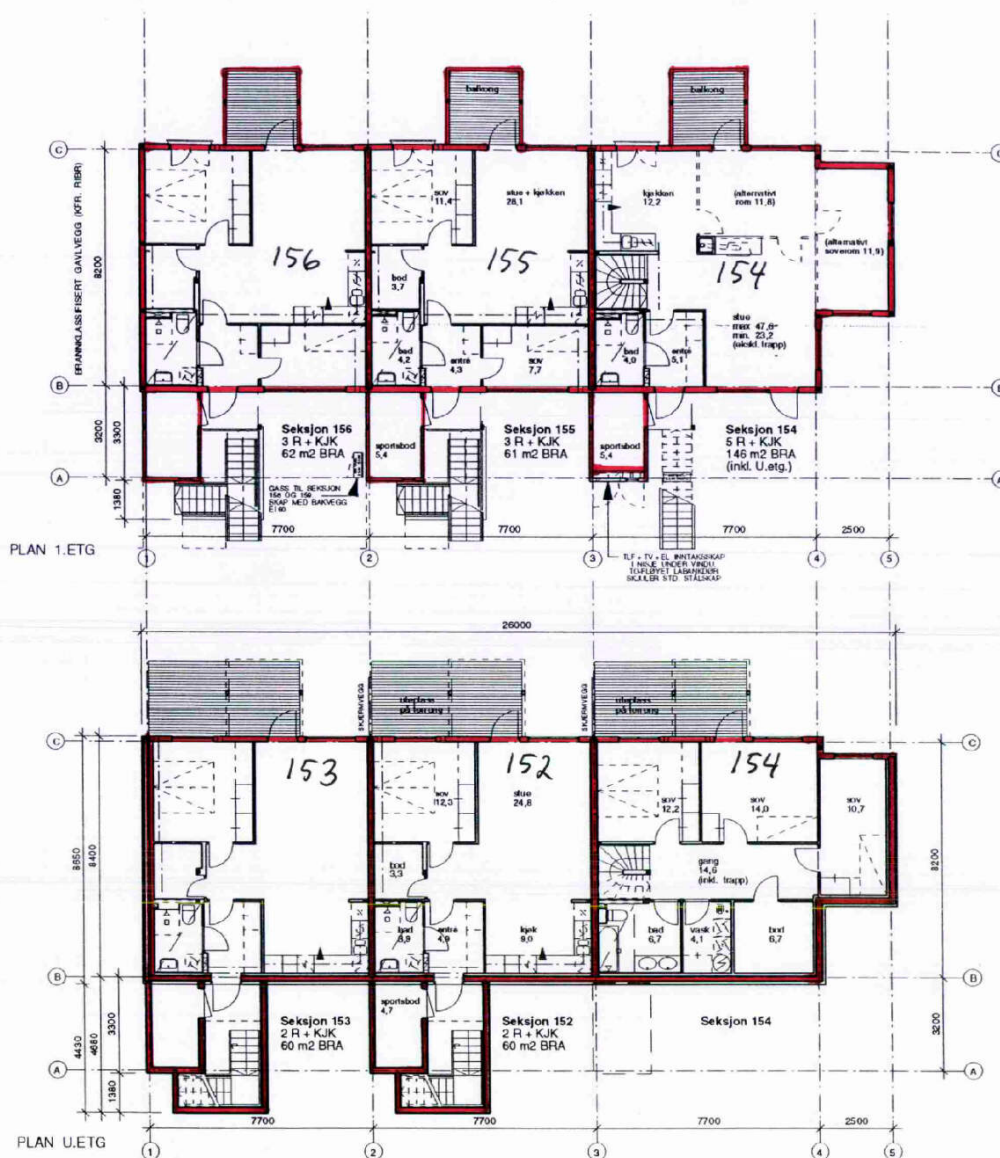
Vedlegg nr: 78



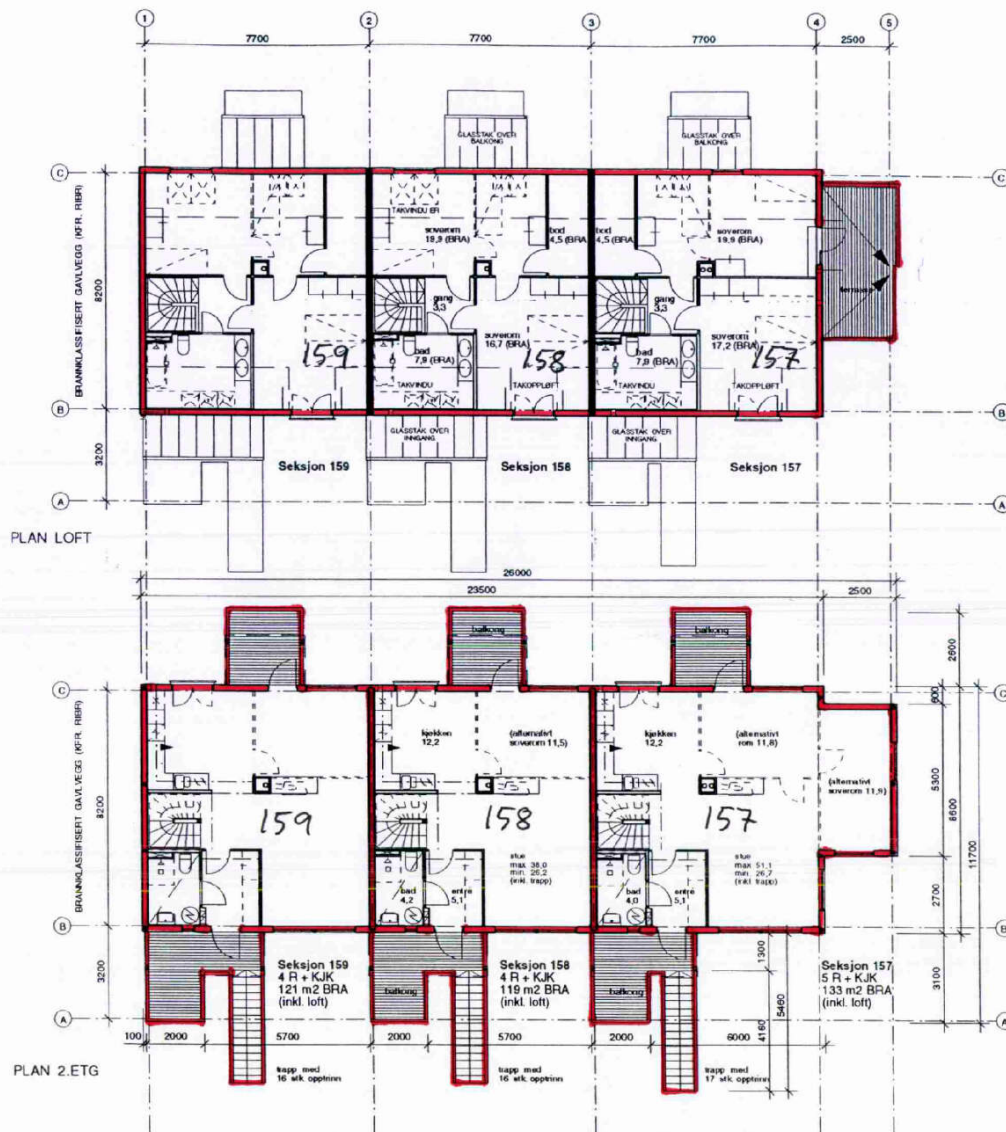
Vedlegg nr. 79



Vedlegg nr. 80

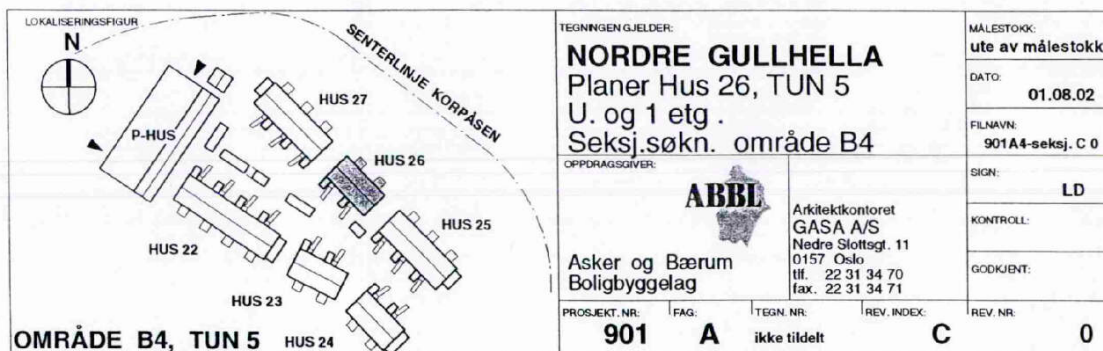
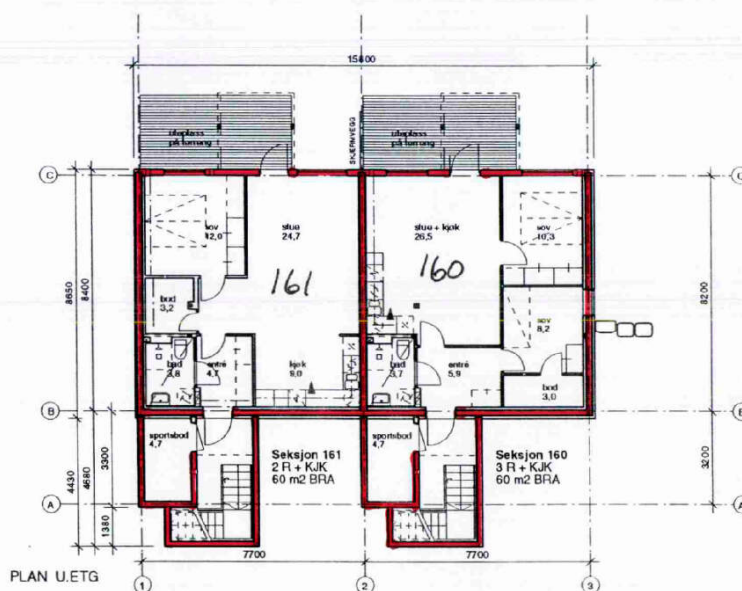
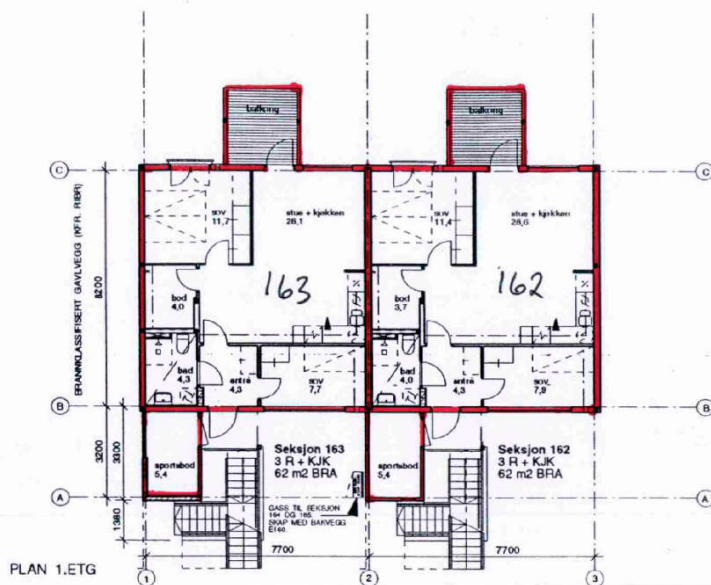


