

aktiv.



Bankveien 7, 1383 ASKER

Moderne 3-roms leilighet i hjertet av Asker - nyoppusset bad, kjøkken & overflater. Sydvendt balkong med gode solforhold



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 6 950 000,-
Omkostn.: Kr 175 100,-
Total ink omk.: Kr 7 125 100,-
Felleskostn.: Kr 1 700,-
Selger: Magnar Hellenen
Lena Mikalsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2005
BRA-i/BRA Total 85/92 kvm
Tomtstr.: 5777.7 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 50, bnr. 90
Snr. 81
Oppdragsnr.: 1110240344

Moderne 3-roms leilighet i hjertet av Asker - nyoppusset bad, kjøkken & overflater. Balkong.

Velkommen til en gjennomført og moderne leilighet midt i hjertet av Asker!

Leiligheten byr på en perfekt kombinasjon av sentral beliggenhet og høy standard. Med oppgraderinger som nytt kjøkken (2020), helfliset bad (2023) og fornyede EL- og innvendig vann/avløpsanlegg (2020/2023), fremstår leiligheten som svært tidsriktig og godt vedlikeholdt. Lys og luftig stue med store vindusflater, åpen kjøkkenløsning og en sydvendt balkong gir et hjem med gjennomtenkt planløsning. To romslige soverom og flislagt entré med varmekabler kompletterer det gode inntrykket. Oppgraderinger og utbedringer er dokumentert i boligmappa.no, som ny eier får tilgang til. Her flytter du rett inn uten å måtte tenke på oppussing! Lukket bod i garasjeanlegg på 7 kvm.

Velkommen til visning!

Innhold

Velkommen	2
Plantegning	20
Om eiendommen	32
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	56
Nabolagsprofil	63
Forbrukerinformasjon	260
Budskjema	261

Lyse vegger, kombinert med en stilfull kontrastvegg, harmonerer med den elegante 1-stavs parketten.





Balkong | Solrik og innbydende



Spisestuen som ligger i forlengelse av kjøkkenet, har plass til et romslig spisebord - perfekt for middager og selskap med venner og familie.





Kjøkken | Stilrent og funksjonelt fra 2020



Leiligheten strekker seg over to etasjer med et gjennomført og helhetlig uttrykk





Leiligheten har to romslige soverom, begge beliggende i 5. etasje.



Bad | Elegant og oppgradert i
2023





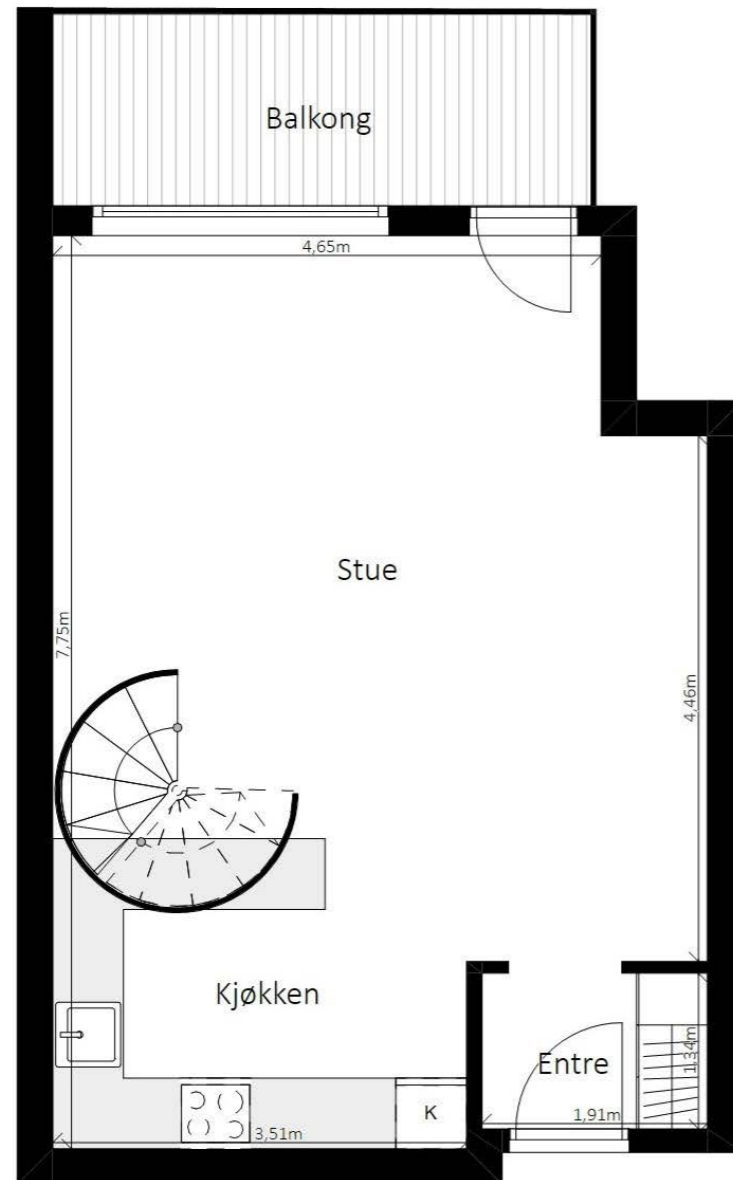
Entréen gir et positivt førsteinntrykk med lyse, moderne veggfarger og flislagt gulv med varmekabler.



Plantegning

4. etasje

Bankveien 7, 1383 Asker
Leilighet

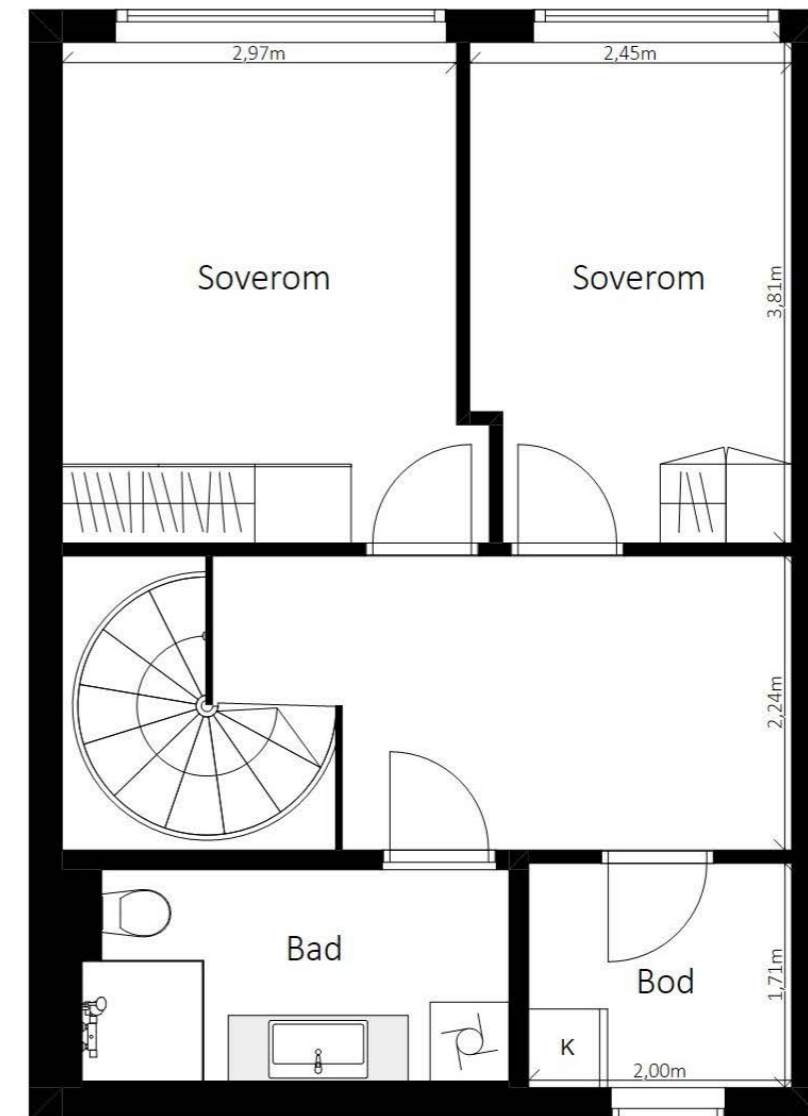


Planskissen er ikke i målestokk. Mål kan ikke betraktes som eksakte. Tegningen er kun tenkt som en illustrasjon

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

5. etasje

Bankveien 7, 1383 Asker
Leilighet



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

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











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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 85 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 92 m²

TBA: 7 m²

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 41 m² Entrè, stue/kjøkken

5. etasje

BRA-i: 44 m² 2 soverom, gang, bad, bod m rømningsvei

TBA fordelt på etasje

4. etasje

7 m²

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 7 m² Bod i felles anlegg

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. Kontrollert i Archicad26 Det er bruken på befaringspunktet som definerer P-rom og S-rom. 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 bygnings sakkyndig 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

5777.7 m²

Tomtebeskrivelse

Ideell andel av fellestomt.

Meget sentralt og attraktivt beliggende i Asker sentrum. Umiddelbar nærhet til alle fasiliteter som Asker har å by på; forretninger, kino, restauranter, off. komm.(tog/buss) m.m.

Beliggenhet

Bankveien 7 har en flott og attraktiv beliggenhet i hjertet av Asker sentrum. Her har du tilgang til "alt" rett utenfor døren. Umiddelbar nærhet til Asker stasjon med gode forbindelser med buss og tog, retning Oslo og Drammen. Om sommeren er det er frodig liv i gater og parkområder. Her har du tilgang til alle tenkelige servicetilbud for mennesker i alle aldre. Asker er kjent for sin vakre og varierte natur, viktige næringsområder og for å være et av de mest populære stedene å bo i Norge. I Asker kan du nyte Oslofjorden og dens fantastiske øyer og øysamfunn, frodige daler, utfordrende fjellsider og dype skoger med mange innsjøer til fiske og bading. Den største innsjøen er Sems vann, og området rundt vannet er populært for utendørsaktiviteter året rundt.

Handel:

Asker sentrum kan by på en mengde spennende butikker, restauranter og kafeer. Kulturhus med kino, bibliotek samt et variert konserttilbud. Nærmeste dagligvarebutikk er Kiwi i Bankveien, vis-à-vis boligbygget. Ønsker man et større utvalg er Meny på Trekanten senter også lett tilgjengelig, kun få

minutters gange fra leiligheten. I Asker sentrum, har du stort sett "alle" fasiliteter og servicetilbud. For den handleglade er Trekanten senter et godt tilbud med sine totale 65 butikker. Det er et rikelig utvalg med spisesteder og caféer i umiddelbar nærhet.

Fritid:

I nærområdet finnes det spennende muligheter for aktiviteter som små og store kan nyte godt av. I Asker sentrum og i nærområdet finnes det mange muligheter for organiserte aktiviteter, slik som golfbaner, alpinanlegg, svømmehall, tennisbaner, idrettsplasser, fotballbaner og ishall med mer. ASK er et fleridrettslag som holder til på Føyka, Asker stadion kun 400 meter fra leiligheten. Her er det et godt og variert aktivitetstilbud i flere grener, for barn og unge. For golf entusiastene ligger Asker golfklubb ca. 10 minutters kjøring fra boligen. Det er også kort vei til flere treningssentre, blant annet Elixia, som ligger kun ca. 300 meter fra leiligheten.

Rekreasjon:

Nærområdet har en mengde tur- og rekreasjonsmuligheter å by på. Det er kort avstand til populære Sems vann med flotte turmuligheter sommer som vinter. Sems vannet er en populær friluftspørle som ble valgt til Askers tusenårssted ved tusenårsskiftet. Rundt vannet er det anlagt en flott turvei som er farbar med både barnevogn og sykkel. Det er også flere fine badeområder rundt vannet. Om vinteren er det skiløyper i flere retninger som har utspring fra Sems vannet. Isfiske er også en populær aktivitet på vinterstid. En kort biltur unna ligger også populære Hvalstrand bad. Her er det hoppetårn for både store og små. Vardåsen egner seg ypperlig for turer både sommer som vinter, og det er kun en kort biltur til populære Vardåsen Alpinbakke.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass er "Trekanten" som ligger kun ca. 200 meter fra leiligheten. I tillegg ligger Asker stasjon kun 300 meter unna, som er et knutepunkt når det kommer til buss- og togforbindelser. Fra Asker går det hyppige avganger retning Oslo og Drammen. Til Oslo S bruker man kun 22 minutter med toget fra Asker. Flytoget tar deg til Gardermoen på ca. 45 minutter.

Bygnings sakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Eldre blokkbebyggelse med næringseiendommer og leiligheter. Hovedkonstruksjoner i mur/betong. Fasader med teglstein. Stedvis overflater med fasadeplater/beslag.

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

Vegger: Malte slette flater. Flislagt på bad.

Himling: Malte slette flater.

Gulv: 1-stavs parkett, samt fliser i entré, bod og bad

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Totalrenovering bad i 2023, totalentreprise fra Profil

Trebygg AS. Snekker/flisarbeid: Profil Trebygg AS
Elektriker: Guriby AS Rørlegger: Brødrene
Brandshaug AS <https://boligeier.boligmappa.no/public/DDT9241/home>

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Hele badet fornyet, og bygd opp fra bunn med membran, flyttet sluket.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Rørleggerarbeid ifm renovering av bad og kjøkken.
Ny hovedstoppekran, ny vv bereder, alt av innvendige rør/koblinger kjøkken, rør i rør til bad, sluk mm. Underleverandør til Profil Trebygg AS som hadde totalentreprise på fornying kjøkken/bad Se forøvrig: <https://boligeier.boligmappa.no/public/DDT9241/home>

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ulike el arbeider siden 2011, total fornying av kurser i sikringsskap, nye kurser til kjøkken, oppgradering av alle stikk/brytere/dimmere mm. Se boligmappa for full oversikt: <https://boligeier.boligmappa.no/public/DDT9241/home>

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Eltilsyn fra Elvia i 2024, ingen merknader.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ladestasjon i Agro P hus v/ leid p-plass fra Tandberg Eiendom Parkering. (Schneider 3,7 kw)

Tilleggs kommentar

Alle arbeider i leiligheten er utført av fagpersoner, med kontrakt/kvitteringer/fakturaer lastet opp i boligmappa.no, hvor alle arbeider (hva er utført/når) er detaljert. utdrag av hovedpunkter: 2012 Oppgradering - motorisert markise, IR lampe ute 2017 Oppgradering balkong - ny vegglampe + astrour 2020 Oppussing hele leilighet 4+5 etg inkl kjøkken 2021 Oppussing begge soverom/ parkettgulv (5.etg) 2023 Oppussing/ totalrenovering bad/wc (5.etg) 2023 Nytt callinganlegg med fargeskjerm 2024 Byttet topprekkverk på balkong.

Innhold

4.etg.: Entrè, stue/kjøkken
5.etg.: 2 soverom, gang, bad, bod m rømningsvei

Standard

Inngangsparti | Velkommen hjem
Leiligheten ligger i hjertet av Asker, omgitt av sentrumskjernens trivelige atmosfære og gode bomiljø. Bygget har en klassisk fasade som harmonerer med den øvrige bebyggelsen, og adkomsten skjer via en innbydende felles oppgang.

En praktisk innredet entré ønsker deg velkommen til denne attraktive leiligheten. Entréen gir et positivt førsteinntrykk med lyse, moderne veggfarger og flislagt gulv med varmekabler. En romslig skyvedørsgarderobe med speilfronter gir god oppbevaringsplass for yttertøy og sko.

Stue | Lys og luftig

Stuen er lys og romslig, som forsterkes av store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og skaper en behagelig romfølelse. Lyse vegger, kombinert med en stilfull kontrastvegg, harmonerer med den elegante 1-stavs parketten på gulvet. Planløsningen binder sammen stue, spisestue og

kjøkken, og gir en sømløs flyt mellom sonene. Stuen har plass til en stor sofagruppe og mediemøbler, mens spisestuen, som ligger i forlengelse av kjøkkenet, har plass til et romslig spisebord - perfekt for middager og selskap med venner og familie.

Kjøkken | Stilrent og funksjonelt fra 2020
Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og ble påkostet med en moderne innredning fra Ikea i 2020. De mørke, slette frontene står i elegant kontrast til benkeplaten i slitesterkt laminat. Kjøkkenet er utformet med innredning langs to vegger, samt en praktisk utstikker som gir ekstra benke- og lagringsplass. Det er også plass til to barstoler - et hyggelig sted for frokost eller en kopp kaffe. Kjøkkenet er fullt utstyrt med oppvaskmaskin, komfyr med dampfunksjon, kombiovn og integrert kjøleskap.

Balkong | Solrik og innbydende
Fra stuen er det utgang til en sydvendt balkong på ca. 7 kvm, som ble oppgradert med terrassebord i 2024. Balkongen har plass til en koselig sittegruppe og en grill, og fungerer som en forlengelse av stuen i sommerhalvåret. En praktisk markise gir skjerming mot sol, vær og innsyn.

Soverom | Behagelig og funksjonelt
Leiligheten har to romslige soverom, begge beliggende i 5. etasje. Hovedsoverommet har samme lyse og moderne stil som resten av boligen, og en stor skyvedørsgarderobe gir godt med oppbevaringsplass. Det andre soverommet er noe mindre, og passer utmerket som barnerom, gjesteværelse eller hjemmekontor.

Bad | Elegant og oppgradert i 2023
Badet er nyoppusset i 2023 og fremstår som både

elegant og funksjonelt. Det er helfliset med varmekabler for ekstra komfort. Innredningen inkluderer en moderne skuffeseksjon med heldekkende servant, et veggmontert speilskap med integrert belysning, samt et romslig dusjhjørne med regnfallsdusj. I tillegg har badet vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i søyle.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Det er i rapporten ikke gitt TG 2 eller 3.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

- Bad 2023
- Kjøkken 2020
- EL-anlegg 2020/2023
- Innvendige vann/avløp 2020/2023
- Pusset opp alle overflater

(Alle oppgraderinger og utbedringer er godt dokumentert i boligmappa.no, som ny eier får

tilgang til)

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har fellesavtale med Telia (tidligere Get) for internett og TV. Grunnpakke TV kan oppgraderes av hver enkelt beboer. Internettshastighet kan også oppgraderes av hver enkelt beboer etter behov. Ca. kr. 6 000 tusen per år for felles TV, fakturert 2 ganger i året (a 3k). Internett inkl i felleskostnader.

Parkering

Det er mulig å leie p-plass(er) i U3 i Agro parkeringshus under Meierigården/Bankveien. Dette bestilles separat med Tandberg Eiendom Parkering. Hver leilighet har prioritert mulighet for å leie en p-plass.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

77226046

Radonmåling

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

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor

boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Varmekabler i entrè og bad
Panelovn

Info strømforbruk

Nåværende eier bruker ca. 7 500 kWh per år.

Energikarakter

D

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.

Kr 6 950 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune per salgsoppgavedato.

Formuesverdi primær

Kr 1 320 356

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 281 423

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

92/20908

Felleskostnader inkluderer

Renovasjon, vann, avløp, brannalarm, brannvern, HMS, stell grøntområde, forsikring og generelt vedlikehold av fellesarealer.

TV/brebånd faktureres to ganger i året.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1700

Kommentar fellesgjeld

Det er opplyst av forretningsfører at det ikke registrert fellesgjeld eller fellesformue.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Agrokvartalet

Organisasjonsnummer

989 320 378

Om sameiet

Eiendommen består av den gamle "Sparebankgården", gamle "Agrogården", gamle "Meierigården" med nytt påbygg og tre nybygg (bygg A, B og C + parkeringkjeller U1, U2 og U3, oppført i 2002/2004). Eiendommen er delt i 84 eierseksjoner innenfor Sameiet.

Bakhaven i 2. etg. er et tilleggsareal til næringsseksjon 43. Eiere av boligseksjonene kan benytte haven utenfor normal kontortid.

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen lån registrert for selskapet.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Tandberg Eiendom AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 50, bruksnummer 90, seksjonsnummer 81 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:

3203/50/90/81:

20.10.1933 - Dokumentnr: 907384 - Erklæring/avtale Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. fjernelse

av vannledning.

Overført fra: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:90

Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.1938 - Dokumentnr: 2706 - Bestemmelse om kloakkledn

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:90

Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.1938 - Dokumentnr: 5375 - Erklæring/avtale Ang. fjerning av avkjørsel.

Overført fra: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:90

Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.1954 - Dokumentnr: 4968 - Bestemmelse om kloakkledn

Konverteringsfeil. Dokumentet er tinglyst

14.09.1954 med dagboknr. 7968. 28.09.12, iny

Overført fra: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:90

Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.1954 - Dokumentnr: 9142 - Erklæring/avtale Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:90

Gjelder denne registerenheten med flere

16.05.1956 - Dokumentnr: 4188 - Erklæring/avtale Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:90

Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1958 - Dokumentnr: 909860 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:90

Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1965 - Dokumentnr: 4929 - Best. om vann/

kloakkledn.

Overført fra: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:90

Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.1972 - Dokumentnr: 17255 - Bestemmelse om vannledn.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:90

Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.1991 - Dokumentnr: 5424 - Erklæring/avtale Erk. med div. best. ang. fritakfor opparbeidelse av 3 p-plasser m.m.

Kan ikke avlyses uten samtykke fra Asker kommune.

Overført fra: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:90

Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.2004 - Dokumentnr: 31351 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.2004 - Dokumentnr: 31351 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 81

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 92/20908

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 72,

4,38,39,41,47,50,51,52,53,55,56,57,58,60,61,62,79,80, 81,82

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest som omhandler nybygg

forretningsgård / boliger Strøket/Bankveien/ Meierisvingen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.10.2010.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner

Id 2020100

Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 13.06.2023

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-oppdateret_26.06.2024.pdf

Reguleringsplaner

Id 02201191

Navn Agrogårdene

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 20.01.1999

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/423/1191_bestemmelser.pdf

Id 0220119C

Navn Asker sentrum

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 22.03.1979

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/412/119C_bestemmelser.pdf

Pågående planlegging om kommunen skal tilrettelegge for boligutbygging på Føyka.

Kort oppsummert:

- Føyka og Elvely ligger i Asker sentrum, nær tog og buss.
- De to største grunneierne er kommunen og Asker skiklubb.
- Årsmøtet i Asker skiklubb stemte i 2019 nei til en avtale om felles utvikling av Føyka-området.
- De folkevalgte vedtok i formannskapsmøtet 1. september, at kommunedirektøren ser på muligheten for å bygge boliger i området der det i dag er fotballstadion, og bygge ny stadion på Drengsrud.

Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med saken og kan lese mer her: <https://www.asker.kommune.no/asker-mot-2030/stedsutvikling/foyka-og-elvely/>

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.

Sameierene kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon, før leietakeren skriftlig har

forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter og eventuelt husordensregler. Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner.

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.

Kontrakt grunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til

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

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

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

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

person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger
173 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

175 100 (Omkostninger totalt)
185 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
188 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 125 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
7 135 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
7 138 300 (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 175 100

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages

uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
9 900 Boligsalgsrapport - BSR. Denne faktureres dere direkte.
33 500 Boligselgerforsikring, Ca, pris da denne følger salgspris. (frivillig)
0 Dere får tre visninger inkludert i avtalen, deretter kr. 3 500,-/pr. stk.
19 900 Etablering og tilretteleggingskostnad inkludert formueskadedekning
4 500 Innhenting av opplysninger fra forretningsfører.
4 500 Kommunale opplysninger Asker kommune
17 900 Markedspakke II - se brosjyre for informasjon. NB! STylingsveil. Utgår
7 500 Oppgjørskostnad inkludert inneståelse til kjøpers bank og overskjøting
4 500 Opplysninger fra forretningsfører
3 500 Utsatt fakturering - alle kostnader trekkes etter overlevering til ny eier.
500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Oppdragsansvarlig

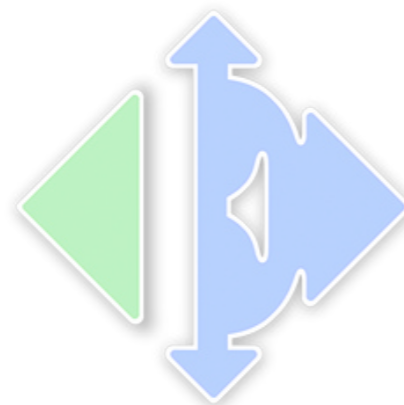
Odd André Engh
Eiendomsmegler MNEF / Partner
odd.andre.ENGH@aktiv.no
Tlf: 900 44 917

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

Salgsoppgavedato

09.01.2025

Leilighet over 2 plan
Bankveien 7
1383 Asker



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 20/12/2024

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller bygverket.
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:50, Bnr: 90
Hjemmelshaver:	Magnar Hellenen og Lena Mikalsen
Seksjonsnummer:	81
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2005
Tomt:	m ²
Kommune:	Asker

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshavere
Befaringsdato:	18.12.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Adkomst:	Kommunal

OM TOMTEN:

Meget sentralt og attraktivt beliggende i Asker sentrum. Umiddelbar nærhet til alle fasiliteter som Asker har å by på; forretninger, kino, restauranter, off. komm.(tog/buss) m.m.

OM BYGGEMETODEN:

Eldre blokkbebyggelse med næringseiendommer og leiligheter. Hovedkonstruksjoner i mur/betong. Fasader med teglstein. Stedvis overflater med fasadeplater/beslag.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

OPPVARMING:
Varmekabler i entrè og bad
Panelovn

DOKUMENTKONTROLL:

Innsyn i boligmappe.no med all dokumentasjon vedrørende oppussing/oppgraderinger. Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropClud.no

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

VEGGER: Malte slette flater. Flislagt på bad.
HIMLING: Malte slette flater. .
GULV: 1-stavs parkett, samt fliser i entrè, bod og bad

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om følgende endringer/oppgraderinger:
-Bad 2023
-Kjøkken 2020
-EL-anlegg 2020/2023
-Innvendige vann/avløp 2020/2023
-Pusset opp alle overflater

(Alle oppgraderinger og utbedringer er godt dokumentert i boligmappe.no, som ny eier får tilgang til)

FELLESKOSTNADER:

Hjemmelshaver opplyser om følgende:
Fellesutgifter er 1.700,- per måned.
Fellesutgifter har vært uendret siden overtagelse i 2011.

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 =Innglasst balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
4.etg	41			7	41	
5.etg	44				40	4
Bod i u.etg		7				
SUM BYGNING	85	7			81	4
SUM BRA	92					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

4.etg:
Entrè, stue/kjøkken
5.etg:
2 soverom, gang, bad, bod m rømningsvei

BRA-e:

Bod i felles anlegg

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Kontrollert i Archicad26
Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom.

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Felles bygningsdeler og fellesarealer er ikke vurdert.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten ble inspisert i grålysningen. Det var regnvær og ca. +2 grader Celsius. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Noe innredning og inventar langs vegger og gulv. Ellers ingen store hindringer på befaringsdagen.

ANDRE MERKNADER:

Boligen har blitt pusset opp de senere årene og fremstår med liten grad av slitasje. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshavere og Lars Petter Heinegaard

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

20/12/2024



Geir A.B. Randen

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

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagt bad fra 2023

120 cm innredning med vask og ett-greps armatur

Speilskap på vegg med LED

Vegghengt WC

Opplegg for vaskemaskin

Dusjhjørne med faste profiler/glassfelt og svingbar glassdører

Elektrisk håndkjetørrer på vegg

Fuktstyrt vifte

Merknader: Normal bruksslitasje

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år. (Levetidstabeller byggforskseriens detaljblad 700.320)

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

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagte gulv med varmekabler

Merknader:

-Det er målt høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved terskel på 35 mm. Hovedgulv har svakt fall mot sluk, lokalt fall i dusj med nedsenk. Dette er en preakseptert ytelse i TEK 17, dersom det er membranoppkant ved terskel på 15 mm over ferdig gulv.

-Det er ikke mulig å påvise tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen uten destruktive inngrep. Man må anta at det er membranoppkant bak feilisten. Oppkant ved terskel er ca. 25 mm

*Bruksvann ved dusjing vil ledes til sluk.

-Synlig luftespalte i dør sikrer god luft sirkulasjon.

Normal slitasje ihht alder.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert, da våtrommet er i daglig bruk uten tegn til lekkasjer.

Merknader: -Det er synlig membran/slukmansjett under klemring i sluk.
-Det ble ikke boret hull i tilstøtende rom mot våtsone grunnet konstruksjonsmessige årsaker. (Murvegger/brannskille mot leiligheter)

*Det forutsettes at anvisninger for membranarbeider er fulgt for sikker funksjon av våtrommene. Dette kan ikke kontrolleres ved en tilstandsbeifaring, da membran ligger bak/under fliser.

*Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjniser og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur). Boring av et 73 mm hull gir en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.

Forventet tid for utskiftning av membran er 20 år.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra

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.

Ikea kjøkken fra 2020

Slette mørke fronter.

Benkeplante i laminert spon

Keramisk platetopp på 80 cm

Integrert oppvaskmaskin, komfyr m/dampfunksjon, kombiovn, kjøleskap

Lekkasjevarsler i benk

Benkebereder i hjørneskap

(det var ingen krav til komfyrvakt ved oppussing av kjøkken da kursen ikke er endret, kun rehabilitert. Det kan likevel være en trygghet å ettermontere en komfyrvakt)

Merknader:

Normal bruksslitasje.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

Merknader: -Øvrige rom fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold.

-2 hakk i parkett foran trappen i 4.etg.

-Det er registrert mindre retningsavvik på gulv målt på tilfeldig valgte plasser på det meste 4 mm i 4.etg og 8 mm i 5.etg.

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

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 med karm i tre med isolerglass fra 2004.
Tett ytterdør med brann og lysklassifisering.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Sydvendt balkong med toppdekke av terrassebord. Det er luke i gulv til sluk som håndterer vann. Ikke mulig å kontrollerer tettesjikt uten destruktive inngrep. Ny topprekke 2024.

Merknader: -Det er viktig å rense sluk ved jevne mellomrom for sikker funksjon.

-Terrassebord har naturlig bruks- og værslitasje. Det kan være noe behov for vedlikehold av terrassebord.

-Rekkverkshøyde 112 cm

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2020/2023

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det er kun beskrevet synlige rør inne i leiligheten.

Vannrør i plast (Rør-i-rør).

Vannfordelingsskap under vask på badet.

Avløpsrør og sluk i plast

*Hjemmelshaver opplyser om at vann/avløpsrør ble utbedret byttet internt i leiligheten under oppussing.

Merknader: -Stoppekran montert i kjøkkenbenk

-Sisternen er godkjent montert uten spalte mot gulv.

*For utvidet vurdering av VVS anlegg så bør man kontakte et autorisert foretak for en gjennomgang av vann- og avløpsinstallasjoner, da undertegnede ikke innehar spisskompetanse på området.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2020

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Benkebereder fra Oso Hotwater på ca. 120 liter plassert i hjørneskap på kjøkkenet.

Merknader: -Det er påvist lekkasjevarsler rundt bereder.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Anlegget ble sist fornyet i

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har mekanisk avtrekk fra badetrom. Ellers naturlig ventilasjon ved åpningsbare vinduer, samt ventiler i yttervegger.

*Hjemmelshaver opplyser om at vifte på bad er innstilt på utlufting 1-2 ganger pr.døgn i tillegg til at den er fuktstyrt.

Merknader:

-Ventilering av boligen er etter datidens krav ved oppføringstidspunktet.

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

*Vinduer/ventiler må brukes aktivt for utskifting av luft. Viktig at ventiler holdes åpne, selv i den kalde årstiden.

*Mekanisk avtrekk: Frisk luft dras inn gjennom friskluftventiler i vegg eller spalteventiler i vindu. Dette er et fungerende ventilasjonssystem, men resulterer i høyt energitap. 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 lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 01.07.2024

Resultatet var tilfredsstillende.

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2021

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereeder er brunsvidd.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entrè.

(Hjemmelshaver opplyser om at all el- installasjon ble rehabilitert under oppussingen.)

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

-Downlights er ikke demontert for sjekk.

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

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

-Det mangler et par tettelokk i sikringsskapet. Bør utbedres.

-Samsvarserklæringer i boligmappa.no

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

Vær oppmerksom på:

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

Innvendige rekkverk og håndreker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

-Det er fremlagt tegninger som samsvarer med dagens plan.

-Det er eiers ansvar å sørge for at slukkeutstyr og brannvarsling har jevnlig tilsyn for god funksjon.

-Egenerklæringsskjema er gjennomgått etter befaringen.

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Asker	
Oppdragsnr.	
1110240344	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lena Mikalsen	Magnar Hellenen
Gateadresse	
Bankveien 7	
Poststed	Postnr
ASKER	1383
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2011
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: LM, MH

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovert bad i 2023, totalentreprise fra Profil Trebygg AS. Snekker/flisarbeid: Profil Trebygg AS Elektriker: Guriby AS Rørlegger: Brødrene Brandshaug AS https://boligeier.boligmappa.no/public/DDT9241/home
Arbeid utført av	Profil Trebygg AS / Brødrene Brandshaug AS /

Filer

Skisse-bad-2023.png Manjett tetti datablad.pdf lip_vs_30_dk.pdf lip_primer_54_dk.pdf

lip_multi_fliseklaeb_let_dk.pdf fdv_spectralock.pdf FDV DOKUMENTASJONS CP SERIE METROPOLIS.doc

datablad-110-0221-latasil.pdf datablad_248_permacolorselect.pdf PRODUKTINFO VNR 4910505.PDF

PRODUKTINFO VNR 4523433.PDF PRODUKTINFO VNR 4523410.PDF oversikt-bad-2023.xlsx

Profil-Trebygg-23032023-p417-faktura-101024-ink-elektrikerGuriby-fnr112197.pdf 1Varme__Devi_(Varmekabel_bad).pdf

2Risikovurdering_R1_(Rehabilitering_av_Bad).pdf 3Samsvarserklæring_FEL_(Rehabilitering_av_Bad).pdf

4Sluttkontroll_R1_(Rehabilitering_av_Bad).pdf Nytt-bad-2023-tilvalg-materiell-artikler-v2.xlsx

Profil-Trebygg-21022023-p417-faktura-101017-ink-rørlegger-fnr10382.pdf

pf81af151-a71d-431e-97eb-961b9c69f406-FDV-dokumentasjon.Pdf

pf4924ecfc-0fd3-4024-aaa0-0745a9df7139-FDV_rainshower_FROEYA_rund_sort_matt.pdf

pf38d3e647-7c2d-40d4-abb0-8947b1639c88-received_702174424786284_638101445733334980.jpeg

pf240853f2-5815-45f0-991d-5e27a5d87b23-received_581605860064498_638101445367238010.jpeg

pf85d73391-d123-4f28-8930-7a861a26e13d-received_500208948891835_638101446104941520.jpeg

pf9175b063-c13a-48f6-8684-ad5a879e7b0a-received_3522219851339931_638101444890921490.jpeg

pfdf9fb80-8429-404f-bafe-b56597ba99bc-received_851588212792570_638101448733636630.jpeg

pf717d441b-e23a-475c-b545-e99ca40948cb-received_1261028044847309_638101445260758540.jpeg

pf5ff1b8ee-c57a-473c-a067-76f28ea2ed74-received_1148044942554837_638101445127051000.jpeg

pfdd49407e-7a56-453c-a41b-3e2ec2e1e11e-received_735999414815148_638101445215190110.jpeg

pf3f351507-8b90-40fa-bd8c-148e6eb0ef53-received_474055711603492_638101450277653620.jpeg

pf5c5b0be5-7917-472d-8cd2-9ae4c8dc7afa-received_507456124851464_638101450131388920.jpeg

pfde7b5892-e9e1-4786-b7f5-d84e70270c7b-received_479873341008959_638101445890950460.jpeg

pfde84808f-3244-4fbd-9b62-2a5249db28da-received_3460798784205646_638101445652344840.jpeg

pf58557a7f-7083-42f1-ae80-ade4b5f69487-received_1126530854630004_638101445567055980.jpeg

BrBrandshaug-16012023-faktura-10367.pdf Profil-Trebygg-21122022-p417-kontrakt-bad2023.pdf

Profil-Trebygg-20012023-p417-faktura-101005-ink-rørlegger-fnr10367.pdf 3E0FF678-6B1F-4F52-B900-AAA34C306CFD.jpeg

- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse Hele badet fornyet, og bygd opp fra bunn med membran, flyttet sluket.

- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Initialer selger: LM, MH

2

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
 Beskrivelse
 Arbeid utført av

Filer

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært 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
 Beskrivelse
 Arbeid utført av

Filer

Document reference: 1110240344

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

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

Filer

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
 Beskrivelse

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja

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

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

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

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja

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

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

Document reference: 1110240344

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Document reference: 1110240344

Tilleggskommentar

Alle arbeider i leiligheten er utført av fagpersoner, med kontrakt/kvitteringer/fakturaer lastet opp i boligmappe.no, hvor alle arbeider (hva er utført/når) er detaljert. utdrag av hovedpunkter: 2012 Oppgradering - motorisert markise, IR lampe ute 2017 Oppgradering balkong - ny vegglampe + astrour 2020 Oppussing hele leilighet 4+5 etg inkl kjøkken 2021 Oppussing begge soverom/parkettgulv (5.etg) 2023 Oppussing/totalreovering bad/wc (5.etg) 2023 Nytt callinganlegg med fargeskjerm 2024 Byttet topprekkverk på balkong

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1110240344

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lena Mikalsen	e9b2187003a5773fe4a9d05 dea656954afad63ff	11.12.2024 16:25:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magnar Hellenen	635b61346dfb974877a744c 0866c62c92491d3bf	11.12.2024 08:07:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1110240344

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

Nabolagsprofil

Bankveien 7 - Nabolaget Asker sentrum - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Eldre
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Asker stasjon Linje L1, F4, F5, RE11, R12	3 min 0.2 km
Trekanten Linje 270, 275, 291, 292, 293, 296, 297	3 min 0.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min 24.4 km
Oslo Gardermoen	57 min

Skoler

Asker International School (1-10 kl.) 550 elever, 28 klasser	16 min 1.2 km
Hagaløkka skole (1-7 kl.) 293 elever, 17 klasser	20 min 1.5 km
Bondi skole (1-7 kl.) 385 elever, 20 klasser	23 min 1.6 km
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.) 328 elever, 18 klasser	13 min 1 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.) 422 elever, 27 klasser	24 min 1.6 km
Asker videregående skole 486 elever	11 min 0.8 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	26 min 1.8 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

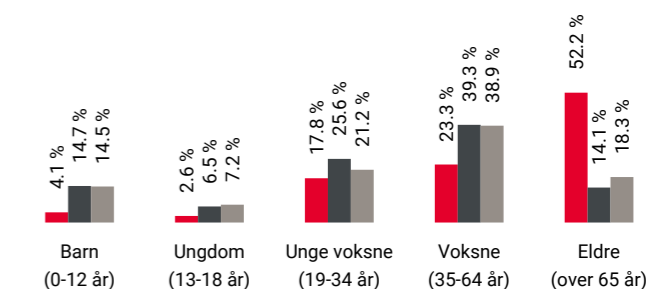


Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100



Naboskapet
Høflige 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Asker sentrum	748	592
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586




Barnehager


Furuly Bhg (2-5 år) 30 barn	11 min 0.8 km
Søndre Borgen barnehage (1-5 år) 59 barn	13 min 0.9 km
Leikestua barnehage (1-5 år) 29 barn	17 min 1.3 km


Dagligvare


Kiwi Bankveien	1 min
Coop Extra Askerholmen	3 min

Primære transportmidler








-  1. Egen bil
-  2. Tog
-  3. Gående

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 86/100

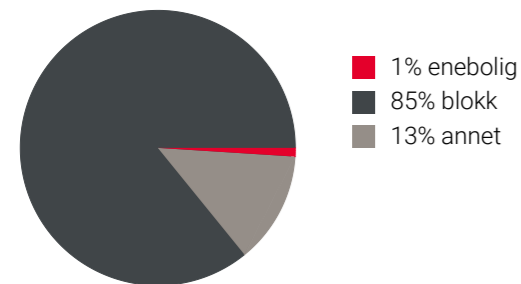
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 85/100

 **Matvareutvalg**
Stort mangfold 85/100




Sport

-  Føyka kunstgressbane
Fotball, friidrett, sandvolleyball 2 min  0.1 km
-  Asker videregående
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 10 min  0.7 km
-  EVO Asker Sentrum 0.1 km
-  SATS Asker 6 min 

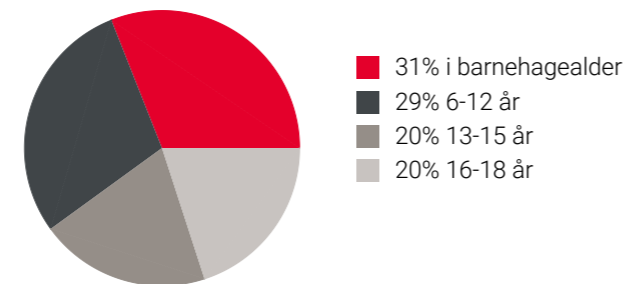
Boligmasse



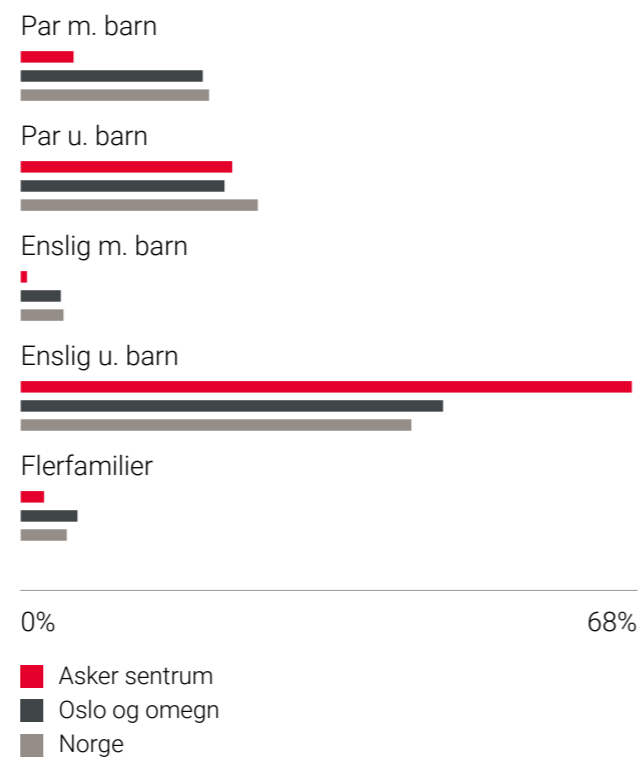
Varer/Tjenester

-  Trekanten Asker 6 min 
-  Q-apoteket Asker 1 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

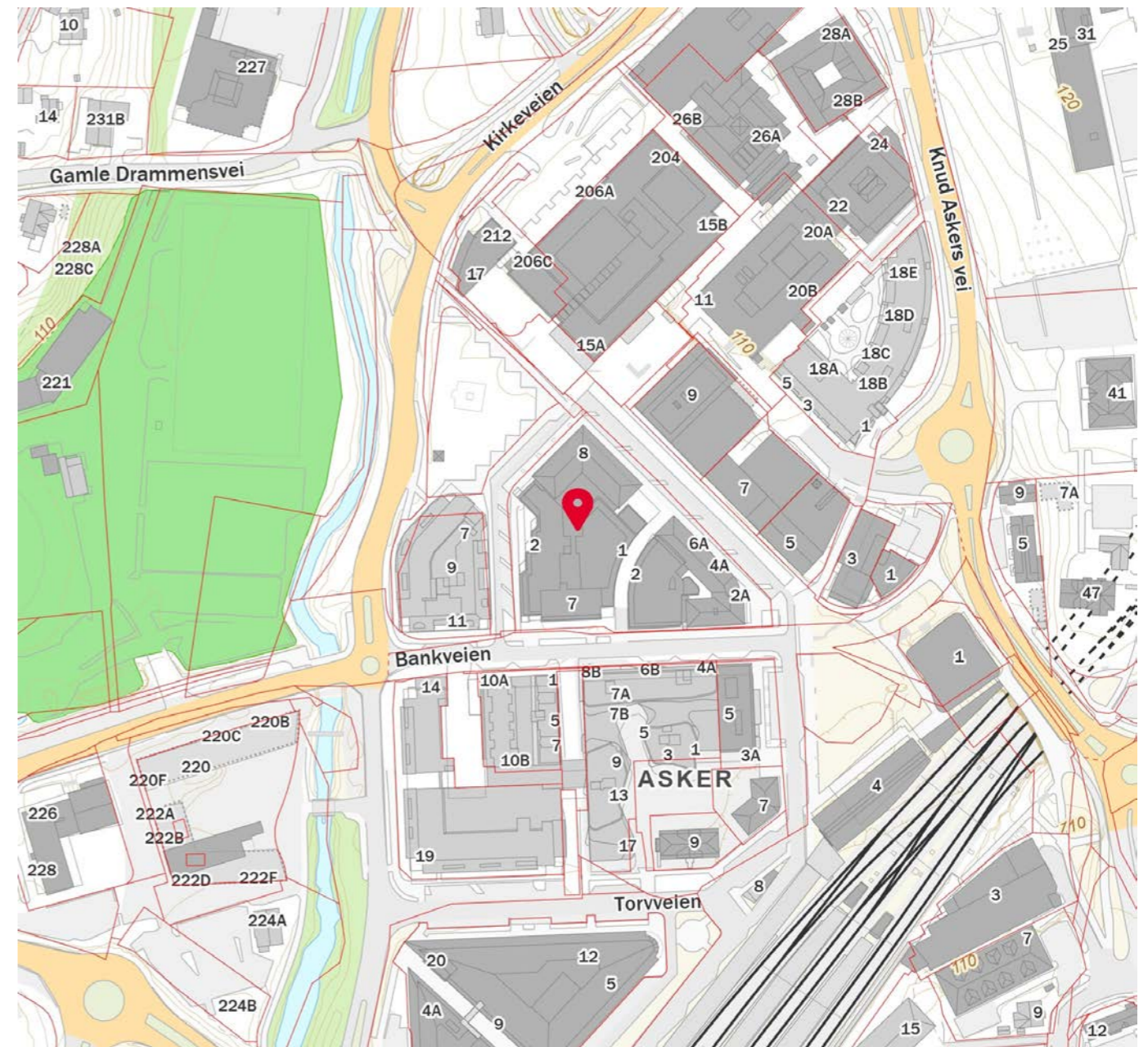
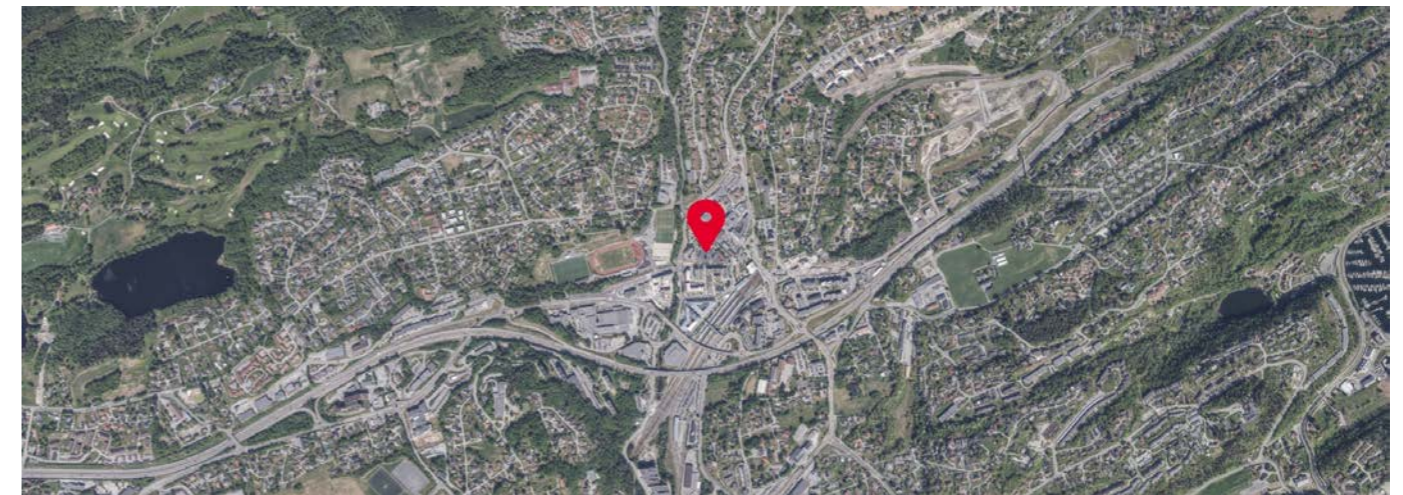


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	30%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	19%	4%



Tandberg Eiendom AS

Vår referanse: 1110240344 Vår saksbehandler: Mathias Carlsen Telefon: 470 19 571 Vår dato: 16.12.2024

Megleropplysninger på Bankveien 7 - gnr. 50, bnr. 90, snr. 81 (Ideell andel 1/1) i Asker kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Magnar Hølleren	Bankveien 7, 1383 Asker	23.07.1970
Lena Mikalsen	Bankveien 7, 1383 Asker	18.04.1970

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på					
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post.		
	Elen Torgersen	+47 913 76 887	elen@tandbergeiendom.no		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune	
Sameiets org.nr:	989.320.378	Tomten er <input type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet			
Navn på bortfester:	Festekontrakten utløper:				
Har sameiet mottatt nabovarsel?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?			
Foreligger det ferdigattest?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisnr.				
	Giensidige 77 22 60 46				
Har sameiet hussoppforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisnr.			
Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Plassens nummer:			
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Må leies utenom.				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr		

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
Fremleie/godkjenning					
Er fremleie tillatt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr				
Har sameiet formue?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?		
		Kr	Kr		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 1700,-	Er det restanse?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	01.	Fellesutgiftene inkluderer:			
		Rengjøring, vann, avløp, heiser, fellesarealer, brannalarm			
Avregnes fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:			
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
		6215,-	5136 05 47616		
Tas det et gebyr for opplysningene?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:		

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

Skriv her:

Gullvarme og gass faktureres etter forbruk. TV/bredbånd faktureres i tillegg (kr. 2926,74 pr. halvår i 2024).

For Tandberg Eiendom AS

16.12.24, Asker

Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post mathias.carlsen@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Asker



Mathias Carlsen
Eiendomsmegler
mathias.carlsen@aktiv.no

SAMEIET AGROKVARTALET

Referat fra Sameiermøte i Sameiet Agrokvartalet

Tirsdag 11. juni 2024 kl. 16:00

Til stede:

Ellen Torgrimsen, Gudbrand Tandberg, Tove Bergersen, Magnar Hellenen, Øystein Hauan, Anne Reiten, Henrik Bjørndalen, Vidar Lerstad, Lisbeth Stengrimsen, Thorbjørn Stengrimsen.

1. Konstituering av møtet

Det ble distribuert ut en ny oppdatert agenda.

Ellen Torgrimsen ble valgt til møteleder. Magnar Hellenen ble valgt til referent og til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

2. Styrets beretning for 2023

Møteleder redegjør for styrets beretning. Det kom ingen kommentarer.

3. Gjennomgang av regnskap for 2023 og budsjett for 2024

Det kom ingen kommentarer til regnskap og budsjett som er fremlagt.

4. Eventuelt

- Valg av styre – avstemming

Styrets nåværende 5 medlemmer stilte seg til disposisjon for 2 nye år ihht vedtektene for sameiet, og alle 5 nåværende styremedlemmer ble samstemming gjenvalgt.

- **Resertifisering av propantank og formell overtagelse av eierskap av tanken (formelt vedtak for å gjøre dette)**

Øystein Hauan redegjorde kort for bakgrunn/historikk for eierskapet til propantanken.

Nåværende eier (Olje & Gassenteret AS – O&GS) har meddelt at de har avsluttet sin virksomhet innen gass og har verbalt tilbydd Sameiet å overta eierskap vederlagsfritt. Dette er allerede blitt informert om i mer detalj både på styremøte 22.05.2024 og på beboermøtet 05.06.2024 (*Historikken er videre utdypet i vedlegg som del av dette referat.*)

Det er forståelsen at gassanlegget (utenom tanken) eies av Sameiet og driftes på deres vegne av TE. En overtagelse eller overdragelse av tanken til ny eier må derfor vedtas på et sameiermøte. Ny eier blir antagelig vanskelig å finne uten at sameiet (les beboere med gassanlegg) betaler for komplett resertifisering (typisk kostnad anslått til mellom 40.000 og 50.000 kroner, pluss ny sikkerhetsventil som informert på beboermøtet).

På beboermøtet ble det uttrykt ønske om at man Sameiet v/TE overtar eierskapet og resertifiserer gasstanken. Deretter kan det inngås en avtale med et nytt selskap som kan erstatte O&GS.

TE uttrykte at de ikke ønsker en avtale med O&GS hvor Sameiet får eierskap til tanken, heller ikke for en midlertidig periode før et eksternt selskap overtar eierskapet. Ansvar for tanken må være avklart med ny eier før avtalen med O&GS formelt termineres. TE opplyste også at det uavhengig av dette kan bli behov for profesjonell ekstern teknisk kompetanse for å holde i rutinemessig drift av anlegget.

Det ble en diskusjon rundt temaet ang. hvor eierskap av tanken bør ligge. Beboerne kunne akseptere at Sameiet står som eier og driftsansvarlig som for resten av gassanlegget, mens TE ikke ønsker å påta seg det ansvar som dette innebærer.

TE ba derfor om at beboerrepresentantene i styret kommer tilbake til TE/styret med forslag til videre håndtering av eierskapet til tanken.

- **Endring av kostnader som inkluderes i den årlige avregning og tilhørende konsekvenser**

I tillegg til det månedlige a-konto beløp for dekning av fellesutgifter utsendes også 3 typer fakturaer årlig: for gulvvarme, gass og Telia kabel-TV/Internett (for B7 kun kabel-TV/Internett). I tillegg kommer det årlig normalt noen få andre fakturaer for utgifter som det er enighet skal dekkes av boligene.

TE har siden starten av 2024 beregnet seg et administrasjonsgebyr på kr 80,- per faktura.

Etter beboermøtet 05.06.2024 ble TE bedt om å opplyse hvor mye dette typisk vil utgjøre i løpet av ett år, og hvor mye månedlig a-konto fellesbeløp (kroner per kvm/år) vil øke dersom slike fakturaer i stedet skal inkluderes som felleskostnad.

TE presenterte kort hvor mye slike kostnader typisk ville utgjøre. Det synes enklere å fortsette med slike fakturaer da hver leilighet typisk må faktureres for forskjellige beløp (det eneste unntak er basisabonnementet fra Telia).

Fra en av beboerne ble det opplyst at hvis disse postene skal inkluderes, må også post 3.2 i Sameiets vedtekter endres. (Der står at slike kostnader ikke inkluderes i felleskostnadene)

Den enstemmige konklusjonen i møtet ble at man viderefører dagens praksis hvor kostnader til gulvvarme, TV/internett og gass ikke inngår i felleskostnadene og at TE's innføring av fakturagebyr på kr 80 per faktura for disse kostnadene er akseptabelt.

- **Status ang maling av søppelrom for beboere (betalt av beboerne, lovet utført av TE)**

TE vil etter befaring fra TE + beboerrepresentant utføre den vask/fuging/maling av søppelrom man da blir enige om. Kostnadene for dette deles likt mellom de 17 enhetene i M2/B7.

- **Tiltak for reduksjon av lukt fra søppelrom for næring (luke sprer seg opp i etasjene)**

TE informerte om flere tiltak som de i en periode har implementert for å redusere lukt, både i næringslokaler og i oppganger. Det oppfordres til å sende epost til post@tandbergeiendom.no og melde fra dersom problemet vedvarer. Ved vond lukt (type fiskelukt) kan det også være ventilasjonsluft fra kjøleanleggene til næringslokaler som ender opp i parkeringsgarasjen.

- **Sykkelparkering for beboere (flere plasser synes nødvendig)**

Sykkelparkering i U2 er full. Tidligere tilbud om leie av bod for parkering av sykler i U3.

TE tilbyr leie området bak rotunden i U3, foran TE's lager. Sameiet vil da nominelt leie en P-plass fra TE, p.t. ca. 30 000 kr/år. Denne kostnaden vil da deles ut per boenhet i sameiet. I tillegg må man spesifisere og betale for ønsket utstyr for sykkelparkeringen.

Beboerrepresentantene kommer med tilbakemelding til TE.

Asker, 11.06.2024

Ellen Torgrimsen

Magnar Hellenen

Ellen Torgrimsen

c48d4980-52d3-496a-9576-30c38d3209c2 - 2024-08-19 13:10:05 UTC +03:00
BankID - a49bd7d9-18eb-4e4b-8b0a-3fe86368902e - NO

Magnar Hellenen

cfac8c58-fbd8-4321-aaa8-afe331c480f0 - 2024-08-19 13:51:20 UTC +03:00
BankID - 5753cb91-dfe3-4e1b-8392-66756f523746 - NO

DRIFTSBUDSJETT					Regnskap 2023				
Firma Sameiet Agrokvartalet					Firma Sameiet Agrokvartalet				
Driftskostnader					Driftskostnader				
Konto	Tekst	2024	Næring	Bolig	Konto	Tekst	2023	Næring	Bolig
5011	Lønn vaktmester	390 000,00	380 000,00	10 000,00	5011	Lønn vaktmester	358 141,65	350 542,95	7 598,70
6320	Renovasjon, vann, avløp	430 000,00	380 000,00	50 000,00	6320	Renovasjon, vann, avløp	419 845,24	375 509,31	44 335,93
6322	Rørlegger	30 000,00	30 000,00	0,00	6322	Rørlegger	9 012,41	9 012,41	0,00
6323	Elektrikker	60 000,00	50 000,00	10 000,00	6323	Elektrikker	62 034,21	62 034,21	0,00
6340	Strøm	1 020 000,00	1 000 000,00	20 000,00	6340	Strøm	962 611,11	944 976,48	17 634,63
6346	Fyringsolje	900 000,00	900 000,00	0,00	6346	Fyringsolje	803 916,04	803 916,04	0,00
6350	Låser, nøkler, skilting	60 000,00	50 000,00	10 000,00	6350	Låser, nøkler, skilting	35 423,01	30 565,55	4 857,46
6351	Lyspærer, lysrør	20 000,00	15 000,00	5 000,00	6351	Lyspærer, lysrør	8 949,81	8 949,81	0,00
6360	Renhold	475 000,00	400 000,00	75 000,00	6360	Renhold	411 145,45	344 042,77	67 102,68
6361	Container, søppelavgift	410 000,00	350 000,00	60 000,00	6361	Container, søppelavgift	367 374,65	315 214,65	52 160,00
6362	Matteleie	68 000,00	60 000,00	8 000,00	6362	Matteleie	65 061,41	55 710,36	9 351,05
6370	Vakthold, alarm	300 000,00	240 000,00	60 000,00	6370	Vakthold, alarm	290 609,95	234 644,52	55 965,43
6371	Heis	180 000,00	150 000,00	30 000,00	6371	Heis	145 370,57	120 961,35	24 409,22
6372	Brannalarm, brannvern, HMS	350 000,00	300 000,00	50 000,00	6372	Brannalarm, brannvern, HMS	348 442,28	294 989,20	53 453,08
6376	Sommervedlikehold	230 000,00	200 000,00	30 000,00	6376	Sommervedlikehold	225 098,89	197 687,99	27 410,90
6377	Stell grøntområde	50 000,00	50 000,00	0,00	6377	Stell grøntområde	30 935,44	30 935,44	0,00
6378	Vaktmester innleid	10 000,00	10 000,00	0,00	6378	Vaktmester innleid	6 300,37	6 300,37	0,00
6381	Service ventilasjon	310 000,00	300 000,00	10 000,00	6381	Service ventilasjon	317 304,47	312 031,76	5 272,71
6391	Andre kostnader	180 000,00	150 000,00	30 000,00	6391	Andre kostnader	176 154,97	176 005,62	149,35
6392	Forsikring	50 000,00	10 000,00	40 000,00	6392	Forsikring	45 545,71	7 538,52	38 007,19
6700	Revisjonshonorar	14 000,00	12 000,00	2 000,00	6700	Revisjonshonorar	7 659,14	7 005,72	653,42
6770	Styre honorar	18 500,00	17 000,00	1 500,00	6770	Styre honorar	18 256,00	16 872,95	1 383,05
6910	Abb. Heislalarm	0,00	0,00	0,00	6910	Abb. Heislalarm	0,00	0,00	0,00
Sum kostnader		5 555 500,00	5 054 000,00	501 500,00	Sum kostnader		5 115 192,78	4 705 447,98	409 744,80
Fordeles sameiedeltakere		5 555 500,00	5 054 000,00	501 500,00	Fordeles sameiedeltakere		5 115 192,78	4 705 447,98	409 744,80

Oppdatert 24.04.24

Resultatregnskap

Sameiet Agrokvartalet

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Noter	2023	2022
Driftsinntekter			
Innbetalt felleskostnader	1	409 595,45	525 019,28
Ikke innbetalte felleskostnader	2	4 705 597,33	5 445 488,60
Sum driftsinntekter		5 115 192,78	5 970 507,88
Driftskostnader			
Driftskostnader	4,5	5 115 192,78	5 970 507,88
Sum driftskostnader		5 115 192,78	5 970 507,88
Finansinntekter/kostnader			
Renteinntekter		0,00	0,00
Sum finansinntekter/kostnader		0,00	0,00
Driftsresultat		0,00	0,00
Disponering			
Føres mot egenkapital, tidligere avsetning vedlikeholdsfond	3	0,00	0,00
Sum disponert		0,00	0,00

Balanse

Sameiet Agrokvartalet

EIENDELER	Noter	31.12.2023	31.12.2022
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer, leilighetene	1	0,00	93 242,29
Til gode fra Tandberg Eiendom AS	2	715,49	0,00
Sum fordringer		715,49	93 242,29
Bank			
Bankinnskudd		54 541,74	53 463,74
Sum omløpsmidler		54 541,74	53 463,74
SUM EIENDELER		55 257,23	146 706,03
EGENKAPITAL OG GJELD			
Opptjent egenkapital			
Vedlikeholdsfond	3	0,00	0,00
Sum annen egenkapital		0,00	0,00
Sum egenkapital		0,00	0,00
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld	2	0,00	146 706,03
Skyldig arb.g.avg		0,00	0,00
Tilbakebetales leiligheter	1	55 257,23	0,00
Sum kortsiktig gjeld		55 257,23	146 706,03
Sum gjeld		55 257,23	146 706,03
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		55 257,23	146 706,03

Asker, 31.05.24

Ellen Torgriksen
Leder

Øystein Hauan
Styremedlem

Magnar Hølleren
Styremedlem

Tove Bergersen
Styremedlem

Gudbrand Tandberg
Styremedlem

Sameiet Agrokvartalet

NOTER 2023

Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Note 1	Innbetalte felleskostnader	2023	2022
	Innbetalt felleskostnader for leiligheter	524 805,03	491 580,00
	Innbetalt for lite akonto, tilbakebetales	22 439,28	22 439,28
	Beløpet fratrekkes adm. Gebyr		
	Netto felleskostnader 2023	547 244,31	514 019,28
	Leilighetenes tilgodehavende 31.12.23		
		Meierisvingen	Bankveien
	Innbetalt akonto	431 925,03	92 880,00
	Kostnader	-337 908,37	-71 836,43
	Administrasjonsgebyr	-66 450,00	-19 350,00
	For lite/mye betalt akonto	27 566,66	1 693,57
			SUM
			524 805,03
			-409 744,80
			-85 800,00

En eier i Meierisvingen 2 har ennå ikke fått utbetalt sin andel av Vedlikeholdsfondet. Årsaken er at utskiftingen av den defekte toalettssystemen ennå ikke er utført. Beløpet står derfor som gjeld i balansen inntil korrekt utskifting er bekreftet, og beløpet er utbetalt til eier.

Note 2 Kortsiktig fordring

Sameiet har fordring på Tandberg Eiendom AS for utlegg felleskostnader:

Skyldig Tandberg Eiendom AS pr 31.12.22	-146 706,03
Andel av felleskostnader for Tandberg Eiendom AS	4 705 447,98
Tandberg Eiendom AS lagt ut for Sameiet gjennom året	-4 558 026,46
Tilbakebetalt fra sameie	0,00

Til gode fra Tandberg Eiendom AS pr 31.12.23 715,49

Tandberg Eiendom AS har i 2023 lagt ut for alle kostnader som vedrører sameiet gjennom året og innkrevet forskudd på felleskostnader fra alle leietakere. Andel felleskostnader som faller på Tandberg Eiendom AS er kostnader som gjelder andre leietakere enn leilighetene i sameiet. Utlegg gjennom året er sum kostnader i regnskapet fratrukket innkrevet forskudd fra leilighetene. Mellomværende er gjøres opp i 2024 ved avregning felleskostnader

Note 3 Driftsresultat, egenkapital

Årets driftsresultat avsettes i sin helhet til vedlikeholdsfond.

Vedlikeholdsfond 01.01.23	0,00
Tilbakebetalt leilighetene tidligere år	0,00
Sum Vedlikeholdsfond pr. 31.12.23	0,00

Vedlikeholdsfondet er i 2022 tilbakebetalt leilighetene

Note 4 Utbetalinger og lønn

Det er utbetalt honorar til styret med til sammen kr. 16 000,-.

Revisjonshonorar for sameie utgjør kr. 8 625,- inkl moms. Differansen mellom faktura og regnskapet skyldes differensiert fradrag for merverdiavgift næring/bolig.

Note 5 Driftskostnader

Driftskostnader består av følgende:	Bolig	Næring	SUM 2023	Budsjett 2023	2022
5011 - Lønn vaktmester	7 598,70	350 542,95	358 141,65	390 000,00	360 811,81
6320 - Renovasjon, vann, avløp	44 335,93	375 509,31	419 845,24	350 000,00	307 511,58
6322 - Rørlegger	0,00	9 012,41	9 012,41	30 000,00	79 851,25
6323 - Elektrikker	0,00	62 034,21	62 034,21	60 000,00	37 625,81
6340 - Strøm	17 634,63	944 976,48	962 611,11	1 500 000,00	2 165 738,59
6346 - Fyringsolje	0,00	803 916,04	803 916,04	1 000 000,00	856 725,03
6350 - Låser, nøkler, skilting	4 857,46	30 565,55	35 423,01	60 000,00	52 902,17
6351 - Lyspærer, lysrør	0,00	8 949,81	8 949,81	35 000,00	15 577,38
6360 - Renhold	67 102,68	344 042,77	411 145,45	475 000,00	433 803,37
6361 - Container, søppelavgift	52 160,00	315 214,65	367 374,65	260 000,00	249 274,34
6362 - Matteleie	9 351,05	55 710,36	65 061,41	68 000,00	55 676,56
6370 - Vakthold, alarm	55 965,43	234 644,52	290 609,95	210 000,00	209 213,92
6371 - Heis	24 409,22	120 961,35	145 370,57	180 000,00	122 491,92
6372 - Brannalarm, brannvern, HMS	53 453,08	294 989,20	348 442,28	250 000,00	323 107,66
6376 - Sommervedlikehold, feiling, gatevarme	27 410,90	197 687,99	225 098,89	230 000,00	197 236,73
6377 - Stell grøntområde	0,00	30 935,44	30 935,44	50 000,00	40 952,36
6378 - Vaktmester innleid	0,00	6 300,37	6 300,37	30 000,00	23 878,69
6381 - Service ventilasjon	5 272,71	312 031,76	317 304,47	250 000,00	213 111,07
6391 - Andre kostnader	149,35	176 005,62	176 154,97	180 000,00	134 839,70
6392 - Forsikring	38 007,19	7 538,52	45 545,71	55 000,00	46 075,26
6700 - Revisjonshonorar	653,42	7 005,72	7 659,14	14 000,00	13 529,54
6770 - Styrehonorar	1 383,05	16 872,95	18 256,00	18 500,00	18 256,00
Sum driftskostnader	409 744,80	4 705 447,98	5 115 192,78	5 695 500,00	5 958 190,74

Kostnadene fordeles i henhold til fastsatt fordelingsnøkkel. Total andel leiligheter fremkommer av note 1.

Fordeling boligseksjoner:	Meierisvingen	Bankveien	Sum	Budsjett bolig 2023
5011 - Lønn vaktmester	6 189,44	1 409,26	7 598,70	10 000,00
6311 - Leiekostnader, leie lift	0,00	0,00	0,00	0,00
6320 - Renovasjon, vann, avløp	34 337,10	9 998,83	44 335,93	55 000,00
6322 - Rørlegger	0,00	0,00	0,00	0,00
6323 - Elektrikker	0,00	0,00	0,00	10 000,00
6340 - Strøm	17 634,63	0,00	17 634,63	50 000,00
6346 - Fyringsolje	0,00	0,00	0,00	0,00
6350 - Låser, nøkler, skilting	992,46	3 865,00	4 857,46	10 000,00
6351 - Lyspærer, lysrør	0,00	0,00	0,00	5 000,00
6360 - Renhold	54 458,94	12 643,74	67 102,68	75 000,00
6361 - Container, søppelavgift	38 440,00	13 720,00	52 160,00	60 000,00
6362 - Matteleie	7 242,09	2 108,96	9 351,05	7 000,00
6370 - Vakthold, alarm	43 343,84	12 621,59	55 965,43	30 000,00
6371 - Heis	24 409,22	0,00	24 409,22	30 000,00
6372 - Brannalarm, brannvern, HMS	53 453,08	0,00	53 453,08	40 000,00
6376 - Sommervedlikehold, feiling, gatevarme	21 233,73	6 177,17	27 410,90	30 000,00
6377 - Stell grøntområde	0,00	0,00	0,00	0,00
6378 - Vaktmester innleid	0,00	0,00	0,00	0,00
6381 - Service ventilasjon	5 272,71	0,00	5 272,71	0,00
6391 - Andre kostnader	149,35	0,00	149,35	30 000,00
6392 - Forsikring	29 174,58	8 832,61	38 007,19	39 000,00
6700 - Revisjonshonorar	506,06	147,36	653,42	2 000,00
6770 - Styrehonorar	1 071,14	311,91	1 383,05	1 500,00
6910 - Abb heisalarm Telenor	0,00	0,00	0,00	0,00
Sum driftskostnader	337 908,37	71 836,43	409 744,80	484 500,00

VEDTEKTER FOR SAMEIET AGROKVARTALET

1. Navn / formål / eiendommen

Sameiets navn er Sameiet Agrokvartalet, beliggende på eiendommen gnr. 50 bnr. 90 i Asker Kommune.

Eiendommen består av den gamle "Sparebankgården", gamle "Agrogården", gamle "Meierigården" med nytt påbygg og tre nybygg (bygg A, B og C + parkeringkjeller U1, U2 og U3, oppført i 2002/2004). Eiendommen er delt i 84 eierseksjoner innenfor Sameiet.

Sameiets formål er som et kombinert bolig- og næringsseksjonssameie å forestå forsvarlig drift av eiendommen tilhørende sameiet, herunder dens fellesarealer og andre eiendeler tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere av boligseksjonene som eiere og brukere av næringsseksjonene.

I den opprinnelige "Sparebankgården" er det 13 næringsseksjoner og 4 boligseksjoner.

I den opprinnelige "Agrogården" er det 11 næringsseksjoner.

I den opprinnelige "Meierigården" med nytt påbygg er det 5 næringsseksjoner og 4 boligseksjoner. I Agro nybyggene, bygg A, B og C er det 34 næringsseksjoner og 13 boligseksjoner. Kopi av begjæring om oppdeling i eierseksjoner er inntatt som vedlegg til vedtektene.

Reseksjonering / oppdeling av næringsseksjonene til flere seksjoner / bruksendring fra næring til bolig eller bolig til næring, kan ikke nektes av de øvrige sameiere så lenge reseksjoneringen ikke medfører endring i disse sameierenes seksjon og eierbrøk.

Sameierne gir Tandberg Eiendom AS fullmakt til å signere reseksjonering ved godkjenning av disse vedtekter.

Arealer som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesarealer med mindre de er definert som tilleggsarealer til en eller flere seksjoner i oppdelingsbegjæringen.

Allmennheten har en evigvarende bruksrett til Smuget som går over eiendommen.

Fastsettelsen av sameiebrøkene bygger på næringsdelens BTA og boligdelens (både hoveddel og tilleggsdel) BRA areal med unntak av parkeringkjeller, U1, U2 og U3 som svarer for 4,41%.

2. Organisering / råderett

2.1 Råderett over seksjon.

Til hver sameieandel er knyttet rett til eksklusiv bruk av en seksjon med tilleggsarealer. Denne bruksretten følger sameiedelen og kan ikke skilles fra denne. Heller ikke på annen måte kan rettigheter i Sameiet skilles for særskilt overdragelse eller bruk. Forøvrig har hver sameier full disposisjonsrett over sin eierandel, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse, så langt slike transaksjoner ikke kommer i strid med disse vedtekter eller gjeldende lover.

Alle seksjonene skal være medlem av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med full disposisjonsrett til den leilighet/næringslokale som er knyttet til seksjonen.

Seksjonen kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av sameiermøte. Ethvert salg og utleie skal meldes til styret eller sameiets forretningsfører for registrering.

Sameierene kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter og eventuelt husordensregler.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødige eller urimelige skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Boder er tilleggsarealer fordelt slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen.

2.2 Parkeringsanlegget

Sameiets kjeller består av boder, søppelrom, tekniske rom samt parkeringsanlegg. P-plasser tilhørende parkeringsanlegget i U1, U2 og U3 er delt i 3 næringsseksjoner og er en del av sameiet jfr pkt. 1, siste avsnitt. Hver sameier har mulighet for leie av parkeringsplass.

Utgifter til drift og vedlikehold av parkeringsanlegget dekkes av de sameiere som eier seksjonen fordelt etter pkt. 1 siste avsnitt.

3. Vedlikehold / fellesutgifter mv.

3.1 Vedlikehold

Hver sameier er forpliktet til å bekoste alt innvendig vedlikehold i sin seksjon/tilleggsareal. Herunder omfattes vedlikehold av egne vann og avløpsledninger frem til forgreningspunkt inn til seksjonen, samt elektriske ledninger til og med egen sikringsboks. Døren til den enkelte seksjon og tilleggsareal samt seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Vedlikehold av fellesarealer skal forestås av sameierne i fellesskap, og kostnadene fordeles på sameierne slik det fremgår av pkt 3.2.

Styret kan gi påbud om vedlikeholdsarbeider der dette er påkrevet av grunner som vedrører felles interesser, eller som direkte berører en annen sameier.

Den styret gir fullmakt skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når styret anser dette nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier kan styret etter tre måneders varsel, la dette utføres for sameiers regning.

3.2 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet (hoveddel og tilleggsdel).

Følgende utgifter fordeles av samtlige sameiere etter sameiebrøken:

- Forretningsførsel
- Kommunale avgifter (i den grad slike avgifter ikke faktureres direkte fra kommunen til en eller flere av sameierne)
- Forsikring (i den grad forsikring ikke ordnes direkte av den enkelte sameier)
- Andre utgifter som naturlig er en utgift for både næringsseksjonene og boligseksjonene fordeles etter sameierbrøken.
- Fellesutgifter til tiltak/vedlikehold som ikke i hovedsak alene kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjonene til gode.

Vannbåren varme tilleggsfaktureres etter eget regnskap.

Abonnement på kabel-TV tegnes eventuelt individuelt og er ikke inkl. i felleskostnadene.

I den utstrekning det besluttes av styret eller det pålegges av offentlige myndigheter gjennomført vedlikehold eller andre tiltak som i all hovedsak alene kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjonen(e) til gode, skal kostnadene knyttet til sådant vedlikehold/tiltak alene bæres av den seksjonstype dette kommer til gode. Som sådanne utgifter omfattes, men ikke begrenset til, ansettelse av vaktmester for en av seksjonstypene, egne ventilasjonsanlegg, rennovasjon m.v. Tilsvarende gjelder for øvrige fellesutgifter som i all hovedsak forårsakes eller er til nytte for en type seksjoner.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jfr ESL § 25. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Dersom en seksjon overdras er kjøper ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter til sameiet (husleie og eventuelt annet som sameiet har bestemt) blir betalt dersom ikke selger har betalt pr. fraflyttings-/overtagelsestidspunkt.

3.3 Vedlikeholdsfond

Det skal innkreves et månedlig beløp fra den enkelte sameier til dekning av løpende fellesutgifter og fremtidige vedlikeholdskostnader mv.

3.4 Bygningsmessige arbeider

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en beslutning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av sameiet før byggemelding kan sendes.

Andre byggearbeider / utskiftninger skal varsles til styret. Det forutsettes at kostnadene ved slike arbeider holdes adskilt mellom bolig og næringsseksjonene.

4. Ansvar

For Sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig etter fordeling i henhold til pkt 3.2. Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene, jfr. ESL § 24.

5. Skader /forsikring

Sameiet tegner huseierforsikring på vegne av alle sameierne. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen betaler sameieren egenandelen. Innvendig skade som skyldes ytre forhold dekkes av sameiet.

Den enkelte sameier dekker forsikring i forbindelse med sitt innbo og bygningsmessige innredninger.

6. Sameiemøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte (årsmøte) avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3 dager.

Sammen med innkallingen som skal inneholde tid og sted for møtet sendes saksliste.

Saker som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles :

1. Valg av møteleder.
2. Årsmelding fra styret.
3. Gjennomgang av regnskapet.
4. Driftsbudsjett.
5. Fastsettelse av fellesutgifter.
6. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter, samt godtgjørelse til disse.
7. Andre saker som er nevnt i innkallelsen/foreslått av sameierne.

Revisor velges av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor velges.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis denne ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

Det skal føres protokoll for sameiermøtet. Protokollen skal leses opp til vedtagelse av sameiermøtet og underskrives av minst 2 valgte møtedeltagere.

7. Stemmevekt / flertallskrav

I sameiermøtet har sameierne stemmerett etter sameiebrøken. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett i sameiermøtet. Sameierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig fullmakt.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Sameiermøtet vedtar vedtekter og husordensregler med minst 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer, under forutsetning av at det er gitt tilslutning fra samtlige av næringsseksjonene i sameiet. Tilsvarende flertall kreves ved beslutninger av større økonomisk betydning for sameierne.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen (dvs seksjonens hoveddel og tilleggsareal),
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i pkt 3.2.
- d) endring av vedtektsbestemte rettigheter tillagt en eller flere seksjoner.

Øvrige beslutninger fattes med alminnelig flertall.

8. Styret

Sameiet ledes av et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Spørsmål av særlig viktighet skal fremlegges for sameiermøtet.

Styret inngår avtale om forretningsførsel, ansetter eventuell vaktmester og fastsetter dennes lønn. Forretningsfører fungerer som vanlig sekretær.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

Styret har ansvaret for å holde bygningen fullverdiforsikret, jf pkt 5.

Styret velges av sameiermøtet, og skal bestå av 5 medlemmer inklusiv leder, det skal være 1 medlem fra boligseksjonene i Agro-nybygg C, 1 medlem fra boligseksjonene i opprinnelige "Sparebankgården" og "Meierigården" og 3 medlemmer fra næringsseksjonene. Styremedlemmene og leder velges for 2 år.

Styremedlemmene og varamedlemmene kan gjenvelges. Styremedlem eller varamedlem som selger sin seksjon må samtidig tre ut av styret.

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal skrives under av de fremmøtte styremedlemmer.

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

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av

styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

9. Profilering av næringsseksjonene

Eierne av boligseksjonene aksepterer at eier eller bruker av næringsseksjonene har anledning til å skille sin virksomhet med profilering på bygget.

10. Beboerutvalg/beboermøte

Av og blant eierne av boligseksjonene skal det opprettes et beboerutvalg bestående av inntil 4 personer. Beboerutvalget utpeker beboerrepresentanten som bør være den som representerer beboerne i sameiets styre.

Beboerutvalget behandler i forkant av sameiermøte/styremøte saker som alene vedkommer boligseksjonene eller fellesarealer forbeholdt disse eller som disse alene svarer utgiftene for. Beboerutvalget kan likeledes innkalle til beboermøte iht. de gjeldende retningslinjer. Det påligger beboerutvalget å ta imot og overbringe beboeres klager på brudd på vedtekter og eventuelt husordensreglementet til styret. Beboerutvalgets eller beboermøtet avgir rådgivende uttalelser til styret.

Beboermøtet fastsetter med alminnelig flertall blant de fremmøtte seksjonseiere, retningslinjer for beboerutvalgets saksbehandling og rådgivende aktivitet overfor styret.

11. Særbestemmelser for boligseksjonene

Bakhaven i 2. etg. er et tilleggsareal til næringsseksjon 43.
Eiere av boligseksjonene kan benytte haven utenfor normal kontortid.

Det kan fastsettes interne ordensregler mv. som kun skal gjelde for boligseksjonene. I disse regler kan det også fastsettes egne bestemmelser for organisering av sameiets boligdel.

Vedtektene med senere eventuelle endringer er bindende for nåværende og fremtidige eiere.

For øvrig gjelder lov om eierseksjoner av 23.05.1997 nr. 31 (ESL).

Vedlegg 1: Oppdelingsbegjæringen
Vedlegg 2: Plan Kjeller – U1
Vedlegg 3: Plan Kjeller – U2
Vedlegg 4: Plan Kjeller – U3
Vedlegg 5: Plan 1. etasje
Vedlegg 6: Plan 2. etasje
Vedlegg 7: Plan 3. etasje
Vedlegg 8: Plan 4. etasje
Vedlegg 9: Plan 5. etasje

Asker 05.10.2015/et

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 50, Bruksnummer 90, Seksjonsnummer 81 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret Data uthentet 08.01.2025 kl. 12.11
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk Oppdatert per 08.01.2025 kl. 12.10

Adresse (r) :

Gateadresse: **Bankveien 7**
Gatenr: **1490**
Kommune: **ASKER**
Postkrets: **1383 ASKER**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/983347-1/200 12.08.2021 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 2 112 000
Omsetningstype: Fritt salg
HELLEREN MAGNAR
FØDT: 23.07.1970 IDEELL: 2/3
MIKALSEN LENA
FØDT: 18.04.1970 IDEELL: 1/3

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:

1933/907384-1/100 20.10.1933 **ERKLÆRING/AVTALE**
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. fjernelse av vannledning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 90

1938/2706-1/100 28.06.1938 **BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN**
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 90

1938/5375-1/100 22.11.1938 **ERKLÆRING/AVTALE**
Ang. fjerning av avkjørsel.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Gårdsnummer 50, Bruksnummer 90, Seksjonsnummer 81 i 3203 ASKER kommune

Overført fra: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 90

1954/4968-1/100 14.09.1954 **BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN**
Konverteringsfeil. Dokumentet er tinglyst 14.09.1954 med dagboknr. 7968. 28.09.12, iny
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 90

1954/9142-2/100 18.10.1954 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 90

1956/4188-1/100 16.05.1956 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 90

1958/909860-1/100 07.11.1958 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 90

1965/4929-1/100 20.09.1965 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 90

1972/17255-1/100 29.09.1972 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 90

1991/5424-1/100 28.02.1991 **ERKLÆRING/AVTALE**
Erk. med div. best. ang. fritakfor opparbeidelse av 3 p-plasser m.m.
Kan ikke avlyses uten samtykke fra Asker kommune.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 90

2004/31351-2/100 04.11.2004 **ERKLÆRING/AVTALE**
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2011/1042768-1/200 13.12.2011 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 3 350 000
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551

2021/1020040-1/200 20.08.2021 08:01 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 1 670 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2152046-1/200 28.10.2024 10:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 1 700 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551

ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1993/24682-1/100 21.10.1993	GRENSEJUSTERING GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1993/24682-2/100 21.10.1993	MÅLEBREV Areal 3691.8 m2 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2004/31351-1/100 04.11.2004	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 81 Formål: Bolig Sameiebrøk: 92/20908 Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter. Gjelder seksjon nr. 72, 4, 38, 39, 41, 47, 50, 51, 52, 53, 55, 56, 57, 58, 60, 61, 62, 79, 80, 81, 82
2020/1098155-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0220 GNR: 50 BNR: 90 FNR: 0 SNR: 81
2024/80273-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3025 GNR: 50 BNR: 90 FNR: 0 SNR: 81

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00005213	08.01.2025	1110240344

Om dokumentet

Ident
2004/31351/100

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

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

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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

Retureres til
Krogsveen AS
Boks 101
1319 Bekkestua



Begjæring¹⁾ om:

- Oppdeling i eierseksjoner
 Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

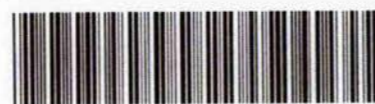
1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0220	Asker	50	90		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
955287991	Woxen Eiendom AS	1/1

3. Begjæring															
S.-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	N	118		13	B	89		25	N	120		37	N	385	
2	N	73		14	B	88		26	N	106		38	N	177	B
3	N	90		15	N	241		27	N	102		39	N	273	B
4	N	285	B	16	N	127		28	N	82		40	N	444	
5	N	140		17	N	1712		29	N	121		41	N	349	B
6	N	60		18	N	2397		30	N	87		42	N	256	
7	N	332		19	N	2211		31	N	85		43	N	149	
8	N	143		20	N	222		32	N	181		44	N	198	
9	N	107		21	N	139		33	N	175		45	N	249	
10	N	325		22	N	205		34	N	139		46	N	545	
11	B	131		23	N	124		35	N	366		47	N	372	B
12	N	27		24	N	335		36	N	214		48	N	177	

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.
Sum tellere: 20908 = nevner: 20908

4. Supplerende tekst⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.



Doknr: 31351 Tinglyst: 04.11.2004 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato: 8/7-04
Partenes underskrift: Franz Tandberg
Franz Tandberg

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) bruksenhets 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 mv.