Vedlegg nr: 81

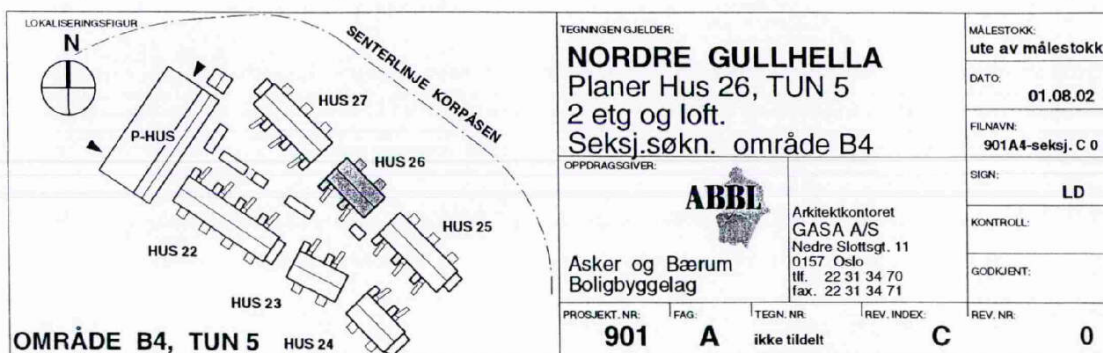
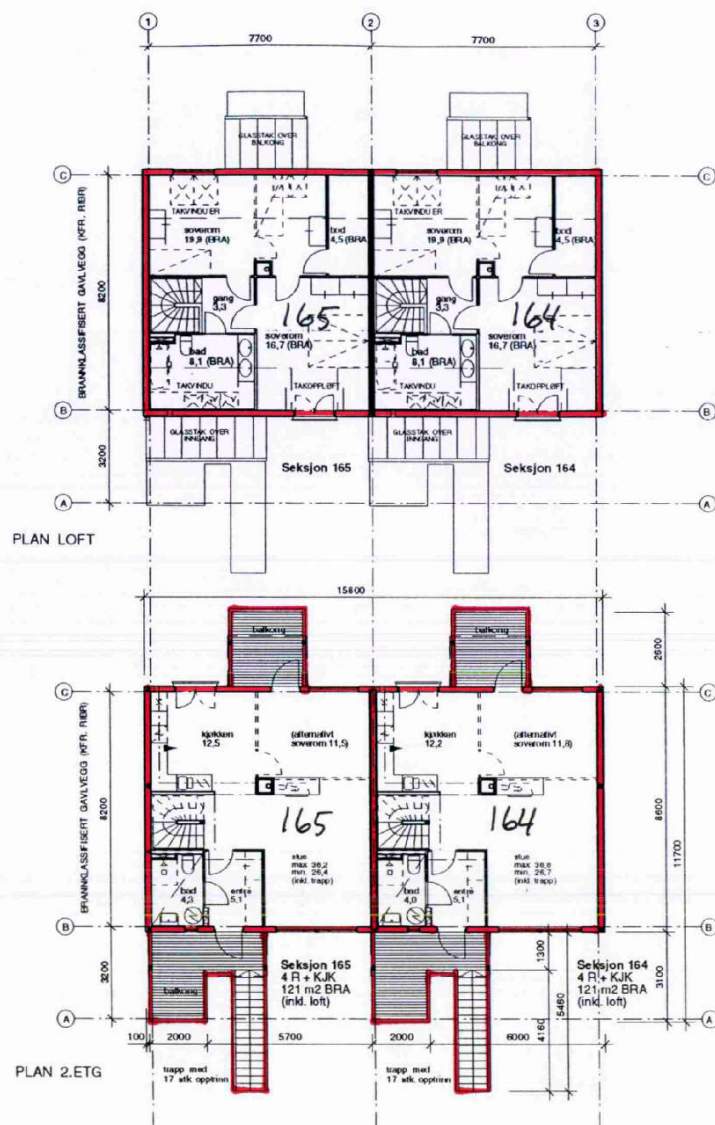


LOKALISERINGSKART OMRÅDE B4, TUN 5	TEGNINGEN GJELDER: NORDRE GULLHELLA Planer Hus 25, TUN 5 2 etg og loft. Seksj.søkn. område B4		MÅLESTOKK: ute av målestokk
	OPFORAGSGIVER: ABBL Arkitektkontoret GASA A/S Nedre Slottsgt. 11 0157 Oslo tlf. 22 31 34 70 fax. 22 31 34 71		DATO: 01.08.02
	ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG		FILNAVN: 901A4-seksj. C 0
	PROSJEKT NR: 901 FAG: A TEGN. NR: ikke tildelt REV. INDEX: C		SIGN: LD
	REV. NR: 0		KONTROLL: GODKJENT:

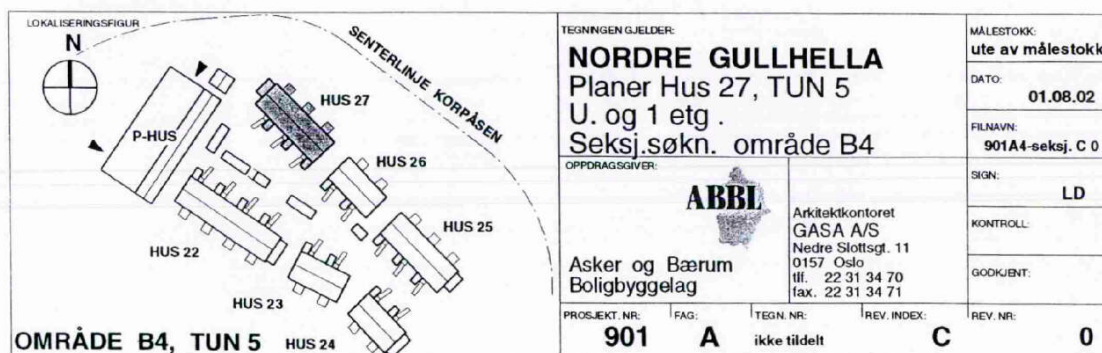
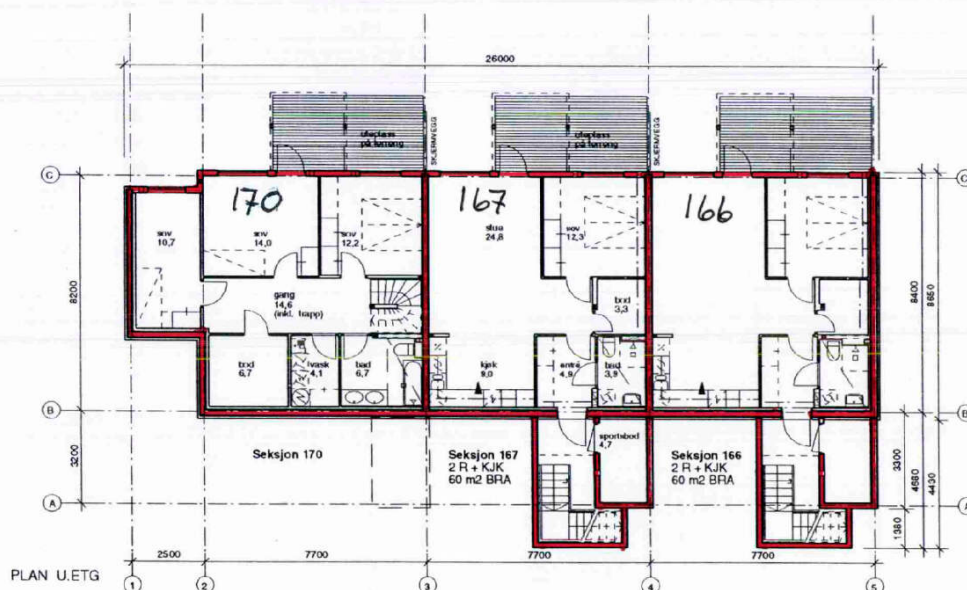
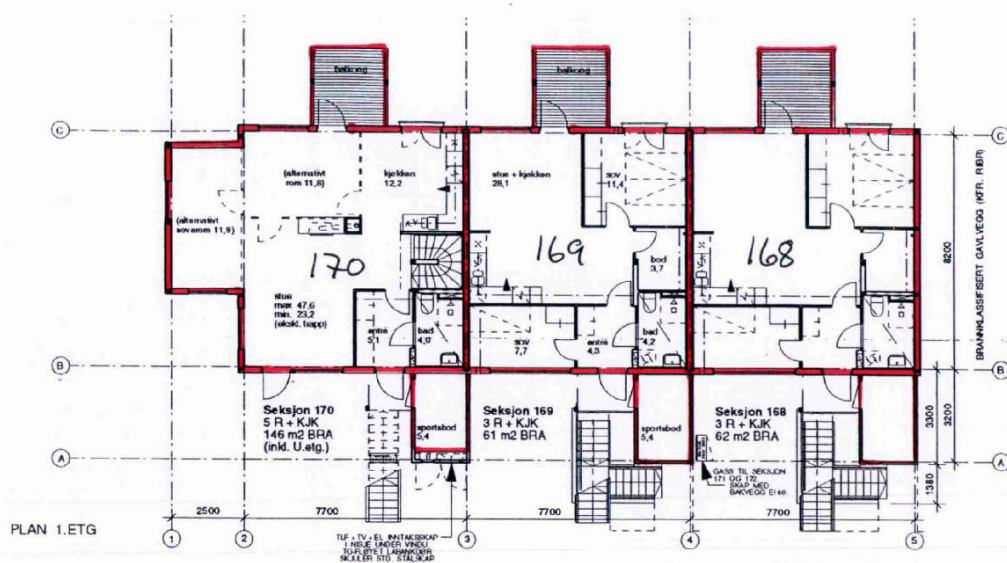
Vedlegg nr: 82