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 tinglysing.)


d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato den 8/7-04 Franz Tandberg <i>Franz Tandberg</i>	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
---	--	---

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
<input checked="" type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
50	90
Asker kommune	
Sted og dato	Stempel og underskrift
19.10.04	 [Signature]

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideel andel utfylles bare når 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 med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet samtykker er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

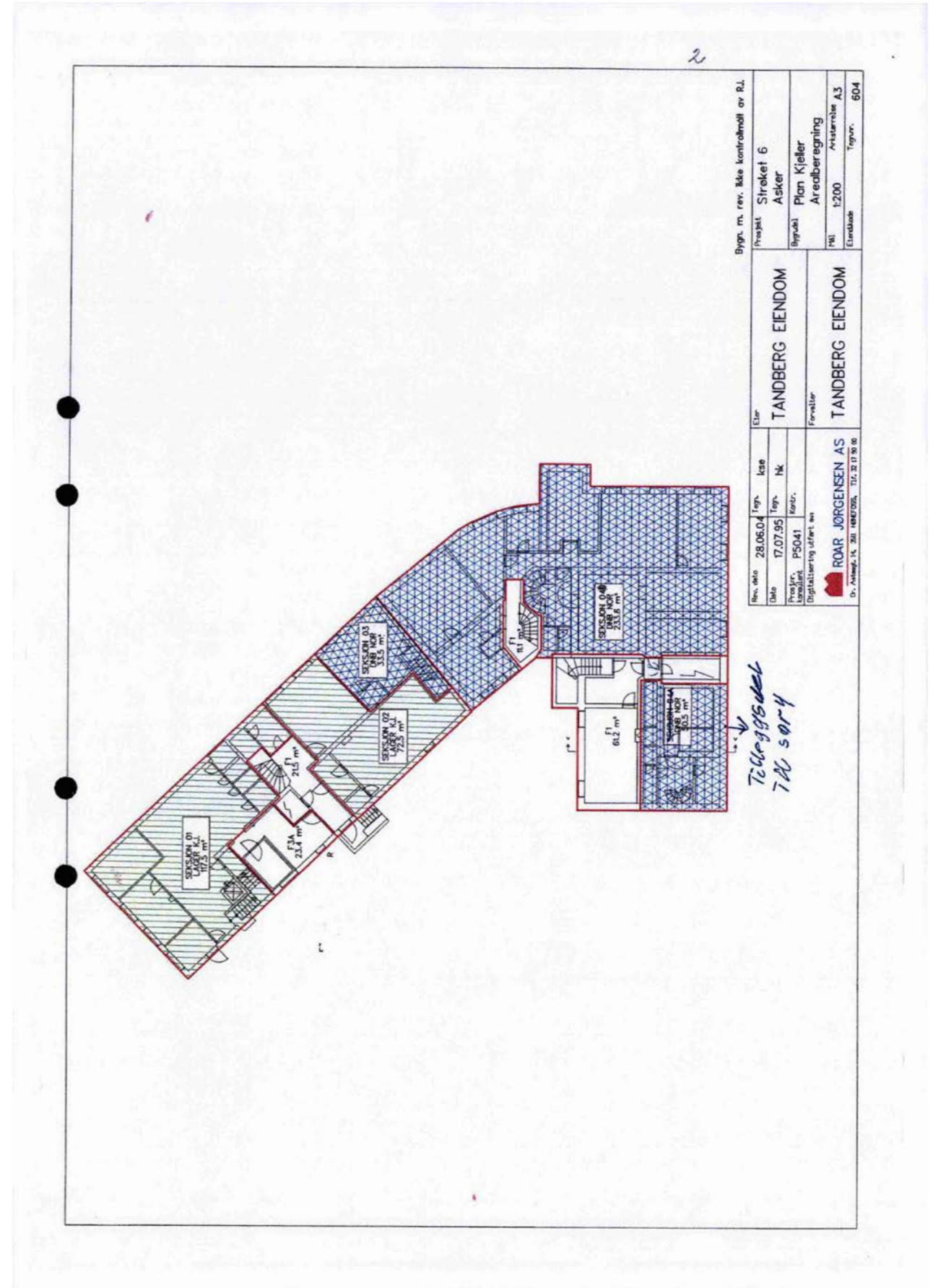
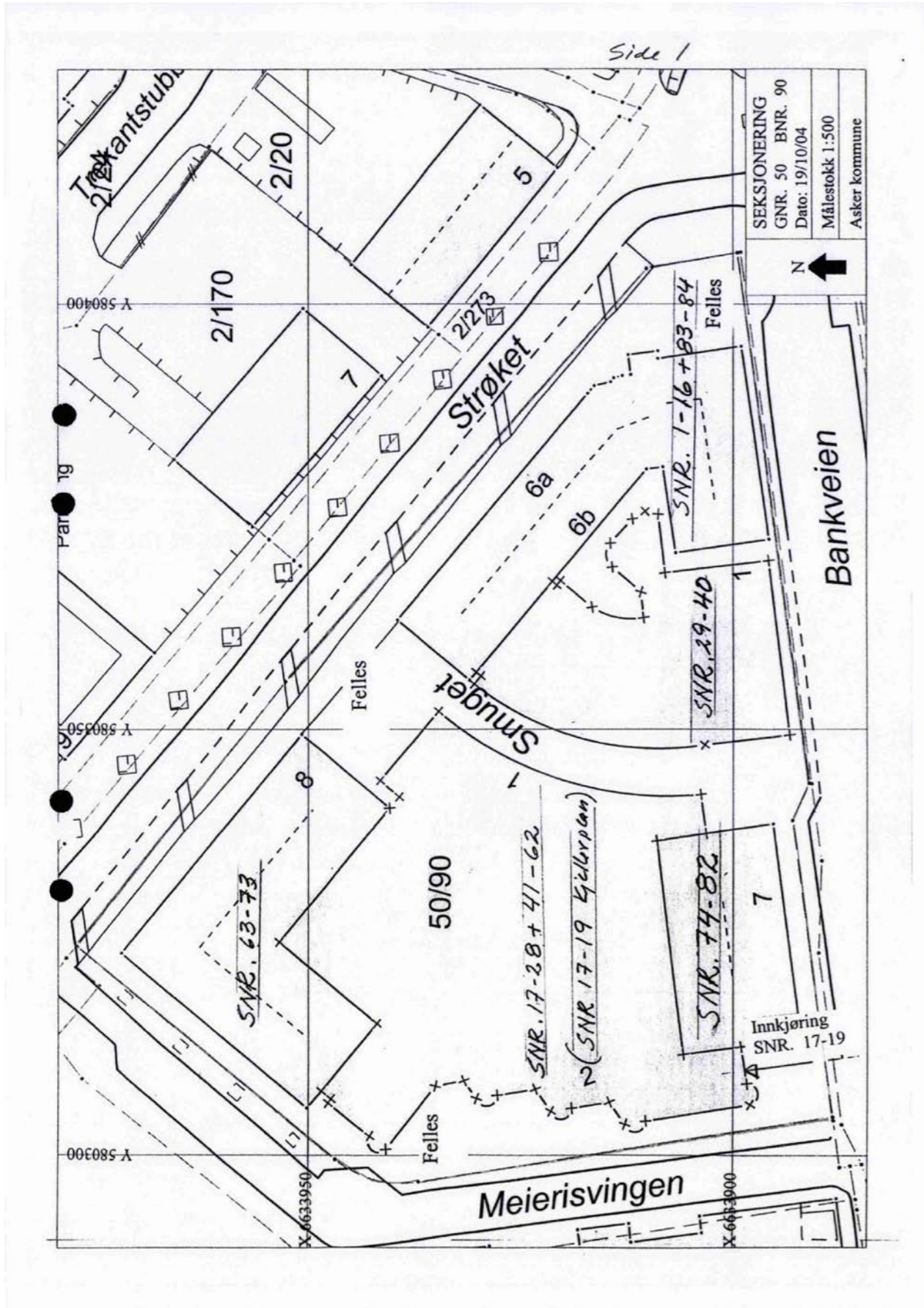
Dato	Partenes underskrift
8/7-04	[Signature] Franz Tandberg

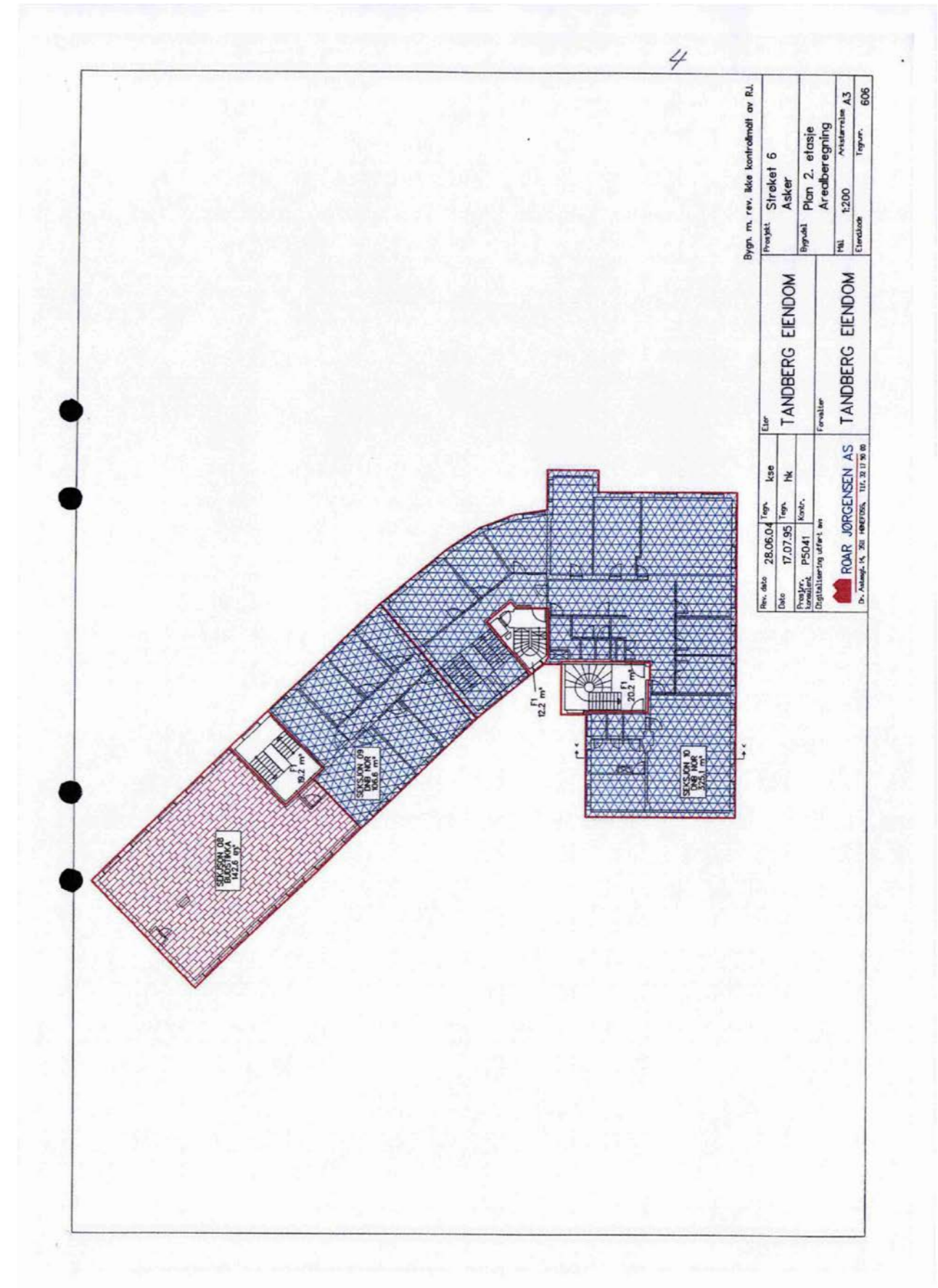
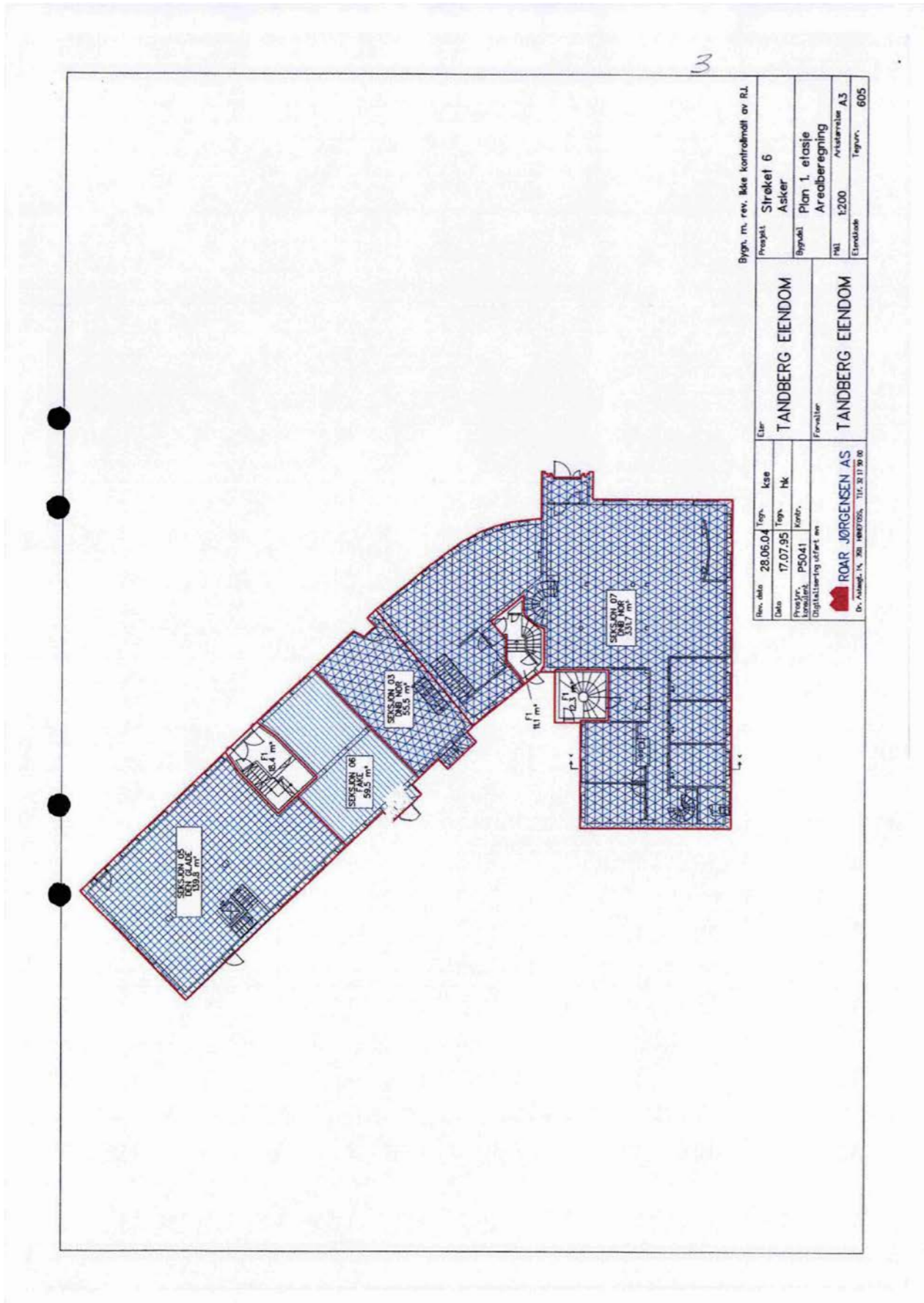
Oppdeling i eierseksjoner av gnr. 50, Bnr. 90 i Asker kommune, side 4:

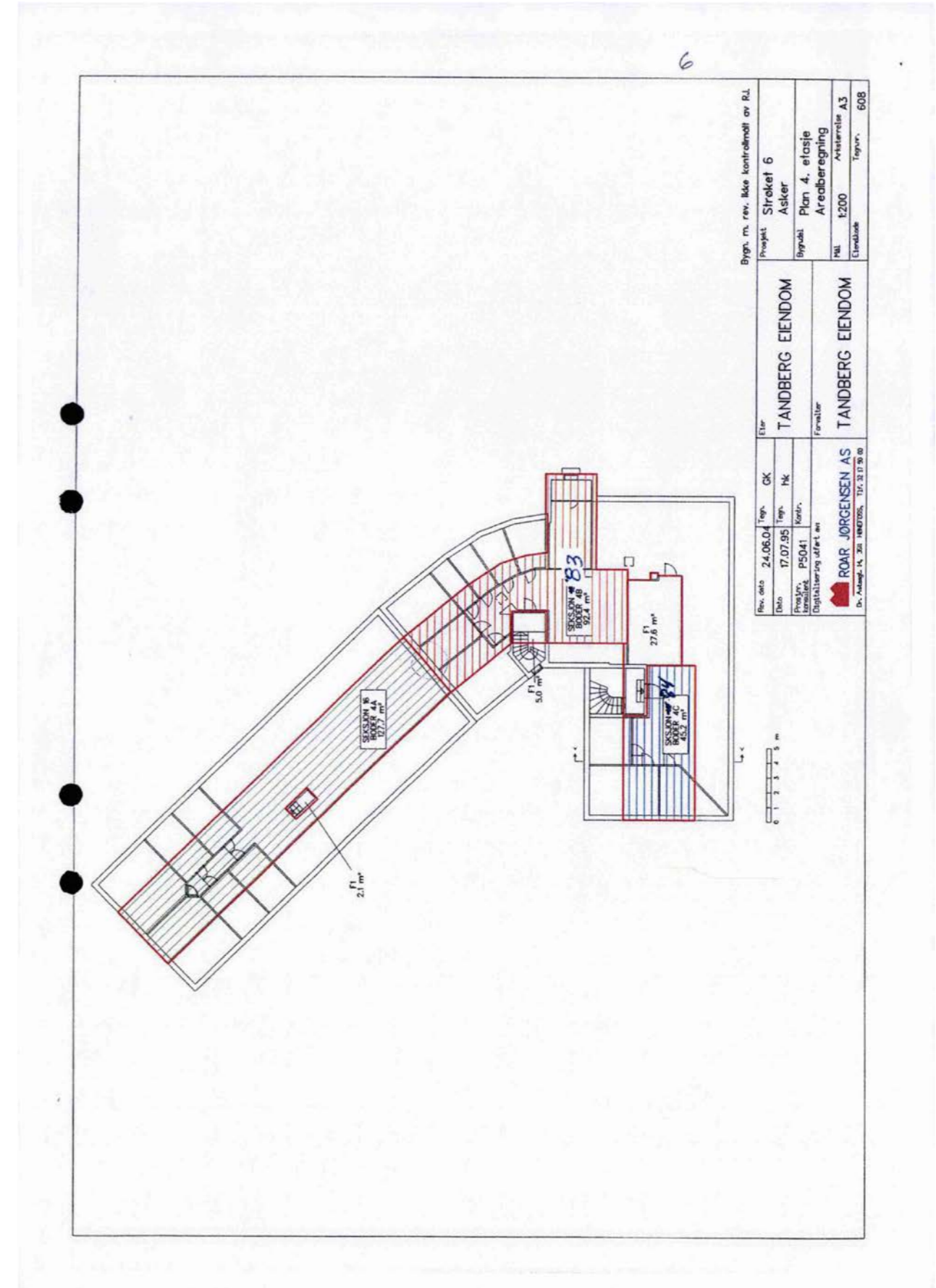
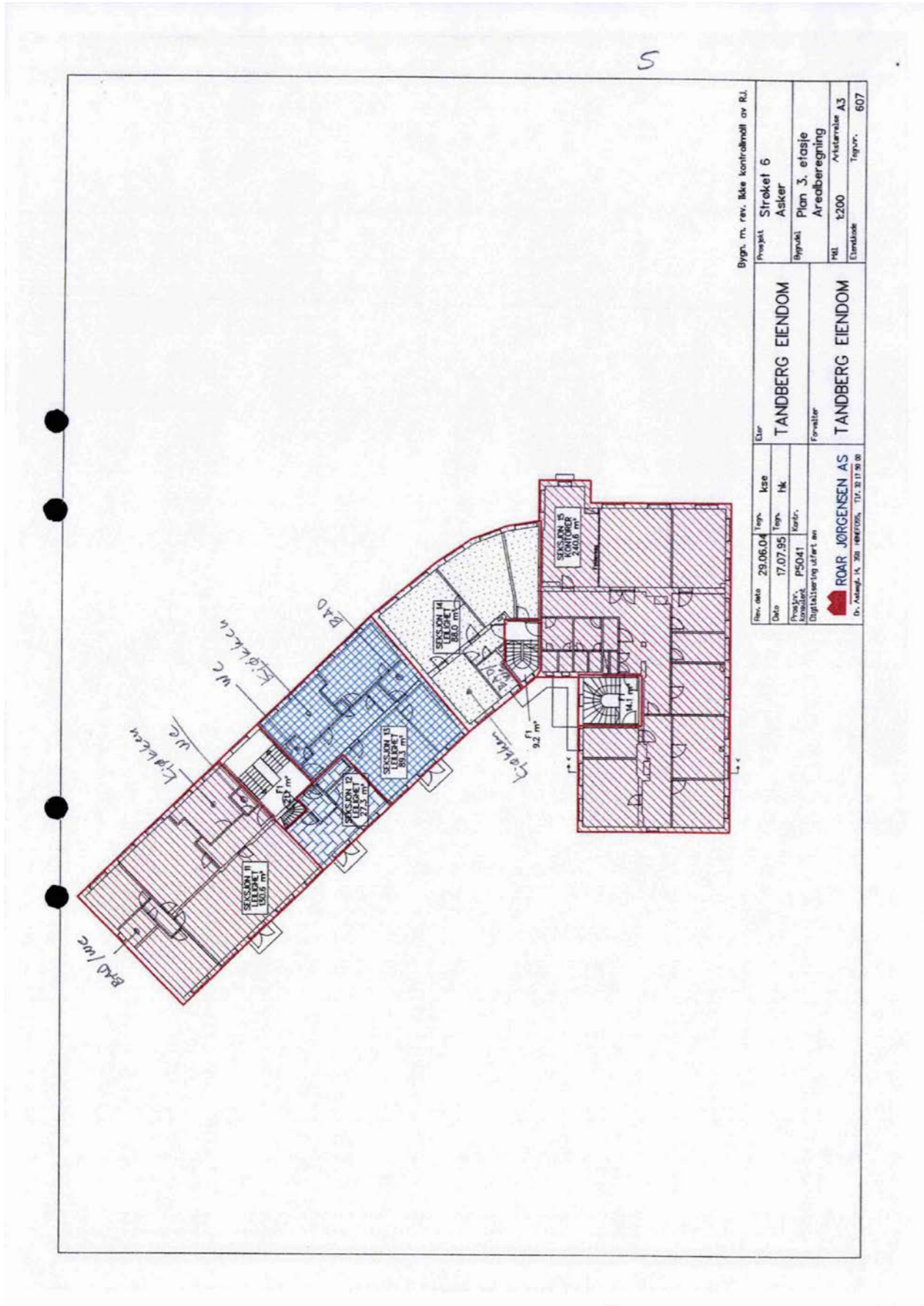
Punkt 3, Begjæring

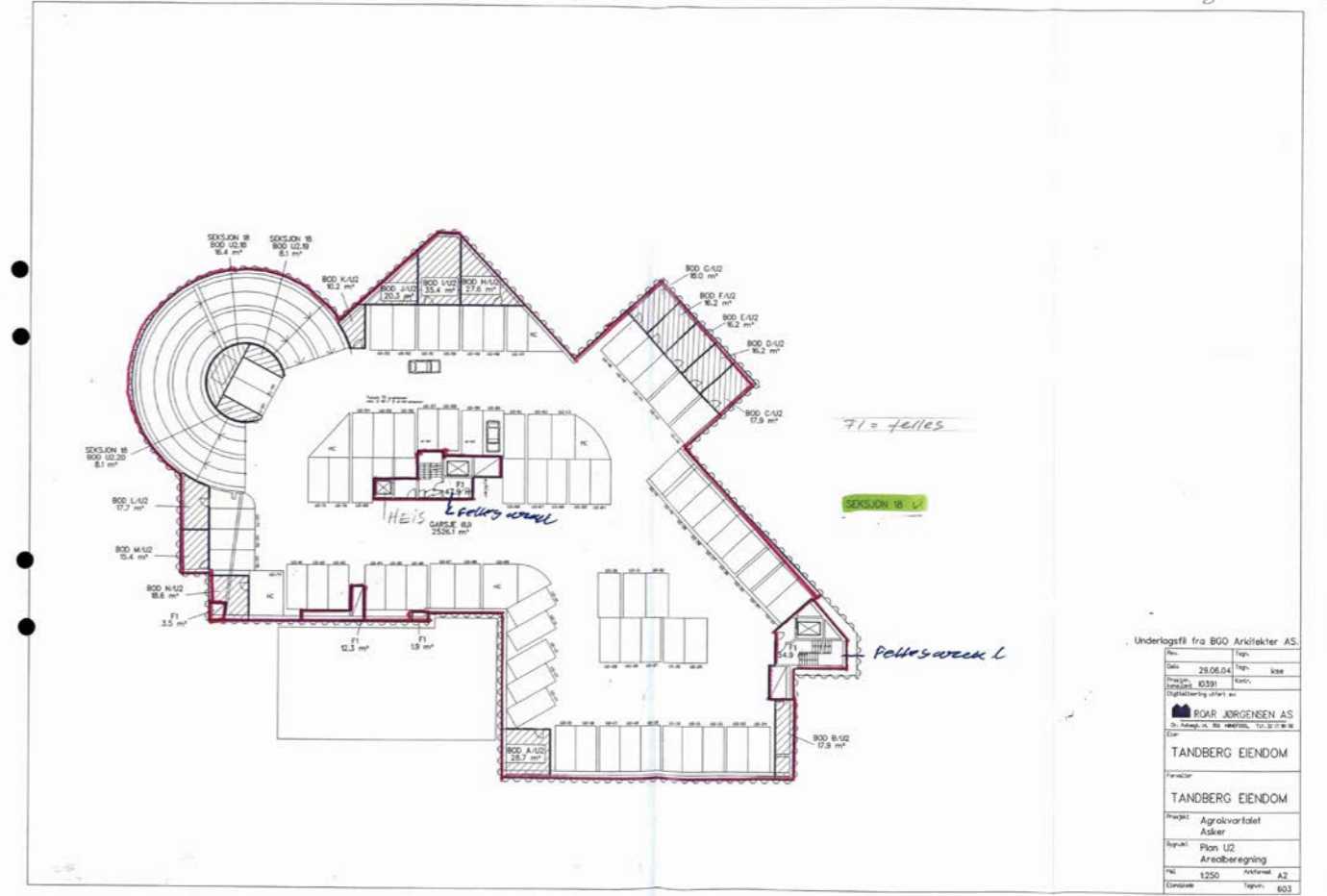
Snr.	Formål	Brøk	Tilleggsareal
61	B	47	B
62	B	165	B
63	N	92	
64	N	57	
65	N	59	
66	N	258	
67	N	123	
68	N	103	
69	N	318	
70	N	337	
71	N	210	
72	N	554	B
73	N	256	
74	N	191	
75	N	149	
76	N	192	
77	N	281	
78	N	267	
79	B	140	B
80	B	81	B
81	B	92	B
82	B	117	B
83	N	92	
84	N	45	

Dato:	Partenes underskrift
8/7-04	Franz Tandberg [Signature]









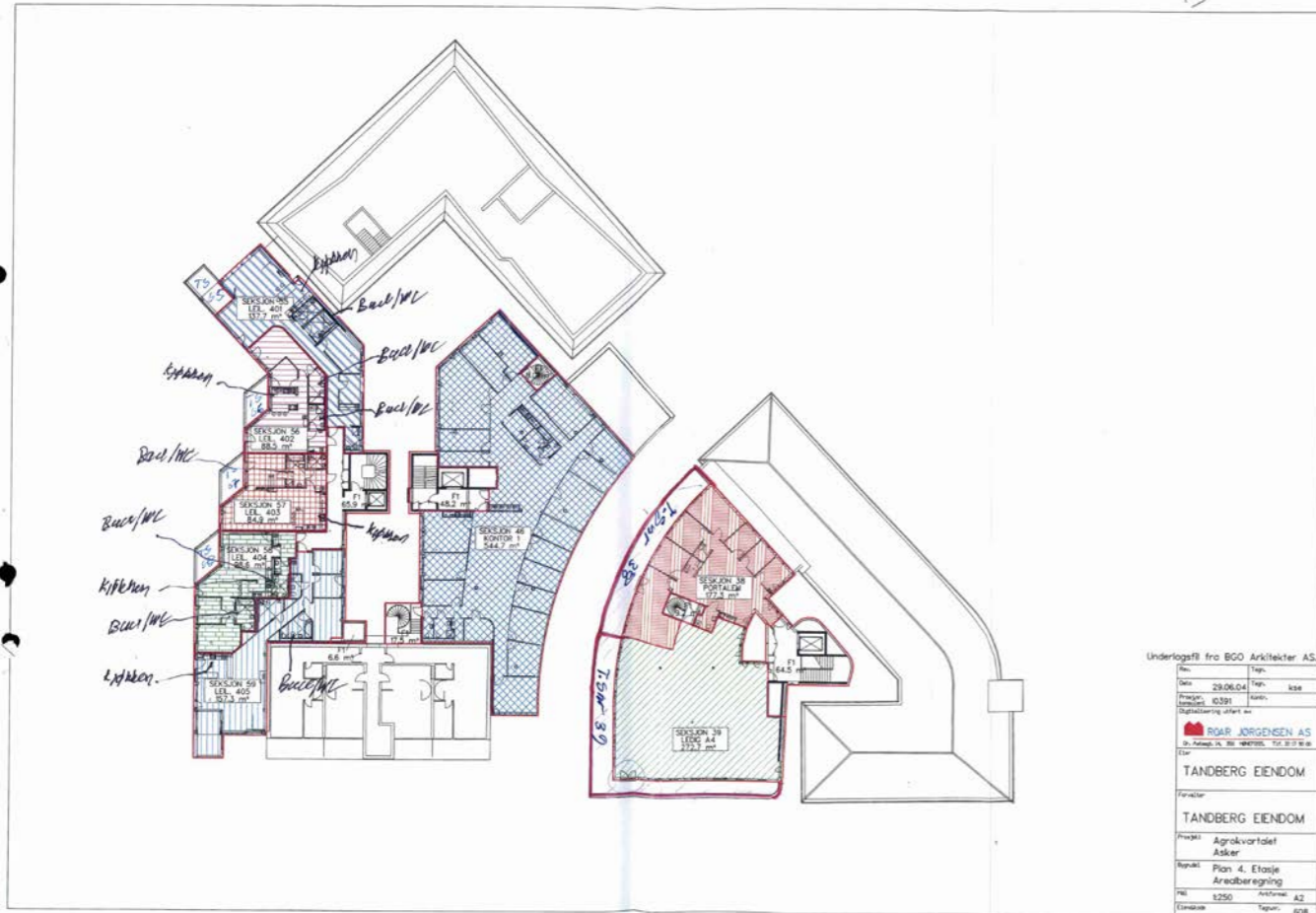
9



10

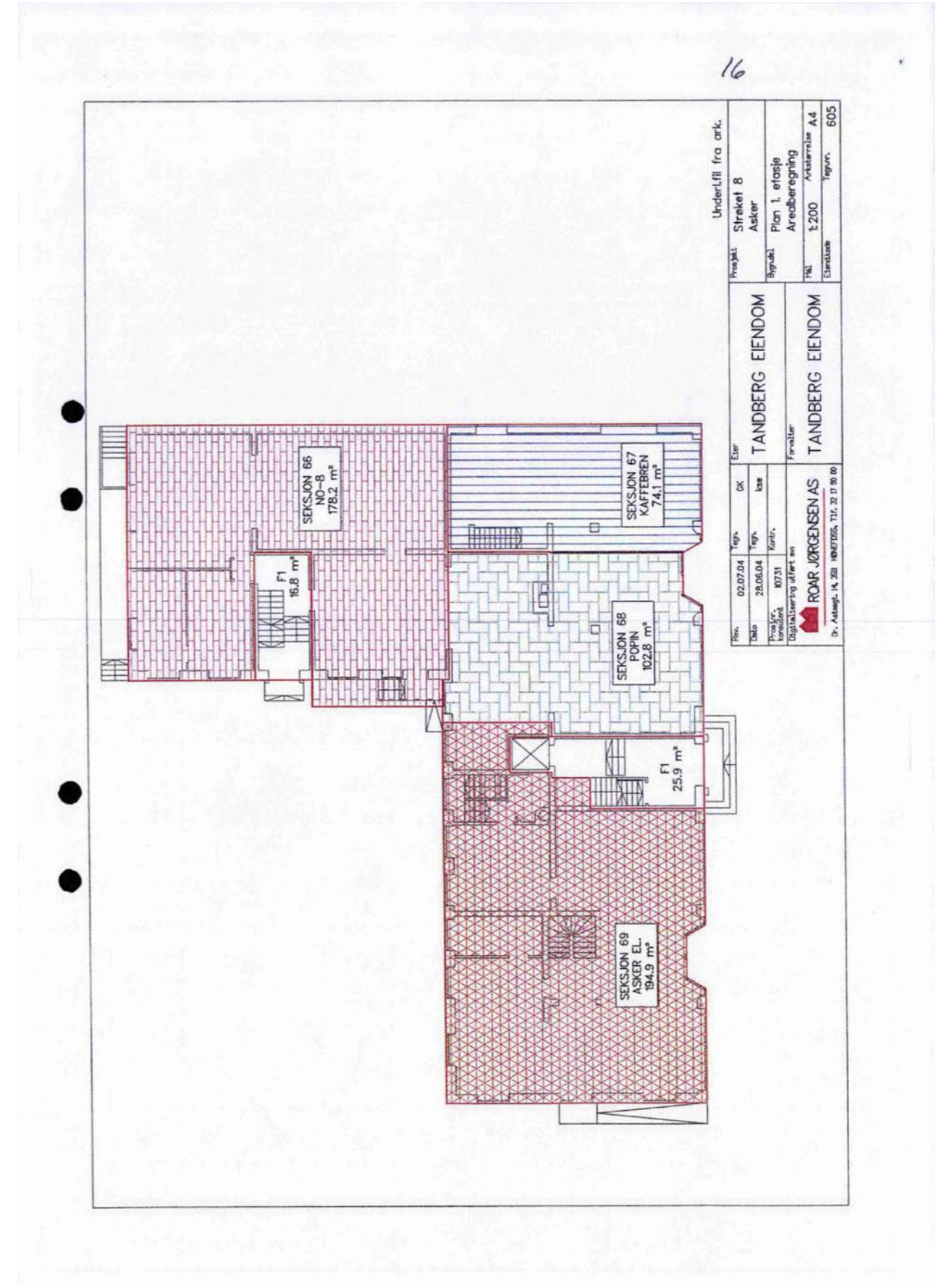
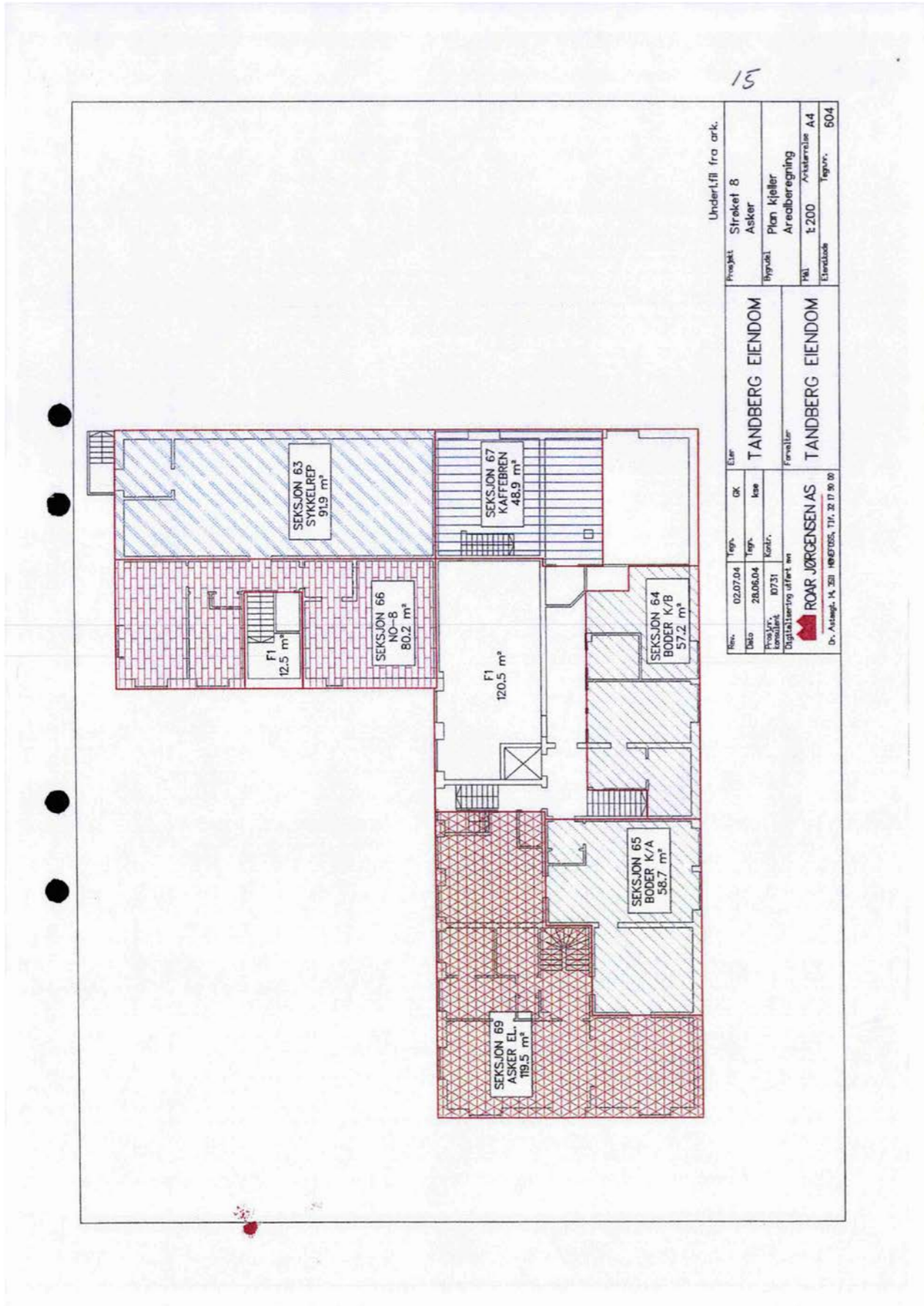


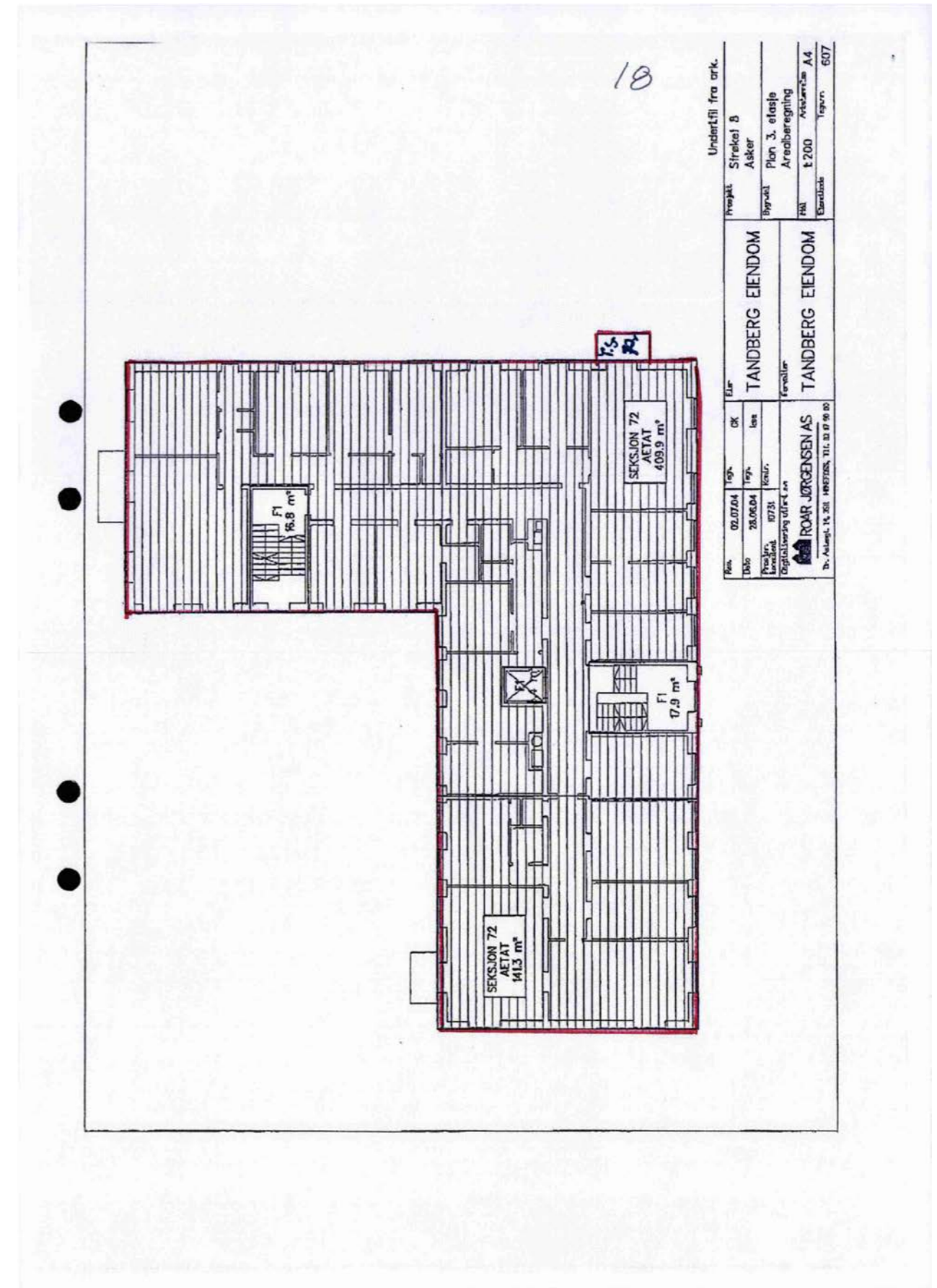
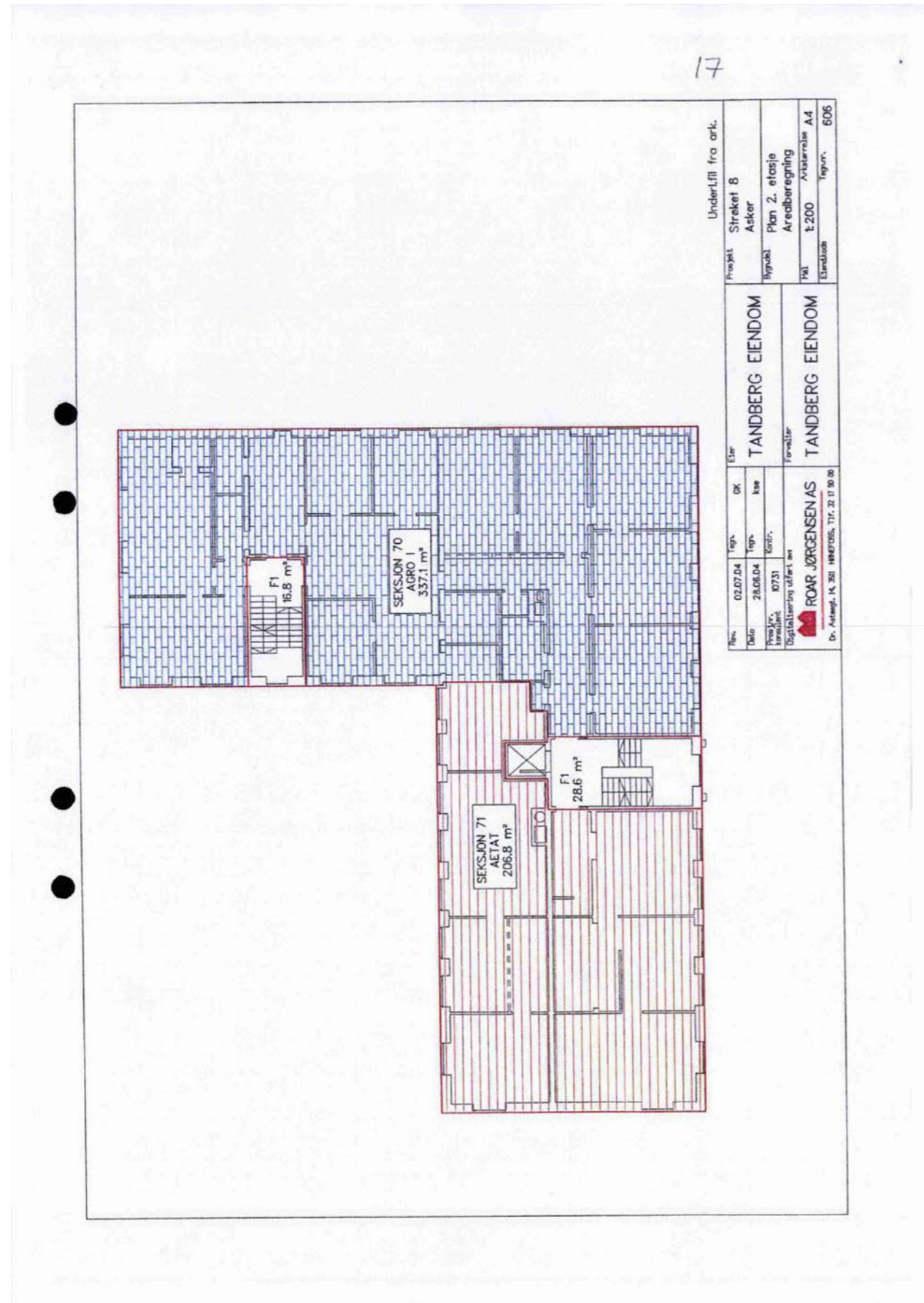
13

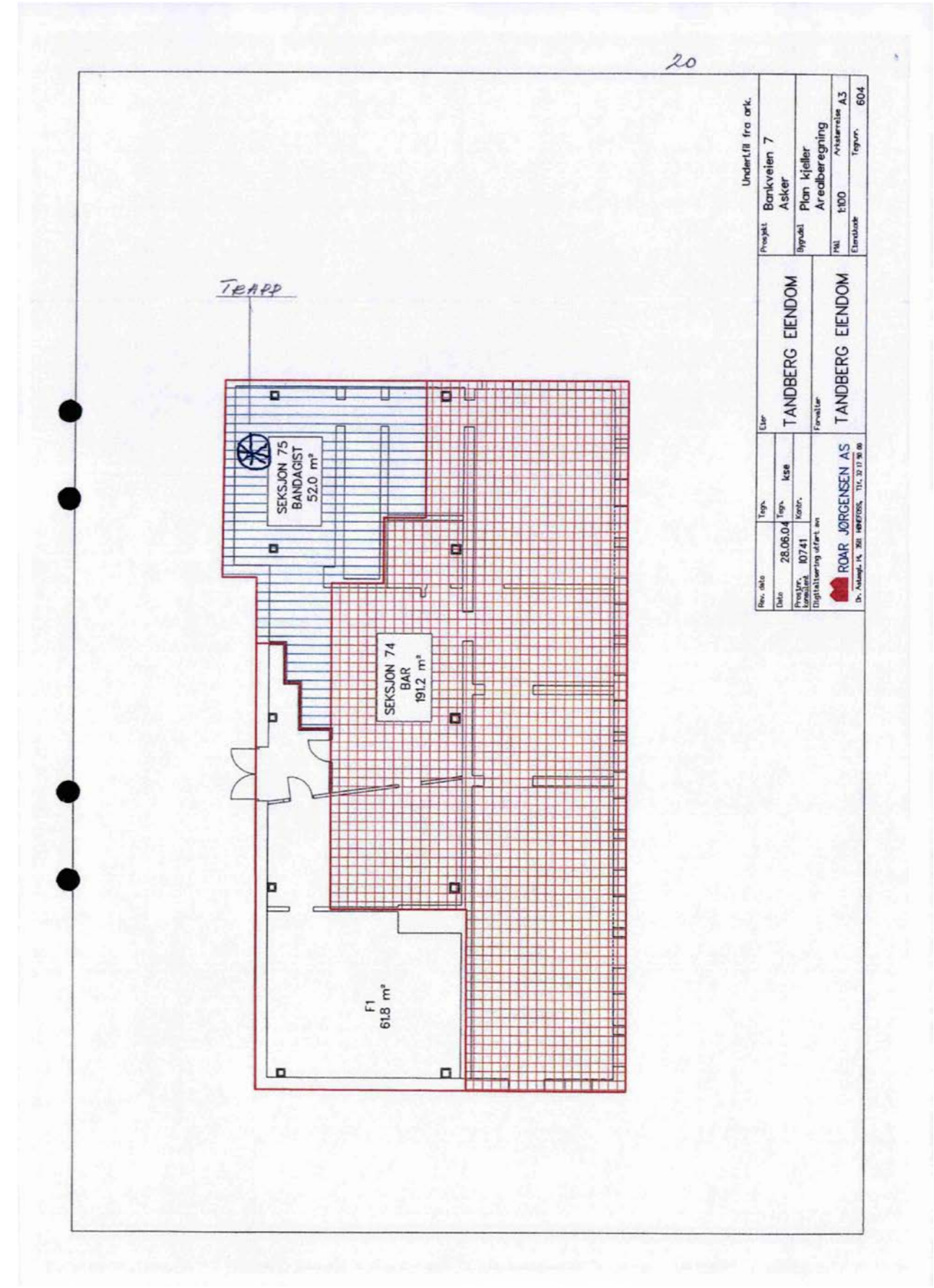
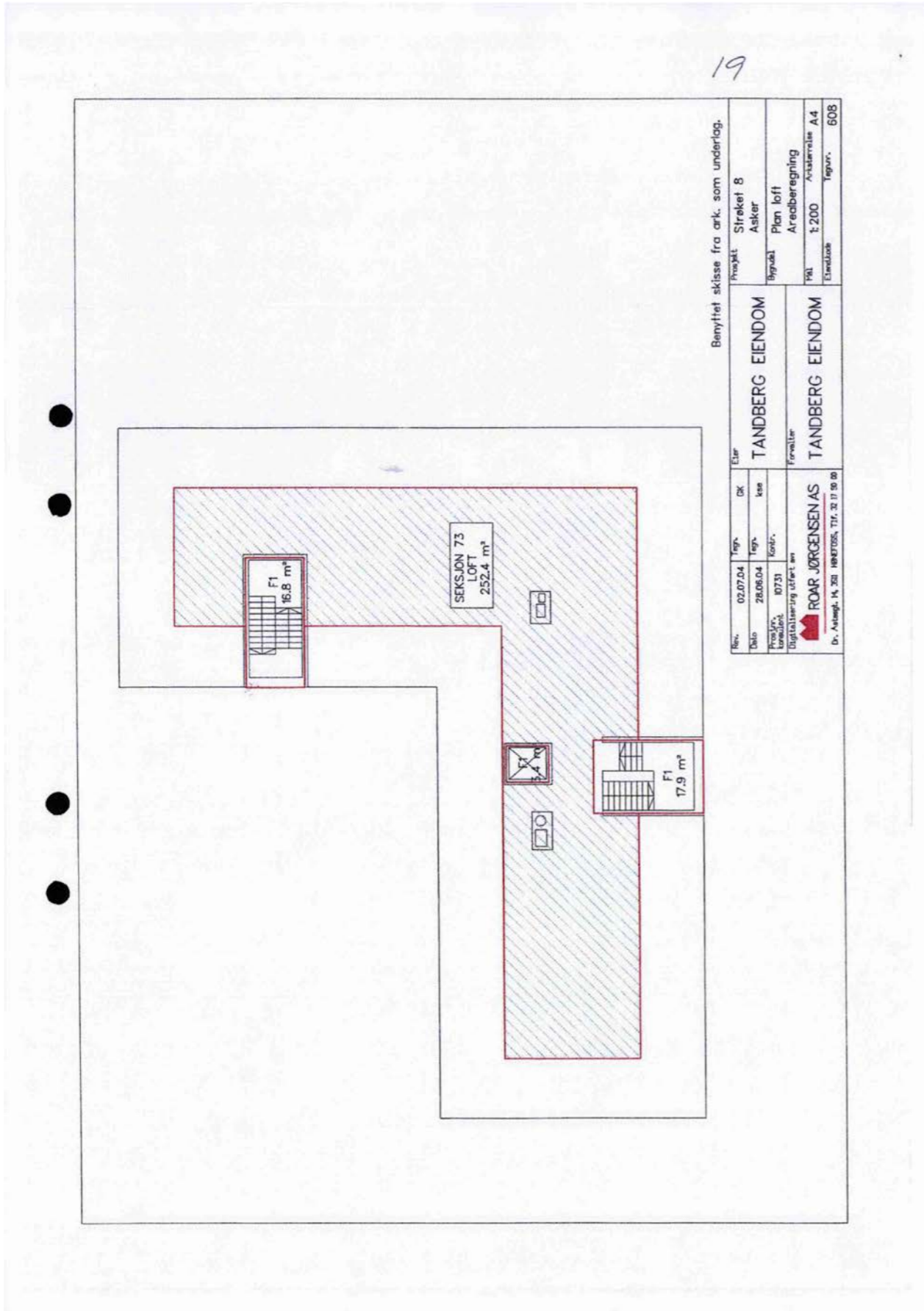


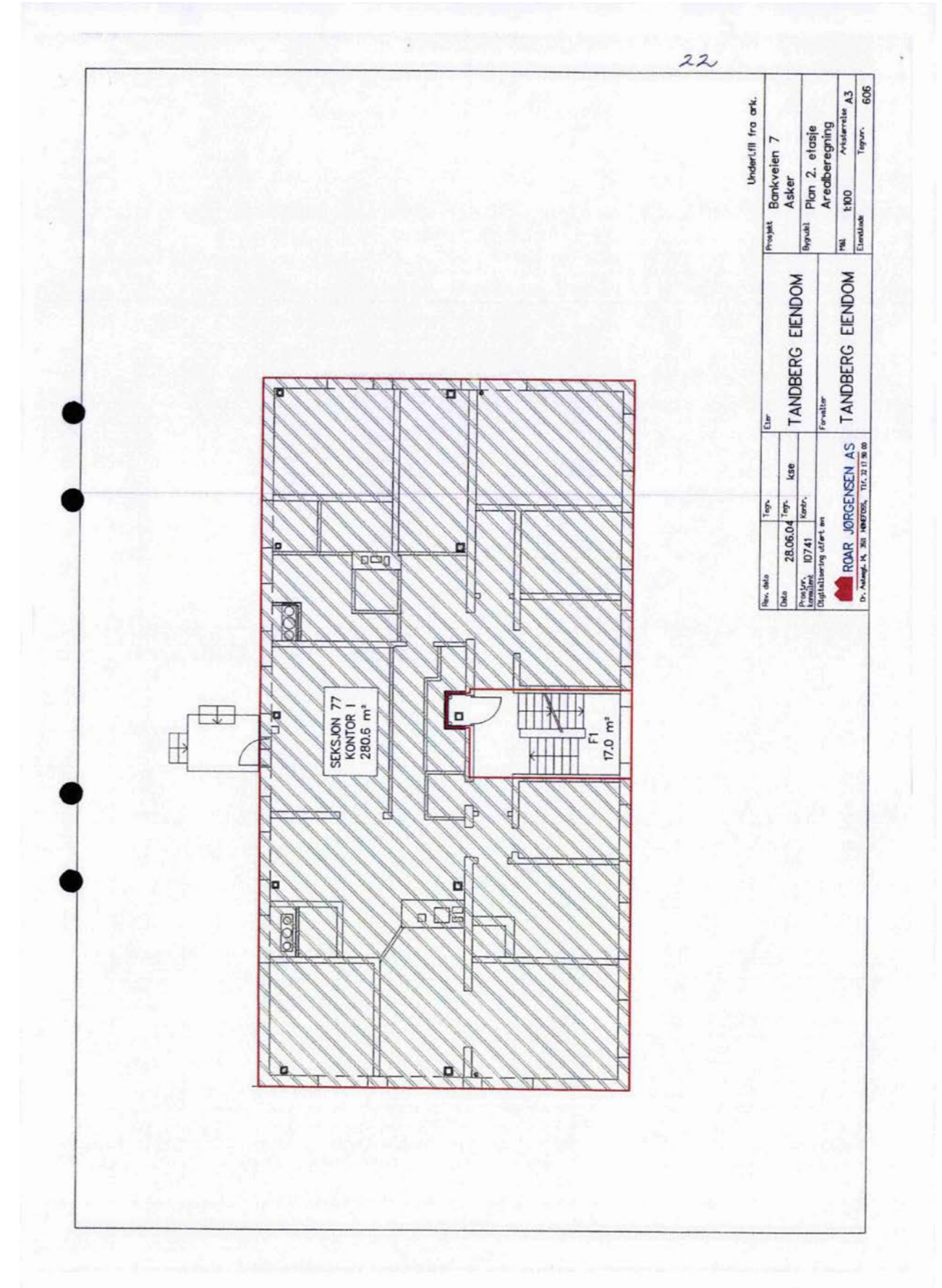
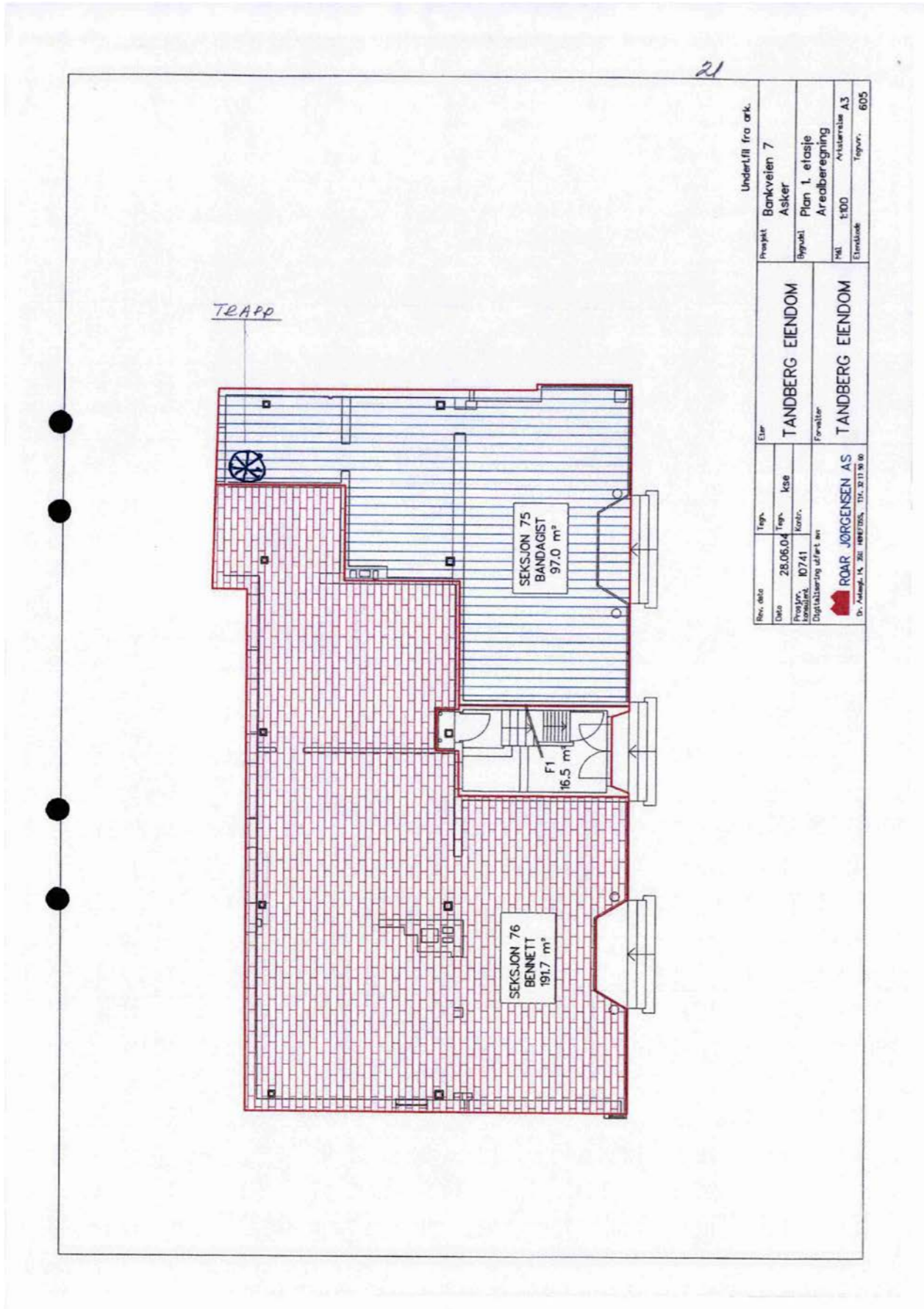
14

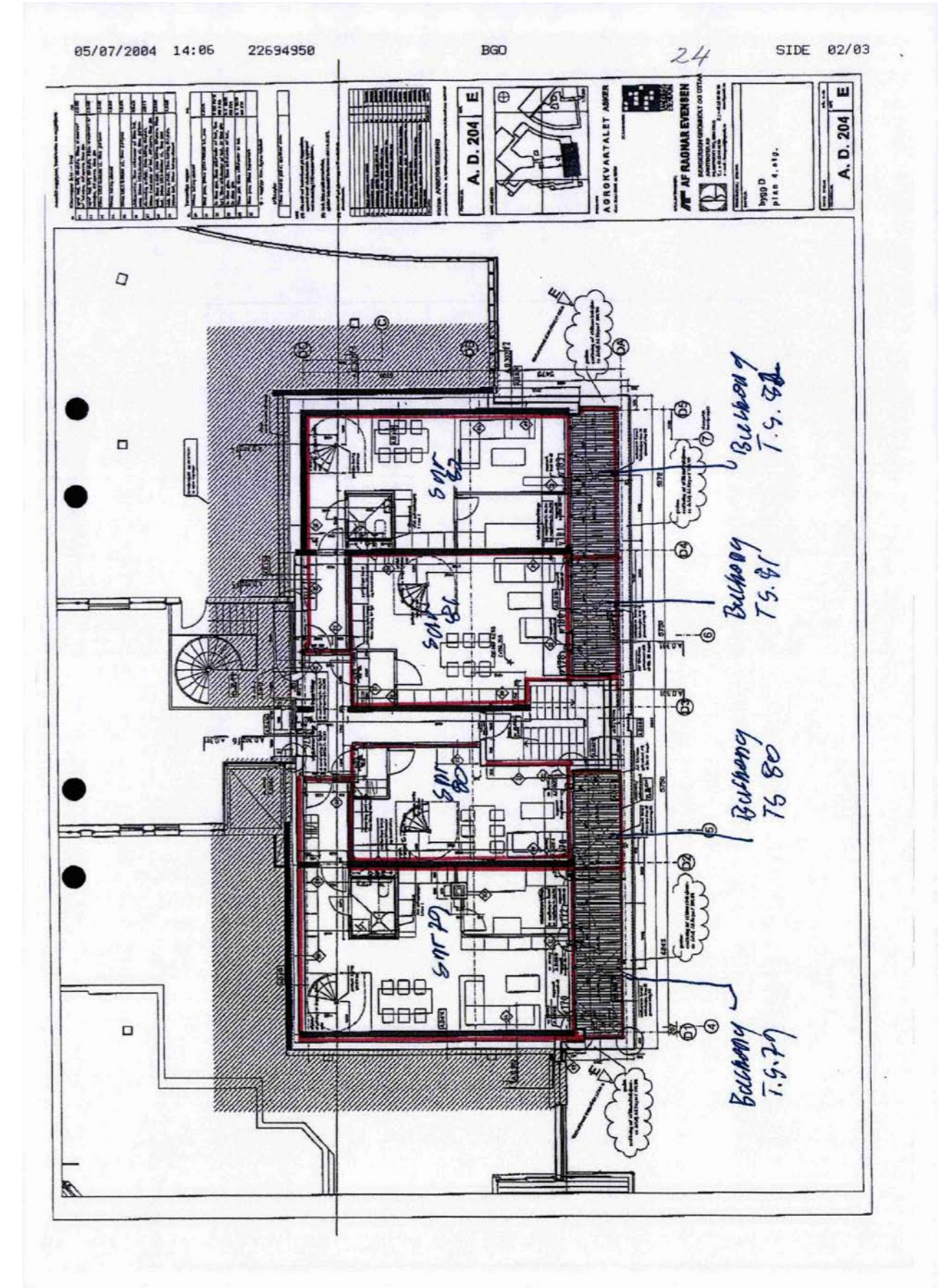
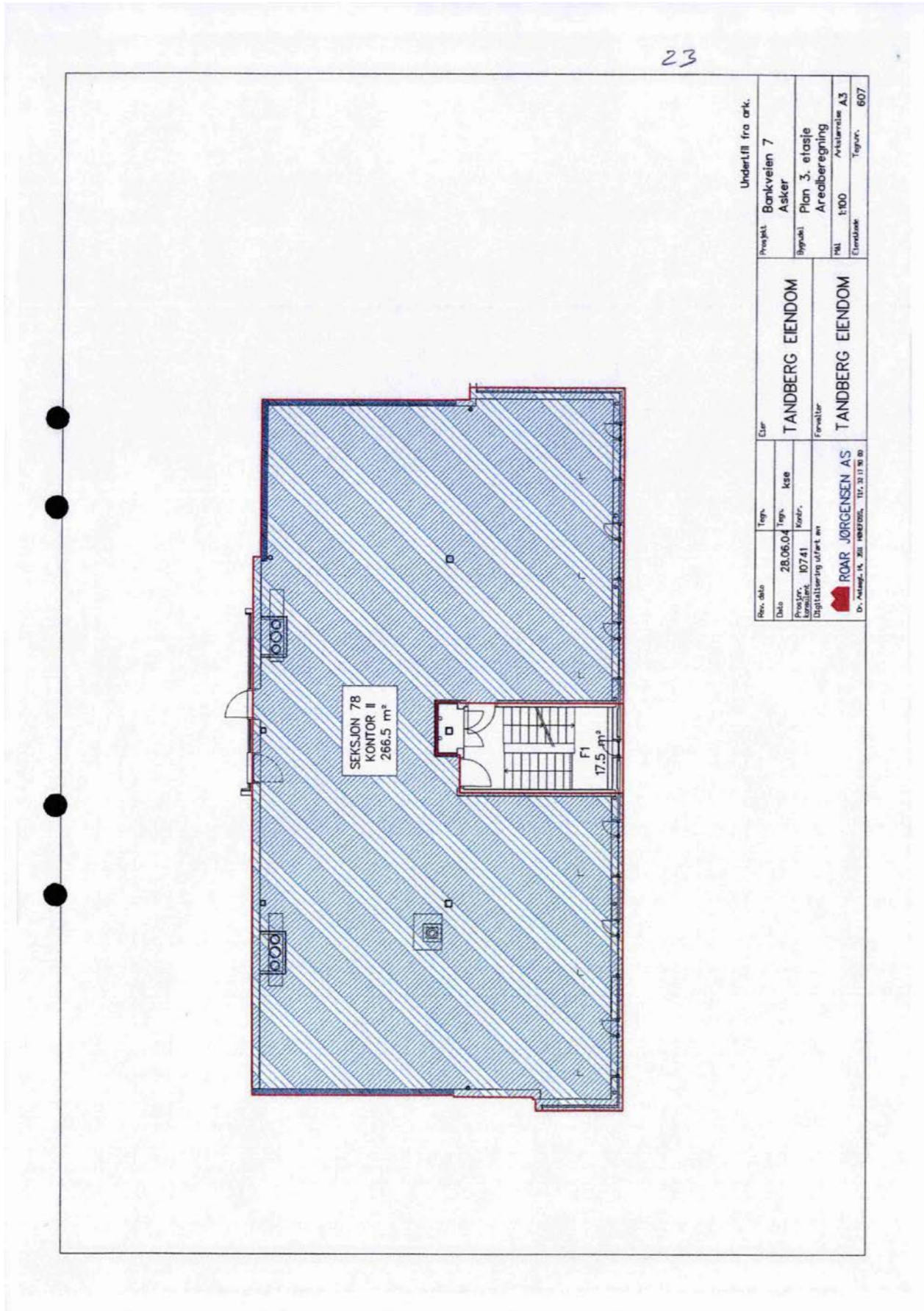


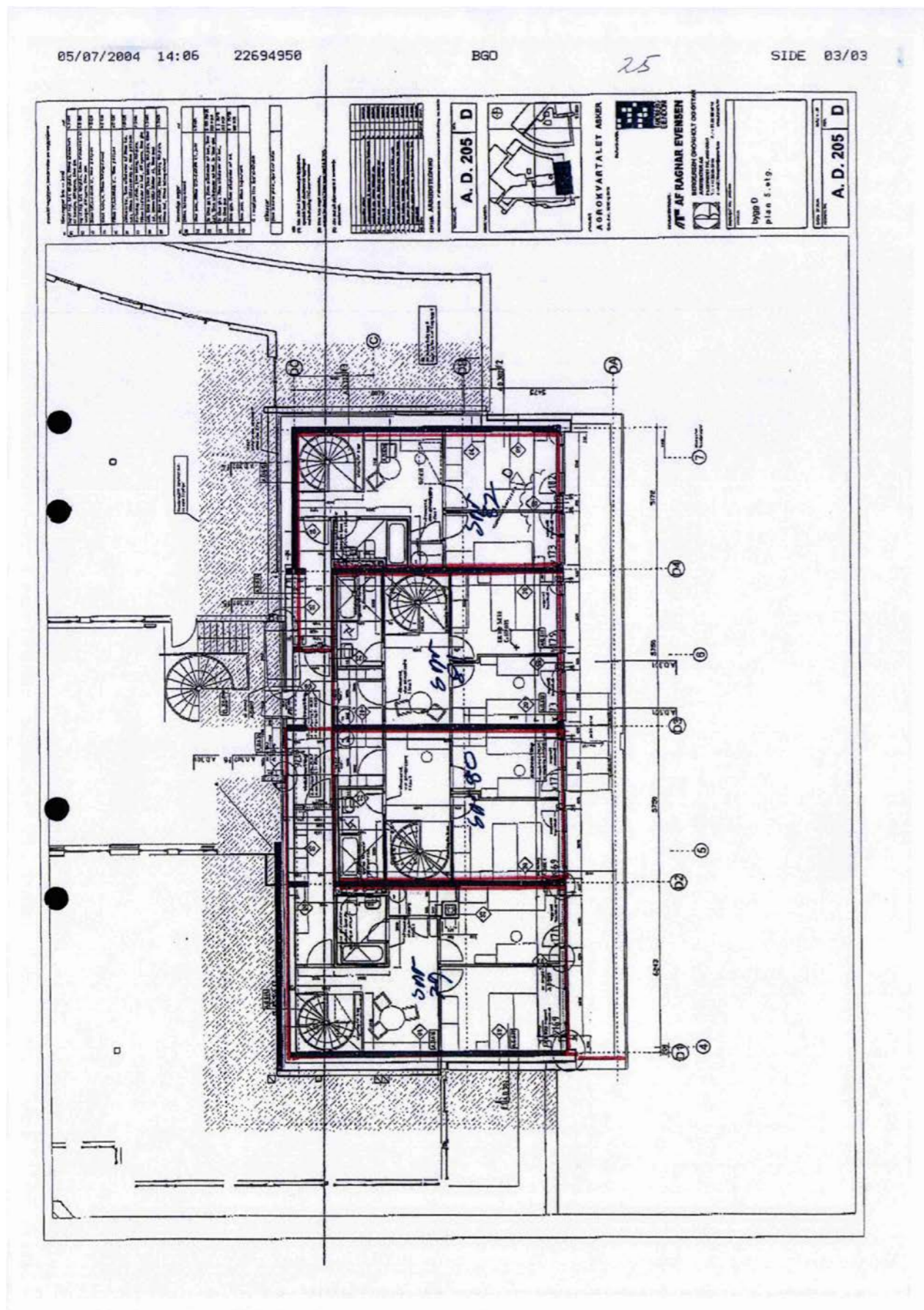












Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00005212	08.01.2025	1110240344

Om dokumentet

Ident
1991/5424/100

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

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

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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

Doknr. 5424 Tinglyst 28.02.1991 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Doknr. 5424

Reg. 28 FEB. 1991

Asker og Bærum
Kartverkskontoret

ERKLÆRING.

Undertegnede er innforstått med at Asker bygningsvesen ved godkjenning datert 13.12.90, av ombygging/bruksendring for lokaler i kjeller på gnr.50 bnr.90, har gitt fritak for opparbeidelse eller frikjøp av 3 p-plasser (hvorav 2 korttidsplasser).

Fritaket er gitt under forutsetning av at restaurantens åpningstider hovedsaklig er utenom åpningstider for de ulike forretninger/kontorvirksomheter i Agro-gårdene.

Restauranten forutsettes åpnet tidligst kl.15.30 på hverdager og tidligst kl.14.00 på lørdager.

Ved tidligere åpningstider for restauranten vil krav om parkeringsdekning bli gjort gjeldende.

Denne erklæring blir å tinglyse på eiendommen og kan ikke slettes uten samtykke fra Asker kommune.

Asker den 26.februar 1991.

For Agrogårdene AS.

Agrogårdene AS
1370 Asker

Dat bekreftes at Erik Holmest
har signert dette dokument i
mitt navn i henhold til
vedlagte fullmakt.

John 26.02.91

ADVOKAT PER HJØGUM

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00005211	08.01.2025	1110240344

Om dokumentet

Ident
1972/17255/100

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

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

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

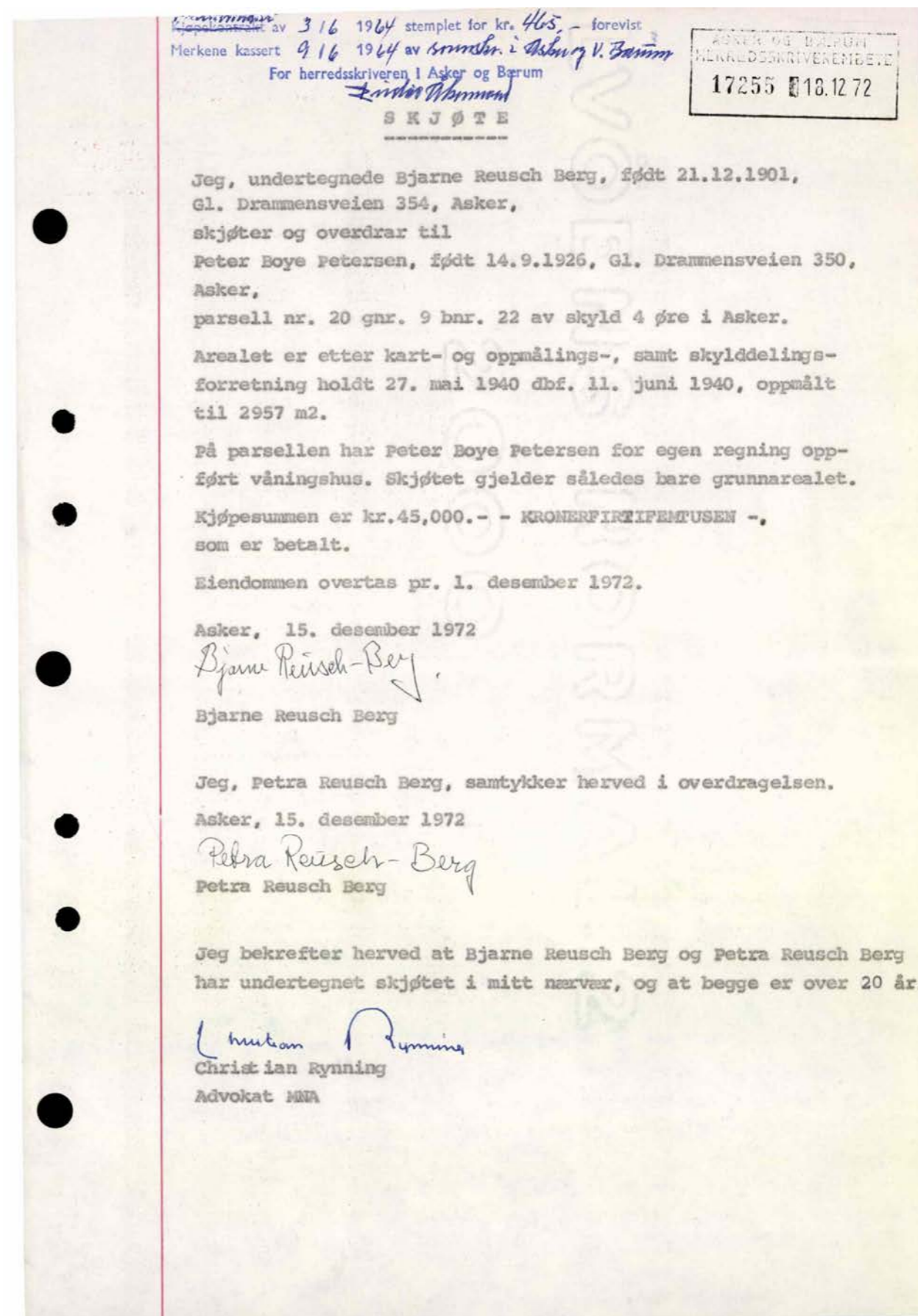
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00005210	08.01.2025	1110240344

Om dokumentet

Ident
1965/4929/100

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

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

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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

STATENS VEGVESEN

Vann- og kloakkledninger o.l.
samt renner av alle slag ved riksveg

(jfr. veglovens § 32 og § 57)

ERKLÆRING

Undertegnede ~~A/L Asker Meieri, Asker~~ søker herved om tillatelse til å legge ~~Vannledning/Kloakkledning/slikkrenne¹⁾~~ under/løngs ~~riks~~ veg ~~Drammensveg~~ ved (min) eiendom(men)¹⁾ g.nr. ~~50~~ br.nr. ~~90~~ i ~~Asker~~ herred.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelsen som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen:

- Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig hindres. Eierens og/eller brukeren skal sørge for at arbeidsstedet avspærres forsvarlig og forsynes med lykter, varselskiltet m. v. etter de av vegvesenet fastsatte bestemmelser.
- Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet. Eventuell mangelfull istandsetting av vegbane, grøfter, skråninger etc. kan vegvesenet — etter forutgående varsel — utføre for eierens/brukerens regning.
- Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
- Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann. Søkeren er forpliktet til selv å henvende seg til telegrafbestyreren på stedet, elektrisitetsverk, vannverk m. v. for å få påvist mulige kabler som kan bli skadet ved gravingen, idet vegvesenet fraskriver seg ethvert ansvar for slik skade.
- Eieren og/eller brukeren er forpliktet til for egen regning å foreta de endringer med ledningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig, idet vegvesenets tillatelse bare er gitt midlertidig.
- Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens¹⁾ kostnad som hefte på eiendommen.
- Arbeidet må ikke settes igang før tinglyst erklæring som nevnt i pkt. 6 foreligger, medmindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt. Heller ikke kan arbeidet igangsettes før vegoppsynsmannen eller politiet er varslet og har sørget for å kontrollere at arbeidsstedet er avspærret og varslet som foreskrevet i pkt. 1.

8.) ~~Ledningene legges i frostfri dybde minst 1.80 m under vegbanen. Under gjenfyllingen av grøften stemples massene godt så setninger unngås. De øverste 60 cm av grøften gjenfylles med gode vegdekkmaterialer, som stemples ekstra godt. Etterfylling og planering utføres av eieren. Forøvrig utføres arbeidet etter anvisning av oppsynsmann K.Tjelle, telefon nr. 785425.~~

9) ~~For reparasjon av asfaltdekke på gravingsstedet betales kr. 250, som bes innbetalt til vegkontoret over post girokonto nr. 4020.~~

~~Asker~~ den ~~11/9 1965~~
pr. pr. ~~A/E Asker Meieri~~
~~Kr. Groseth~~
Søkerens underskrift

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.³⁾

den ~~11/9 1965~~

Se Handelsregistret i Asker og Bærum
Lars Giul
Hjemmelhaverens underskrift

1) Stryk det som ikke passer.
2) Plass for ytterligere vilkår.
3) Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen, må eierens samtykke innhentes.

Blankett nr. 66a.

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00005209	08.01.2025	1110240344

Om dokumentet

Ident
1956/4188/100

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

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

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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

Sendes vegsjefen i Akershus fylke, Maridalsvegen 31, B, Oslo 1
under henvisning til omstående.

Asker den 11/9 - 65
Pr. pr. A/L Asker Meieri
Kr. Groseth Lars Gjul
(Søkerens navn)

AaW/ER

J.nr. 3015/65 Arkiv nr. 774 As.

Herr A/L Asker Meieri

Asker

Efter Deres søknad av 24. august 1965 gir en herved tillatelse til å legge

overvann - og kloakkledning

under/lans riks veg Drammensvegen

i Asker herred

Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår. Erklæringen bes i datert og undertegnet stand innlevert til vegsjefen, som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst. Tinglysningsgebyr kr. 10,- + kr. 250,- bes innbetalt til vegkontoret over postgirokonto nr.4020.

Vegsjefen i Akershus fylke, Maridalsvegen 31, b, Oslo 1

Oslo, den 8. september 1965
Etter fullmakt

B. Skari

Sendes sorenskriveren i Asker og Vestre Bærum, Sandvika tinglysing.
Erklæringen bes tinglyst snarest mulig og deretter sendt tilbake omgående
Kr. 10.- sendes idag over postgiro. til vegkontoret.

Vegsjefen i Akershus
O s l o den 16. september 1965
Etter fullmakt
Eva L. Einersen

Sendes oppsynsmann Oslo
idet De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at arbeidstedet må kontrolleres som nevnt før arbeidet tillates satt igang.

Sendes søkeren Oslo
idet arbeidet må utføres i samsvar med de foran nevnte vilkår.

Dagbokført som nr. 1101 Stempelmerk. nr. 1101
4188 den 16/5 1956 pålagt originaldokumentet og kassett
den 16/5 - 19 56
av *Asker Meieri*
Overenskomst
mellom Asker Meieri (nedenfor eieren) eller dets rettsgyldige etterfølgere, og Asker kommunale Elektrisitetsforsyning (nedenfor A.K.E.) eller dets rettsgyldige etterfølgere, angående transformator kiosk i garasjebygget.

§ 1.

Eieren overlater herved til bruk for A.K.E. to rom i garasjebygget, ett i 1. etasje for den høyspente fordeling og transformator, og ett i kjelleren for den lavspente fordeling, etter en årlig leie av kr. 1.200,00 pr. år - kronertolvhundre. Gjeldende fra 1. mai 1955. Leien erlegges hvert halvår, etterskuddsvis. Første gang 1/5.-1956 for året 1955/56. A.K.E. gis rett til å føre kabler (høyspente og lavspente) ut fra kiosken til andre konsumenter, over eiendommen, likesom A.K.E. ved reparasjoner til en hver tid gis rett til graving. Skade som forvoldes ved gravingen erstattes av A.K.E.

§ 2.

A.K.E. har full bruksrett over rommene, til hvilke A.K.E.s personale og transportmidler til en hver tid på døgnet skal ha uhindret adgang. Beplantning eller andre foranstaltninger som hindrer adkomsten og forlegging av kabler eller svekker kioskens ventilasjon, må ikke foretas. Ledninger for vann, kloakk, varme, ventilasjonskanaler o.l. må ikke føres gjennom rommene. Grøftegraving meldes fra til A.K.E. før arbeidet settes igang.

§ 3.

Denne overenskomst gjelder så lenge man har bruk for rommene til transformator kiosk og leverer elektrisk energi i Asker. A.K.E. har adgang til, med ett års varsel, å nedlegge eller flytte kiosken. I så fall fjerner A.K.E. de installasjoner og anlegg som er foretatt i rommene.

§ 4.

Eieren forplikter seg til å holde bygningen fullverdiforsikret. A.K.E. forsikrer på sin side det elektriske utstyret i kiosken. Det utvendige vedlikehold er A.K.E. uvedkommende. Kioskens innvendige bygningsdeler vedlikeholdes av A.K.E.

- 2 -

Denne overenskomst er utferdiget i to eksemplarer og tinglyses på A.K.E.s bekostning. Av hensyn til stempel og tinglysningsgebyr settes verdien til kr. 300,00 en gang for alle.

Asker, den 7. mai 1956

A/L ASKER MEIERI

J. Mørskoll

Asker, den 7. mai 1956

ASKER KOMM. ELEKTRISITETSFRORSYNING

A. W. Eilertsen
A. W. EILERTSEN
DrittbestyrerAsker Meierigr.nr. 50, br.nr. 90
i Asker.

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00005208	08.01.2025	1110240344

Om dokumentet

Ident
1954/9142/100

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

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

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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

Dagbokført som nr. 9142
den 18/10 1954 295

A/L ASKER MEIERI
ASKER
TLF. BUTIKK OG MEIERI 650 -- KONTOR 285

ASKER, DEN

Stempelmerke kr. 35.-
påført originaldokumentet og
den 18/10 1954
av *Hephu*

KONTRAKT.

A/L Asker Meieri eier av gr.nr. 50, br.nr. 90 gir herved eieren av gr.nr. 2, br.nr. 20, br.nr. 129 tillatelse å tilknytte sine kloakkledninger henholdsvis 2 stk. 5".

I. Kloakkledningen føres til tilknytningspunkt D på kartet.

II. Drenering og overvannsledningen føres til tilknytningspunkt C (Kom) på kartet.
Graving mellom punktene C og D samt nedlegning av nødvendige kommer utføres av A/L Asker Meieri.
Kloakkledningene fra gr.nr. 2, br.nr. 20, br.nr. 129 legges, tilknyttes og bekostes til punktene C og D av eieren.

Den videre kloakkledning fra punkt D bekostes i sin helhet av A/L Asker Meieri, dog forbeholder A/L Asker Meieri ifall der av ytre årsaker oppstår skader på fellesledningen blir å utbedre av A/L Asker Meieri med 3/5 og gr.nr. 2, br.nr. 20, br.nr. 129 med 2/5.

Alle skader som oppstår fra gr.nr. 2, br.nr. 20, br.nr. 129 til tilknytningspunktene er A/L Asker Meieri uvedkommende og bekostes i sin helhet av eieren av nevnte eiendom.

Som vederlag for tilknytningen betales en gang for alle Kr. 1000,00, tusen kroner, samt en årlig avgift a Kr. 100,00 hundre kroner til rensning av kommer på eiendommen gr.nr. 50, br.nr. 90.

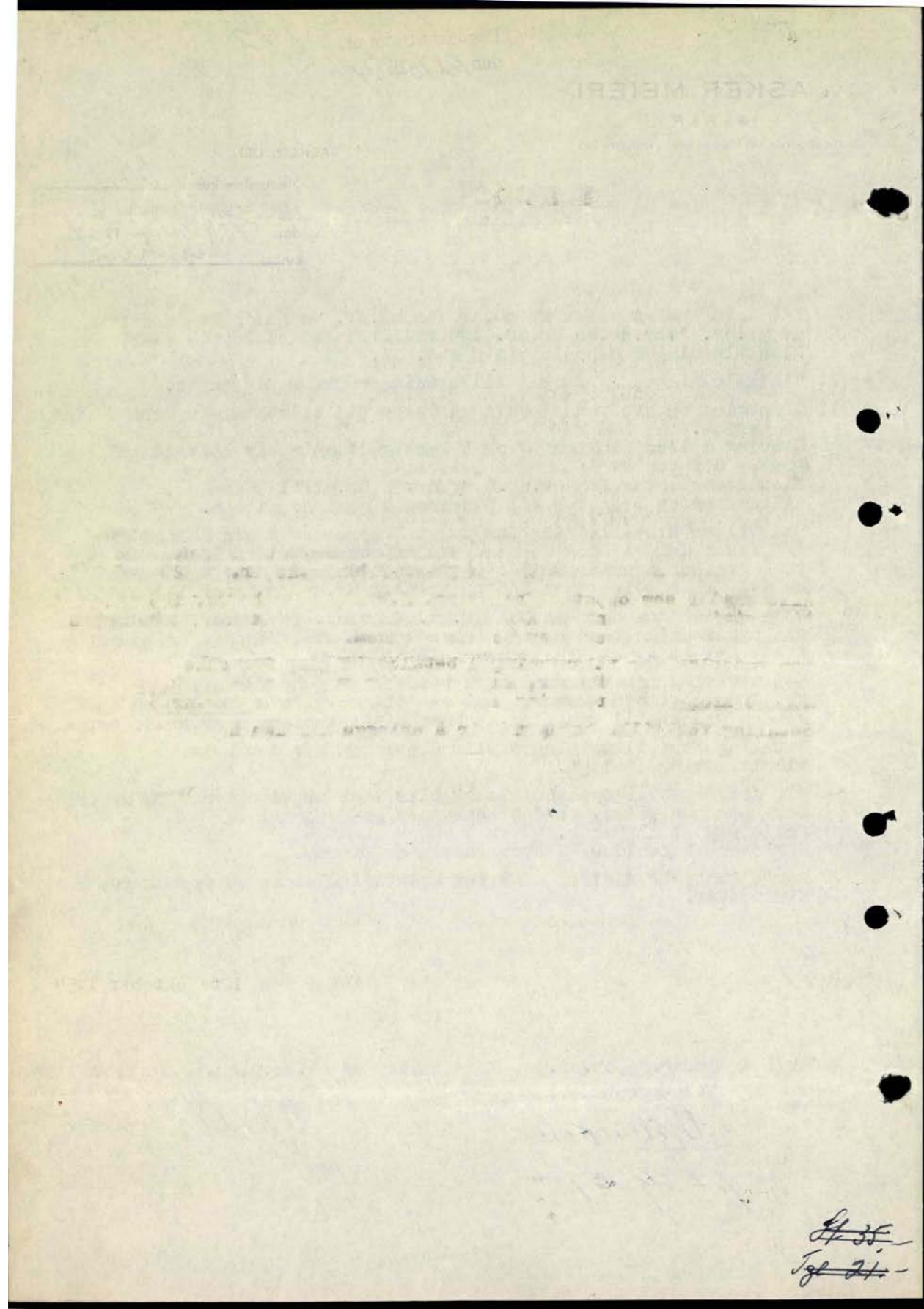
Betaling for tilknytningen blir å erlegge når den hele kloakkledning er lagt.

Når den fremtidige tunnelkloakk blir lagt må kloakken uten avgift for kommunen tilknytte den kommunale hovedkloakk og fellesskapet opphører.
Utgiftene bestrides av hver enkelt av eierne.

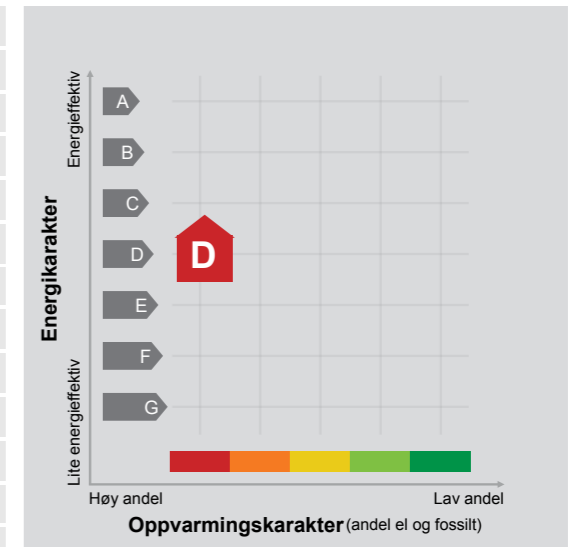
Denne kontrakt gjelder også for framtidige eiere av ovennevnte eiendommer.

Asker den, 12te oktober 1954

Eier av gr.nr. 50, br.nr. 90. Eier av gr.nr. 2, br.nr. 20, br.nr. 129.
A/L Asker Meieri
J. Merckel
p.t. styrets form.
O. Sandberg



Adresse	Bankveien 7
Postnummer	1383
Sted	ASKER
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	50
Bruksnummer	90
Seksjonsnummer	81
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	149790934
Bruksenhetsnummer	H0404
Merkenummer	Energiattest-2025-64304
Dato	06.01.2025



Energimerket angir boligens energistandard.

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Følg med på energibruken i boligen
- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Montere automatikk på utebelysning
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energi merket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2005
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	92
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

Snøsmelleanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelleanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



AF Gruppen Norge AS
v/Kjell Hagelund
Postboks 6272 Etterstad
0603 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.: SWOLL S01/1031	Arkivnr.: GBNR 50/90 + 32 L147090/10	Dato: 13.10.2010
--------------------	---------------------------------------	---	----------------------------

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S01/1031.

Gnr. 50, bnr. 90 Ferdigattest - Nybygg forretningsgård / boliger Strøket/Bankveien/Meierisvingen Tiltakshaver: Tandberg Eiendom

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 01.10.10 med vedlagte kontrollerklæringer som er knyttet til utført utbedringsarbeid. Arbeidet har sammenheng med at det ble påvist manglende kontrollrutiner i forbindelse med oppføring av byggets bæresystem. Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for bygget.

Plan- og bygnings sjefen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 99.

Ferdigattesten gis etter anmodning samt dokumentasjon for utført sluttkontroll og gjennomgang av kontrolldokumentasjon, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII og § 34.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jf plan- og bygningsloven § 93.