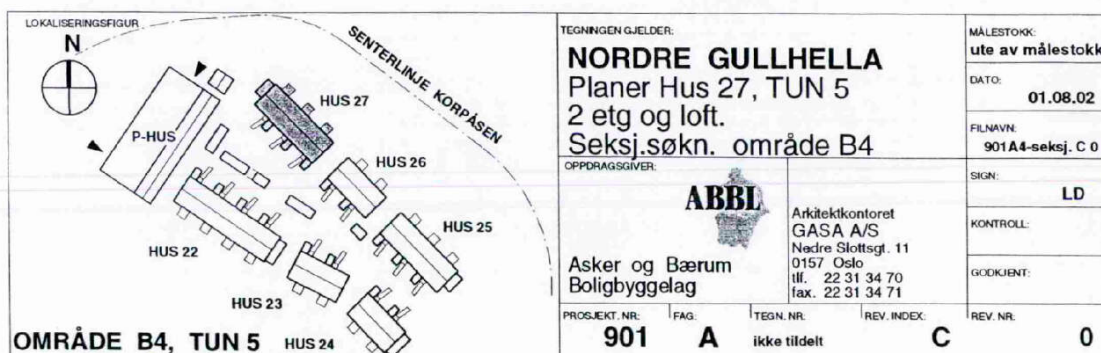
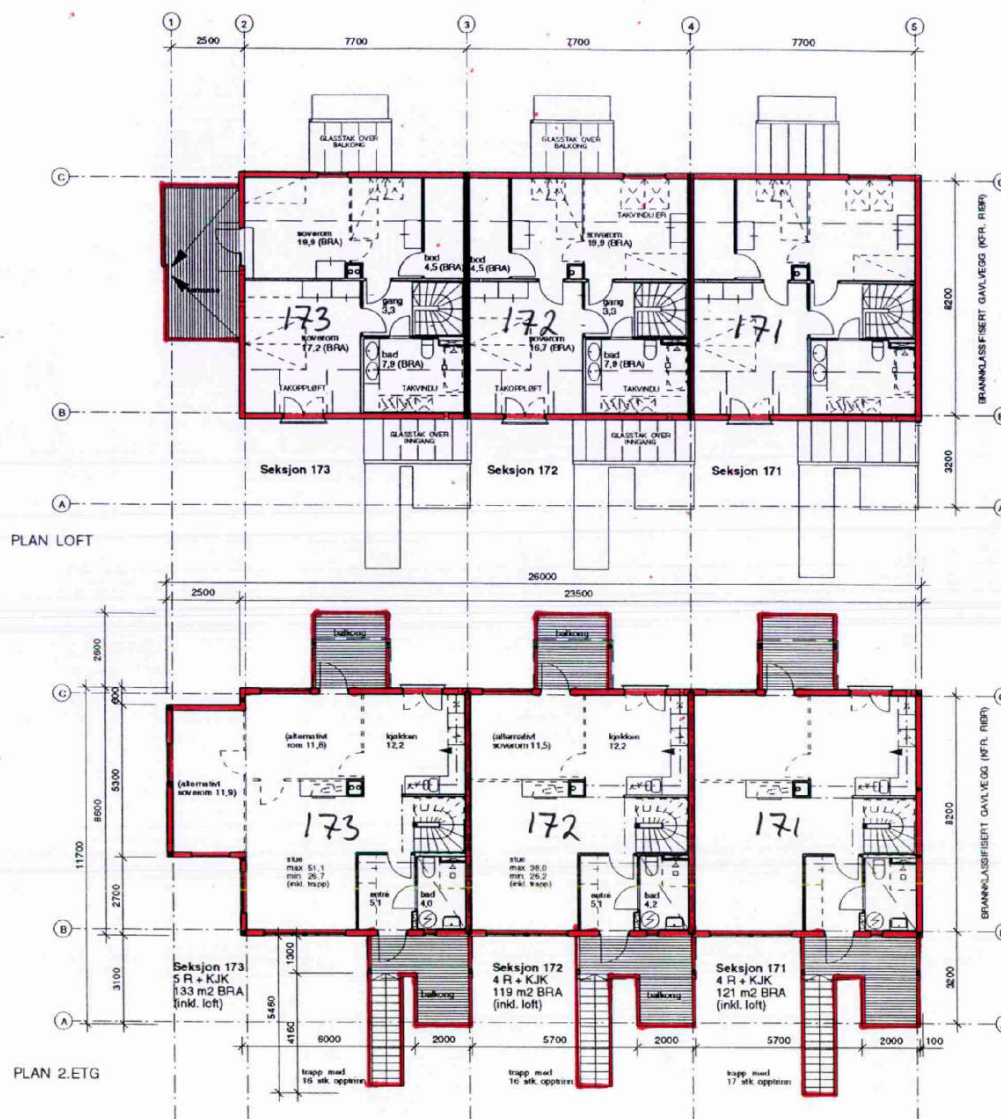
Vedlegg nr: 83



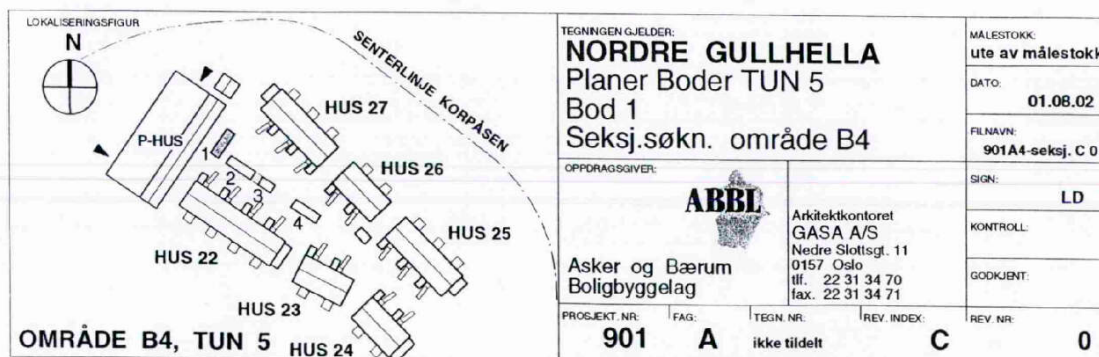
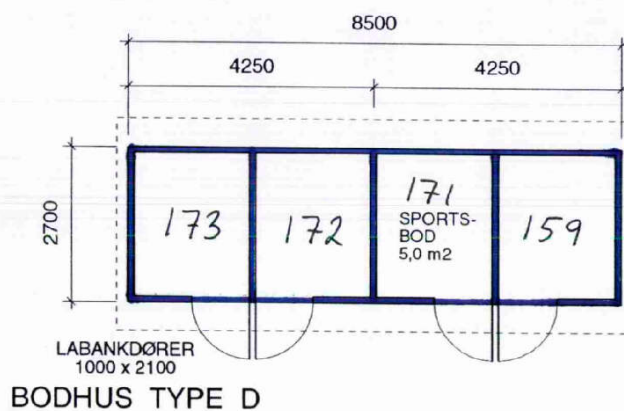
Vedlegg nr. 84



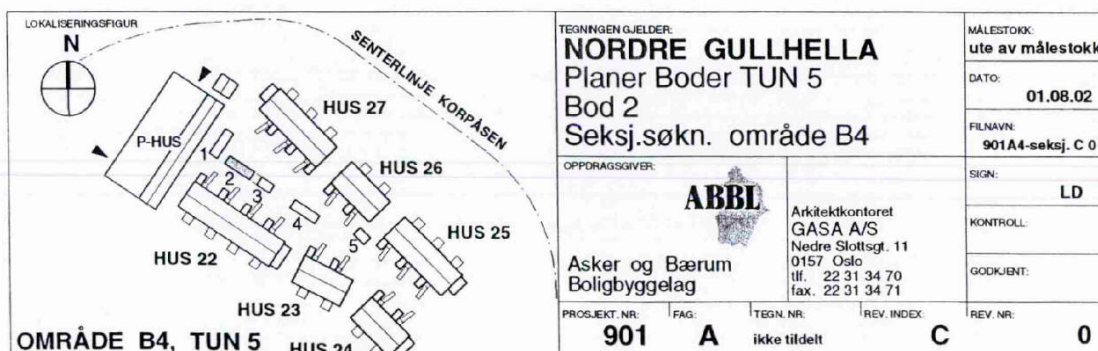
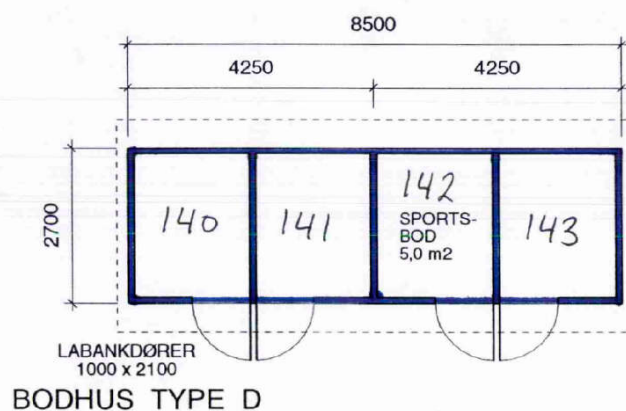
Vedlegg nr. 85



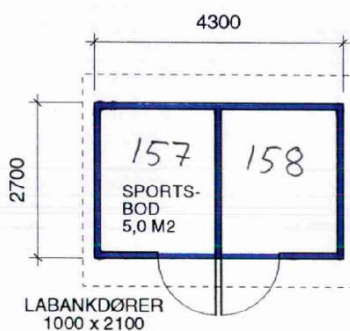
Vedlegg nr: 86



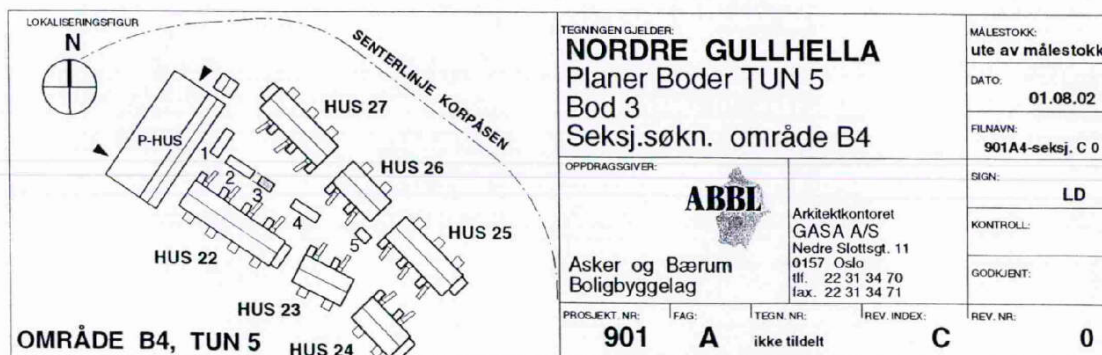
Vedlegg nr: 87



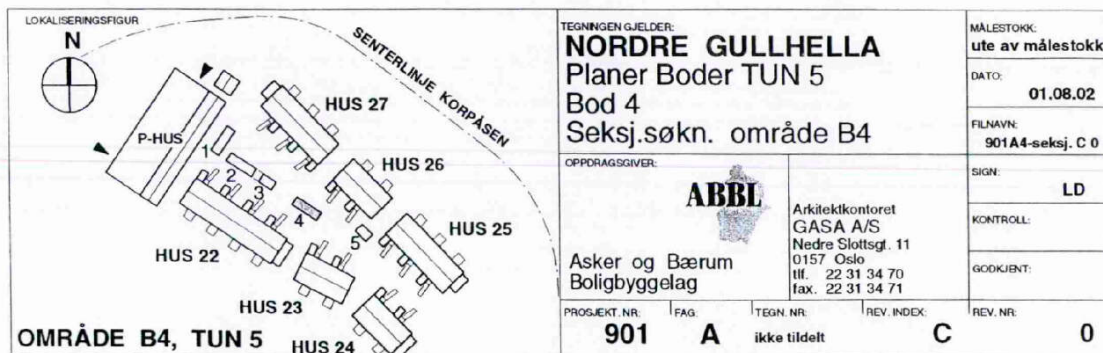
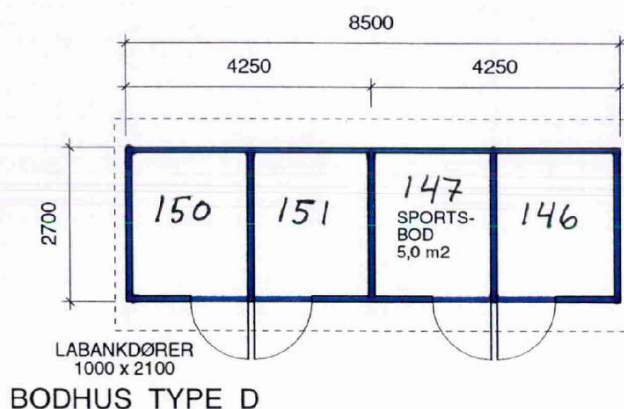
Vedlegg nr: 88