Med vennlig hilsen

Sverre Woll
Ingeniør

Kopi:
Tandberg Eiendom AS, Pb. 550, 1373 ASKER

Plan og Bygning
Postboks 353
1372 Asker

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 90 90 00

Org.nr.
944 382 038 mva.
Bankgiro
6003 06 79000



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 50, Bruksnr 90, Seksjonsnr 81	Kommune:	3203 Asker
Adresse:		Grunnkrets:	907 Asker stasjon
Veiadresse:	Bankveien 7, gatenr 1490	Valgkrets:	8 Solvang
(fra bruksenhet)	1383 Asker	Kirkesogn:	1070101 Asker
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Seksjon 81	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	8
Etableringsdato:	29.10.2004	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	92/20 908
Arealkilde:		Areal felles tomt:			5 777,7 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	3203/50/90	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2024	Mottaker	3203/50/90/0/1	0,0
		Mottaker	3203/50/90/0/2	0,0
		Mottaker	3203/50/90/0/3	0,0
		Mottaker	3203/50/90/0/4	0,0
		Mottaker	3203/50/90/0/5	0,0
		Mottaker	3203/50/90/0/6	0,0
		Mottaker	3203/50/90/0/7	0,0
		Mottaker	3203/50/90/0/8	0,0
		Mottaker	3203/50/90/0/9	0,0
		Mottaker	3203/50/90/0/10	0,0
		Mottaker	3203/50/90/0/11	0,0
		Mottaker	3203/50/90/0/12	0,0
		Mottaker	3203/50/90/0/13	0,0
		Mottaker	3203/50/90/0/14	0,0
		Mottaker	3203/50/90/0/15	0,0
		Mottaker	3203/50/90/0/16	0,0
		Mottaker	3203/50/90/0/17	0,0
		Mottaker	3203/50/90/0/18	0,0
		Mottaker	3203/50/90/0/19	0,0
		Mottaker	3203/50/90/0/20	0,0
		Mottaker	3203/50/90/0/21	0,0
		Mottaker	3203/50/90/0/22	0,0
		Mottaker	3203/50/90/0/23	0,0
		Mottaker	3203/50/90/0/24	0,0
		Mottaker	3203/50/90/0/25	0,0
		Mottaker	3203/50/90/0/26	0,0
		Mottaker	3203/50/90/0/27	0,0
		Mottaker	3203/50/90/0/28	0,0
		Mottaker	3203/50/90/0/29	0,0
		Mottaker	3203/50/90/0/30	0,0
		Mottaker	3203/50/90/0/31	0,0
		Mottaker	3203/50/90/0/32	0,0
		Mottaker	3203/50/90/0/33	0,0
		Mottaker	3203/50/90/0/34	0,0
		Mottaker	3203/50/90/0/35	0,0
		Mottaker	3203/50/90/0/36	0,0
		Mottaker	3203/50/90/0/37	0,0
		Mottaker	3203/50/90/0/38	0,0
		Mottaker	3203/50/90/0/39	0,0
		Mottaker	3203/50/90/0/40	0,0
		Mottaker	3203/50/90/0/41	0,0
		Mottaker	3203/50/90/0/42	0,0
		Mottaker	3203/50/90/0/43	0,0
		Mottaker	3203/50/90/0/44	0,0
		Mottaker	3203/50/90/0/45	0,0
		Mottaker	3203/50/90/0/46	0,0
		Mottaker	3203/50/90/0/47	0,0
		Mottaker	3203/50/90/0/48	0,0
		Mottaker	3203/50/90/0/49	0,0
		Mottaker	3203/50/90/0/50	0,0
		Mottaker	3203/50/90/0/51	0,0
		Mottaker	3203/50/90/0/52	0,0
		Mottaker	3203/50/90/0/53	0,0
		Mottaker	3203/50/90/0/54	0,0
		Mottaker	3203/50/90/0/55	0,0
		Mottaker	3203/50/90/0/56	0,0
		Mottaker	3203/50/90/0/57	0,0
		Mottaker	3203/50/90/0/58	0,0
		Mottaker	3203/50/90/0/59	0,0
		Mottaker	3203/50/90/0/60	0,0
		Mottaker	3203/50/90/0/61	0,0
		Mottaker	3203/50/90/0/62	0,0
		Mottaker	3203/50/90/0/63	0,0
		Mottaker	3203/50/90/0/64	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Butikk/forretningsbygning (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bankveien 7	H0404	Bolig		Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

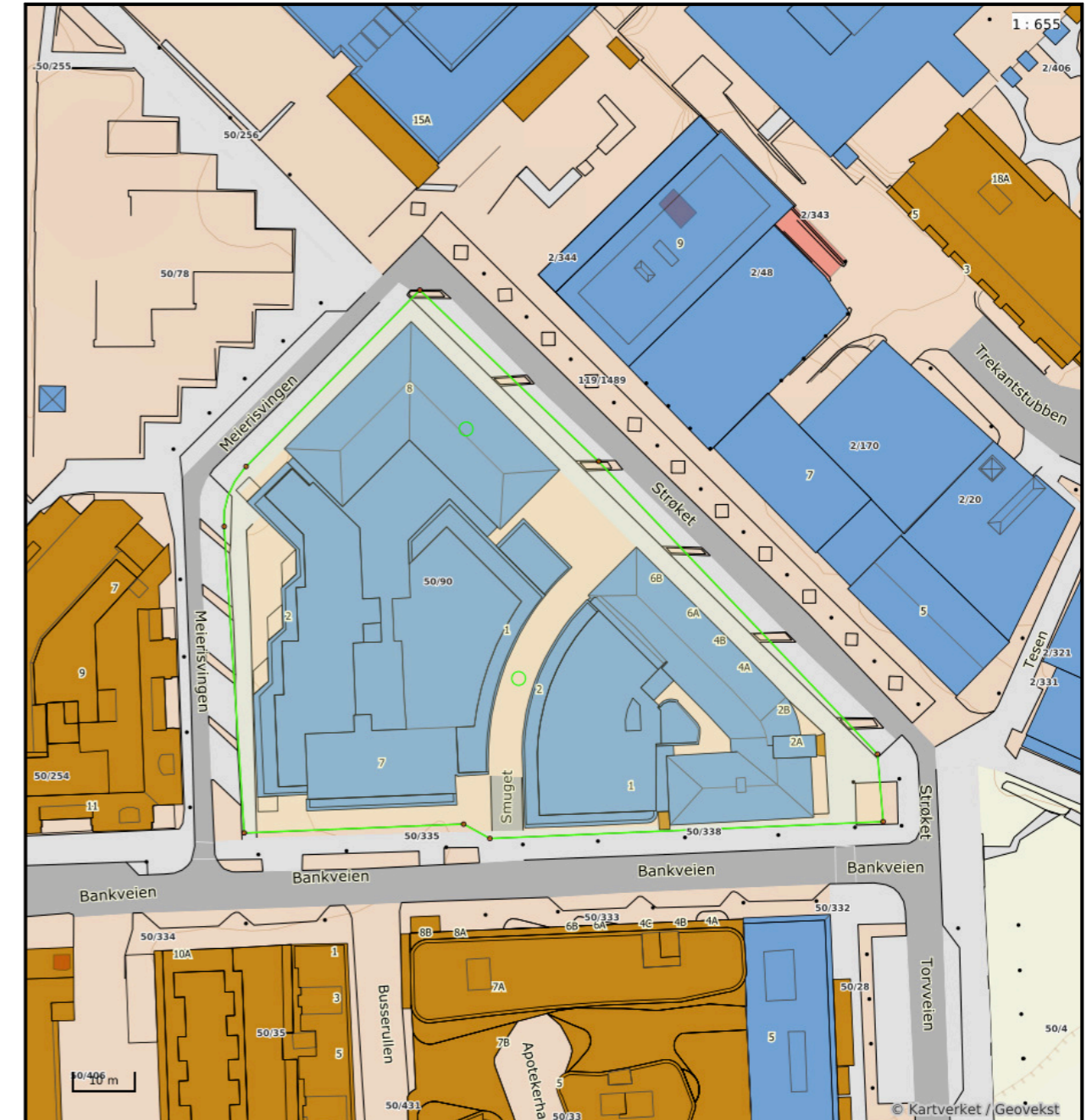
Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	
Vannforsyning:			Tatt ibruk (GAB):	
Bygningsnr:	149790934		Antall boliger:	17
			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01									
H02									
H03	5								
H04	9								
H05	3								

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

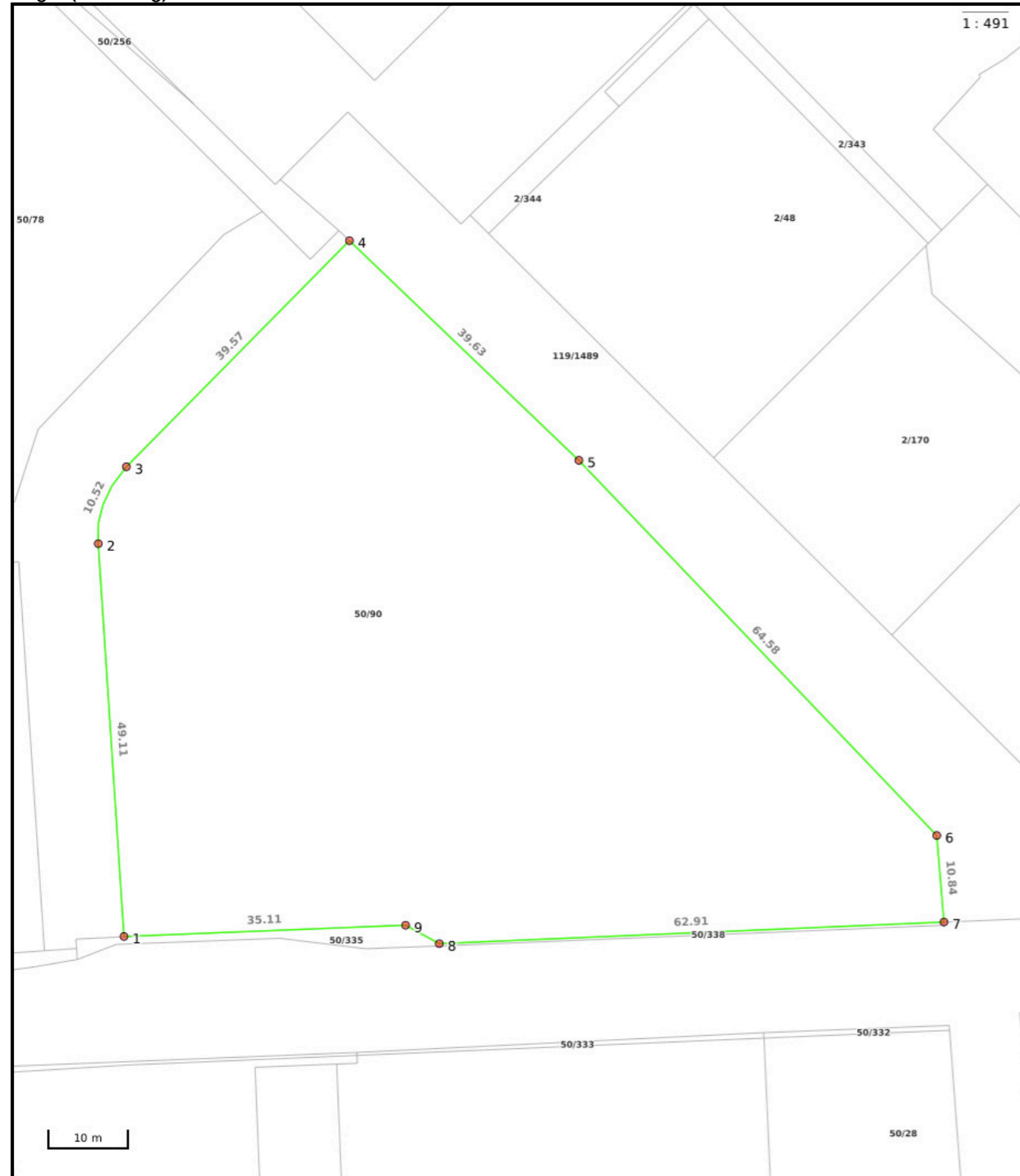
--- Vannkant Fiktiv / Teigdeler
--- Veikant Punktfeste

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: 5 777,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 888,45	580 304,51	49,11m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 633 936,96	580 296,84	10,52m	Terrengmålt	10	12,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 946,82	580 299,52	39,57m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 977,43	580 324,60	39,63m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 952,68	580 355,55	64,58m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 633 910,18	580 404,17	10,84m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 633 899,50	580 406,04	62,91m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 633 891,16	580 343,69	4,79m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 633 893,10	580 339,31	35,11m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 16.12.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	90	Festenr.		Seksjonsnr.	81
Adresse	Bankveien 7, 1383 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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.areasplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf
Delarealer	<p>Delareal 5 778 m² Arealbruk Sentrumsformål, Framtidig Områdenavn SN1</p> <p>Delareal 5 778 m² BestemmelseOmrådenavn #1 Avvikssone støy KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav</p> <p>Delareal 5 778 m² BestemmelseOmrådenavn #8 Nullvekst nord KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav</p>

Delareal 5 778 m²
BestemmelseOmrådenavn #7 Prio. vekstområde
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220119I
Navn	Agrogårdene
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.01.1999
Bestemmelser	- https://www.areasplaner.no/3203/dokumenter/423/119I_bestemmelser.pdf
Delarealer	<p>Delareal 3 m² Formål Parkeringsplass</p> <p>Delareal 10 m² Formål Parkeringsplass Felt navn C1</p> <p>Delareal 39 m² Formål Gate m/fortau Felt navn D</p> <p>Delareal 28 m² Formål Annet trafikkområde Felt navn B2 Utdyp. Fortau</p> <p>Delareal 283 m² Formål Annet trafikkområde Felt navn B1 Utdyp. Fortau</p> <p>Delareal 8 m² Formål Parkeringsplass Felt navn C2</p> <p>Delareal 1 580 m² Formål Bevaring av bygninger</p> <p>Delareal 310 m² Formål Felles avkjørsel Felt navn E</p> <p>Delareal 4 461 m² Formål Bolig/Forretning/Kontor</p>

Id	0220119C
Navn	Asker sentrum
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.03.1979
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/412/119C_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 557 m ² Formål Gangvei
	Delareal 1 m ² Formål Kjørevei
	Delareal 76 m ² Formål Parkeringsplass

 Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no
	Dato: 18.12.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	50	Bnr:	90	Fnr:		Snr:	81
Adresse:	Bankveien 7, 1383 ASKER						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 16.12.2024

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	90	Festenr.		Seksjonsnr.	81
Adresse	Bankveien 7, 1383 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	220 654,87 kr
Feiing	349,00 kr
Renovasjon	52 160,00 kr
Vann	194 250,55 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Asker kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken

Telefon: 66 70 00 00

post@asker.kommune.no

Dato: 18.12.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	50	Bnr:	90	Fnr:		Snr:	81
Adresse:	Bankveien 7, 1383 ASKER						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:

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

Priser og beregninger for vann og avløp:

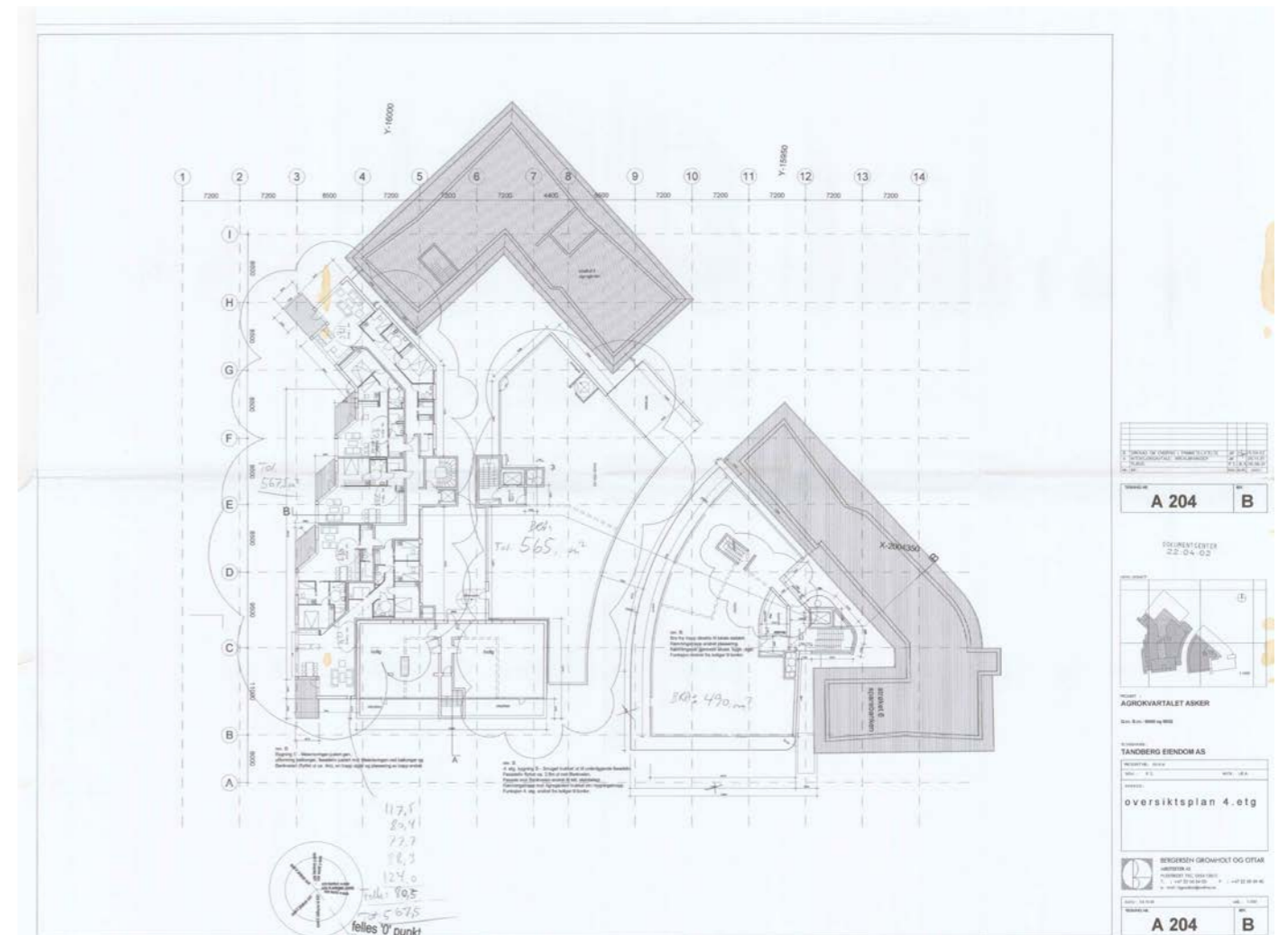
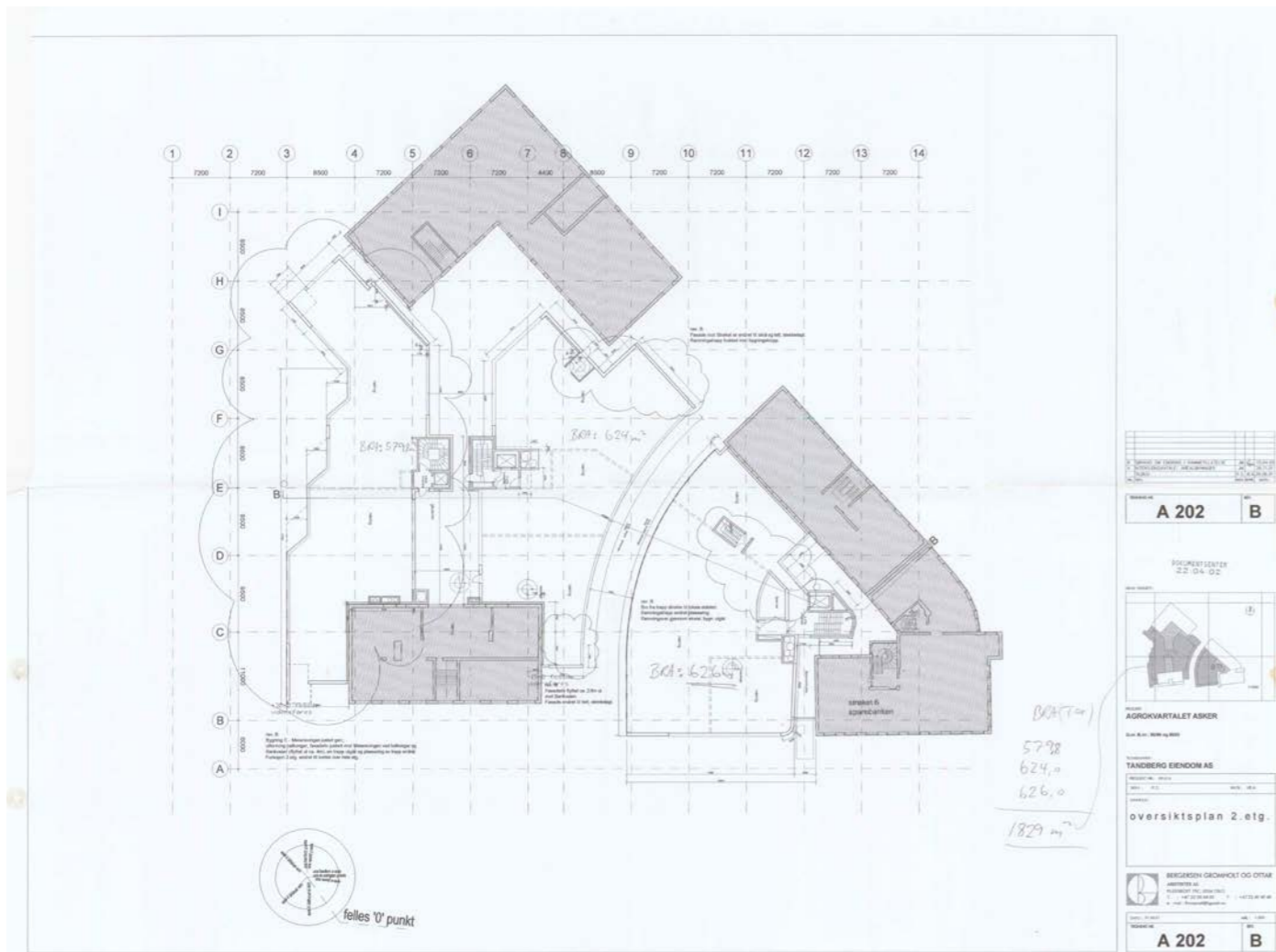
<https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/>

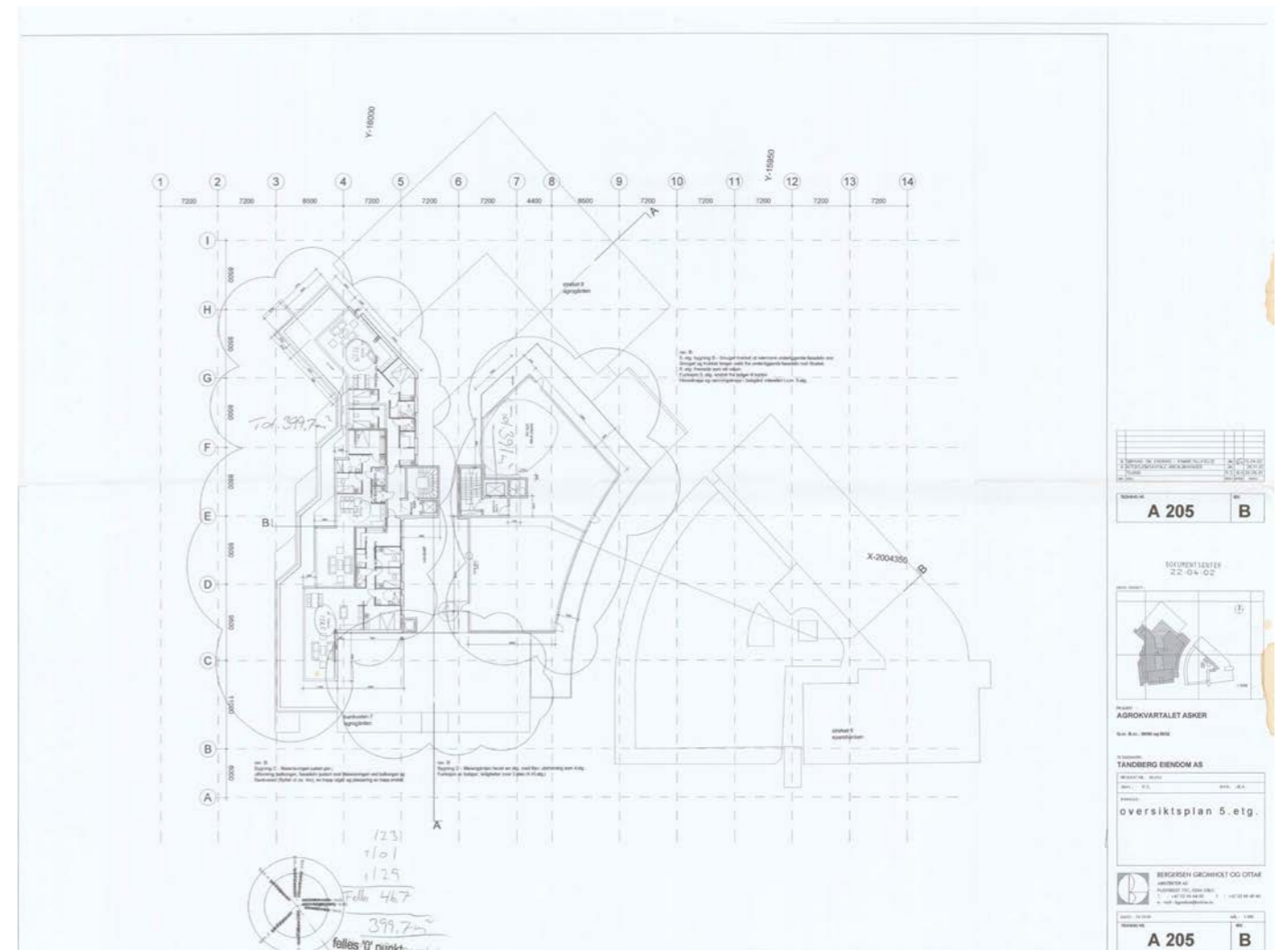
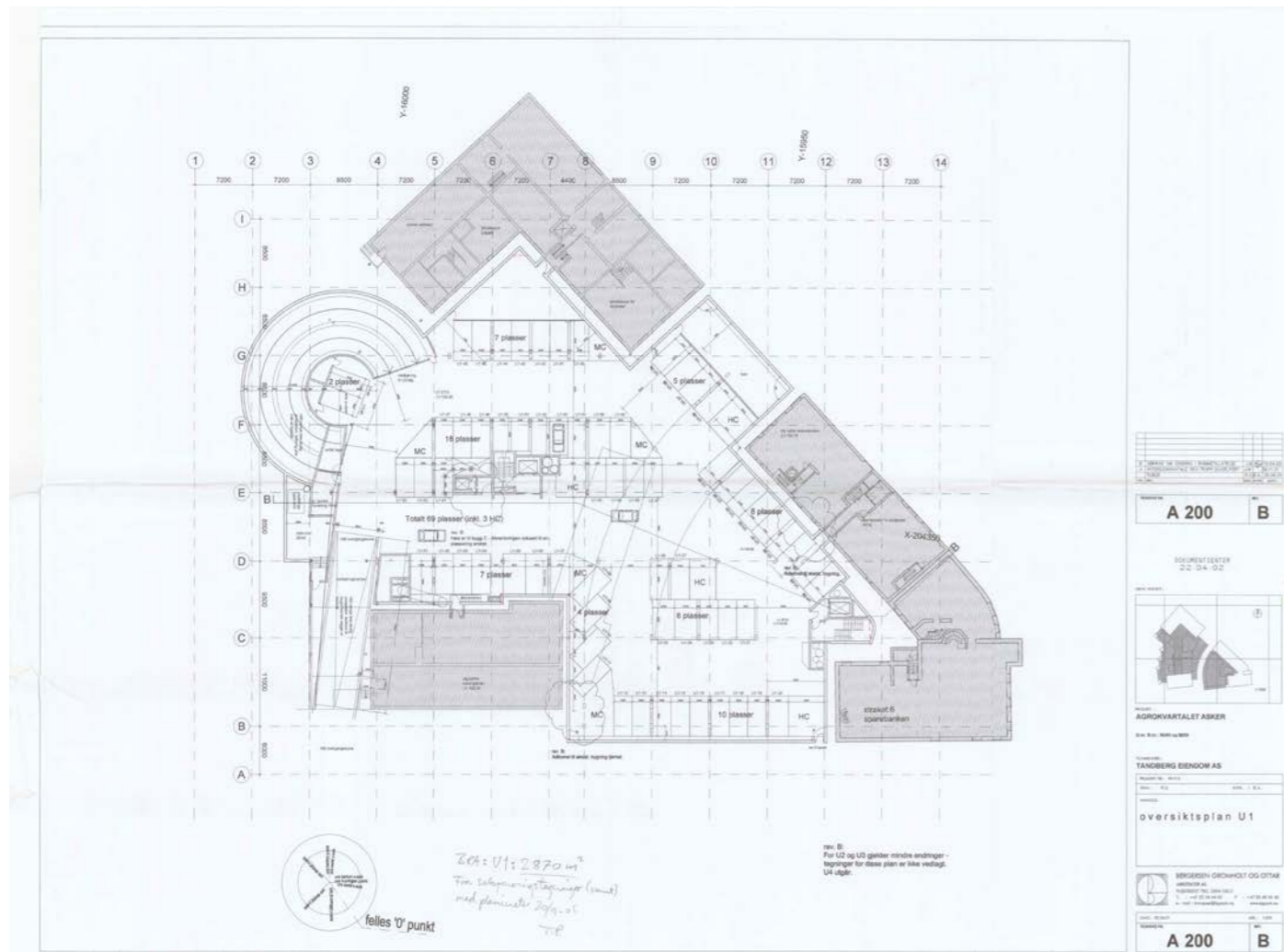
Vann/avløp

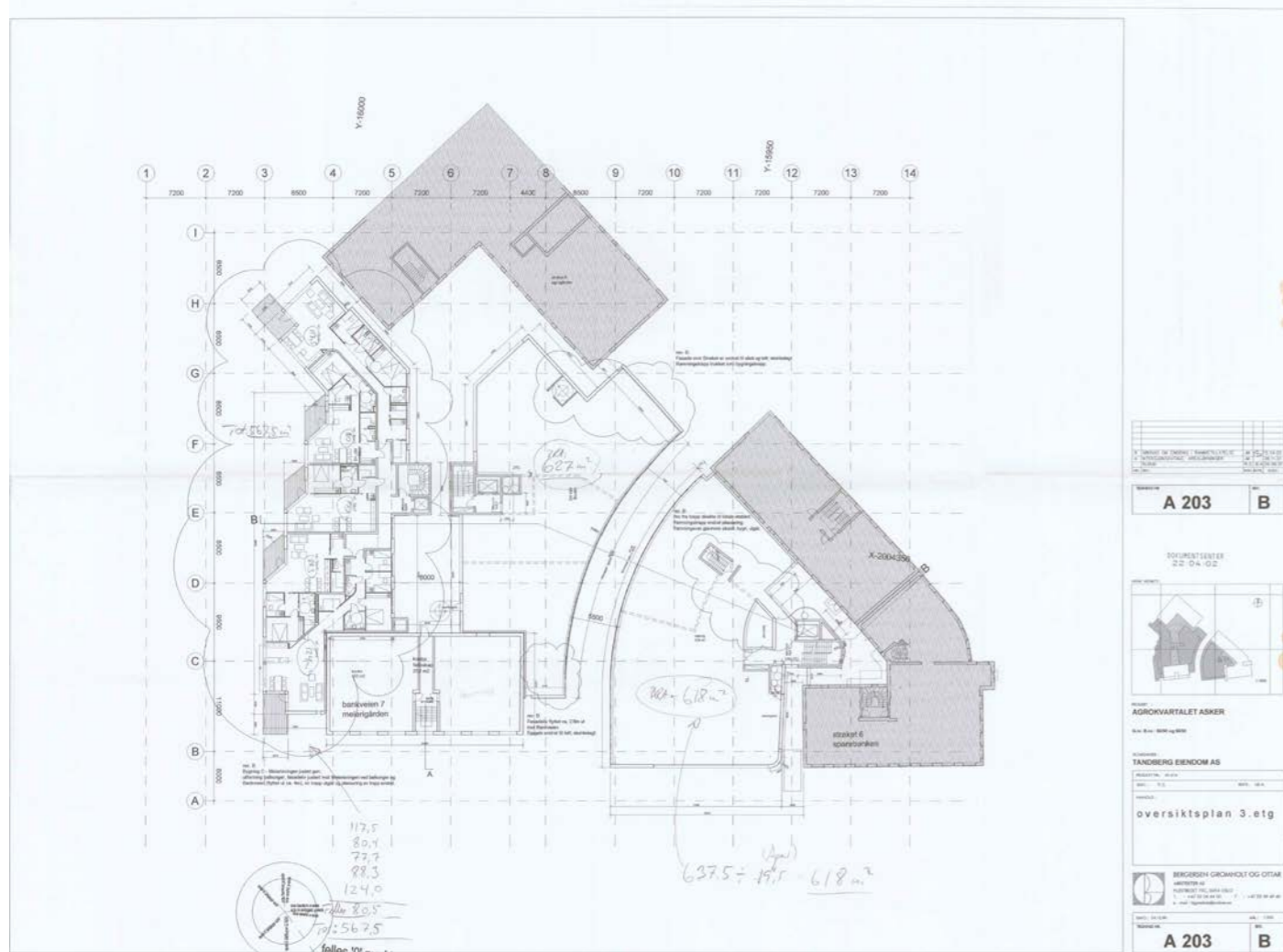
Har eiendommen vannmåler?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Tandberg Eiendom AS, 7 leiligheter	<input checked="" type="checkbox"/>	
Ikke tilknyttet:	<input type="checkbox"/>	

Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler.

Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.

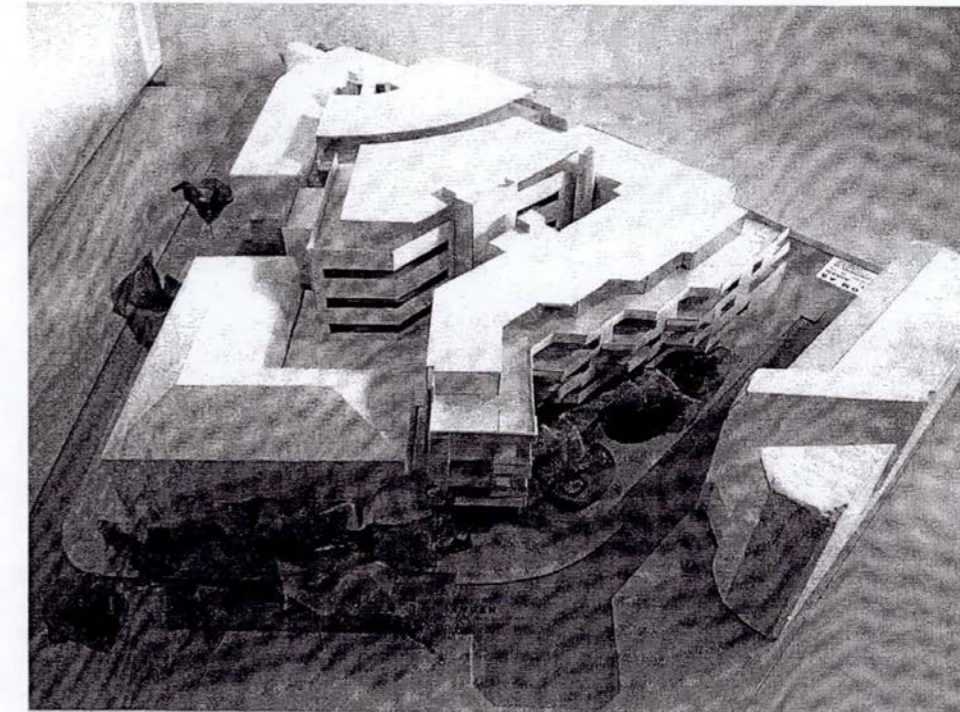






Bergersen		Gromholt og Ottar Arkitekter as, Pilestredet 75 c, 0354 Oslo tlf.: 22 06 64 00 faks: 22 69 49 40								
2002-008		AF Ragnar Evensen AGROKVARTALET, Asker								
		TEGNINGSLISTE		dato: 18.04.2002		sign.: JM				
tegn.nr.	rev.	erstattnr.	rev.	innhold	målestokk	dato	rev. dato	digital	papir	format
TEGNINGER - RÅBYGG										
Planer										
A 200	B	A 100	C	plan, kjeller	1 : 200	15.04.2002		x		A1
A 201	B	A 101	C	plan 1. Etg	1 : 200	15.04.2002		x		A1
A 202	B	A 102	C	plan 2. Etg	1 : 200	15.04.2002		x		A1
A 203	B	A 103	C	plan 3. Etg	1 : 200	15.04.2002		x		A1
A 204	B	A 104	C	plan 4. Etg	1 : 200	15.04.2002		x		A1
A 205	B	A 105	C	plan 5. Etg	1 : 200	15.04.2002		x		A1
Fasade										
A 250	B	A 151 (delvis)	A	fasade Meierisvingen	1 : 100	15.04.2002		x		A3-lang
A 251	B	A 151 (delvis)	A	fasade gård mot Meierisvingen	1 : 100	15.04.2002		x		A3-lang
A 252	B	A 150 (delvis)	B	fasade Bankveien	1 : 100	15.04.2002		x		A3-lang
A 253	B	A 152 (delvis)	A	fasade Smuget mot øst	1 : 100	15.04.2002		x		A3-lang
A 254	B	A 150 (delvis)	B	fasade Strøket	1 : 100	15.04.2002		x		A3-lang
A 255	B	ikke levert tidl.		fasade gård mot Smuget	1 : 100	15.04.2002		x		A3-lang
A 256	B	A 152 (delvis)	A	fasade Smuget mot vest	1 : 100	15.04.2002		x		A3-lang
A 257	B	A 151 (delvis)	A	fasade mot Meierisv/Bakerløkka	1 : 100	15.04.2002		x		A3-lang
Snitt										
A 153	F		A	längsnitt B-B	1 : 200	17.04.2002		x		A3-lang
Kommentar:										
Vi gjør oppmerksom på at tidligere tegningsnummer blir erstattet med nye i forbindelse med revisjon av søknad om rammetillatelse.										
Vedlagt er kun plan U1 som viser parkeringskjeller da endringer i forhold til tidligere innsendt materiale vedr. rammesøknad er ubetydelige for U2 og U3. Plan U4 utgår.										

DOKUMENTSENTER
22:04:02

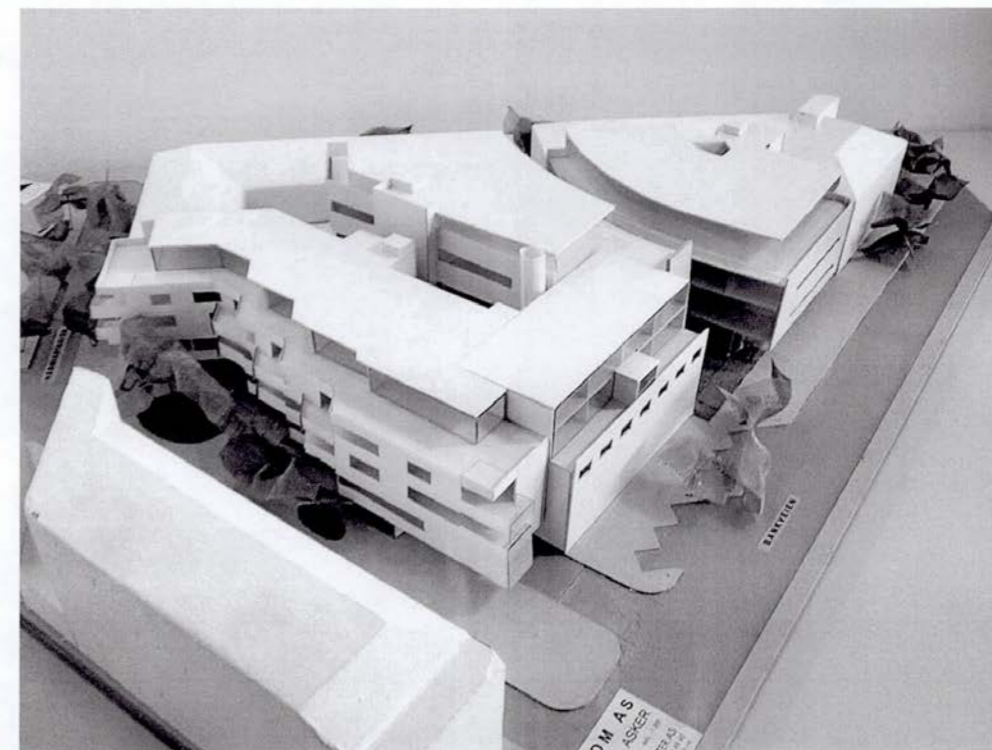


Perspektiv sett fra Bakerløkka.
Arealteknisk Agrokvarialet, Asker
15.04.2002

DOKUMENTSENTER
22:04:02

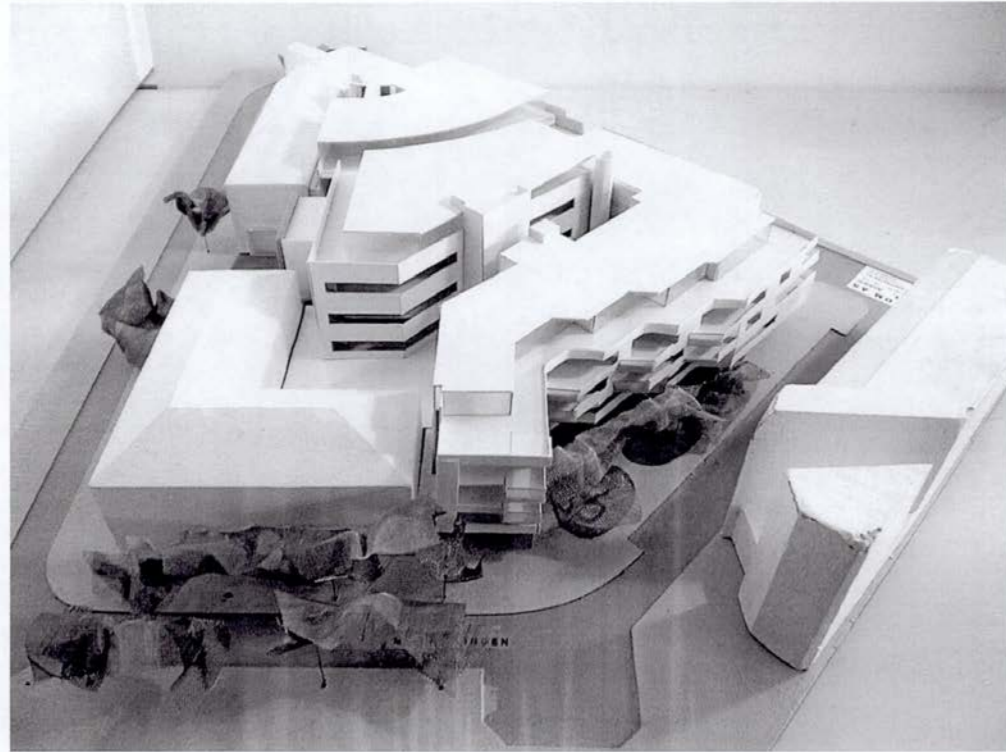
Bergersen Gromholt og Ottar Arkitekter as, Pilestredet 75 c, 0354 Oslo tlf.: 22 06 64 00 faks: 22 69 49 40									
2002-008 AF Ragnar Evensen AGROKVARTALET, Asker									
TEGNINGSLISTE dato: 18.04.2002 sign.: JM									
tegn.nr.	rev.	erstattnr.	rev.	innhold	målestokk	dato	rev. dato	digital	format
TEGNINGER - RÅBYGG									
Planer									
A 200	B	A 100	C	plan, kjeller	1 : 200	15.04.2002		x	A1
A 201	B	A 101	C	plan 1. Etg	1 : 200	15.04.2002		x	A1
A 202	B	A 102	C	plan 2. Etg	1 : 200	15.04.2002		x	A1
A 203	B	A 103	C	plan 3. Etg	1 : 200	15.04.2002		x	A1
A 204	B	A 104	C	plan 4. Etg	1 : 200	15.04.2002		x	A1
A 205	B	A 105	C	plan 5. Etg	1 : 200	15.04.2002		x	A1
Fasade									
A 250	B	A 151 (delvis)	A	fasade Meierisvingen	1 : 100	15.04.2002		x	A3-lang
A 251	B	A 151 (delvis)	A	fasade gård mot Meierisvingen	1 : 100	15.04.2002		x	A3-lang
A 252	B	A 150 (delvis)	B	fasade Bankveien	1 : 100	15.04.2002		x	A3-lang
A 253	B	A 152 (delvis)	A	fasade Smuget mot øst	1 : 100	15.04.2002		x	A3-lang
A 254	B	A 150 (delvis)	B	fasade Strøket	1 : 100	15.04.2002		x	A3-lang
A 255	B	ikke levert tidl.		fasade gård mot Smuget	1 : 100	15.04.2002		x	A3-lang
A 256	B	A 152 (delvis)	A	fasade Smuget mot vest	1 : 100	15.04.2002		x	A3-lang
A 257	B	A 151 (delvis)	A	fasade mot Meierisv/Bakerløkka	1 : 100	15.04.2002		x	A3-lang
Snitt									
A 153	F		A	langsnitt B-B	1 : 200	17.04.2002		x	A3-lang
Kommentar:									
Vi gjør oppmerksom på at tidligere tegningsnummer blir erstattet med nye i forbindelse med revisjon av søknad om rammetillatelse.									
Vedlagt er kun plan U1 som viser parkeringskjeller da endringer i forhold til tidligere innsendt materiale vedr. rammesøknad er ubetydelige for U2 og U3. Plan U4 utgår.									

DOKUMENTSENTER
22:04:02



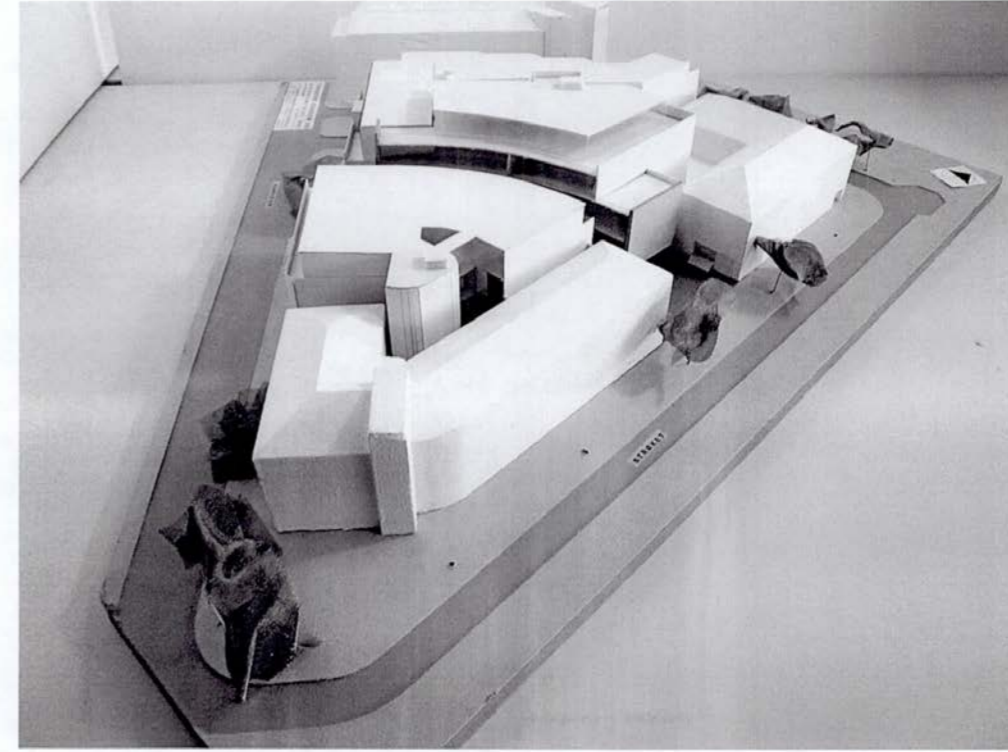
Perspektiv sett fra hjørnet Meierisvingen/ Bankveien.
Arealøkninger Agrokvartalet, Asker
BGO Arkitekter as 15.04.2002

DOKUMENTSENTER
22:04:02



Perspektiv sett fra Bakerløkka.
Arealøkninger Agrokvarialet, Asker
BGO Arkitekter as 15.04.2002

DOKUMENTSENTER
22:04:02

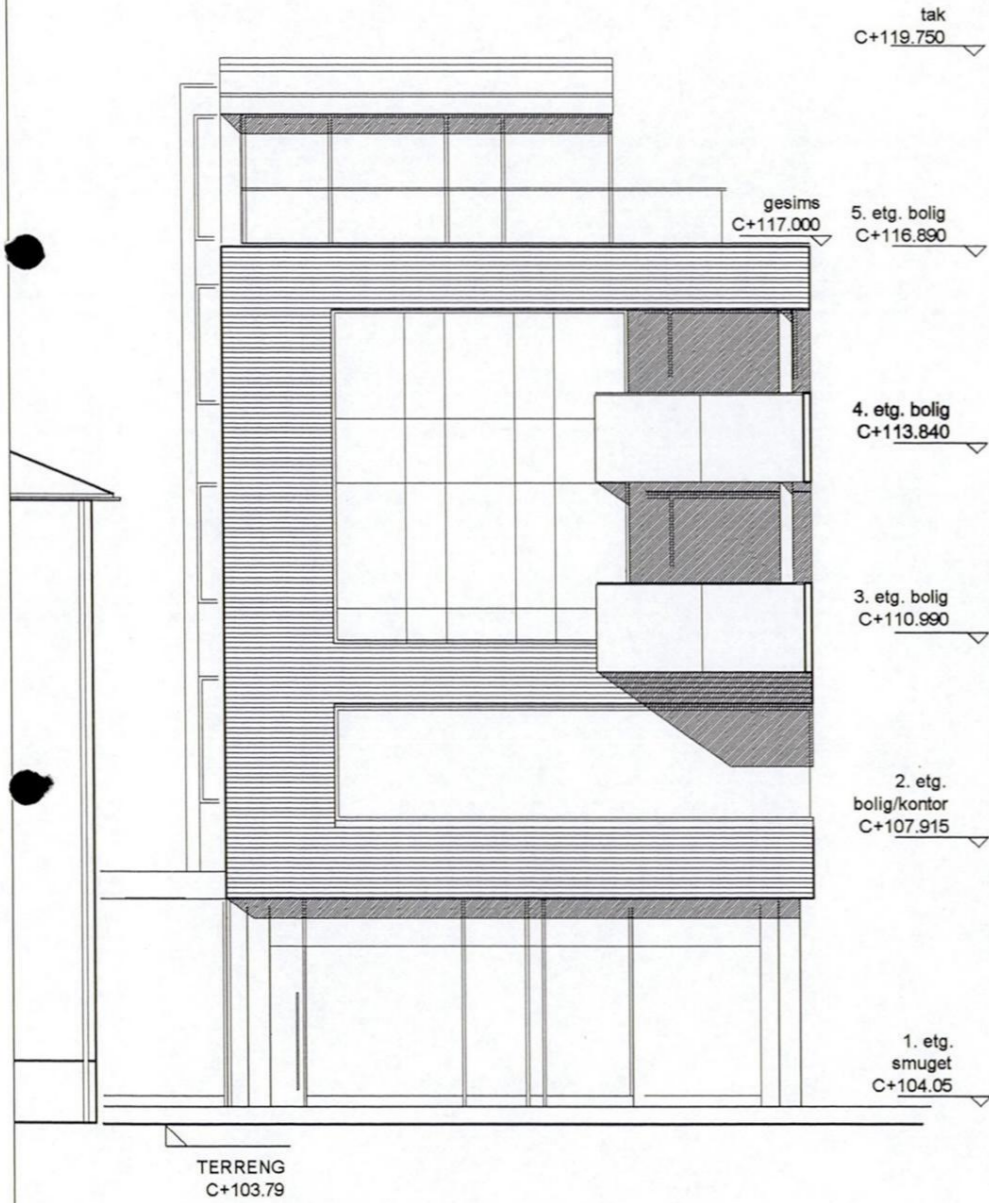


Perspektiv sett fra Strøket ved torvet.
Arealøkninger Agrokvarialet, Asker
BGO Arkitekter as 15.04.2002

DOKUMENTSENTER
22:04:02

rev. B:
 Fasade endret generelt;
 balkongutforming endret, høyder justert.
 Fasade trukket ut i gesims ved hjørne.

DOKUMENTSENTER
 22:04:02

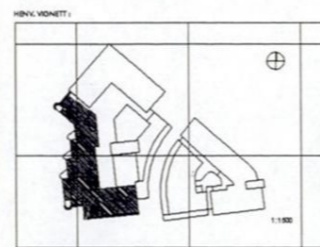


fasade mot Bakerløkka

B	INNHOLD OG ENDRING I RAMMETILTAK	22.11.11	15.04.12
A	INTENSJONSAVTALE, AREALBØRNING	22.11.11	28.11.11
TILBUD	R.S. B.A. 26.08.11		
REV.	REV.	REV.	REV.

TEGNING NR.	REV.
A 257	B

MÅL, DIMENSJONER ETC. ER KUN MENT SOM INDIKASJON. BYGGEREN KAN IKKE STILLES ANSVARLIG FOR MENDEDE BEREGET UT FRA TILBUDSTEGNINGER.



PROSJEKT: **AGROKVARTALET ASKER**

G. nr. B. nr.: 50190 og 8032

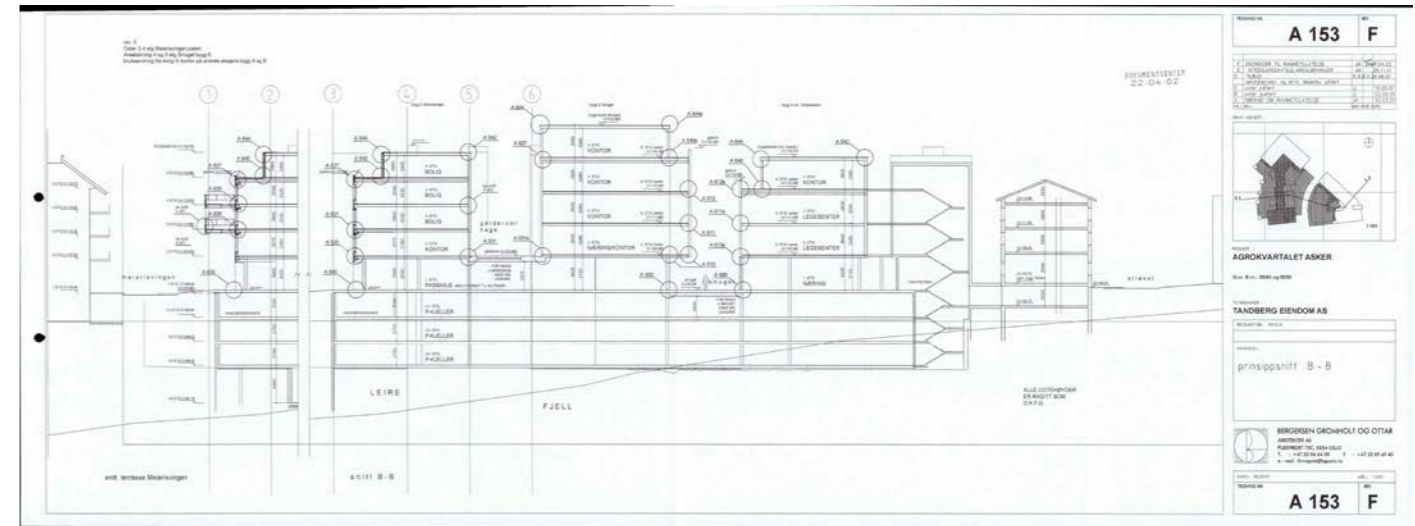
TILTALENSHVER: **TANDBERG EIENDOM AS**

PROSJEKTNR. 89-014
 BOKN.: R.S. INNH.: B.A.

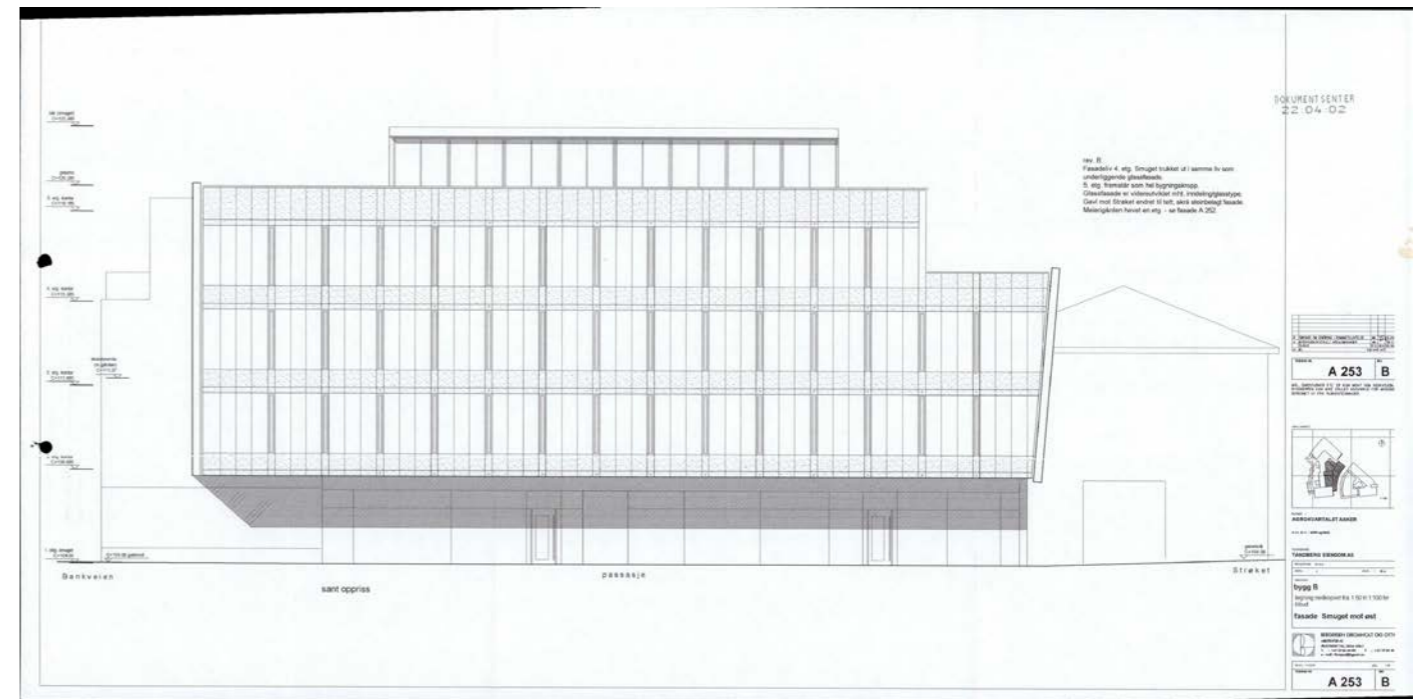
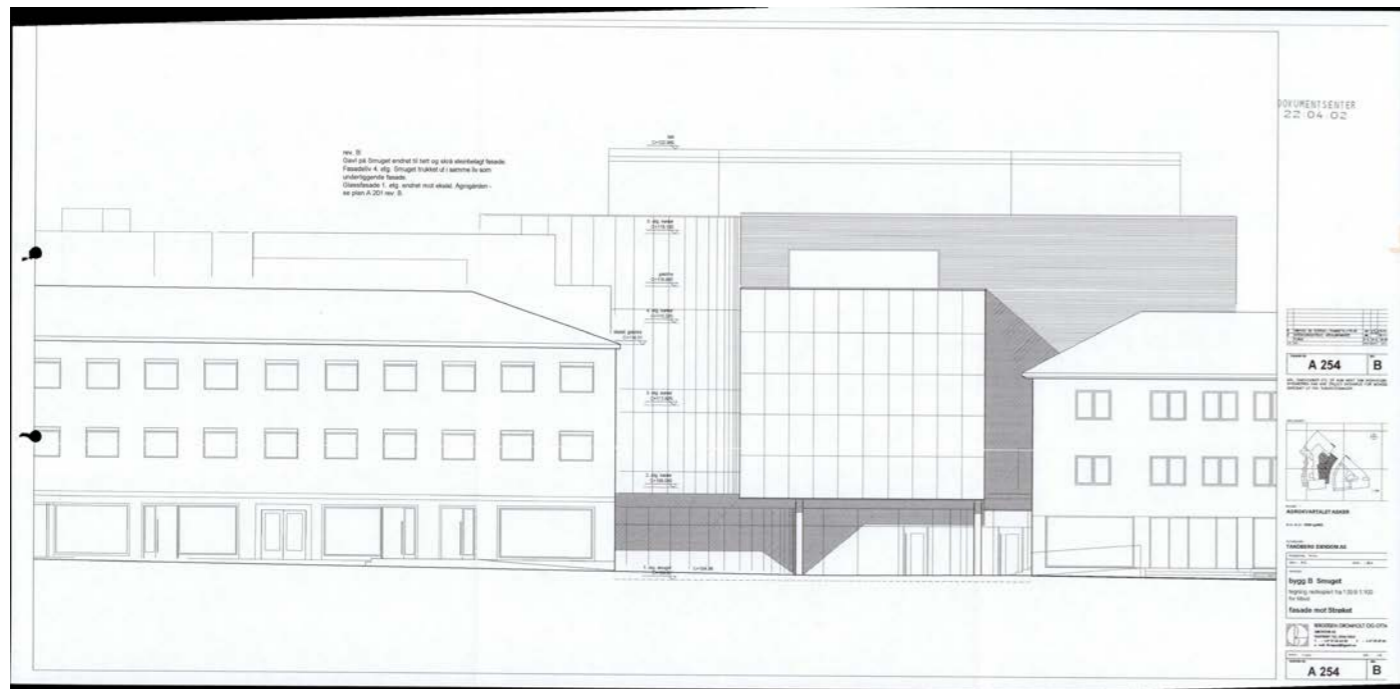
INNHOLD:
bygg C og D
 tegning nedkopiert fra 1:50 til 1:100 for tilbud
fasade mot
Meierisvingen/Bakerløkka
og mot Bankveien

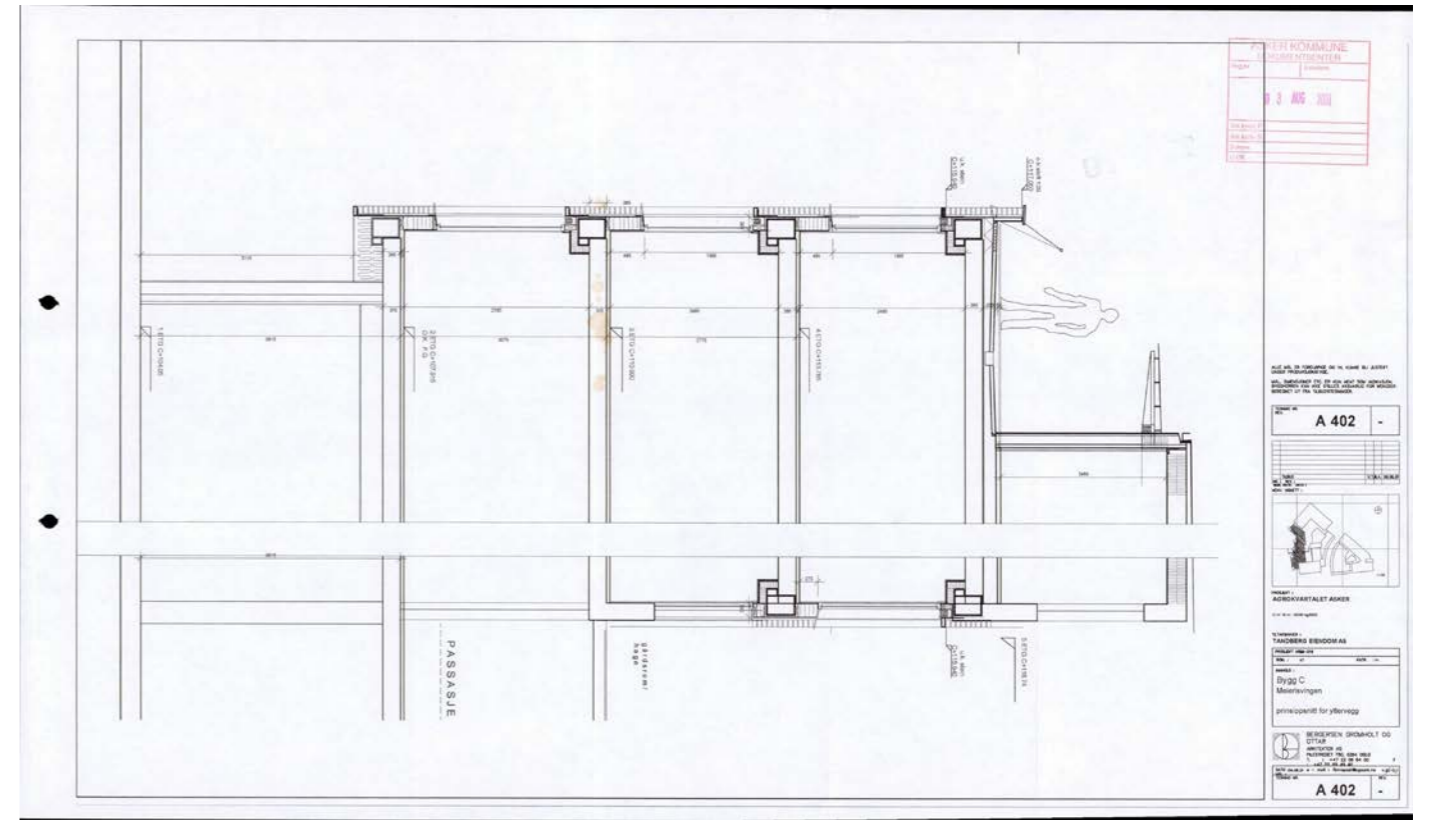
BERGERSEN GROMHOLT OG OTTAR
 ARKITEKTER AS
 PULSTREDEY 74C, 0364 OSLO
 T: +47 22 56 64 00 F: +47 22 56 49 40
 e-mail: firmagmail@bgoark.no www.bgoark.no

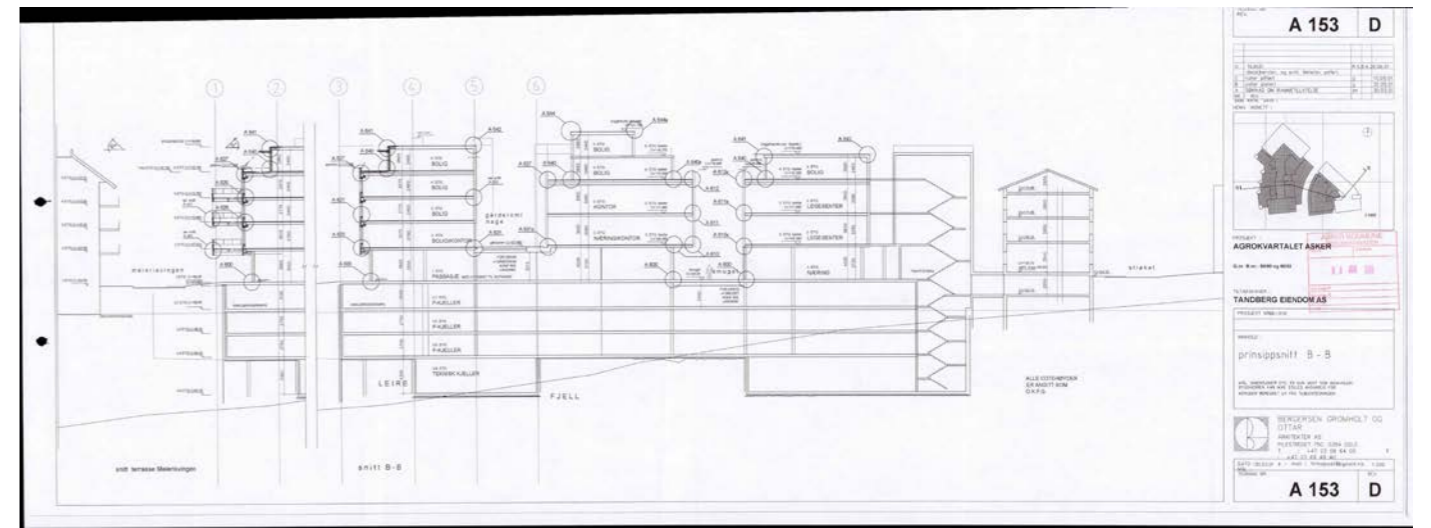
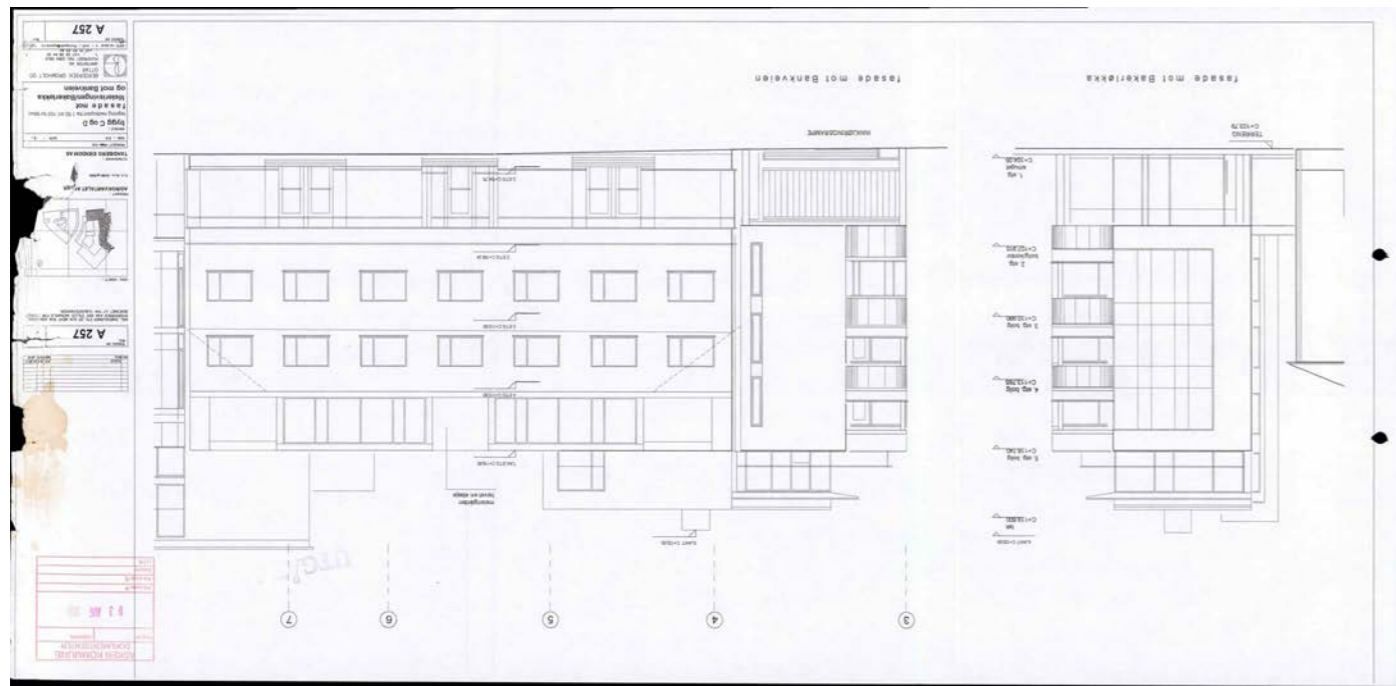
DATE: 31.08.11	MÅL: 1:50
TEGNING NR.	REV.
A 257	B



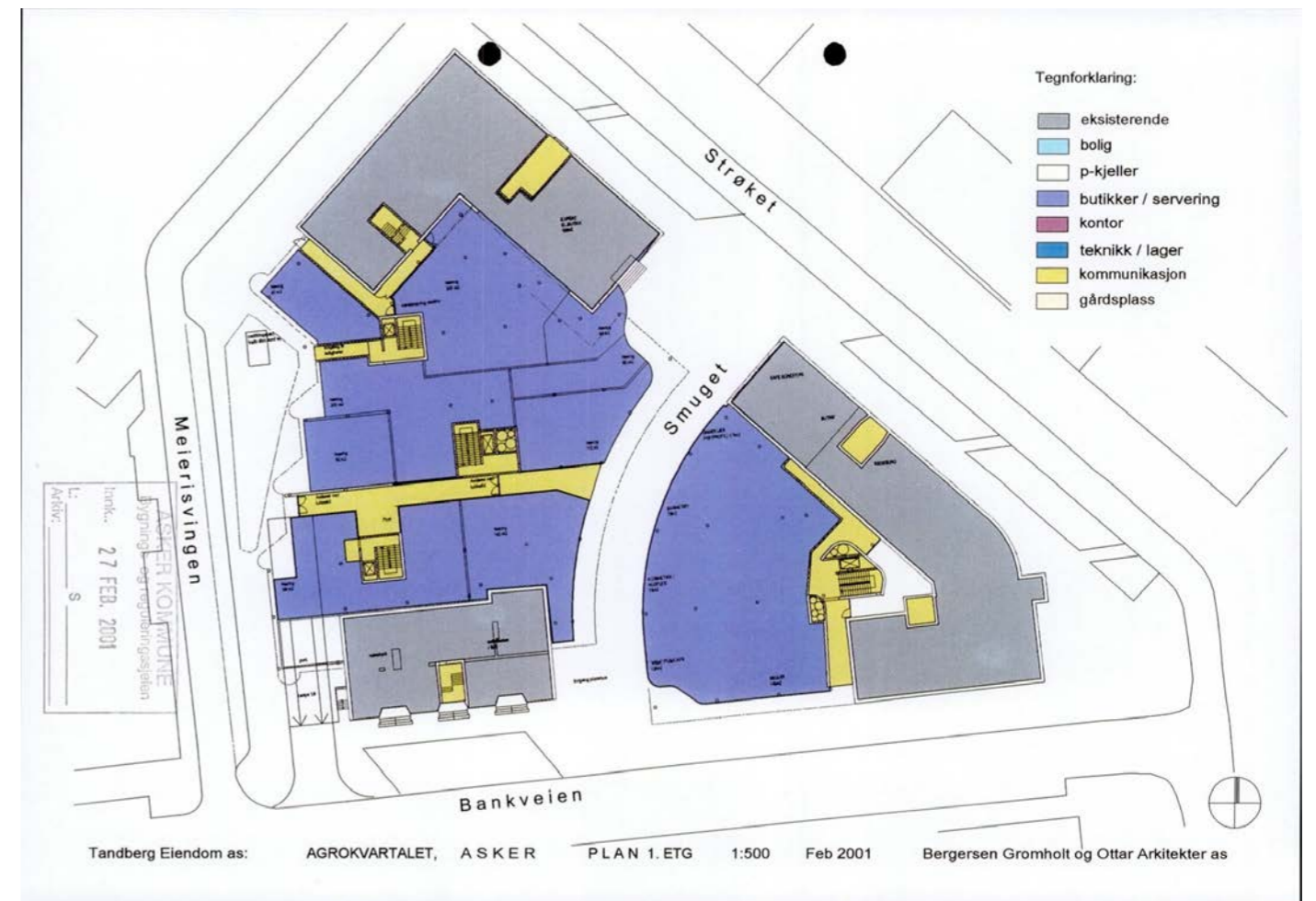
A 153 F	
PROSJEKT	AGROKVARTALET ASKER
TILTALENSHVER	TANDBERG EIENDOM AS
PROSJEKTNR.	89-014
BOKN.	R.S.
INNH.	B.A.
grinssnitt B-B	
BERGERSEN GROMHOLT OG OTTAR ARKITEKTER AS PULSTREDEY 74C, 0364 OSLO T: +47 22 56 64 00 F: +47 22 56 49 40 e-mail: firmagmail@bgoark.no www.bgoark.no	
DATE	31.08.11
TEGNING NR.	REV.
A 153	F

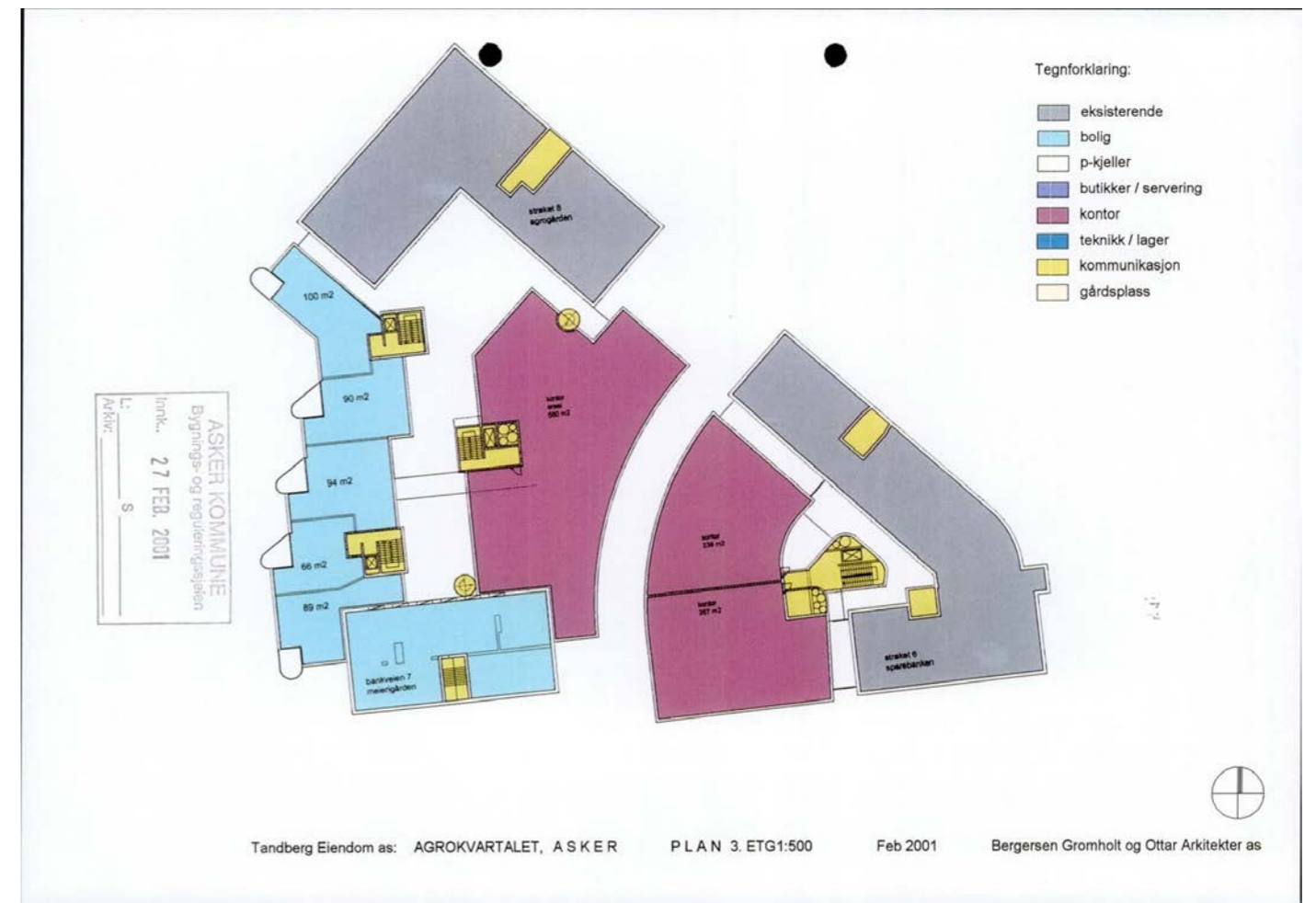


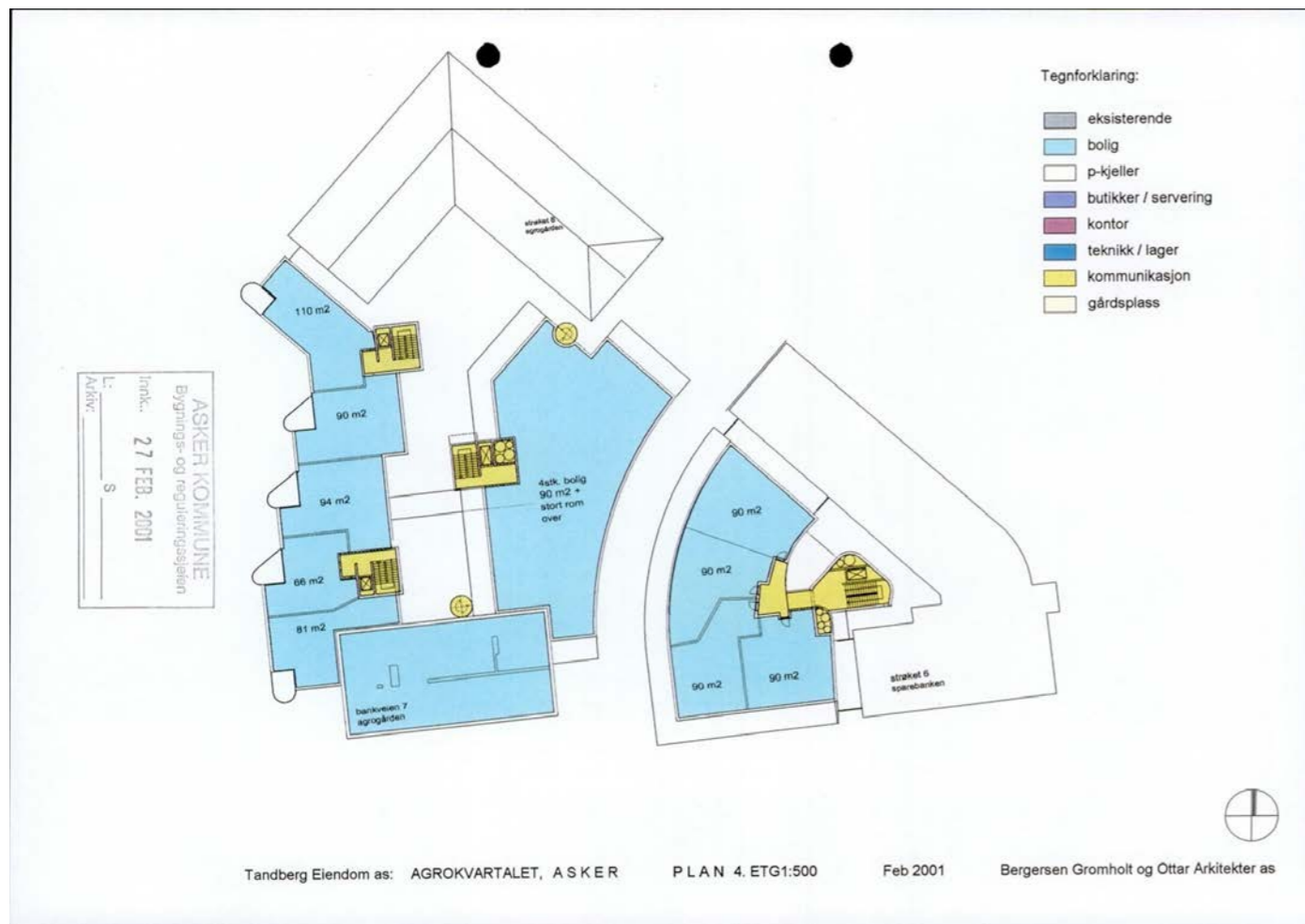


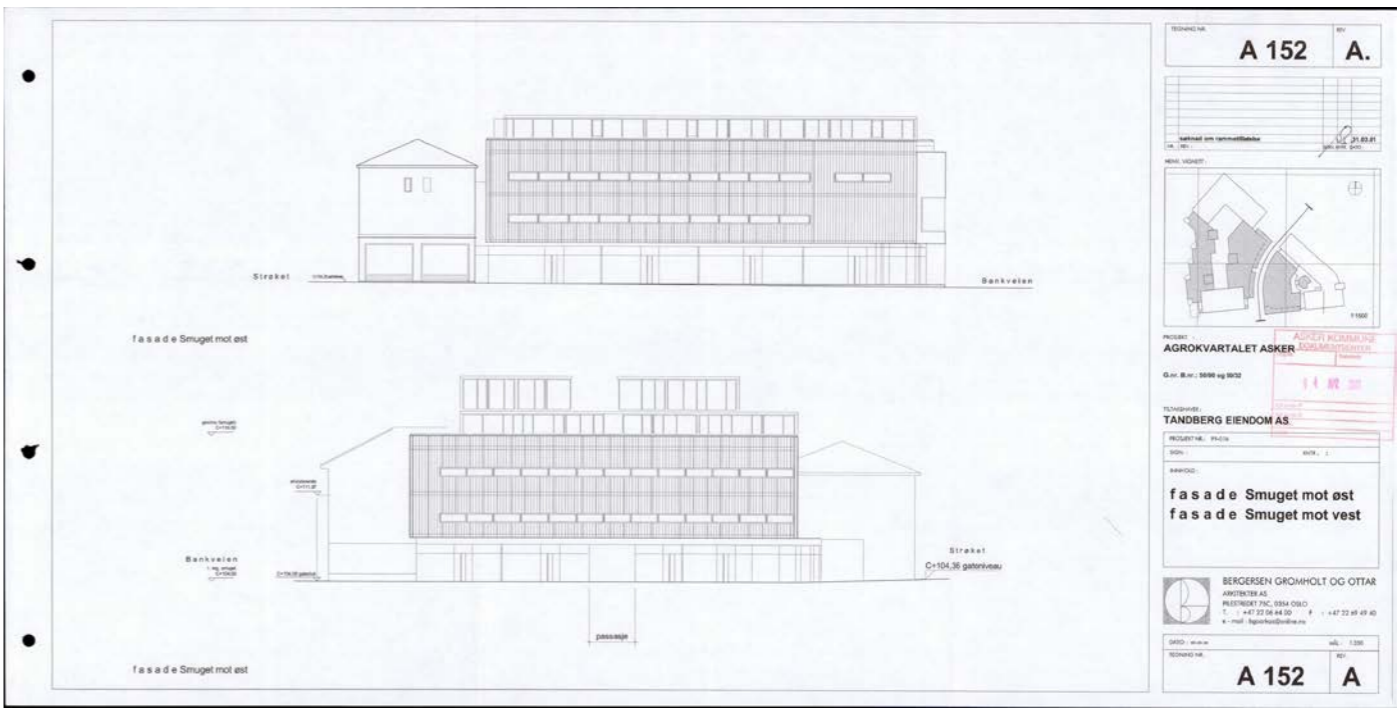
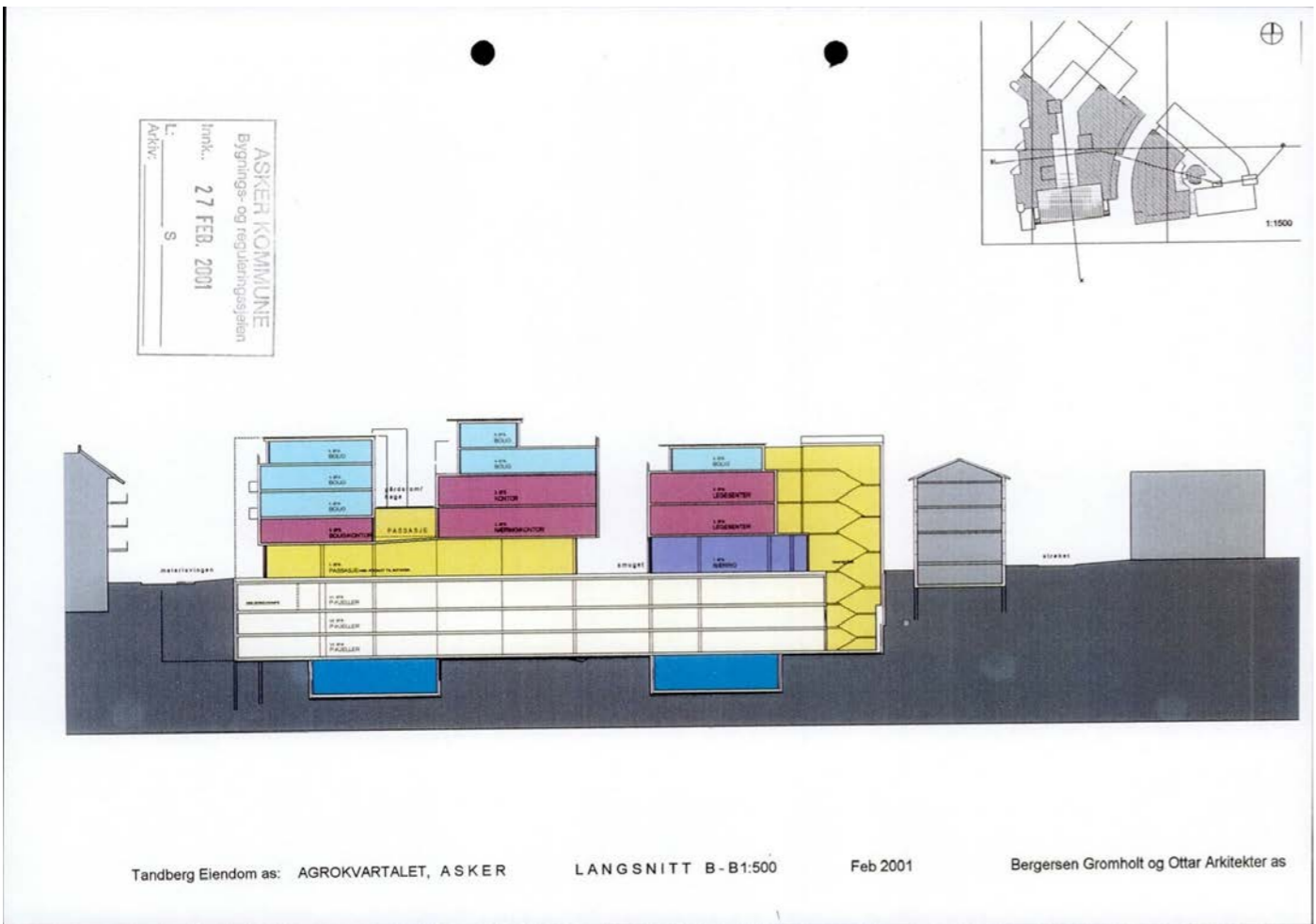


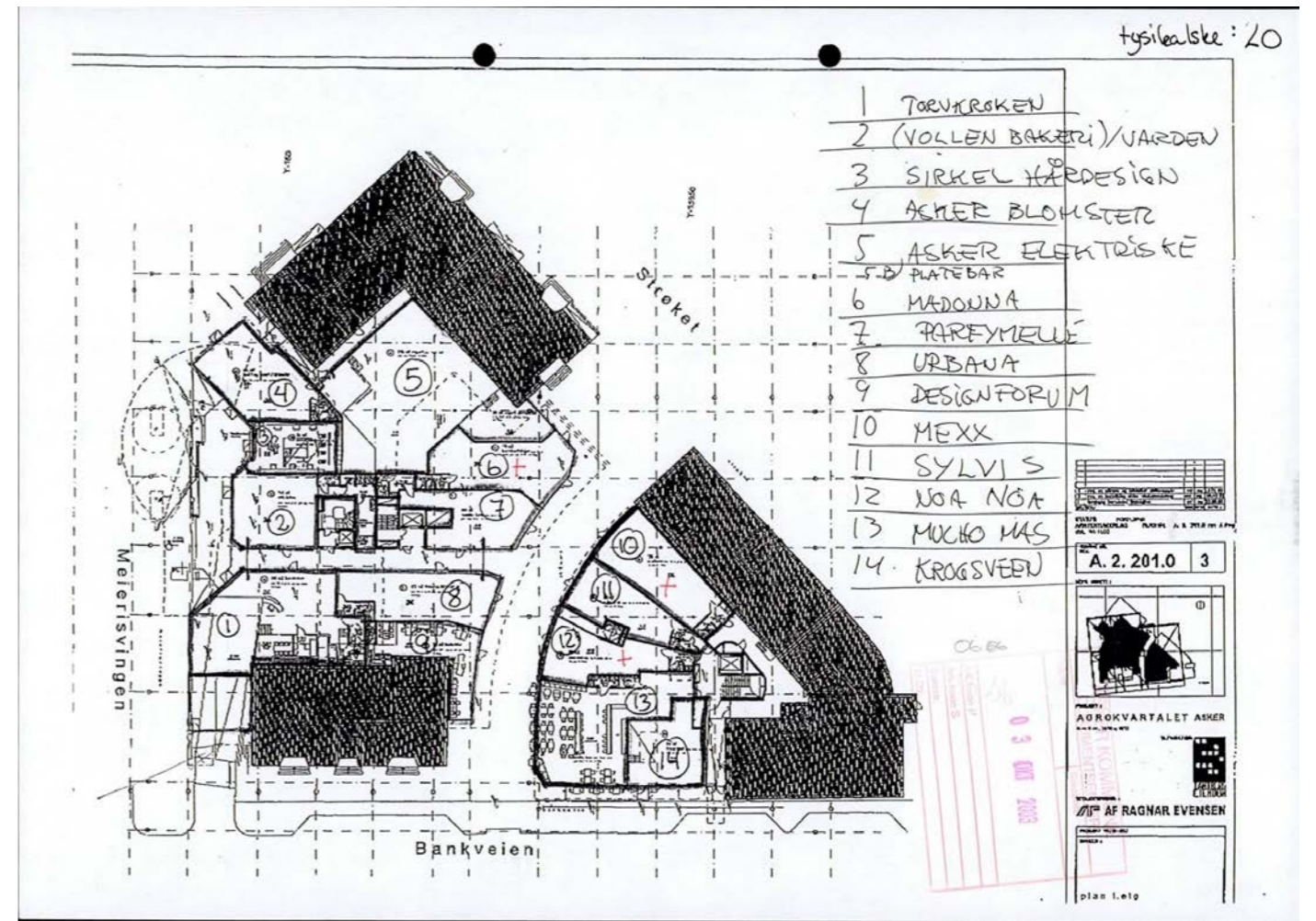
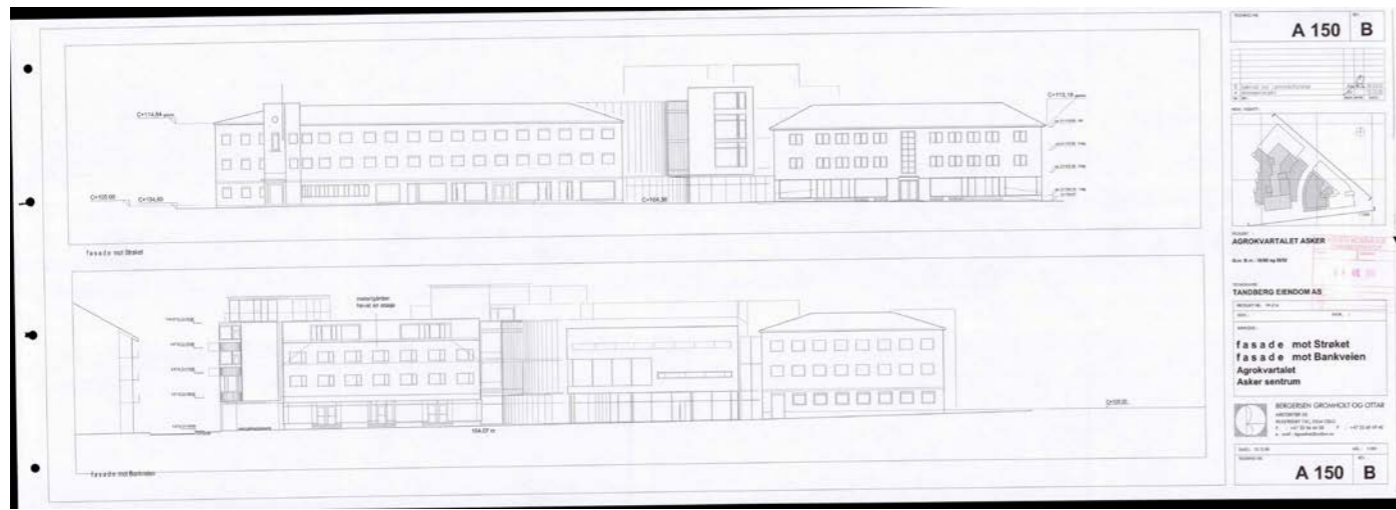


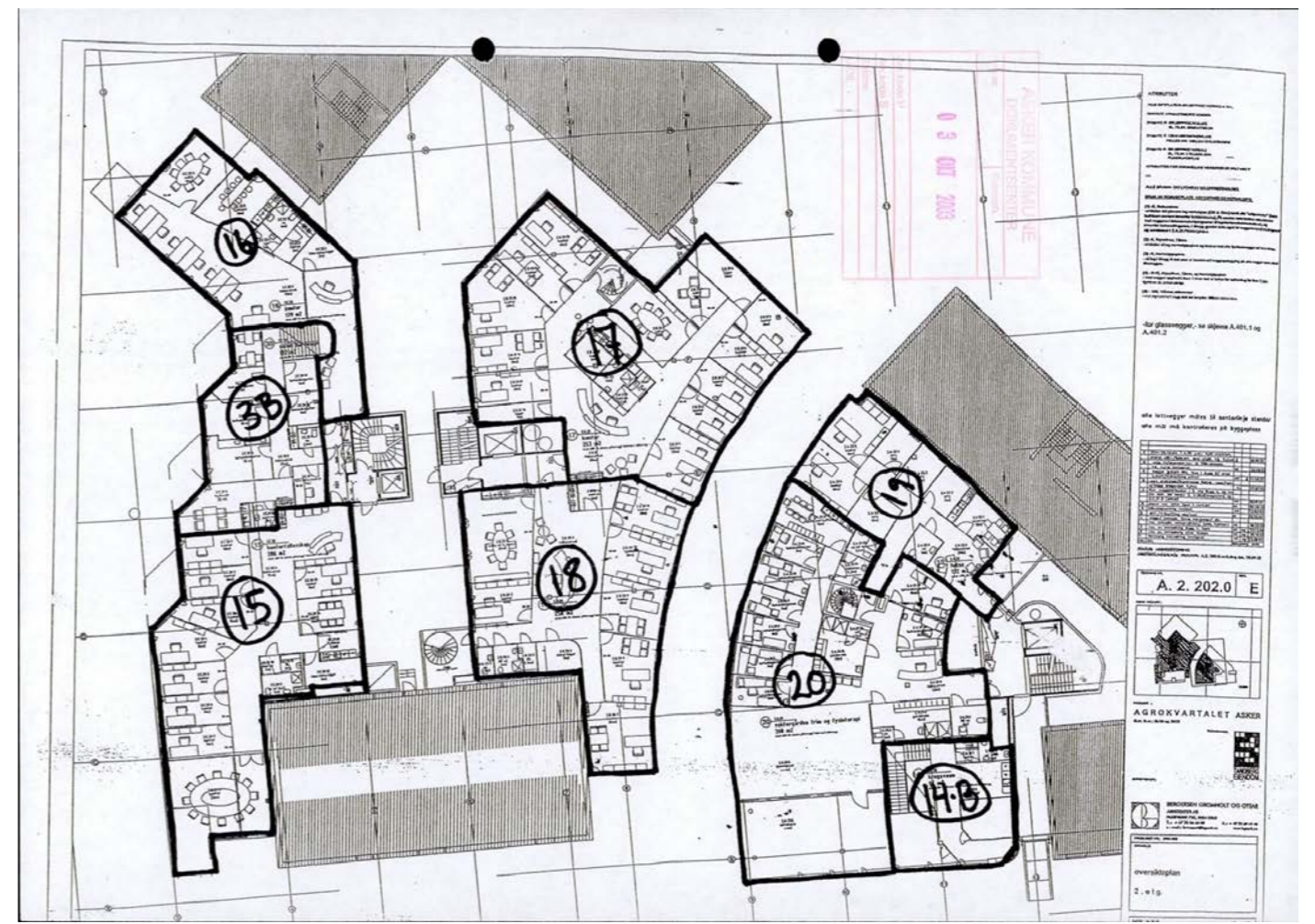
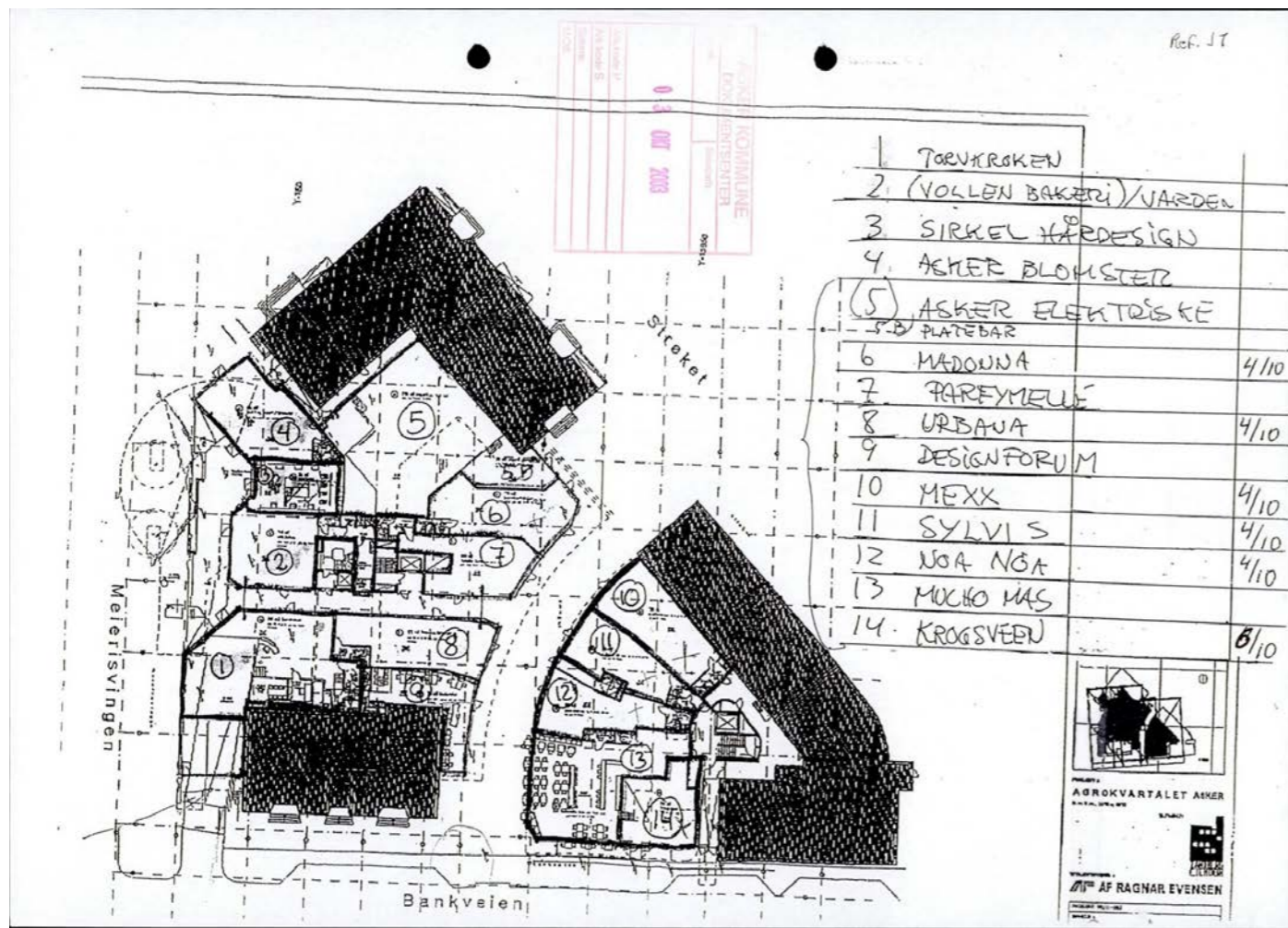


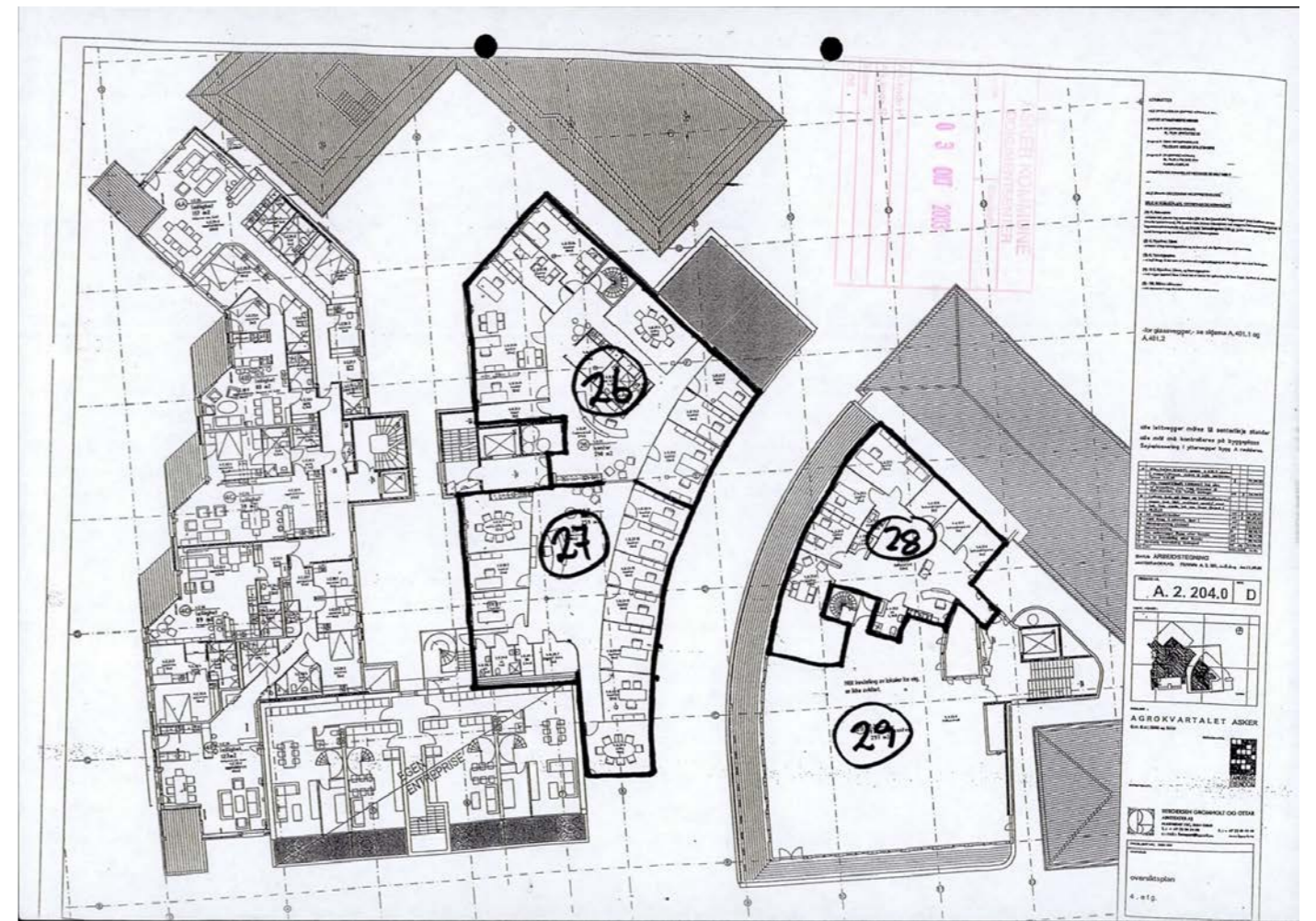
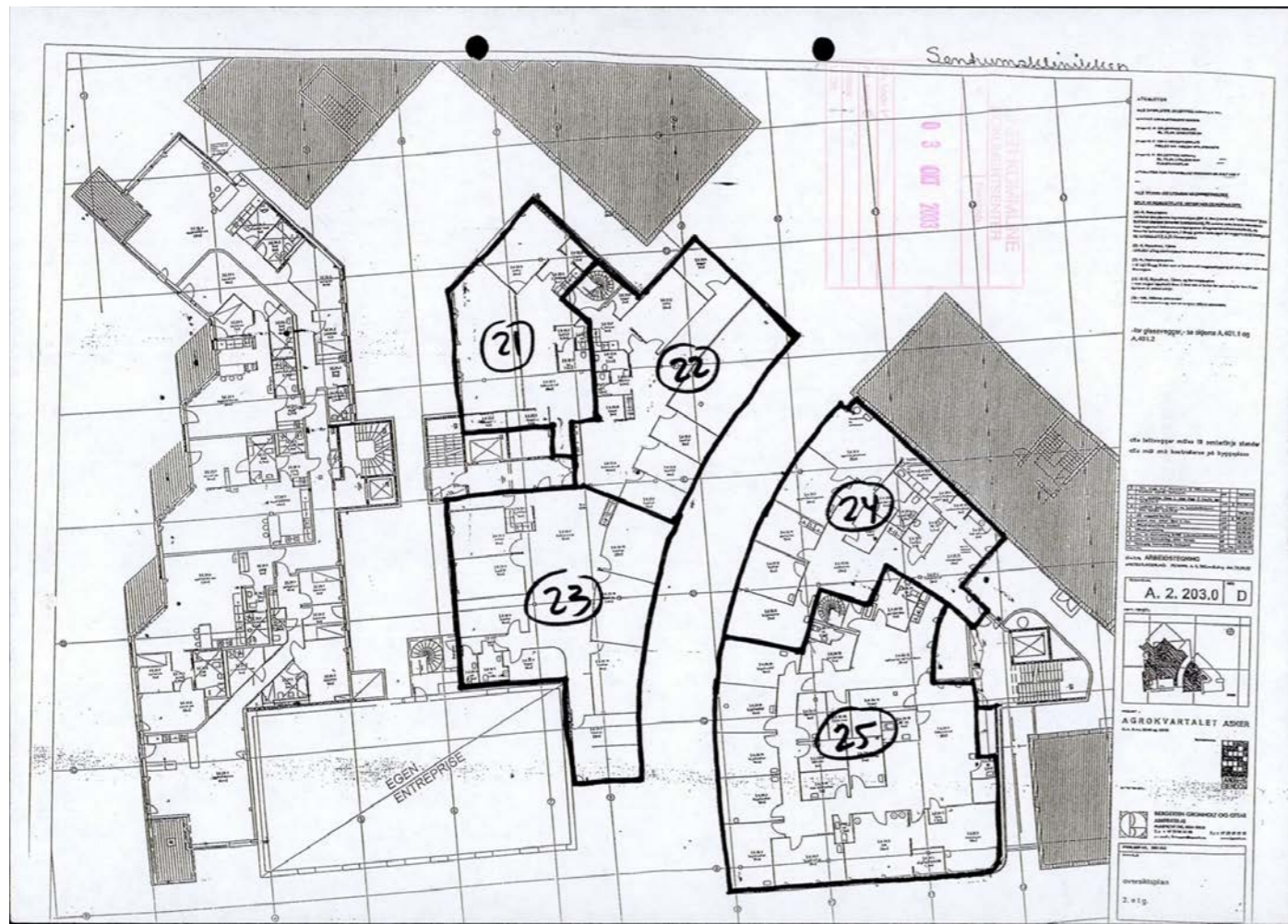


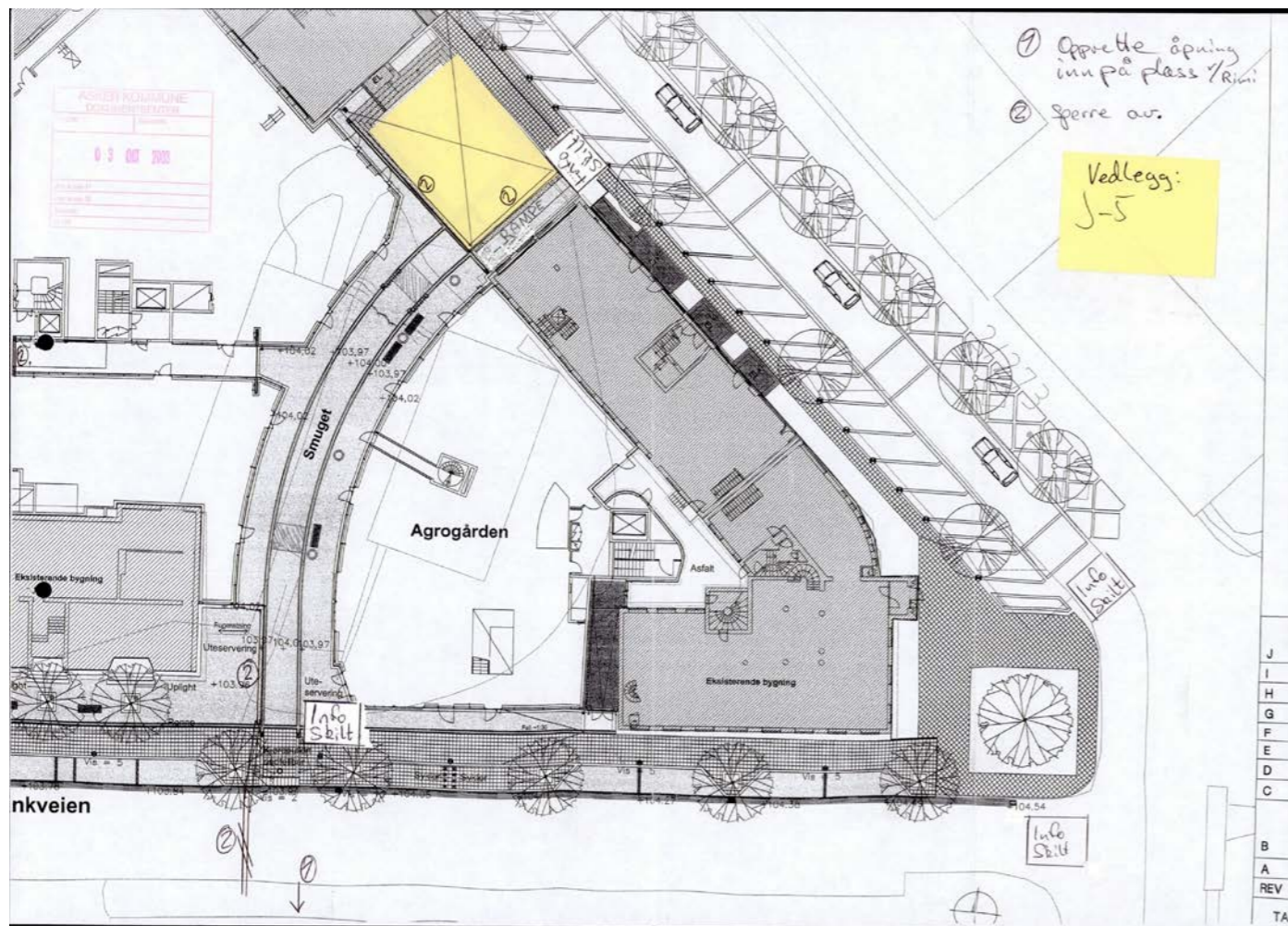












119c

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 14.02.1983

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ASKER SENTRUM

§ 1. REGULERT OMRÅDE

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor planområdet slik dette er avgrenset på reguleringsplanen.

§ 2. BEBYGGELSESPLAN

Område eller del av område, tomt, kan ikke bebygges før det for vedkommende område foreligger godkjent bebyggelsesplan.

§ 3. AREALBRUK

1. Byggeområder
 - a. Område merket B skal anvendes for boligbebyggelse.
 - b. Område merket KB og FB skal anvendes henholdsvis til kontor- og forretningsbebyggelse i 1.etasje.2.etasje og etasjer over denne skal anvendes for boligbebyggelse.
 - c. Område merket K og Fk skal anvendes for h.h.v. kontorbebyggelse og forretnings- og kontorbebyggelse.
 - d. Område merket FKB skal anvendes for forretning- og kontorbebyggelse i 1. og i 2.etasje 3.etasje og etasjer over denne, skal anvendes til boligbebyggelse.
 - e. Område merket E-6 skal anvendes for forretning/kontor/lettere industri.
 - f. Område merket O skal anvendes for offentlig bebyggelse. Bygningsrådet kan tillatte butikker i område 03 – på inntil 10 % av brutto gulvareal.
 - g. Område merket S skal anvendes for bensinstasjon.
 - h. I områder for forretning/kontor/erhverv og offentlig bebyggelse, (punktene c, e og f ovenfor) tillates bare innredet bolig som nødvendig for anleggets drift.
 - i. Gjerder tillates kun i områdene merket E. Farge, høyde og konstruksjon skal godkjennes av bygningsrådet.
 - j. Ubebygde deler av tomteareal bør parkmessig behandles. Bestående vegetasjon bør bevares i størst mulig utstrekning. Plan for opparbeidelse av ubebygd del av tomt skal fremlegges og godkjennes av bygningsrådet. For områdene 02, 03, FKB 11 og FKB 12 forutsettes 10% av tomteareal opparbeidet som grøntområde.

- k. Parkeringsplasser opparbeides etter bygningsrådets anvisning. Det kan gjøres unntak fra kravet om opparbeidelse på egen tomt.
- l. Linjeskravert område skal anvendes for felles laste- og økonomiplass.
- m. Utvendig lagring tillates ikke.
- n. Isolasjonsbelter forutsettes opparbeidet med effektiv skjermende vegetasjon/beplantning.
- o. Bygninger merket BEV i område K2, K3, B1, 01,FB4,K1 og E1 forutsettes bevart eksteriørmessig.
- p. Områder merket FB, KB, FK, FKB, K, E, og O kan ekskl. kjeller maksimalt bebygges med det brutto gulvareal som følger av angitt utnyttelsesgrad (U). U er her beregnet som forholdet mellom brutto gulvareal og netto tomtareal for det viste byggeområde.
- q. Bygning kan innenfor de viste byggelinjer maksimalt oppføres i de antall etasjer som fremgår av planen.
Bygnings maksimale gesimshøyde (kotehøyde) er merket med tall i sirkel på planen. Bygningsrådet kan likevel i særskilte tilfelle tillate en større gesimshøyde for en begrenset bygningsdel.
- r. Bygningers takform og utvendige farger skal godkjennes av bygningsrådet.
Det skal legges vekt på å oppnå varierte gesimshøyder og takformer.
- s. Av hensyn til trafikal konsekvenser/miljøforhold skal de enkelte virksomhetes art meldes til og godkjennes av bygningsrådet.

2. Trafikkområder

- a. Område merket TT skal anvendes til Torg.
- b. Område merket TG skal anvendes til gågater/gang/sykkelveier.
Bygningsrådet kan her tillate utstillingsmontre/kiosker, salgsboder o.l.
- c. Område merket TP skal anvendes til bilparkering. Område TP1, TP2, TP4 tillates parkert i inntil 3 plan.
- d. Område merket T1 og T2 skal anvendes til parkeringsformål.
- e. Områdemerket T3 skal anvendes til godsstasjon for NSB.
- f. Bygningsrådet kan tillate bygg som bruksmessig har tilknytning til trafikkområdet.
- g. Innenfor frisktommråder tillates ikke beplantning eller bruk som hindrer friskt. (jfr. Veilovens § 29)

- h. Område merket TO skal anvendes til offentlig plass. Området kan nyttes til parkering.

3 Friområder

- a. Område merket P skal bare anvendes som park, anlegg for gang- og sykkeltrafikk samt lek.
- b. I området kan oppføres bygninger som har tilknytning til formålet.

§ 4 ANDRE BESTEMMELSER

- 1. Bygningsrådet kan i særlige tilfelle gjøre unntak fra reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Asker kommune.

Stadfestet den 24.10.78	22.03 1979	14.02 1983
Fylkesmannen i Oslo og Akershus		Reidun Jardam
Etter fullmakt		
Frode Jørgensen		
(sign.)		

119i

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 20.01.99 i medhold av plan- og bygningslovens § 27-2.

Aker kommune, teknisk sjef, 1.februar 1999
Bjørn Orhagen

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL OMREGULERINGSPLAN FOR
AGROGÅRDENE/SPAREBANKGÅRDENE, GBNR. 50/32 OG 90,
ASKER KOMMUNE**

PLAN OG BESTEMMELSER DATERT 20.10.98.

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:

- gjennom en utbygging av kvartalet Agrogårdene/Sparebankgårdene å legge til rette for ytterligere utvikling av Asker sentrum, med bygningsvolumer, -utforming og materialbruk som er tilpasset den øvrige, nyere sentrumsbebyggelsen.
- å legge til rette for et godt bomiljø med tilfredsstillende utearealer.
- å sikre den bevaringsverdige bebyggelsen i kvartalet.

§ 2. Reguleringsformål.

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.
Området reguleres til:

Byggeområde	-	bolig, forretning og kontor
Trafikkområde	-	offentlig kjørevei, parkering og fortau
Spesialområde	-	bevaring, verneverdig bebyggelse
Fellesområde	-	felles adkomst/varemottak

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelsene som gjelder hele planområdet.

§ 3. Område for bolig, forretning og kontor.

- 3.1 Området merket BFK kan benyttes til bolig-, forretning-, kontorbebyggelse. Første etasje skal i sin helhet benyttes til forretningsformål, med aktive, utadvendte fasader som skaper liv i det omkringliggende fortausområde. Vinkelbygget mot Bankveien/Meierisvingen skal benyttes til bolig og/eller kontor i andre etasje, og boligformål i tredje etasje og etasjer over denne. Mellombygget mot Strøket skal benyttes til forretnings- og/eller kontorbebyggelse i andre etasje, og kontor og/eller boligbebyggelse i tredje etasje og etasjer over denne. Eksisterende bebyggelse skal benyttes til bolig og/eller kontorbebyggelse i andre etasje og etasjer over denne.

- 3.2 Maks tillatt tomteutnyttelse, TU=375%. Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse
- 3.3 Gesimshøyden på ny bebyggelse skal ikke overstige kote 117. Total byggehøyde skal ikke overstige kote 120. Takoppbygg til heis skal ikke på noe punkt overstige kote 120,5. I det indre gårdsrommet mellom Vinkelbygget, mellombygget og den bevaringsverdige eksisterende bebyggelse tillates oppført bebyggelse i en etasje, med byggehøyde inntil kote 108. Eventuelt takoppbygg skal ikke overstige kote 110,5. På vestsiden av Strøket 8 tillates et mindre tilbygg for å gi publikumsadkomst til denne gården fra fortau. Tilbygget skal ikke overstige kote 107,8.
- 3.4 Vinkelbygget mot Bankveien/Meierisvingen skal ha skråtak. Hovedmaterialbruk i fasader/takflater mot Bankveien/Meierisvingen skal være tegl. Mellombygget mot Strøket skal ha en form og materialbruk som er forenlig med den eksisterende bebyggelsen i Strøket 6 og 8. Tyngre fasadematerialer som tegl, stein, mur eller lignende skal ikke benyttes over kote 115.
- 3.5 Innen formålsbetegnelsen forretning tillates bevertningssted.

§ 4. Trafikkområde – offentlig kjørevei, parkering, fortau.

- 4.1 Varemottak og parkeringskjeller under Sparebankgårdene/Agrogårdene skal ha adkomst fra Bankveien.
- 4.2 Den regulerte del av Bankveien/Meierisvingen skal inngå i utomhusplanen for Sparebankgårdene/Agrogårdene. Utformingen av Bankveien skal baseres på en samlet plan for gaten. Det skal legges opp til et materialvalg og en standard som er benyttet i Strøket/Torget. Det skal legges vekt på beplantning, bl.a. med trær, i uteområdene.
- 4.3 Trafikkområdene, inkludert beplantning, skal være etablert før nybebyggelsen i Sparebankgårdene/Agrogårdene gis brukstillatelse.

§ 5. Spesialområde – bevaring, verneverdig bebyggelse.

- 5.1 Skravert felt på plankartet viser deler av den eksisterende bebyggelsen i Strøket 6 og 8 som skal bevares. Bebyggelsen tillates ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret, føres tilbake til opprinnelig utseende, eller gis eksteriørforandringer forenlig med bebyggelsens arkitektoniske egenart.
- 5.2 Dersom det bevaringsverdige bygg p.g.a. brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme beliggenhet og størrelse.
- 5.3 Før det gis tillatelse til eksteriørforandringer, skal det foreligge uttalelse fra fylkeskultursjefen.

§ 6. Fellesområde – felles adkomst/varemottak (gårds plass).

6.1 Området skal være felles adkomst/varemottak for hele kvartalet Sparebankgårdene/Agrogårdene.
Området skal etableres som felleseiendom ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med deling.

6.2 Plan for fellesområdet inngår i utomhusplanen for Sparebankgårdene/Agrogårdene.
Fellesområdet tillates delvis overbygget.

6.3 Fellesområdet skal ferdigstilles med beplantning samtidig med den tilliggende bebyggelsen.

§ 7. Andre bestemmelser.

7.1 Før byggetillatelse gis, skal det foreligge utomhusplan, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer. Det skal bl.a. legges til rette for min. 150 m² lekeareal i fellesarealet i det indre gårdsrom.
Anlegget skal være ferdig opparbeidet innenfor reguleringsplanens virkeområde før brukstillatelse gis.

7.2 Før de enkelte byggeområder tillates bebygd, må det dokumenteres at gjeldene grenser for tillatt utendørs og innendørs støynivå vil bli overholdt.
Alle leiligheter skal disponere, individuelt eller i fellesskap, eget uteoppholdsareal med støynivå under 55 dB(A) og tilfredsstillende solforhold.
Eventuelt nødvendig støyreducerende tiltak skal være ferdig gjennomført før brukstillatelse gis.

7.3 Antall garasje- og biloppstillingsplasser samt dimensjonering av parkeringsareal, skal være i henhold til kommunens gjeldene veinormaler. Eksisterende parkeringsplasser som blir fjernet, skal erstattes.
Boligbebyggelsen skal ha parkeringsplasser i egen kjeller.

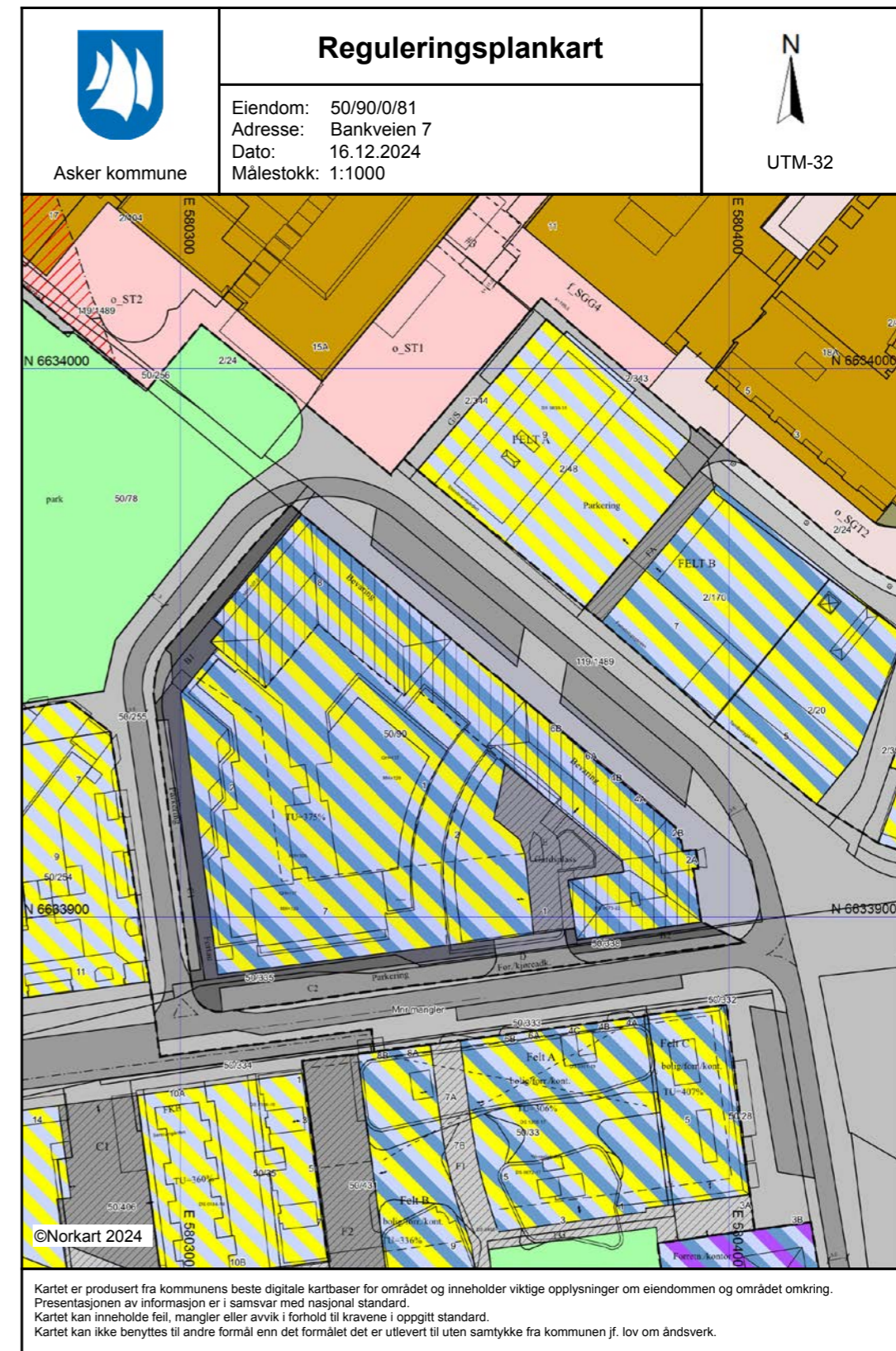
7.4 Eventuelle transformatorbokser skal integreres i bebyggelsen.
Belysning av trafikkområder som er åpne for alminnelig ferdsel skal inngå i utomhusplan og ferdigstilles samtidig med denne.
Både belysning, armaturer og stolper skal tilpasse miljø og fargesetting i Asker sentrum.

7.5 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,8 m over tilstøtende veiers planum.
Frisiktonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

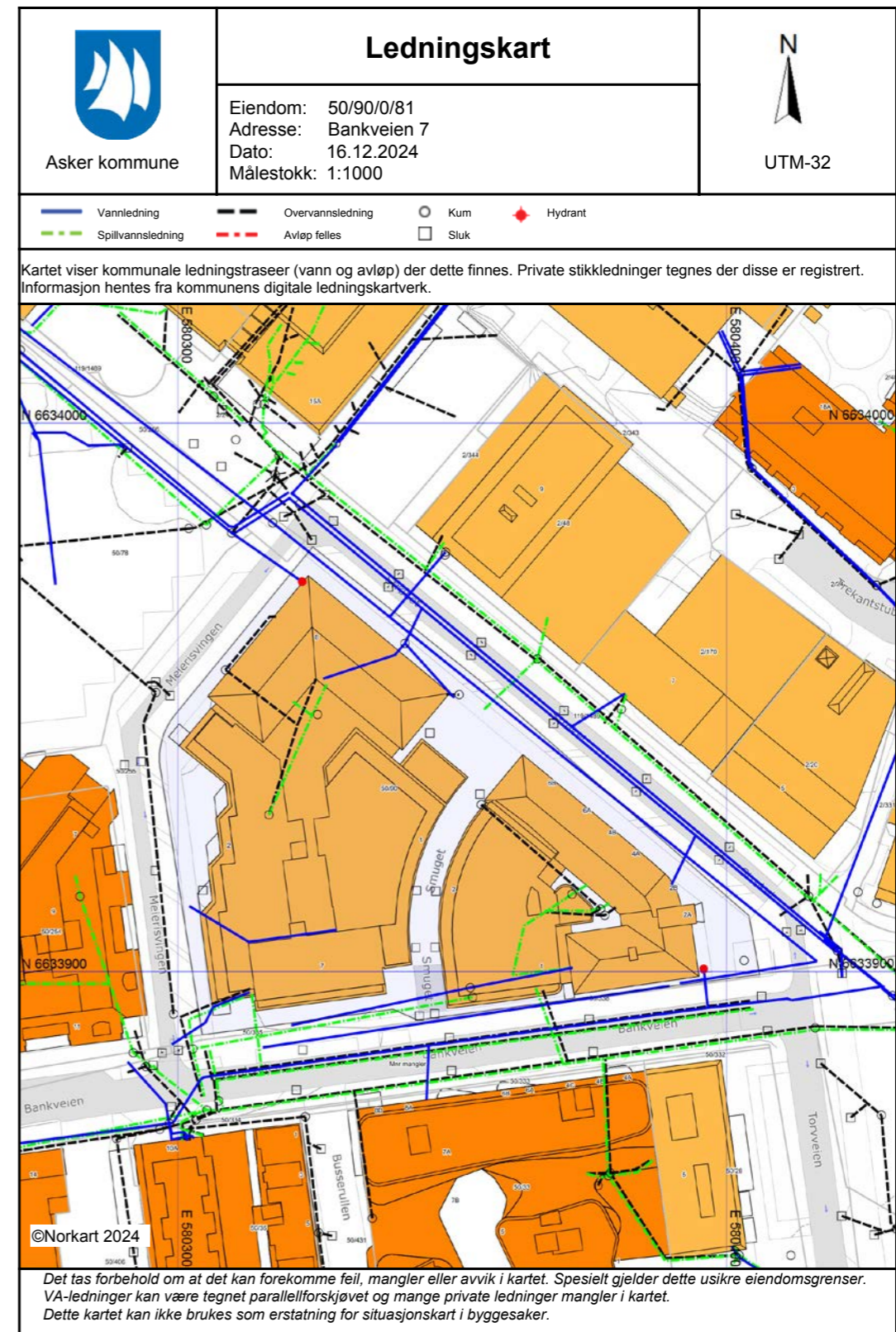
7.6 Skilt og reklame er kun tillatt innenfor rammene av den kommunale skiltvedtekt.