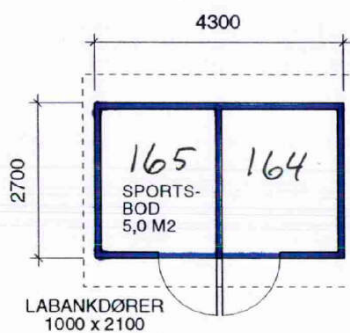
BODHUS TYPE A



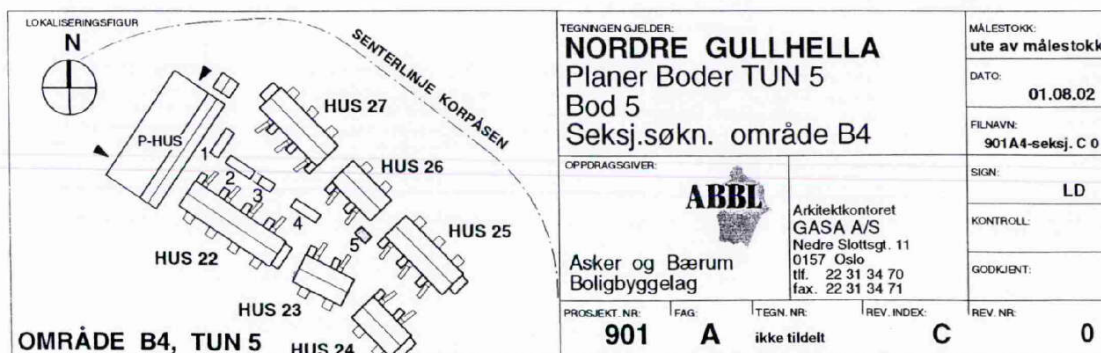
Vedlegg nr. 89

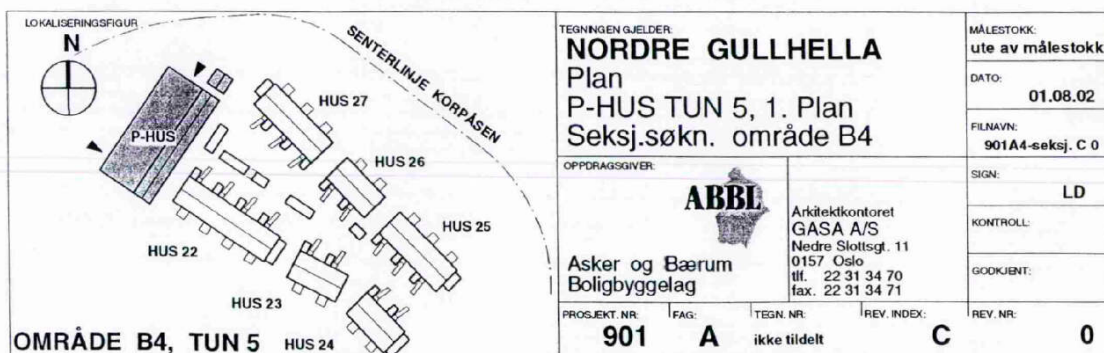
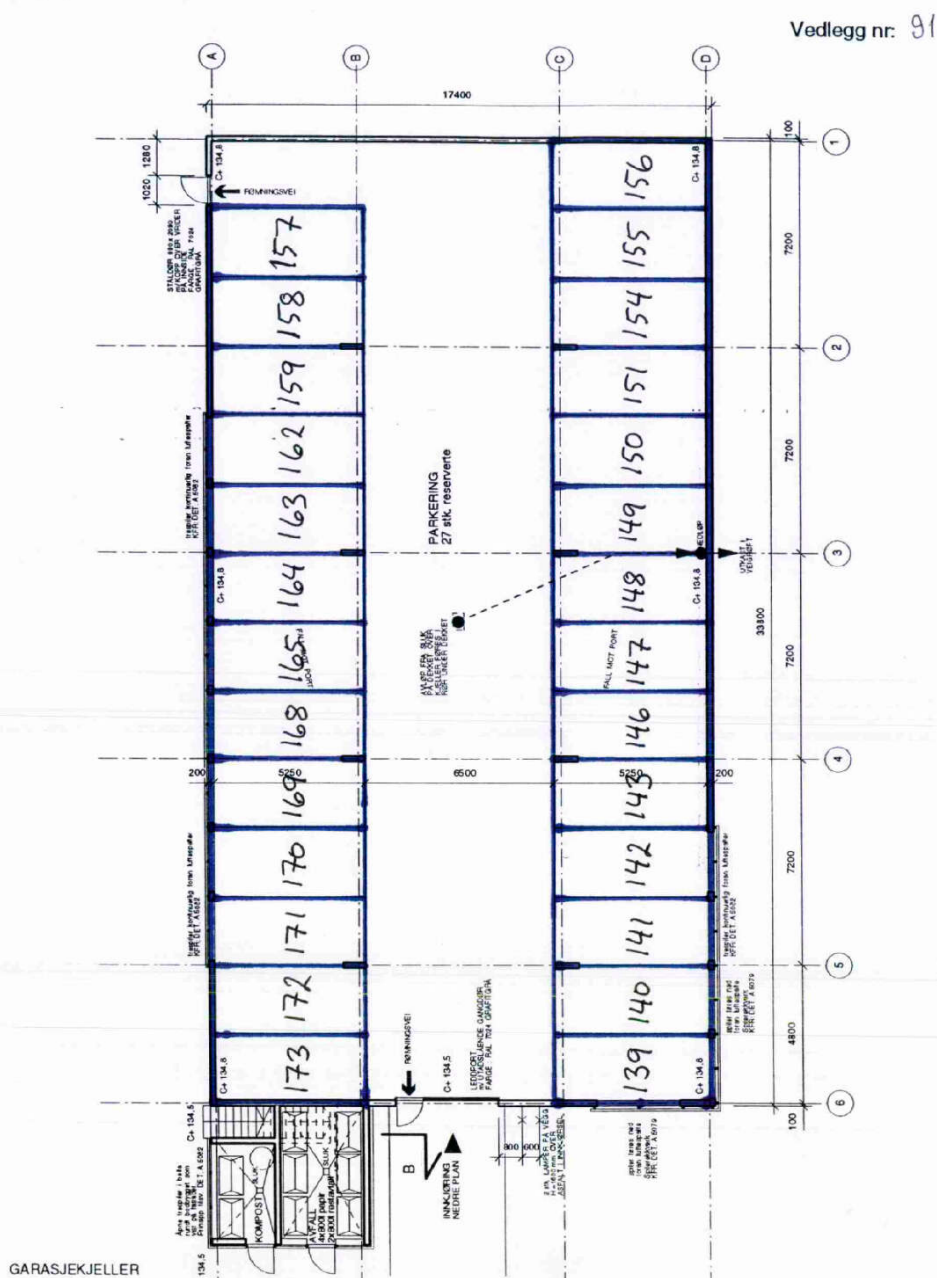


Vedlegg nr: 90

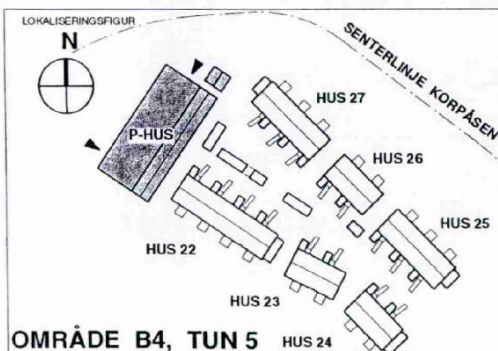
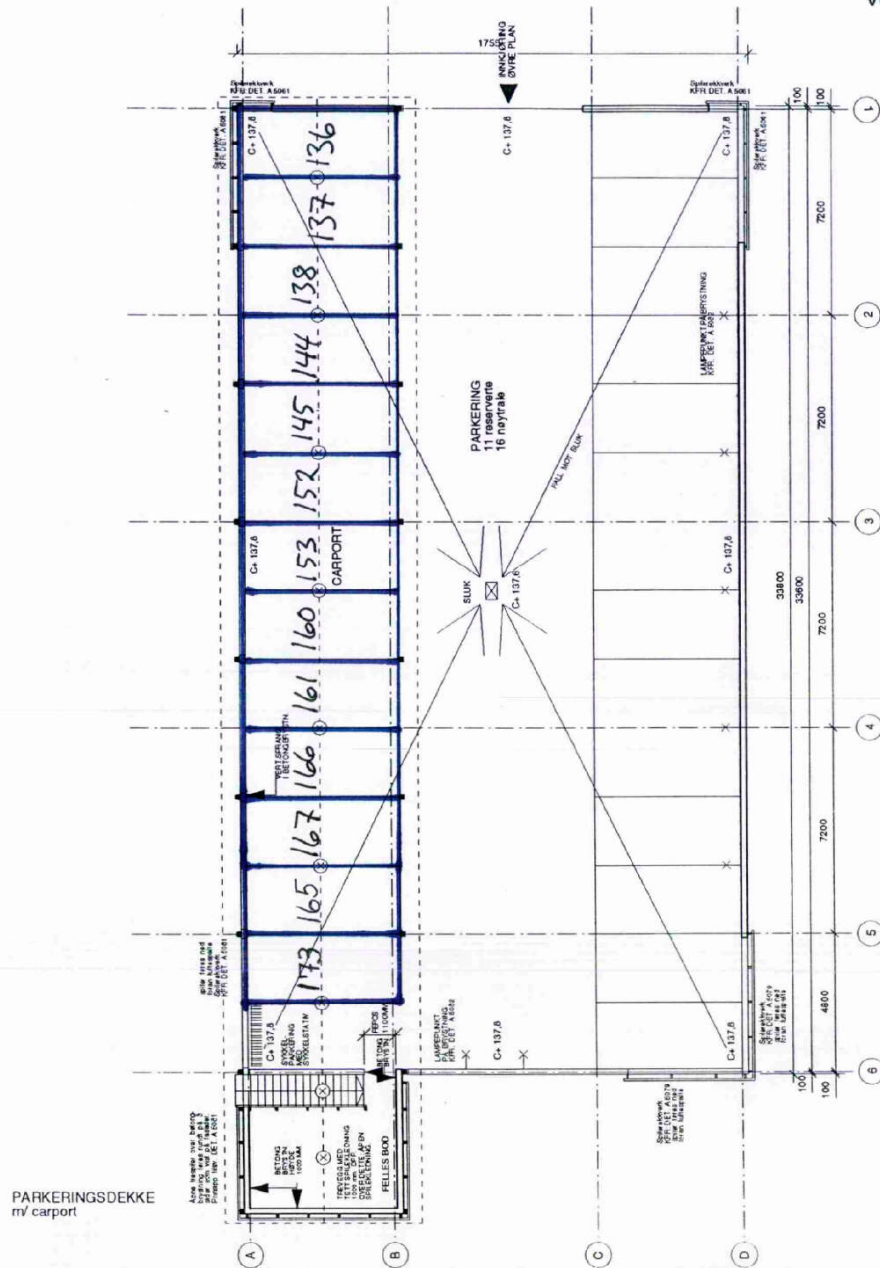


BODHUS TYPE A





Vedlegg nr. 92



TEGNINGEN GJELDER:
NORDRE GULLHELLA
Plan
P-HUS TUN 5, 2. Plan
Seksj.søkn. område B4

OPPDRAAGSGIVER:



Asker og Bærum
Boligbyggelag

Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 31 34 70
fax. 22 31 34 71

PROSJEKT NR.

901

FAG:

A

TEGN. NR.

ikke tildelt

REV. INDEX:

C

REV. NR.

0

MÅLESTOKK:

ute av målestokk

DATO:

01.08.02

FILNAVN:

901A4-seksj. C 0

SGN:

LD

KONTROLL:

GODKJENT:



Asker
kommune

Vedtatt av Asker kommunestyre 6. mai 2025

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Innhold:

GENERELLE BESTEMMELSER	4
1. Forholdet til vedtatte arealplaner	4
2. Krav om reguleringsplan	4
3. Rekkefølgekrav	6
4. Utbyggingsavtaler	8
5. Definisjoner	8
6. Samfunnssikkerhet	8
7. Teknisk infrastruktur	9
8. Vei, transport og parkering	9
9. Miljøkvalitet og forurensning	10
10. Natur, landskap og grønnstruktur	13
11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø	16
BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL	17
12. Fellesbestemmelser til arealformål	17
13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse	20
14. Bestemmelser til småhusområder	22
15. Bebyggelse og anlegg	27
16. Bestemmelser til andre byggeområder	29
17. Grønnstruktur	32
18. Landbruks-, natur og 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 kartgrunnlaget, fra GeoNorge, med aktsomhetskart) fremgår av kommunens kartløsning, som er tilgjengelig på kommunens nettside www.asker.kommune.no.

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

1. Forholdet til vedtatte arealplaner

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

Følgende kommunedelplaner gjelder i Asker:

- Kommunedelplan for Båttstø, vedtatt 14.09.2017
- Kommunedelplan for E18, vedtatt 08.11.2016
- Kommunedelplan for E134 strekningen Dagslett - E18 Lier, vedtatt 18.10.2022
- Kommunedelplan for Holmen-Slependen, vedtatt 29.01.2013
- Kommunedelplan for ny Røykenvei, vedtatt 03.01.1998

Bestemmelser til kommunedelplan skal ved motstrid gjelde foran kommuneplan, dette gjelder ikke kommunedelplan for ny Røykenvei, strekningen Gjellum – Kloppedalen (atkomstveien til Heggedal).

Arealformål i kommuneplan skal ved motstrid gjelde foran kommunedelplan, dette gjelder ikke avsatt veiformål i kommunedelplan for E18 og E134.

1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner (pbl. § 1-5)

Reguleringsplaner som er vedtatt før kommuneplanens arealdel, gjelder såfremt det ikke er motstrid med kommuneplanbestemmelser som i sin ordlyd overstyrer reguleringsplan. Det fremgår av den enkelte bestemmelse om den overstyrer reguleringsplan. Der reguleringsplan ikke har bestemmelse om forhold som fremgår i kommuneplan, er kommuneplanens bestemmelser utfyllende.

Arealformål grønnstruktur og Landbruks-, natur og friluftsområder (LNFR) i kommuneplanens arealplankart overstyrer byggeformål i reguleringsplaners arealplankart. Ved motstrid mellom andre arealformål gjelder reguleringsplanens arealformål.

Kommuneplanens bestemmelser i kapittel 20-23 for hensynssoner og båndleggingssoner, jf. kommuneplanens arealplankart, overstyrer gjeldende reguleringsplaner.

Avsatt veiformål med tilhørende bestemmelser i reguleringsplan for E134 går foran kommuneplan ved motstrid.

Følgende planer gjelder uansett i sin helhet:

- a. Reguleringsplan for Vardåsen alpinanlegg, plan 23C, vedtatt 22.6.1989
- b. Reguleringsplaner for Hogstad golfbane, plan 38F, vedtatt 9.9.1992, og 38G, vedtatt 29.4.1993, med bestemmelser.

Opplysning: Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-5 nr. 1.

2. Krav om reguleringsplan

2.1 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, nr. 1)

I områder avsatt til byggeformål, arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt arealformål småbåthavn med tilhørende strandsone, kan det ikke utføres arbeid eller tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom og etablering av ny hovedbruksenhet, før området inngår i reguleringsplan.

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

2.2 Unntak fra krav om reguleringsplan (pbl. §11-10, nr. 1)

2.2.1 Områder avsatt til byggeformål

I områder avsatt til byggeformål er følgende tiltak unntatt fra krav om reguleringsplan, forutsatt at tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelser:

- a. Tiltak som kan søkes uten krav til ansvarlig søker, med unntak av pbl. § 20-1, bokstav m.
- b. Tiltak unntatt søknadsplikt

- c. Tiltak i/på eksisterende bygg, herunder også tilbygg.
- d. Private/offentlig godkjente renseløsninger
- e. Riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring.^{1, 2}

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse utenfor 100-metersbeltet langs sjø³, skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.3 Generelle boligområder.

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse innenfor 100-metersbeltet langs sjø³, skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet lang sjø.

2.2.2 Områder avsatt til fritidsbebyggelse og kombinert bolig- og fritidsbebyggelse

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

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

1. Se bestemmelse 2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne
2. Se bestemmelse 11.1 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturminne.
3. 100-metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområde #6 på kommuneplanens arealplankart.

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

2.3.1 Utbygging i strid med gjeldende regulering

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

2.3.2 Opprettelse av ny grunneiendom eller arealoverføring i regulert boligområde

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

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

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

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

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

Denne bestemmelsen gjelder ikke jernbanevirksomhet. Bestemmelsen gjelder heller ikke ved midlertidig anleggsarbeid og vedlikehold av eksisterende 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 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 – Slependsen, før nødvendig skolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
- d. Innenfor felt BJ1, Elnes, skal det avsettes areal til offentlig formål, barnehage og omsorgsboliger.

3.1.2 Vann- og avløpskapasitet:

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

3.1.3 Transportkapasitet:

- a. Nord for nullvekstlinjen¹ kan utbygging med ny næringsbebyggelse over 1000 m² BRA eller nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter, ikke finne sted før det er dokumentert og sikret god bussframkommelighet på fylkesveiene fv. 201(Fekjan), fv. 203 (Drammensveien), fv. 167 (Røykenveien) fv. 165 (Slemmestadveien) mellom utbyggingsområdet og E18/Bærums kommunegrense. Aktuelle tiltak for å sikre god bussframkommelighet følger av retningslinje til bestemmelsen.
- b. Nesbru senterområde (felt HM1) kan ikke utbygges før ny E18 for strekningen Slependeren – Drengsrud er ferdigstilt i henhold til kommunedelplan for E18 -korridor i Asker, Slependeren – Drengsrud, vedtatt 08.11.2016
- c. Før det gis rammetillatelse for boliger i felt BL1/BL2 (Blakstad sykehus) eller felt VE2 (Vettrø hotell), skal det være gjennomført tiltak som sikrer at samlet bolig-/nærings-/tjenestetrafikk med personbil fra disse feltene, ikke overstiger det antall kjøretøy/yrkesdøgn (YDT) som disse områdene genererte ved tidligere virksomhet som sykehus og hotell. Tiltak som sikrer dette, skal fastsettes ved regulering.
- d. Innenfor planområdet for kommunedelplan Holmen-Slependeren gjelder rekkefølgebestemmelser for transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slependeren § 4 Rekkefølgekrav.
- e. På Dikemark kan det etableres ny virksomhet, næring og/eller inntil 250 boliger, i eksisterende tidligere sykehusbebyggelse på felt D1 og D2, uten at det stilles rekkefølgekrav knyttet til transportkapasitet.

3.1.4 Trafikksikkerhet

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

3.1.5 Utbyggingsrekkefølge Slemmestad

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

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

Opplysning:

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

4. Utbyggingsavtaler

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

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

5. Definisjoner

5.1 Definisjoner (pbl. § 11-9, nr. 5)

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

6. Samfunnssikkerhet

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

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

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

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

6.1.2 Områdeskred

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Opplysning:

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

7. Teknisk infrastruktur

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

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

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

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

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

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

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

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

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

8. Vei, transport og parkering

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

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

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

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

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

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

9. Miljøkvalitet og forurensning

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

9.1.1 Klimagassberegning

Klimagassberegninger skal utarbeides ved:

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

9.1.2 Energiplan

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

9.1.3 Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser

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

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

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

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

9.3.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

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

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

9.3.2 Støysonekart

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

9.3.3 Krav til støyfaglig utredning i gul og rød støysone

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

9.3.4 Gul støysone – vurderingssone

9.3.4.1 Ny bebyggelse

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

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

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

9.3.4.2 Eksisterende bebyggelse

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

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

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

9.3.5 Rød støysone – forbudssone

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

9.3.5.1 Ny bebyggelse

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

9.3.5.2 Eksisterende bebyggelse

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

9.3.5.3 Avviksområder for støy

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

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

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

9.3.6 Støyfaglig utredning

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

9.3.7 Støy i bygge- og anleggsfasen

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

Opplysning:

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

10. Natur, landskap og grønnstruktur

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 ivarettatt.

Dersom vurderingen av naturmangfold viser mangelfull kunnskap, ved søknad om tiltak i uregulerte områder eller i områder med reguleringsplan vedtatt før 01.01.2010, skal det gjennomføres kartlegging av naturmangfold inkl. naturtypekartlegging. Naturtypekartlegging skal utføres av fagkyndig biolog. Nye kartlegginger skal legges inn i Miljødirektoratets karttjeneste Naturbase og Artsdatabankens karttjeneste Artskart.