Bjørn Orhagen
Teknisk sjef

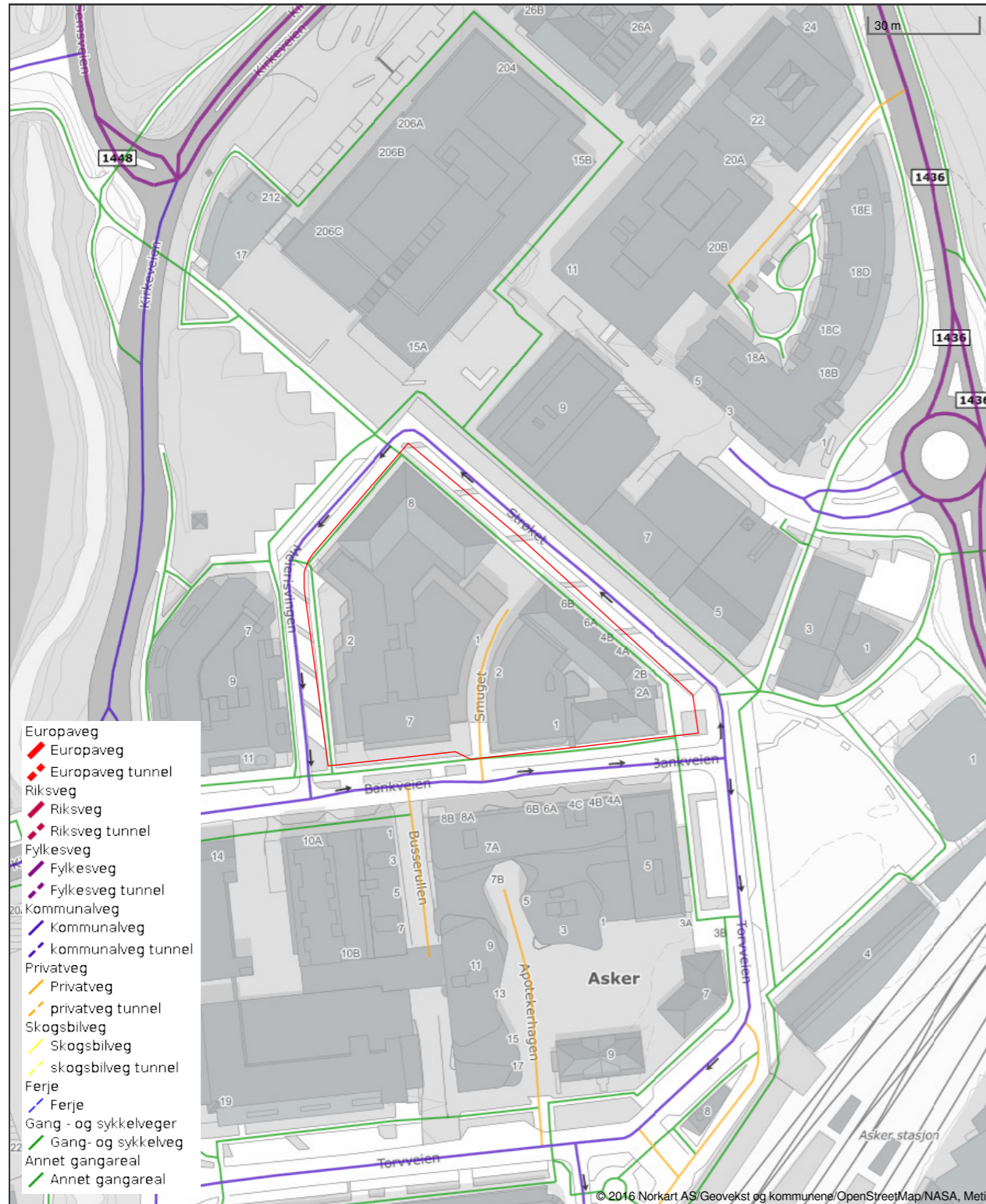
Per Christian Hauge
Bygnings- og regulerings sjef



Tegnforklaring	
Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985	
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Kjøreveg
	Gate med fortau
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Parkeringsplass
	Annet trafikkområde (på land)
	Park
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Bolig/Forretning
	Bolig/Forretning/Kontor
	Forretning/Kontor
	Forretning/Kontor/Industri
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger
Reguleringsplan PBL 2008	
	Bestemmelsegrense
	Regulerthøyde
	Sentrumsformål
	Bebyggelse og anleggsformål kombinert me
	Torg
	Gatetun
	Gang/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annen veggrunn - grøntareal
	Trase for jernbane
	Park
	Faresone - Flomfare
	Bestemmelseområde
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Regulert kant kjørebane
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Regulert nytt tre
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift kotehøyde
Abc	Påskrift plantilbehør

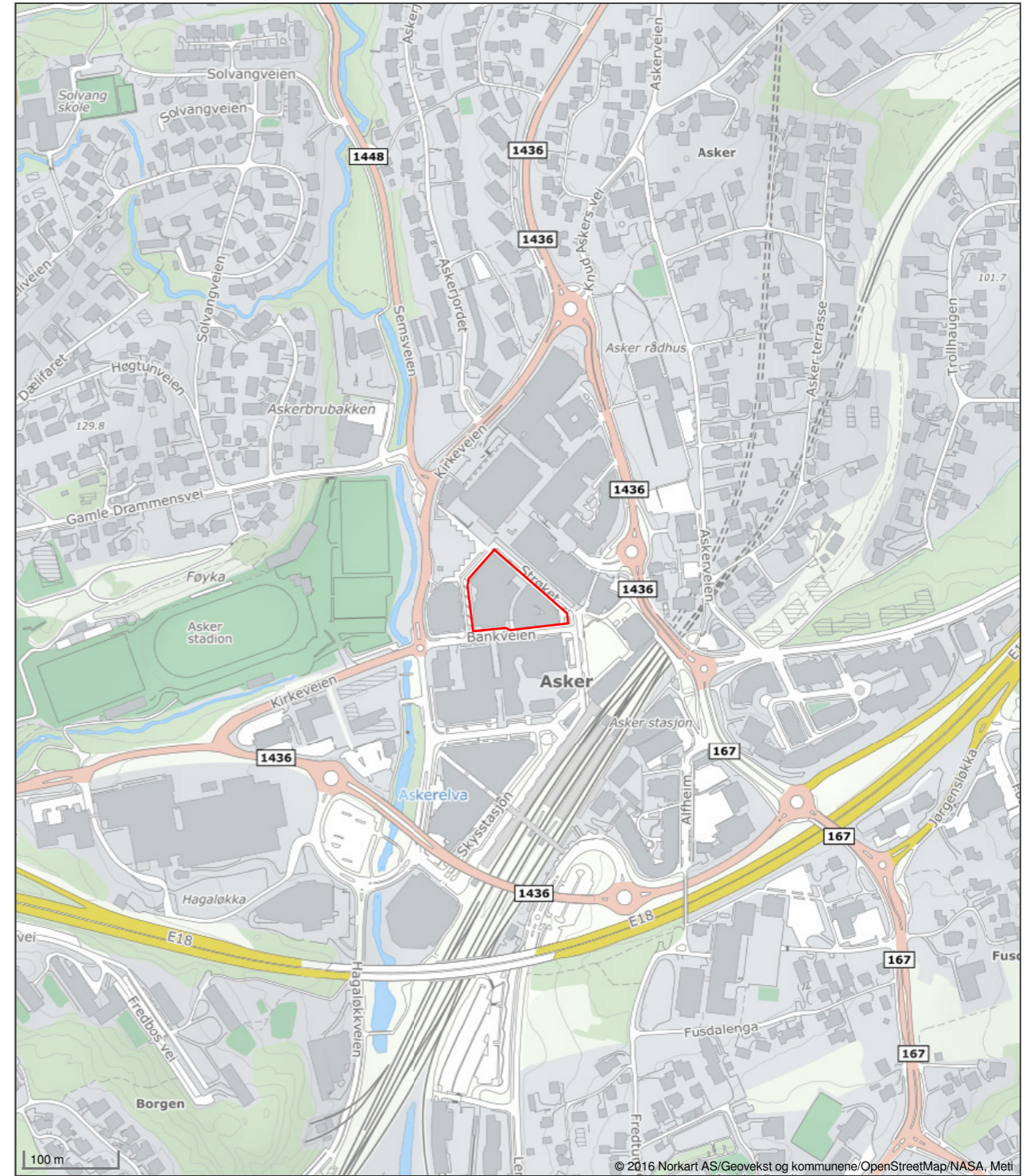


Vegstatuskart for eiendom 3203 - 50/90//

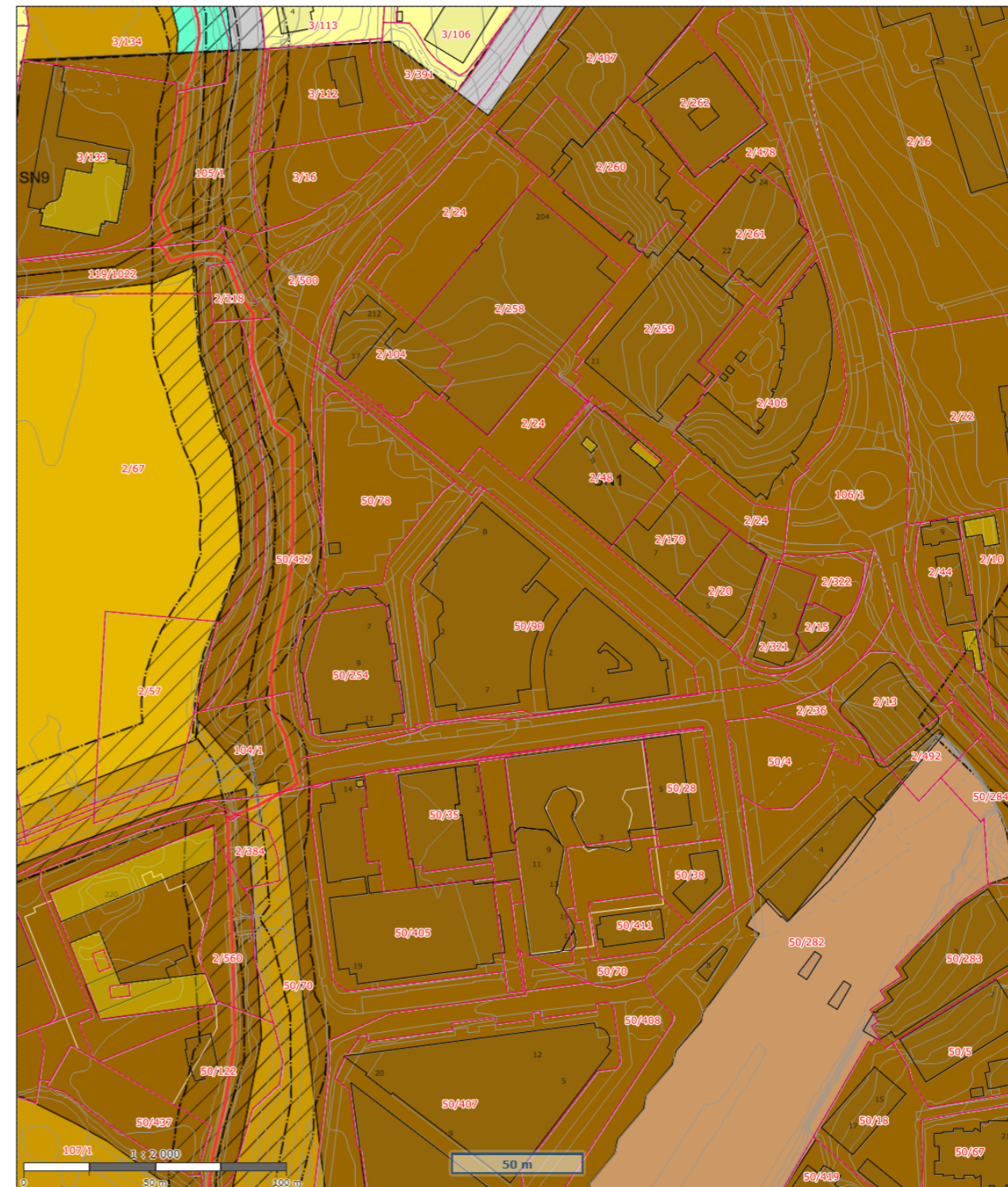
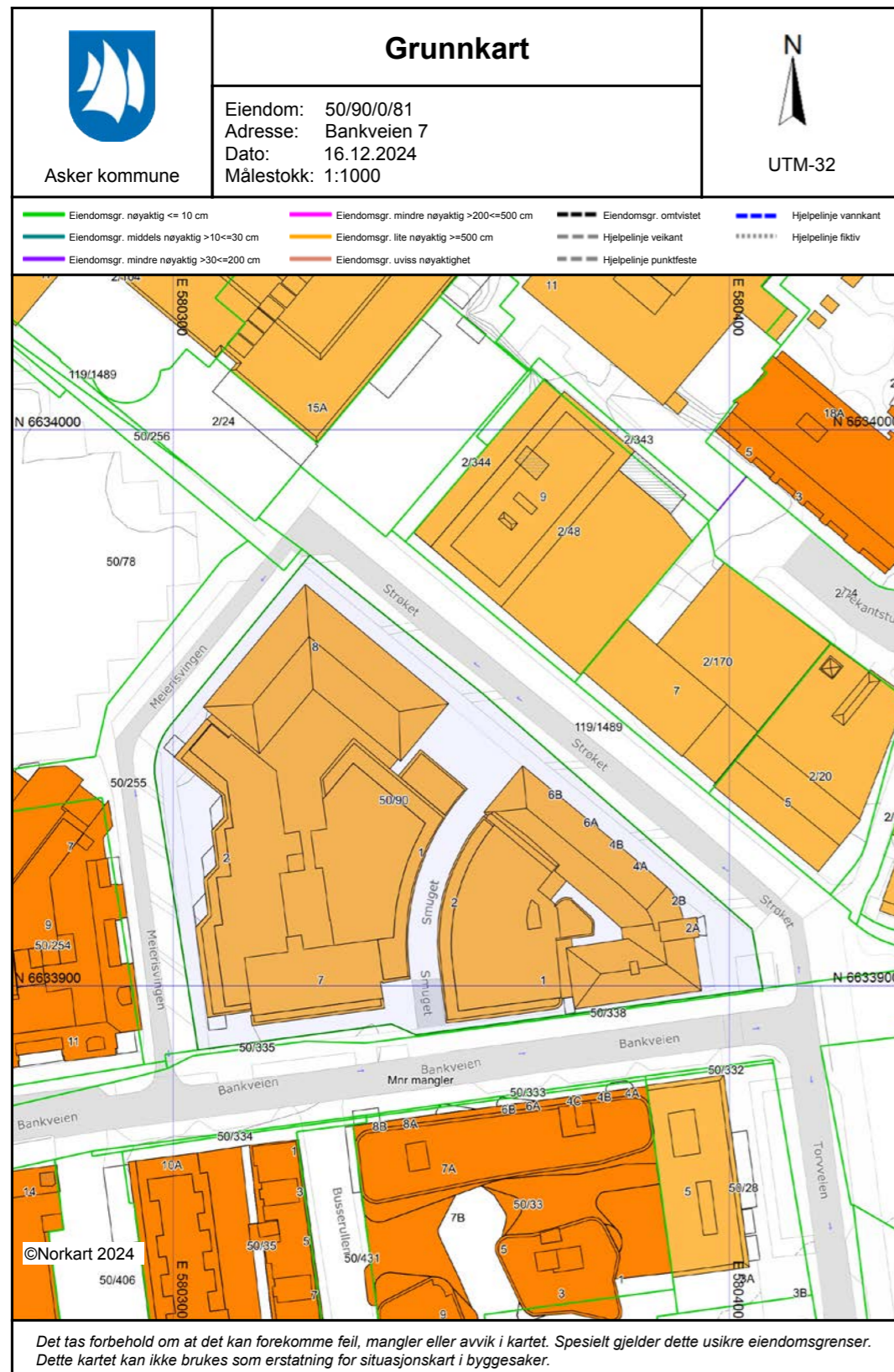


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Oversiktskart for eiendom 3203 - 50/90//



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.



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

Kommuneplan - Arealformål	...
AZ Generell påskrift - Linje	...
Planområde kommuneplan	...
KpArealGrense	...
KpSikringGrense	...
KpAngittHensynGrense	...
KpInfrastrukturGrense	...
KpBestemmelseGrense	...
1140 - Turveg/turdrag - vertikalnivå 2 (eksisterende)	...
KpSikringSone	...
KpInfrastrukturSone	...
KpAngittHensynSone	...
AZ KpBestemmelseOmråde	...
1001 - Bebyggelse og anlegg - (framtidig)	...
1110 - Boligbebyggelse - (eksisterende)	...
1130 - Sentrumsformål - (eksisterende)	...
1130 - Sentrumsformål - (framtidig)	...
1300 - Næringsbebyggelse - (eksisterende)	...
2010 - Veg - (eksisterende)	...
2020 - Bane - (eksisterende)	...
3002 - Blågrønn struktur - (eksisterende)	...
Informasjon - Samferdselslinje	...
Kyststi	...
Kyststi (ikke bindende)	...
Eiendomsgrense	...
Sikker eiendomsgrense	...
Ikke sikker eiendomsgrense	...
Godkjent byggetiltak	...
Godkjent byggetiltak	...
Eiendomsinformasjon	...
<input type="checkbox"/> Eiendom	...
Informasjon - Arealformål	...
<input type="checkbox"/>	...
Informasjon - Hensynssoner	...
<input type="checkbox"/>	...
Informasjon - Bestemmelsesområder	...
<input type="checkbox"/>	...
Informasjon - Juridiske linjer	...
Juridiske linjer - klikkbare	...
Informasjon - Bestemmelsesgrense	...
Toolip - bestemmelsesgrense	...
Bygningsinformasjon	...
<input type="checkbox"/> Bygning	...
Informasjon og plandokumenter	...
Endelig vedtatt plan	...
Kommunegrense	...
Bakgrunnskart kommuneplan WMS	...
Matrikelnummer	...
Matrikelnummer	...
Kommuneplan - Bestemmelsesområder	...



Asker kommune

Vedtatt av Asker kommunestyre 13. juni 2023
Oppdatert etter formannskapetets vedtak 4. juni 2024

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Innhold:

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

Tillegg til bestemmelsene:

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

Innledning

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

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

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

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

1. Forholdet til vedtatte arealplaner

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

Følgende kommunedelplaner gjelder i Asker:

- Kommunedelplan for 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 gjeldende regulering skal det utarbeides ny reguleringsplan.

2.3.2 Opprettelse av ny grunneiendom eller arealoverføring i regulert boligområde

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6.1 Generelt

Kommunen kan kreve en samlet plan for flere eiendommer.

2.6.2 Krav om samlet plan for Øvre Hallenskog

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

2.6.3 Krav om samlet plan for Dikemarkområdet

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

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

2.6.4 Krav om ny samlet plan for Brønnøya

Innenfor kartlagte naturtyper (hensynssoner H560_2 og H560_3) tillates det ikke tiltak etter pbl. § 1-6 før ny reguleringsplan for Brønnøya er vedtatt.

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

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

3. Rekkefølgekrav

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

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

3.1.1 Sosial infrastruktur:

- Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i barneskolekretsene Billingstad, Mellom Nes, Hofstad, Hvalstad, Drengsrud, Rønningen, Blakstad, Arnestad, Heggedal, Slemmestad, Frydenlund og Sætre, før nødvendig barneskolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
- Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i ungdomsskolekretsene Solvang og Røyken, før nødvendig ungdomsskolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
- Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted innen planområdet for kommunedelplan Holmen – Slepender, før nødvendig skolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
- Innenfor felt BJ1, Elnes, skal det avsettes areal til offentlig formål, barnehage og omsorgsboliger.

3.1.2 Vann- og avløpskapasitet:

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

3.1.3 Transportkapasitet:

- Nord for nullvekstlinjen¹ kan utbygging med ny næringsbebyggelse over 1000 m² BRA eller nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter, ikke finne sted før det er dokumentert og sikret god bussframkommelighet på fylkesveiene fv. 201(Fekjan), fv. 203 (Drammensveien), fv. 167 (Røykenveien) fv. 165 (Slemmestadveien) mellom utbyggingsområdet og E18/Bærums kommunegrense. Aktuelle tiltak for å sikre god bussframkommelighet følger av retningslinje til bestemmelsen.
- Nesbru senterområde (felt HM1) kan ikke utbygges før ny E18 for strekningen Slepender – Drengsrud er ferdigstilt i henhold til kommunedelplan for E18 -korridor i Asker, Slepender – Drengsrud, vedtatt 08.11.2016
- Før det gis rammetillatelse for boliger i felt BL1/BL2 (Blakstad sykehus) eller felt VE2 (Vetrest hotell), skal det være gjennomført tiltak som sikrer at samlet bolig- /nærings- /tjenestetrafikk med personbil fra disse feltene, ikke overstiger det antall kjøretøy/yrkesdøgn (YDT) som disse områdene genererte ved tidligere virksomhet som sykehus og hotell. Tiltak som sikrer dette, skal fastsettes ved regulering.
- Innenfor planområdet for kommunedelplan Holmen-Slepender gjelder rekkefølgebestemmelser for transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slepender § 4 Rekkefølgekrav.
- På Dikemark kan det etableres ny virksomhet, næring og/eller inntil 250 boliger, i eksisterende tidligere sykehusbebyggelse på felt D1 og D2, uten at det stilles rekkefølgekrav knyttet til transportkapasitet.

3.1.4 Trafikksikkerhet

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

3.1.5 Utbyggingsrekkefølge Slemmestad

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

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

Opplysning:

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

4. Utbyggingsavtaler

4.1 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, nr. 2)

Det kan inngås utbyggingsavtale i tråd med forutsigbarhetsvedtaket, jf. tillegg 3.

5. Definisjoner

5.1 Definisjoner (pbl. § 11-9, nr. 5)

Flere av begrepene brukt i kommuneplanbestemmelsene og tillegg er definert i definisjonslisten i tillegg 4 som er en presisering av kommunens praksis og hvordan disse begrepene skal forstås i kommuneplanens bestemmelser og tilleggsdokumenter.

6. Samfunnssikkerhet

6.1 Sikring mot naturskader (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

6.1.1 Flom, snø-, stein-, jord- og flomskred

Bebyggelse skal sikres mot naturskade. Potensielle fareområder fremgår av aktsomhetskart i kommunens kartløsning.

I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak som ligger innenfor eller berører aktsomhetssoner, jf. aktsomhetskart i kommunens kartløsning, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

6.1.2 Områdeskred

For alle reguleringsplaner og tiltak i områder under marin grense¹ skal fare for områdeskred vurderes jf. pbl. § 28-1.

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

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

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

1. I «Under marin grense» inngår marin strandavsetning, hav- og fjordavsetninger, og kan inneholde kvikkleire soner jf. aktsomhetskart i kommunens kartløsning.

6.2 Flomveier (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

Naturlige flomveier skal ivaretas. Flomveier, drenslinjer, flomsoner, erosjon og stormflo fremgår av aktsomhetskart i kommunes kartløsning og skal legges til grunn i plan- og byggesaker.

Flomveier skal utformes slik at vannet transporteres bort uten å gjøre skade nedstrøms. Tørrbekker skal holdes åpne og fungere som flomveier. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas.

Det skal avsettes areal for nye flomveier ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier. Ved etablering av flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur, sikres mot flomskader.

Opplysning: Se bestemmelse 10.6, 2. avsnitt, om lukkede bekker.

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

Asker kommunes til enhver tid gjeldende veileder for lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for plan- og byggesaker. Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for overvannshåndtering, og løsninger skal fremgå av utomhusplaner eller situasjonskart. Det skal redegjøres for tiltak ved regulering. Flomveier og fordrøyningsareal skal avsettes i plankart¹.

Opplysning:

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

7. Teknisk infrastruktur

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

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

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

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

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

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

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

Ved etablering av nye og utskifting av eksisterende lednings- og fiberanlegg skal disse ligge i bakken, med unntak av områder avsatt til LNF. Ved slike tiltak skal allé beplantning og verdifulle trær¹ bevares.

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

8. Vei, transport og parkering

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

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

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

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

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

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

9. Miljøkvalitet og forurensning

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

9.1.1 Klimagassberegning

Klimagassberegninger skal utarbeides ved:

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

9.1.2 Energiplan

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

9.1.3 Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser

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

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

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

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

9.3.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

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

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

9.3.2 Støysonekart

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

9.3.3 Krav til støyfaglig utredning i gul og rød støysone

Der forhold til støy ikke er vurdert i reguleringsplan, eller støyvurderingen er eldre enn 10 år skal det ved oppføring av ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål¹ eller opprettelse av ny grunneiendom, utarbeides en støyfaglig utredning, jf. krav beskrevet i bestemmelse 9.3.6 Støyfaglig utredning.

9.3.4 Gul støysone – vurderingssone

9.3.4.1 Ny bebyggelse

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål¹ kan oppføres i områder med samlet støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 65 dB fra vei og L_{den} 68 dB fra jernbane, jf. T-1442 under følgende vilkår:

- Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.²
 - Alle boenheter (*primære og sekundære*) har en stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor fasade)
 - Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (*støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu*)
 - Minimum 3 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
 - Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
 - Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggt teknisk forskrift
- Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

9.3.4.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger med støyfølsomt bruksformål¹ innenfor gul støysone kan utvides, påbygges og bruksendres under følgende vilkår:

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

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

9.3.5 Rød støysone – forbudssone

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

9.3.5.1 Ny bebyggelse

Oppføring av nye bygninger til støyfølsomt bruksformål¹ eller opprettelse av ny grunneiendom til slikt formål, kan ikke finne sted i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

9.3.5.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål¹ innenfor rød støysonen kan ikke gjenoppbygges, utvides, bruksendres eller påbygges. Etablering av nye boenheter er ikke tillatt.

9.3.5.3 Avviksområder for støy

Innenfor avvikssone for støy, vist med bestemmelsesområde #1 på kommuneplanens arealplankart, kan ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål¹ (med unntak av nye skoler og barnehager) oppføres og eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål¹ utvides og påbygges i områder med støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 70 dB fra vei og L_{den} 73 dB fra jernbane, jf. T-1442 på følgende vilkår:

- Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.²

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

9.3.6 Støyfaglig utredning

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

9.3.7 Støy i bygge- og anleggsfasen

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

Opplysning:

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

10. Natur, landskap og grønnstruktur

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

10.1.1 Arealer for masseforvaltning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ved søknad om tiltak, skal det redegjøres for hvordan prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven vedrørende naturmiljø, viktige naturtyper og biologisk mangfold er ivaretatt.

Dersom vurderingen av naturmangfold viser mangelfull kunnskap, ved søknad om tiltak i uregulerte områder eller i områder med reguleringsplan vedtatt før 01.01.2010, skal det gjennomføres kartlegging av naturmangfold inkl. naturtypekartlegging. Naturtypekartlegging skal utføres av fagkyndig biolog. Nye kartlegginger skal legges inn i Miljødirektoratets karttjeneste Naturbase og Artsdatabankens karttjeneste Artskart.

10.6 Vassdrag¹ (bekk, elv, dam og liknende) (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

Det skal tas hensyn til vassdrag i alle arealtiltak som berører vassdraget. Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes, og miljøtilstanden for vannforekomsten skal ikke påvirkes negativt.

Det tillates ikke å lukke bekker/vassdrag. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes. Dersom dette ikke lar seg gjøre, skal det begrunnes.

Ved tiltak nær vassdrag skal det i en tidlig planfase avklares om det kreves avbøtende tiltak eller plangrep for å hindre forurensning i anleggsperioden eller senere. Det skal legges vekt på å unngå avrenning av partikler.

10.6.1 Byggegrense mot vassdrag:

Der det langs vassdrag¹ ikke er definert hensynssone, gjelder følgende byggegrense mot vassdrag:

- a. Minste avstand 30 meter i områder avsatt til LNF
- b. Minste avstand 20 meter i områder avsatt til byggeformål² og blågrønnstruktur.

Der det er fastsatt byggegrense langs vassdrag i vedtatt reguleringsplan gjelder denne. Der det ikke er fastsatt byggegrense mot vassdrag i gjeldende reguleringsplaner tilsvarer byggegrensen avgrensingen av hensynssone Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1.

Tiltak etter pbl. § 1-6 er ikke tillatt nærmere vassdrag enn byggegrensene angitt ovenfor, følgende tiltak er likevel tillatt nærmere enn angitt byggegrense, forutsatt at tiltakene ikke er i konflikt med verdifulle arts- og naturforekomster, og er i tråd med kommuneplanens øvrige bestemmelser:

- a. Tiltak på eksisterende bygg som ikke medfører økning i BYA, utvidelse eller plassering nærmere vassdrag.
- b. Vedlike hold av eksisterende og godkjent; anlegg, teknisk infrastruktur og vei,
- c. Vedlikehold av eksisterende stier, og varsom tilrettelegging for natur opplevelser og friluftsliv.
- d. Byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget¹, herunder også vedlikehold av eksisterende dammer, broer, flom- og erosjonssikring.

10.6.2 Vegetasjonsbelte:

Innenfor hensynssone H560_1 skal det langs vassdragene¹ opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte hvor vegetasjon skal bevares på minst 20 meter i områder avsatt til LNF og 10 meter i områder avsatt til byggeformål² og blågrønnstruktur, med mindre annet følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

Skånsom skjøtsel av kantvegetasjon er tillatt forutsatt at det ikke medfører forringelser av naturkvalitetene (biotopendring). Avstander måles på begge sider av vassdrag, horisontalt inn på land fra elve- eller bekkekant ved normal vannføring.

Ved brøyting skal det vises hensyn til vegetasjonsbeltet langs vassdrag, snølagring tillates ikke innenfor vegetasjonsbeltet.

Opplysning: Se bestemmelse 6.2 om flomveier, og vannressursloven § 11 (kantvegetasjon).

1. *Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.*

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

10.7 Byggegrense mot sjø (§ 11-9, nr. 5 og 6)

Byggegrense mot sjø er vist med juridisk linje på kommuneplanens arealplankart. Nærmere sjø enn angitt byggegrense tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6, annet enn:

- a. Tiltak for tilrettelegging av offentlige; friområder, parker, kyststi, turstier, sanitæranlegg og HC-parkering, til allmenn ferdsel og bruk.
- b. Påfylling av stedegen sandtype² på eksisterende offentlig sandstrand.
- c. Regulert småbåthavn i tråd med bestemmelse 19.2
- d. Regulert brygge eller molo i tråd med bestemmelse 10.8.1.
- e. Gjenoppføring/reparasjon av tidligere godkjent brygge i tråd med bestemmelse 10.8.2.
- f. Nyetablering, vedlikehold, flytting og fjerning av offentlige anlegg til navigasjonsmessig bruk.

g. Offentlig godkjente vann- og avløpsanlegg, forutsatt at disse ikke medfører søknadspliktige terrengendringer.

h. Tilbygg på inntil 8m² for sanitæranlegg når følgende vilkår er oppfylt:

- 1) Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg, og
- 2) det kan dokumenteres at sanitæranlegg ikke kan integreres i eksisterende bebyggelse, og
- 3) tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, i retning bort fra sjø, og
- 4) tilbygget har materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.

Nærmere sjø enn angitt byggegrense er det ikke tillat å fjerne vegetasjon, utenom normal skjøtsel. Verdifulle trær¹ skal bevares.

Opplysning:

1. *Se tillegg 4, definisjon av Verdifulle trær.*

2. *Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.*

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

10.8.1 Regulerte brygger

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

- a. Det tillates én fastbrygge på maks 10 m² per eiendom med strandlinje.
 - b. Fastbrygger som oppføres langsetter sjøkanten skal ikke ta opp mer enn 6 meter av strandlinjen.
 - c. Der hvor det er langgrunt tillates i tillegg flytebrygge ut til sjødybde på 1,5 meter middelvannstand. Lengden på flytebryggen må ikke overstige 10 meter inkludert landgang, og bredden skal være maksimalt 2,4 meter.
 - d. Fastbrygger skal som hovedregel bygges som pelebrygge eller utkraget brygge.
 - e. Sprengningsarbeider tillates ikke
 - f. Støping i sjøbunn i form av tett konstruksjon/bølgebryter tillates ikke.
 - g. Molo, steinfyllinger og andre bunnmurte brygger er ikke tillatt, annet enn der det følger av reguleringsplan.
 - h. Utriggere tillates ikke.
 - i. Det er ikke tillatt å etablere rekkverk/levegger, lyssetting, flaggstenger eller andre privatiserende elementer på eller ved bryggen.
- Bestemmelsen gjelder ikke regulert felles bryggeanlegg eller småbåthavn.

10.8.2 Etablerte brygger

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

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

10.8.3 Sandstrender

Det tillates ikke etablering av kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype¹, hverken på land eller i sjø. Tiltak i sjø krever tillatelse fra statsforvalteren.

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

1. *Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.*

11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø

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

11.1.1 Ved nye tiltak og regulering

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

11.1.2 Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi

Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi skal bevares, i tråd med tidligere vedtatte kulturminneplaner:

- Plan for faste kulturminner i Asker, vedtatt 08.11.2016
- Liste over prioriterte kulturminner og kulturmiljøer i Røyken, etter vedtak av 14.12.2017
- Liste som viser verneverdi for vurderte bygg i Hurum (A-listen), etter vedtak av 09.04.2019

For bebyggelse med høy verneverdi gjelder følgende:

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

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

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

11.1.4 Kulturminne som sekundær boenhet

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

- Tiltaket medfører ikke økt boligvolum. Hele bygningen kan tas i bruk som sekundær boenhet
- Bygningen beholder sin verneverdi
- Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg
- Tiltaket har vært på høring hos Fylkeskommunen, og tiltak beliggende i 100m-beltet har vært til høring hos Statsforvalter

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

11.1.5 Ved søknad om riving av kulturminne²

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

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

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

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

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

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

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

12. Fellesbestemmelser til arealformål

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

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

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

12.2.1 Plassering og terrenginngrep

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

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

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

12.2.2 Andel grøntareal

Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, skal områder avsatt til byggeformål, utenom sentrumsformål, ha en andel grøntareal¹ på bakkenivå som er minimum 30 % av netto tomteareal.

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

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

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

12.3.1 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA)

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

12.3.2 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal lekeareal (MUA)

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

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

12.4.1 Byggegrense mot kjørevei

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

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

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

12.4.2 Byggegrense mot gang og sykkelvei

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

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

Avstand måles fra midtlinjen i gang og sykkelveien.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Nettstasjoner tillates oppført i områder avsatt til byggeformål¹, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt i LNF-områder i forbindelse med fremføring av strøm til eksisterende og godkjent bebyggelse.
- Nettstasjoner tillates ikke oppført på områder avsatt til uteoppholdsareal (lekeplass) eller innenfor hensynsone for Naturmiljø (H560_1-3), hensynssone nedslagsfelt drikkevann (H110) Faresone Flom (H320), faresone ras og skred (H310) eller båndleggingssone H720, H730 og H735.
- Nettstasjon tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse.
- Nettstasjonen skal i utforming og plassering tilpasses omgivelsene, ved plassering innenfor hensynssone kulturmiljø (H570_1-4) skal utforming og plassering avklares med kommunens byggesaksavdeling (kulturminnegruppe).
- Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, og inntil 2 meter fra eiendomsgrense og regulert vei.
- Nettstasjoner skal ikke komme i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel.
- Nettstasjoner skal ha minimum 5 meter avstand fra annen bebyggelse.

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

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

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

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

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

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

13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse

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

Utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter tillates kun i prioriterte vekstområder¹, eller på arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse på kommuneplanens arealplankart, med mindre annet fremgår av reguleringsplan.

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

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

13.2 Sosiale boformer (pbl. § 11-9, nr. 5)

Det kan etableres sosiale boformer hvor en gruppe boliger er knyttet til både innvendige og utvendige fellesarealer. Fellesarealet skal være samlet, og i direkte tilknytning til boenhetene. Det skal være varierte boligstørrelser tilrettelagt for en variert beboergruppe.

Opplysning: Se tillegg 4, definisjon av sosiale boformer, og R13.2.

13.3 Sekundær boenhet (pbl. § 11-9, nr. 5)

Sekundær boenhet¹ tillates kun i tilknytning til enebolig og skal være integrert i hovedbruksenheten, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, eller i bestemmelser 14.3, 14.4 og 14.5, jf. 11.1.4.

Maksimal størrelse på sekundær boenhet er 60 m² BRA per tomt + bodareal på inntil 5 m² BRA, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan. Overbygget parkering for sekundær boenhet inngår ikke i maksimal størrelse.

Opplysning: Se bestemmelse 11.1.4 om Kulturminne som sekundær boenhet, og bestemmelser 8.2 og 12.3 med krav til parkering og uteoppholdsareal

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet og sekundær boenhet.

13.4 Plassering av mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor byggegrense i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.4.1 Støttemur og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense, forutsatt at:

- De mindre tiltakene ikke er i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisisikt eller byggegrense mot kryss.
- Krav i bestemmelse 12.2.1 og 14.1.2 om terrenginngrep ivaretas.
- Øvrige krav etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter ivaretas.

13.4.2 Mindre tiltak og bygg unntatt søknadsplikt, utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom¹

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre tiltak jf. pbl § 20.5 og byggesaksforskriften (SAK 10) § 4.1 plassert utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom¹, forutsatt at:

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

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

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

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

13.5.1 Frittliggende garasje eller uthus o.l.

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

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

13.5.2 Avfallshus

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

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

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

14. Bestemmelser til småhusområder

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

14.1.1 Type bebyggelse:

Boligkategorier fremgår av arealplankartet. Innenfor boligområder angitt som, boligkategori *generelle boligområder* (GB), *spesielle boligområder* (SB), og *boligområder innenfor 100 metersbeltet langs sjø* (GBS) tillates kun frittliggende småhusbebyggelse som angitt i bestemmelsene nedenfor.

I småhusområdene tillates ikke videre fortetting annet enn der det følger av reguleringsplan, som angitt i bestemmelse 2.3.

Bestemmelsenes kapittel 14 gir rammer for bebyggelsens utnyttelse og utforming.

14.1.2 Terrengendringer utenfor byggverkets fotavtrykk

Bygg skal plasseres i forhold til terreng i tråd med bestemmelse 12.2.1. Såfremt ikke annet er bestemt i reguleringsplan skal minimum 50 % av tomtens areal holdes fri for terrenginngrep, herunder også byggegroper og andre inngrep i terreng i bygge- og anleggsfasen. Der det kan gjøres terrenginngrep gjelder følgende:

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

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

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

14.2 MUA krav (minste uteoppholdsareal) for frittliggende småhusbebyggelse

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

- Eneboliger skal ha minimum 200m² uteoppholdsareal hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 4 meter.
- Tomannsboliger skal ha minimum 150 m² uteoppholdsareal per hovedbruksenhet hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 3 meter.
- Sekundærboenhet skal ha minimum 12 m² uteoppholdsareal som skal være sammenhengende og i direkte tilknytning til boenheten.

Takterrasser kan medregnes i uteoppholdsareal dersom takterrassen grenser mot annet målbart uteoppholdsareal på terreng, og hvor det ikke er nivåforskjell på mer enn 20cm mellom terrenget og terrassen.

14.3 Generelle boligområder (felt GB) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Boligkategori GB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.3 nedenfor gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsene gjelder også uregulerte boliger utenfor 100-metersbeltet jf. bestemmelse 2.2.1

14.3.1 Boenheter¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter¹, tillates disse områdene bebygget med to boenheter¹. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundær² boenhet eller én tomannsbolig.

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

14.3.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GB skal BYA ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 20 %.

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

Følgende planer gjelder fortsatt mht. utnyttelse:

- 179H Del av Poverud Ulven Golfsenter – 1.6.2004
- 55i Skustadgata – 18.11.2003

14.3.3 Høyder

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

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

Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

14.3.4 Tak

Alle takformer og møneretninger tillates, også der annet er bestemt i reguleringsplan.

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

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

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

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

14.3.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

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

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

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

14.3.6 Parkering

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

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

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

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

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

14.4.1 Tilpasning til eksisterende bebyggelse

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

14.4.2 Boenheter¹

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

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

14.4.3 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori SB skal BYA ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 15 %.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt BYA.

14.4.4 Høyder

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

- a. Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse.
- b. Gesimshøyde tillates inntil 6,5 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,5 meter. Målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

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

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

14.4.5 Garasje bod, uthus og andre lignende bygninger

Der annet ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

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

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

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

14.4.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, gjelder bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.³

Innenfor planer som tillater garasje på 35 m² BYA tillates denne oppført på 36 m² BYA.

14.4.7 Tak

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Takterrasse er kun tillat der dette fremgår av reguleringsplan.

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner.

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet.
2. Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.
3. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.
4. Se tillegg 4 definisjon av bebyggelsesstruktur.

14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet langs sjø⁴(felt GBS) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

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

14.5.1 Boenheter¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter¹, tillates disse områdene bebygget med én frittliggende enebolig per fradelt tomt. Én integrert sekundær² boenhet tillates på tomter over 1200m².

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

14.5.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GBS skal BYA ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m²-BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt %- BYA.

14.5.3 Høyde

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

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

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

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

14.5.4 Tak

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

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

Takterrasser³ tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter.

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

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

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

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

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

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

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

14.5.6 Parkering

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

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

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

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

15.1 Bebyggelse og anlegg (BA) (pbl. § 11-9, nr. 5)

Områder for bebyggelse og anlegg åpner for kombinert nærings- og boligformål.

15.1.1 Byggeformål BA1

Innenfor BA1 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet. Eksisterende detaljhandelsvirksomhet kan opprettholdes.

15.1.1.1 Byggeformål BA1.1 (Føyka)

Det tillates bruk etter 15.1.1 Minimum 50% av Føyka-området (regulert delfelt I, II og IV) skal være fri for bebyggelse og tilrettelagt for rekreasjon og fysisk aktivitet.

15.1.2 Byggeformål BA2

Innenfor BA2 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet, samt arealer for plasskrevende varehandel.¹

15.1.3 Byggeformål BA3

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

15.1.4 Byggeformål BA4

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

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

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

Øvre Hagen gård, felt ÅN3, tillates bygget om til boliger innenfor eksisterende bebyggelse.

Gårdstunet skal opprettholdes og anlegget tilpasses kulturlandskapet.

Eksisterende terreng og vegetasjon skal inngå som et aktivum i bofelleskapet.

Nødvendige tiltak skal iverksettes slik at tilstøtende landbruksarealer skjermes og landbruksdrift kan pågå uforstyrret.

15.1.4.2 Byggeformål BA4.2 (Blakstad sykehus og Vettre)

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

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

15.1.4.3 Byggeformål BA4.3 (Tronstad)

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

Opplysning:

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

16. Bestemmelser til andre byggeområder

16.1 Fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 3, 5 og 6)

16.1.1 Grunneiendom

I områder avsatt til fritidsbebyggelse eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF er oppdeling av eksisterende grunneiendom ikke tillatt.

16.1.2 Fritidsbebyggelse utenfor 100 metersbeltet langs sjø¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, tillates oppføring av én fritidsbolig på eksisterende ubebygget tomt og utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til fritidsbebyggelse utenfor 100-meterbeltet langs sjøen, eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF. Tillatelse kan gis under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

Utvidelse av eksisterende fritidsbolig kan ikke medføre opprettelse av ny boenhet på tomten. Grad av utnytting skal ikke overskride %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal 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:

- a. Tilbygget er nødvendig for å sikre avklokkering av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg.
- b. Samlet BYA på tomten overskrider ikke 125 m² inkludert tilbygget.
- c. Tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, og i retning bort fra sjø.
- d. Eksisterende bebyggelse og tilbygg skal ha materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.
- e. Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.
- f. Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

Opplysning: Se bestemmelse 2.2 Unntak fra plankrav, og bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø

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

16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBF) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3 og 5)

Innenfor KBF tillates bolig- og fritidsbebyggelse. Fritidsbebyggelse i tråd med reguleringsplan/bestemmelsene i punkt 16.1, og boligbebyggelse i tråd med reguleringsplan.

16.2.1 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig

Innenfor KBF kan eksisterende fritidsbolig bruksendres til helårsbolig, under følgende forutsetninger:

- Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- Boligen har opparbeidet adkomst i tråd med den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm, eller i henhold til regulert standard.
- Det er opparbeidet trygg skolevei³ med maksimal gangavstand på 4 km til barneskole eller etablert skoleskysstilbud.
- Boligen har renovasjonsløsning i henhold til enhver tid gjeldene forskrift om renovasjon.²

For Brønnøya gjelder i tillegg kravene i punkt 16.2.2.

16.2.2 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig, og andre tiltak på Brønnøya

Det skal utarbeides en samlet reguleringsplan for Brønnøya, i tråd med 2.6.4. Det tillates ikke bruksendringer til boliger eller andre tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor kartlagte naturtyper (hensynssoner H560_2 og H560_3), før ny reguleringsplan er vedtatt, jf. 2.6.4.

Utenfor hensynssonene H560_2 og H560_3 må nye tiltak være i tråd med gjeldende reguleringsplan. Ikke bebygde tomter kan kun bebygges med fritidsbolig.

Ny reguleringsplan kan åpne for at eksisterende fritidsbolig innenfor området avsatt som KBF kan bruksendres til helårsbolig under følgende tillegg til 16.2.1:

- Hensynet til naturverdier skal sikres.
- Utnyttelsen for boliger og fritidsboliger skal være lik, inntil 70 m² BRA og med et frittliggende uthus på inntil 15 m² BYA.
- Utsprenging av kjellere tillates ikke.

16.2.3 Veier og stier på Brønnøya

Veienes og stienes nåværende standard forutsettes opprettholdt.

Opplysning: Se bestemmelse 16.1 om fritidsbebyggelse.

- Se Forskrift om renovasjon, Asker kommune
- Se tillegg 4, definisjon av trygg skolevei

16.3 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 5 og 8)

I områder avsatt til sentrumsformål skal himlingshøyde i bebyggelsens første etasje langs strøkgater¹ ha høyde minimum 4,5 meter, og arealbruken skal være utadvendt.

Gater (kommunal vei og fylkesvei) gjennom sentrumsformål (jf. temakart areal og transport) skal primært utformes med gatepreg og inkludere gode løsninger for busstransport, samt separate anlegg for syklist og fotgjengere. Det skal legges særskilt vekt på trafikksikre løsninger for fotgjengere.

Utbygging skal tilpasses de ulike tettstedenes særpreg og identitet. Type bebyggelse og tjenester som skal planlegges skal drøftes med aktører i lokalsamfunnene. Nye planer skal utformes i nært samarbeid med lokalmiljøene i tettstedet.

Opplysning: Se bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, punkt 9.3.5.3 Avviksområde for støy.

- Se tillegg 4, definisjon av strøkgate.

16.4 Næringsbebyggelse (NA, NB, NC, ND, NE) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 5)

16.4.1 Næringsformål NA1

Innenfor næringsbebyggelse NA1 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet detaljhandel og større kontorvirksomheter.

16.4.2 Næringsformål NA2

Innenfor næringsbebyggelse NA2 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.1.2 Helse-næring NA2.1

Innenfor næringsbebyggelse NA2.1 kan det etableres arbeidsintensive helserelevante virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.3 Næringsformål NB1

Innenfor næringsbebyggelse NB1 kan det kun etableres transportbedrifter, verksteder, lagerhaller, bygg- og anleggsvirksomheter, ikke-støyende industrivirksomheter samt plasskrevende varehandel.¹

16.4.4 Næringsformål NB2

Innenfor næringsbebyggelse NB2 kan det kun etableres verksteder, transportbedrifter, lagerhaller og Samleterminal, bygg- og anleggsvirksomheter, samt ikke-støyende industrivirksomheter.

16.4.4.1 Kystkultursenter NB2.1

Innenfor område avsatt som NB2.1 på Nærnes kan det i tillegg til virksomhet nevnt i NB2 også etableres kystkultursenter.

16.4.5 Næringsformål NC

Innenfor næringsbebyggelse NC kan det kun etableres industrivirksomheter.

16.4.6 Næringsformål ND

Innenfor næringsbebyggelse ND kan det etableres virksomheter som legger til rette for reiseliv, som hotell og servering og annen næringsvirksomhet.

16.4.7 Næringsformål NE

Innenfor næringsbebyggelse NE kan det etableres industrielle aktiviteter, aktiviteter for bevaring og formidling av områdets kulturelle og industrielle historie, kontorer og andre egnede næringsaktiviteter i sammenheng med dette.

Opplysning: Se også bestemmelse 10.1 og 2.4, og R 10.1.

- Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel

16.5 Andre typer anlegg (ATA) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