10.6 Vassdrag¹ (bekk, elv, dam og liknende) (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

Det skal tas hensyn til vassdrag i alle arealtiltak som berører vassdraget. Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes, og miljøtilstanden for vannforekomsten skal ikke påvirkes negativt.

Det tillates ikke å lukke bekker/vassdrag. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes. Dersom dette ikke lar seg gjøre, skal det begrunnes.

Ved tiltak nær vassdrag skal det i en tidlig planfase avklares om det kreves avbøtende tiltak eller plangrep for å hindre forurensning i anleggsperioden eller senere. Det skal legges vekt på å unngå avrenning av partikler.

10.6.1 Byggegrense mot vassdrag:

Der det langs vassdrag¹ ikke er definert hensynssone, gjelder følgende byggegrense mot vassdrag:

- a. Minste avstand 30 meter i områder avsatt til LNF
- b. Minste avstand 20 meter i områder avsatt til byggeformål² og blågrønnstruktur.

Der det er fastsatt byggegrense langs vassdrag i vedtatt reguleringsplan gjelder denne. Der det ikke er fastsatt byggegrense mot vassdrag i gjeldende reguleringsplaner tilsvarer byggegrensen avgrensingen av hensynssone Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1.

Tiltak etter pbl. § 1-6 er ikke tillatt nærmere vassdrag enn byggegrensene angitt ovenfor, følgende tiltak er likevel tillatt nærmere enn angitt byggegrense, forutsatt at tiltakene ikke er i konflikt med verdifulle arts- og naturforekomster, og er i tråd med kommuneplanens øvrige bestemmelser:

- a. Tiltak på eksisterende bygg som ikke medfører økning i BYA, utvidelse eller plassering nærmere vassdrag.
- b. Vedlike hold av eksisterende og godkjent; anlegg, teknisk infrastruktur og vei,
- c. Vedlikehold av eksisterende stier, og varsom tilrettelegging for natur opplevelser og friluftsliv.
- d. Byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget¹, herunder også vedlikehold av eksisterende dammer, broer, flom- og erosjonssikring.

10.6.2 Vegetasjonsbelte:

Innenfor hensynssone H560_1 skal det langs vassdragene¹ opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte hvor vegetasjon skal bevares på minst 20 meter i områder avsatt til LNF og 10 meter i områder avsatt til byggeformål² og blågrønnstruktur, med mindre annet følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

Skånsom skjøtsel av kantvegetasjon er tillatt forutsatt at det ikke medfører forringelser av naturkvalitetene (biotopendring). Avstander måles på begge sider av vassdrag, horisontalt inn på land fra elve- eller bekkekant ved normal vannføring.

Ved brøyting skal det vises hensyn til vegetasjonsbeltet langs vassdrag, snølagring tillates ikke innenfor vegetasjonsbeltet.

Opplysning: Se bestemmelse 6.2 om flomveier, og vannressursloven § 11 (kantvegetasjon).

1. *Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.*

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

10.7 Byggegrense mot sjø (§ 11-9, nr. 5 og 6)

Byggegrense mot sjø er vist med juridisk linje på kommuneplanens arealplankart. Nærmere sjø enn angitt byggegrense tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6, annet enn:

- a. Tiltak for tilrettelegging av offentlige; friområder, parker, kyststi, turstier, sanitæranlegg og HC-parkering, til allmenn ferdsel og bruk.
- b. Påfylling av stedegen sandtype² på eksisterende offentlig sandstrand.
- c. Regulert småbåthavn i tråd med bestemmelse 19.2
- d. Regulert brygge eller molo i tråd med bestemmelse 10.8.1.
- e. Gjenoppføring/reparasjon av tidligere godkjent brygge i tråd med bestemmelse 10.8.2.
- f. Nyetablering, vedlikehold, flytting og fjerning av offentlige anlegg til navigasjonsmessig bruk.

- g. Offentlig godkjente vann- og avløpsanlegg, forutsatt at disse ikke medfører søknadspliktige terrengendringer.
- h. Tilbygg på inntil 8m² for sanitæranlegg når følgende vilkår er oppfylt:
- 1) Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg, og
 - 2) det kan dokumenteres at sanitæranlegg ikke kan integreres i eksisterende bebyggelse, og
 - 3) tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, i retning bort fra sjø, og
 - 4) tilbygget har materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.

Nærmere sjø enn angitt byggegrense er det ikke tillatt å fjerne vegetasjon, utenom normal skjøtsel. Verdifulle trær¹ skal bevares.

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av Verdifulle trær.

2. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

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

10.8.1 Regulerte brygger

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

- a. Det tillates én fastbrygge på maks 10 m² per eiendom med strandlinje.
- b. Fastbrygger som oppføres langsetter sjøkanten skal ikke ta opp mer enn 6 meter av strandlinjen.
- c. Der hvor det er langgrunt tillates i tillegg flytebrygge ut til sjødybde på 1,5 meter middelvannstand. Lengden på flytebryggen må ikke overstige 10 meter inkludert landgang, og bredden skal være maksimalt 2,4 meter.
- d. Fastbrygger skal som hovedregel bygges som pelebrygge eller utkraget brygge.
- e. Sprengningsarbeider tillates ikke
- f. Støping i sjøbunn i form av tett konstruksjon/bølgebryter tillates ikke.
- g. Molo, steinfyllinger og andre bunnmurte brygger er ikke tillatt, annet enn der det følger av reguleringsplan.
- h. Utriggere tillates ikke.
- i. Det er ikke tillatt å etablere rekkverk/levegger, lyssetting, flaggstenger eller andre privatiserende elementer på eller ved bryggen.

Bestemmelsen gjelder ikke regulert felles bryggeanlegg eller småbåthavn.

10.8.2 Etablerte brygger

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

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

10.8.3 Sandstrender

Det tillates ikke etablering av kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype¹, hverken på land eller i sjø. Tiltak i sjø krever tillatelse fra statsforvalteren.

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

1. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø

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

11.1.1 Ved nye tiltak og regulering

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

11.1.2 Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi

Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi skal bevares, i tråd med tidligere vedtatte kulturminneplaner:

- Plan for faste kulturminner i Asker, vedtatt 08.11.2016
- Liste over prioriterte kulturminner og kulturmiljøer i Røyken, etter vedtak av 14.12.2017
- Liste som viser verneverdi for vurderte bygg i Hurum (A-listen), etter vedtak av 09.04.2019

For bebyggelse med høy verneverdi gjelder følgende:

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

11.1.3 Bygninger og anlegg fra før 1950 eller SEFRAC-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 SEFRAC-registrert, med ikke avklart verneverdi, kan kommunen stille krav om kulturminnefaglig vurdering av verneverdien til kulturminnene, bygningene eller anleggene. Dette omfatter også tradisjonslokaliteter og alle andre typer kulturminner fra nyere tid, som ikke er automatisk fredet i henhold til Lov om kulturminner.

11.1.4 Kulturminne som sekundær boenhet

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

- Tiltaket medfører ikke økt boligvolum. Hele bygningen kan tas i bruk som sekundær boenhet
- Bygningen beholder sin verneverdi
- Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg
- Tiltaket har vært på høring hos Fylkeskommunen, og tiltak beliggende i 100m-beltet har vært til høring hos Statsforvalter

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

11.1.5 Ved søknad om riving av kulturminne²

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

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

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

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

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

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 terreng høyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for, tillates ikke utenfor byggverkets fotavtrykk, med mindre det følger av reguleringsplan. Utfylling/igjenfylling skal kun skje med rene masser.

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

12.2.2 Andel grøntareal

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

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

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

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

12.3.1 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA)

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

12.3.2 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal lekeareal (MUA)

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

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

12.4.1 Byggegrense mot kjørevei

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

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

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

12.4.2 Byggegrense mot gang og sykkelvei

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

- a. 15 meter i LNFR-områder
- b. 7 meter i andre områder

Avstand måles fra midtlinjen i gang og sykkelveien.

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:

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

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

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

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

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

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

- a. Nettstasjoner tillates oppført i områder avsatt til byggeformål¹, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt i LNF-områder i forbindelse med fremføring av strøm til eksisterende og godkjent bebyggelse.
- b. Nettstasjoner tillates ikke oppført på områder avsatt til uteoppholdsareal (lekeplass) eller innenfor hensynsone for Naturmiljø (H560_1-3), hensynssone nedslagsfelt drikkevann (H110) Faresone Flom (H320), faresone ras og skred (H310) eller båndleggingssone H720, H730 og H735.
- c. Nettstasjon tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse.
- d. Nettstasjonen skal i utforming og plassering tilpasses omgivelsene, ved plassering innenfor hensynssone kulturmiljø (H570_1-4) skal utforming og plassering avklares med kommunens byggesaksavdeling (kulturminnegruppe).
- e. Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, og inntil 2 meter fra eiendomsgrense og regulert vei.
- f. Nettstasjoner skal ikke komme i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel.
- g. Nettstasjoner skal ha minimum 5 meter avstand fra annen bebyggelse.

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

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

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

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

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

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

13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse

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

Utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter tillates kun i prioriterte vekstområder¹, eller på arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse på kommuneplanens arealplankart, med mindre annet fremgår av reguleringsplan.

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

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

13.2 Sosiale boformer (pbl. § 11-9, nr. 5)

Det kan etableres sosiale boformer hvor en gruppe boliger er knyttet til både innvendige og utvendige fellesarealer. Fellesarealet skal være samlet, og i direkte tilknytning til boenhetene. Det skal være varierte boligstørrelser tilrettelagt for en variert beboergruppe.

Opplysning: Se tillegg 4, definisjon av sosiale boformer, og R13.2.

13.3 Sekundær boenhet (pbl. § 11-9, nr. 5)

Sekundær boenhet¹ tillates kun i tilknytning til enebolig og skal være integrert i hovedbruksenheten, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, eller i bestemmelser 14.3, 14.4 og 14.5, jf. 11.1.4.

Maksimal størrelse på sekundær boenhet er 60 m² BRA per tomt + bodareal på inntil 5 m² BRA, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan. Overbygget parkering for sekundær boenhet inngår ikke i maksimal størrelse.

Opplysning: Se bestemmelse 11.1.4 om Kulturminne som sekundær boenhet, og bestemmelser 8.2 og 12.3 med krav til parkering og uteoppholdsareal

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet og sekundær boenhet.

13.4 Plassering av mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor byggegrense i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.4.1 Støttemur og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense, forutsatt at:

- De mindre tiltakene ikke er i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt eller byggegrense mot kryss.
- Krav i bestemmelse 12.2.1 og 14.1.2 om terrenginngrep ivaretas.
- Øvrige krav etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter ivaretas.

13.4.2 Mindre tiltak og bygg unntatt søknadsplikt, utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom¹

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre tiltak jf. pbl § 20.5 og byggesaksforskriften (SAK 10) § 4.1 plassert utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom¹, forutsatt at:

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

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

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

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

13.5.1 Frittliggende garasje eller uthus o.l.

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

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

13.5.2 Avfallshus

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

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

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

14. Bestemmelser til småhusområder

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

14.1.1 Type bebyggelse:

Boligkategorier fremgår av arealplankartet. Innenfor boligområder angitt som, boligkategori *generelle boligområder* (GB), *spesielle boligområder* (SB), og *boligområder innenfor 100 metersbeltet langs sjø*¹ (GBS) tillates kun frittliggende småhusbebyggelse som angitt i bestemmelsene nedenfor.

I småhusområdene tillates ikke videre fortetting annet enn der det følger av reguleringsplan, som angitt i bestemmelse 2.3.

Bestemmelsenes kapittel 14 gir rammer for bebyggelsens utnyttelse og utforming.

14.1.2 Terrengendringer utenfor byggverkets fotavtrykk

Bygg skal plasseres i forhold til terreng i tråd med bestemmelse 12.2.1. Såfremt ikke annet er bestemt i reguleringsplan skal minimum 50 % av tomtens areal holdes fri for terrenginngrep, herunder også byggegrøper og andre inngrep i terreng i bygge- og anleggsfasen. Der det kan gjøres terrenginngrep gjelder følgende:

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

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

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 200m² uteoppholdsareal hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 4 meter.
- Tomannsboliger skal ha minimum 150 m² uteoppholdsareal per hovedbruksenhet hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 3 meter.
- Sekundærboenhet skal ha minimum 12 m² uteoppholdsareal som skal være sammenhengende og i direkte tilknytning til boenheten.

Takterrasser kan medregnes i uteoppholdsareal dersom takterrassen grenser mot annet målbart uteoppholdsareal på terreng, og hvor det ikke er nivåforskjell på mer enn 20cm mellom terrenget og terrassen.

14.3 Generelle boligområder (felt GB) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Boligkategori GB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.3 nedenfor gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsene gjelder også uregulerte boliger utenfor 100-metersbeltet jf. bestemmelse 2.2.1

14.3.1 Boenheter¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter¹, tillates disse områdene bebygget med to boenheter¹. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundær² boenhet eller én tomannsbolig.

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

14.3.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GB skal BYA ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyrer denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 20 %.

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

Følgende planer gjelder fortsatt mht. utnyttelse:

- 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/kobbehus 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/kobbehus tillates inntil 8,0 meter, og skal underordnes byggets mønehøyde.

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

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

14.3.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

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

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

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

14.3.6 Parkering

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

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

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet.

2. Se bestemmelse 13.3 Sekundær boenhet.

3. Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.

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

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

14.4.1 Tilpasning til eksisterende bebyggelse

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

14.4.2 Boenheter¹

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

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

14.4.3 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori SB skal BYA ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyrer denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 15 %.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt BYA.

14.4.4 Høyder

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

- a. Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse.
- b. Gesimshøyde tillates inntil 6,5 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,5 meter. Målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

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

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

14.4.5 Garasje bod, uthus og andre lignende bygninger

Der annet ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

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

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

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

14.4.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, gjelder bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.³

Innenfor planer som tillater garasje på 35 m² BYA tillates denne oppført på 36 m² BYA.

14.4.7 Tak

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Takterrasse er kun tillat der dette fremgår av reguleringsplan.

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner.

1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
2. *Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.*
3. *Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.*
4. *Se tillegg 4 definisjon av bebyggelsesstruktur.*

14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet langs sjø⁴(felt GBS) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

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

14.5.1 Boenheter¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter¹, tillates disse områdene bebygget med én frittliggende enebolig per fradelt tomt. En integrert sekundær² boenhet tillates på tomter over 1200m².

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

14.5.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GBS skal BYA ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyrer denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m²-BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt %- BYA.

14.5.3 Høyde

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

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

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

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

14.5.4 Tak

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

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

Takterrasser³ tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter.

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

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

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

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

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

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

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

14.5.6 Parkering

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

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

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

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

15.1 Bebyggelse og anlegg (BA) (pbl. § 11-9, nr. 5)

Områder for bebyggelse og anlegg åpner for kombinert nærings- og boligformål.

15.1.1 Byggeformål BA1

Innenfor BA1 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet. Eksisterende detaljhandelsvirksomhet kan opprettholdes.

15.1.1.1 Byggeformål BA1.1 (Føyka)

Det tillates bruk etter 15.1.1 Minimum 50% av Føyka-området (regulert delfelt I, II og IV) skal være fri for bebyggelse og tilrettelagt for rekreasjon og fysisk aktivitet.

15.1.2 Byggeformål BA2

Innenfor BA2 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet, samt arealer for plasskrevende varehandel.¹

15.1.3 Byggeformål BA3

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

15.1.4 Byggeformål BA4

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

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

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

Øvre Hagen gård, felt ÅN3, tillates bygget om til boliger innenfor eksisterende bebyggelse.

Gårdstunet skal opprettholdes og anlegget tilpasses kulturlandskapet.

Eksisterende terreng og vegetasjon skal inngå som et aktivum i bofelleskapet.

Nødvendige tiltak skal iverksettes slik at tilstøtende landbruksarealer skjermes og landbruksdrift kan pågå uforstyrret.

15.1.4.2 Byggeformål BA4.2 (Blakstad sykehus og Vettre)

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

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

15.1.4.3 Byggeformål BA4.3 (Tronstad)

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

Opplysning:

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

16. Bestemmelser til andre byggeområder

16.1 Fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 3, 5 og 6)

16.1.1 Grunneiendom

I områder avsatt til fritidsbebyggelse eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF er oppdeling av eksisterende grunneiendom ikke tillatt.

16.1.2 Fritidsbebyggelse utenfor 100 metersbeltet langs sjø¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, tillates oppføring av én fritidsbolig på eksisterende ubebygget tomt og utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til fritidsbebyggelse utenfor 100-meterbeltet langs sjøen, eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF. Tillatelse kan gis under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

Utvidelse av eksisterende fritidsbolig kan ikke medføre opprettelse av ny boenhet på tomten. Grad av utnytting skal ikke overskride %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal overskrider ikke 125 m².

Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

d. Utebelysning

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

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

16.1.3 Fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrensen mot sjø¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan tillates kun tilbygg på inntil 15 m² på eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF og fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrense mot sjø, dersom følgende er oppfylt:

- Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg.
- Samlet BYA på tomten overskrider ikke 125 m² 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

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

16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBF) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3 og 5)

Innenfor KBF tillates bolig- og fritidsbebyggelse. Fritidsbebyggelse i tråd med reguleringsplan/bestemmelsene i punkt 16.1, og boligbebyggelse i tråd med reguleringsplan.

16.2.1 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig

Innenfor KBF kan eksisterende fritidsbolig bruksendres til helårsbolig, under følgende forutsetninger:

- a. Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- b. Boligen har opparbeidet adkomst i tråd med den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm, eller i henhold til regulert standard.
- c. Det er opparbeidet trygg skolevei³ med maksimal gangavstand på 4 km til barneskole eller etablert skoleskysstilbud.
- d. Boligen har renovasjonsløsning i henhold til enhver tid gjeldene forskrift om renovasjon.²

For Brønnøya gjelder i tillegg kravene i punkt 16.2.2.

16.2.2 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig, og andre tiltak på Brønnøya

Det skal utarbeides en samlet reguleringsplan for Brønnøya, i tråd med 2.6.4. Det tillates ikke bruksendringer til boliger eller andre tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor kartlagte naturtyper, før ny reguleringsplan er vedtatt, jf. 2.6.4.

Ikke bebygde tomter kan kun bebygges med fritidsbolig.

Ny reguleringsplan kan åpne for at eksisterende fritidsbolig innenfor området avsatt som KBF kan bruksendres til helårsbolig under følgende tillegg til 16.2.1:

- Hensynet til naturverdier skal sikres.
- Utnyttelsen for boliger og fritidsboliger skal være lik, inntil 70 m² BRA og med et frittliggende uthus på inntil 15 m² BYA.
- Utsprenging av kjellere tillates ikke.

16.2.3 Veier og stier på Brønnøya

Veienes og stienes nåværende standard forutsettes opprettholdt.

Opplysning: Se bestemmelse 16.1 om fritidsbebyggelse.

1. *Se Forskrift om renovasjon, Asker kommune*

2. *Se tillegg 4, definisjon av trygg skolevei*

16.3 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 5 og 8)

I områder avsatt til sentrumsformål skal himlingshøyde i bebyggelsens første etasje langs strøgsgater¹ 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.

1. *Se tillegg 4, definisjon av strøgsgate.*

16.4 Næringsbebyggelse (NA, NB, NC, ND, NE) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

16.4.1 Næringsformål NA1

Innenfor næringsbebyggelse NA1 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet detaljhandel og større kontorvirksomheter.

16.4.2 Næringsformål NA2

Innenfor næringsbebyggelse NA2 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.1.2 Helse-næring NA2.1

Innenfor næringsbebyggelse NA2.1 kan det etableres arbeidsintensive helserelaterte virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.3 Næringsformål NB1

Innenfor næringsbebyggelse NB1 kan det kun etableres transportbedrifter, verksteder, lagerhaller, bygg- og anleggsvirksomheter, ikke-støyende industrivirksomheter samt plasskrevende varehandel.¹

16.4.4 Næringsformål NB2

Innenfor næringsbebyggelse NB2 kan det kun etableres verksteder, transportbedrifter, lagerhaller og Samleterterminal, 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 allmennhetens bruk av området for natur- og friluftsopplevelser.

18. Landbruks-, natur og friluftsmål (LNFR)

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

I områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk¹ (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNFR-spredd bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse², gjelder følgende:

18.1.1 Nye bygninger og tiltak i LNFR områder

Oppføring av nye frittliggende bygninger, andre konstruksjoner og anlegg, eller massedeponier, som ikke er ledd i stedbunden næring (ref. H-2401 "Gården som ressurs") er ikke tillatt. Det samme gjelder oppdeling av eksisterende grunneiendom til formål som ikke er ledd i stedbunden næring. Unntak følger av bestemmelser 18.2, 18.3 og 18.4 nedenfor.

Oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg tillates ikke på dyrket eller dyrkbar mark, eller i områder med produktiv skog eller myr, med mindre annet følger av jordloven.

Nye tiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som allé beplantning, tuntrær og andre karakteristiske enkelt trær, åkrer, slåtteenger, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier, tufter, andre spor etter eldre bosetning og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

18.1.2 Etablering av adkomst og avkjørsel

Nye adkomster og adkomst til nye eiendommer skal godkjennes av veieier.

18.1.3 Nedslagsfelt drikkevann³

Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse til tiltak innenfor nedslagsfeltet. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssone H110, skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Det skal sendes inn hogstmelding ved hogst innenfor nedslagsfeltet/sikringssonen. Ved landbrukstiltak som berører sikringssone H110, herunder maskinell hogst/planting skal det innhentes uttalelse fra vannverkseier.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, i tråd med klausuleringsbestemmelser eller etter annet lovverk. Bestemmelsen gjelder ikke for Brjør vann med tilhørende nedslagsfelt.

18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder (Røyken næringspark felt D)

Områdene er avsatt som LNF og landskapet skal reetableres/tilbakeføres. Områdene kan gjenfylles for å tilpasse tilstøtende områder, beplantes med stedegen vegetasjon, og tilrettelegges for friluftsliv. Tiltak for slik reetablering er unntatt fra det generelle byggeforbudet i 18.1.1

Opplysning:

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

18.2 LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk¹ (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

18.2.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk, under følgende forutsetninger:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b,c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

- a. Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- b. Grad av utnytting for boligbebyggelsen skal ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 300m² BYA.
- c. eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
- d. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
- e. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.
- f. Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til gjeldende vei- og gatenorm².
- g. Nye tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

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

18.2.2 Terrengendringer og deponering av masser

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

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

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

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

18.3 LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse(pbl. §§ 11-7,nr. 5, 11-9 nr. 3, 5 og 6, og 11-11, nr. 2)

18.3.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse, og for tomter på under 2000m² beliggende i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b,c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse

1. Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 200m² BYA.
2. Eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
3. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
4. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

c. Boenheter

Tomten kan inneholde inntil én hovedbruksenhet, samt én integrert sekundær boenhet på inntil 60 m² BRA + bodareal på inntil 5m² BRA, og garasje. Areal til overbygget parkering medregnes i maksimal størrelse av sekundær boenhet.

d. Uteoppholdsareal

1. Uteoppholdsareal for hovedbruksenhet skal være minimum 200 m², hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal.
2. Uteoppholdsareal for sekundær boenhet skal være minimum 30 m²
3. Uteoppholdsareal skal ha støynivå under Lden 55dB, og 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 friluftsliv- 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 utnyttning ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal ikke overstige 125 m².
3. Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

d. Utebelysning

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

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

f. Plassering av tiltak

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

18.3.3 Bruksendring

Eksisterende fritidsbolig kan bruksendres til helårsbolig under de forutsetninger som følger av bestemmelse 16.2.1 Felt KBF.

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

1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.

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

18.4 LNFR- areal for spredt næringsbebyggelse – LNFN Rødbysætra (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 11-11, nr. 2)

Innenfor området avsatt til LNF spredt næringsbebyggelse felt LNFN Rødbysætra tillates næringstiltak knyttet til naturopplevelser, undervisning og overnatting. Slike tiltak omfattes ikke av det generelle byggeforbudet i 18.1. Før området inngår i reguleringsplan kan samlet BYA på eiendommen ikke overstige 700 m², hvor av 200 m² skal være biloppstillingsplass.

Opplysning:

1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.

19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

19.1 Farled (hoved- og biled) (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

I farled er det ikke tillatt med tiltak eller inngrep som vanskeliggjør for, eller kommer i konflikt med, bruken som farled.

Opplysning: Forbudet gjelder bl.a. tiltak som bøyer og dumping av masse eller gjenstander. Søknad om tiltak skal behandles av Kystverket etter havne- og farvannsloven.

19.2 Småbåthavn (jf. pbl. §§ 11-7, nr. 6, 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

Innenfor område avsatt til småbåthavn med tilhørende strandsone er det tillatt med reparasjon/vedlikehold på eksisterende godkjente bygninger og anlegg, forutsatt at dette ikke medfører utvidelse eller endring.

Det tillates riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring. Småbåthavners land- og bryggeanlegg skal være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

Etablering av småbåthavn tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

Opplysning: Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø, og 2.1 krav om reguleringsplan.

19.3 Friluftsområde i sjø (pbl. §§ 11-7, nr. 6 og 11-11, nr. 3 og 5)

Innenfor området avsatt til friluftsområde i sjø tillates tilrettelegging for allmenhetens bruk av området.

19.4 Drikkevann (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

Det er følgende drikkevannskilder i Asker kommune:

Setervannet, Sandungen, Striglevann og Husebyvannet. Bjørvann er krisevannkilde.

Drikkevannskildene er gitt arealformål drikkevann i arealplankartet, og nedslagsfeltet for de aktuelle vannene er merket med sikringssone H110 nedslagsfelt drikkevann, med tilhørende bestemmelser i 21.1 og 18.1.3.

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø

20.1 Hensynssone landskap (villalandskap), H550 (pbl. §§ 11-8, c og 11-9, nr. 5 og 6)

For områder med hensynssone villalandskap (H550_2) fremgår utnyttelsesgrad av bestemmelse 14.3.2 og 14.4.3.

20.2 Hensynssone bevaring naturmiljø, H560 (pbl. §§ 11-8, bokstav c og 11-9, nr. 5 og 6)

20.2.1 Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1

Innenfor hensynssone H560_1 tillates ikke tiltak som forringer miljøkvaliteten i sjø og vassdrag, jf. bestemmelse 10.6. Til byggesøknad skal det dokumenteres at tiltaket ikke reduserer miljøtilstanden i sjø og vassdrag, og eventuelt redegjøres for hvilke avbøtende tiltak som må gjennomføres.

20.2.2 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_2

Innenfor hensynssonen H560_2 skal naturområder og naturtyper av høy verdi ivaretas og sikres mot inngrep. Vegetasjon skal bevares.

Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssonen H560_2, skal en fagkyndig biolog kartlegge naturverdier og vurdere eventuelle avbøtende tiltak og eventuelle avbøtende tiltak skal sikres gjennomført. Dette gjelder ikke for reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2010.

20.2.3 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_3

Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Naturmangfoldloven og kartlagte naturtyper etter NiN- registreringer skal bevares og sikres

gjennom fremtidig planlegging/regulering. I ny reguleringsplan for Brønnøya skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres. Områder med naturtyper skal sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Skjøtsel på og bekjempelse av fremmede arter må sikres gjennom bestemmelser ved regulering. Det skal også innarbeides i reguleringsbestemmelser at rigg- og anleggsområder ikke tillates i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres, jf. oppdatert temakart - natur i Asker kommunes kartbase (Asker-kart) og Miljødirektoratets kartdatabase;

<https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/naturbase/>

Opplysning: Se bestemmelse 10.5 Naturmangfold om krav til naturtypekartlegging og R 20.2 om kartgrunnlag.

1. Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.

20.3 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570 (§ 11-8, bokstav c)

20.3.1 Bevaring kulturmiljø H570_1

I bevaring kulturmiljø H570_1 skal nye tiltak tilpasses eksisterende kulturmiljø og landskap. Verneverdig bebyggelse, spor etter tradisjonell landbruksdrift, og andre kulturminner skal søkes bevart. Trerekker og verdifulle trær¹ skal bevares.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

Ferdsel som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet er ikke tillatt.

Første ledd, første setning gjelder ikke for tiltak som omfatter jernbaneteknisk infrastruktur.

20.3.2 Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3

Innenfor området Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3 gjelder følgende:

- a. Stedets egenart og særpregede kulturmiljø skal opprettholdes.
- b. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal ta hensyn til kulturmiljøet, herunder dynamittfabrikken, de verneverdige bolighusene og Kongsdelene kirke.
- c. Alle bolighus med tilhørende uthus bør bevares.
- d. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at det er tatt et helhetlig hensyn til kulturmiljøet. Kommunen skal innhente uttalelse fra Viken fylkeskommune.

20.3.4 Hensynssone historisk veifar H570_4

Veifarene skal bevares. Ved skogsdrift og andre tiltak skal veifarene sikres mot skade innenfor hensynssonen. Veifarene skal ryddes, holdes åpne, og være tilgjengelig for ferdsel.

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

21. Hensynssoner fare og sikring

21.1 Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann, H110 (pbl. § 11-8, bokstav a, § 11-11 nr. 6)

21.1.1. Forbud mot tiltak

Innenfor sikringssonen tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd, unntatt tiltak på eksisterende bygninger. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse innenfor nedslagsfeltet. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssonen skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder klausuleringsavtaler. Forbudet i første ledd, første setning, gjelder ikke landbrukstiltak, slike tiltak innenfor nedslagsfeltet reguleres av bestemmelse 18.1.3.

21.1.2 Forbud mot ferdsel og aktiviteter ved drikkevannkildene¹:

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-spredd bebyggelse og vern av sjø og vassdrag(drikkevann).

Første ledd, punkt a-d og f, gjelder ikke for Brjørsvann med tilhørende nedslagsfelt.

Opplysning:

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

21.2 Sikringssone tiltak under terrengnivå, H190_1 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.2.1 Veitunell

Innenfor sikringssone for tiltak under terrengnivå, H190, gjelder bestemmelser i gjeldende kommunedelplan sin helhet (E18 og E134).

21.2.2 Jernbanetunnel

Innenfor sikringssone Jernbanetunnel, H190, kan det ikke foretas boring uten positiv uttalelse fra Bane Nor.

21.3 Faresone flom, H320 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor området angitt som faresone flom (H320) skal det foretas redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

21.4 Faresone ras og skred (kvikkleire), H310 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone ras og skred (kvikkleire) (H310) skal det foretas og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

Opplysning: Se byggeteknisk 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 hensynsone H350_4 (5 kPa) tillates ikke tiltak før området inngår i reguleringsplan.
- b. Innenfor hensynssone H350_5 (2 kPa) tillates tiltak etter pbl. § 20-1 på tomter med eksisterende bebyggelse. Oppføring av ny bebyggelse i form av ene- og tomannsboliger tillates. Annen type bebyggelse kan ikke tillates før det er fremlagt dokumentasjon på at planlagt bebyggelse ikke utløser vesentlig økt risiko.

21.7 Faresone skytebane H360 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved bruk av skytebane er fareområdet ikke åpent for allmenn ferdsel.

22. Hensynsone infrastruktur

22.1 Infrastruktursone miljølokk, H430 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Innenfor infrastruktursone for miljølokk, H430, gjelder bestemmelser i kommunedelplan for E18-KORRIDOREN I ASKER, SLEPENDEN – DRENGSRUD, vedtatt 8.11.16.

23. Båndleggingssoner

23.1 Båndlagt areal etter naturmangfoldloven, H720 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor hensynssone H720 skal det foreligge positiv uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken.

23.2 Båndlagt areal etter lov om kulturminner, H730 (pbl. § 11-8, bokstav d)

23.2.1 Generelt

Området er båndlagt i påvente av en avklaring om fredning etter Lov om kulturminner. Området skal behandles som fredet inntil det foreligger endelig fredningsvedtak. Alle tiltak innenfor området skal godkjennes av Viken fylkeskommune.

23.2.2 Automatisk fredet kirke og -gravplass

Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredet kirke og gravplass med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Innenfor middelaldergravplass er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Alle tiltak

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

23.3 Båndlagt areal etter markaloven, H735 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Innenfor markagrensen vist på kommuneplanens arealplankart gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» som ble vedtatt av kongen i statsråd og trådte i kraft 1.9.2009.

23.4 Båndlagt areal etter Energiloven H740 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

24. Bestemmelsesområder

24.1 Bestemmelsesområder (pbl. § 11-9)

Det er avsatt følgende bestemmelsesområder på kommuneplanens arealplankart med tilhørende bestemmelser:

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



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSVENTILATORER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Korpåsen 29A
1386 ASKER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Odd André Engh

Telefon: 900 44 917
E-post: odd.andre.engh@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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre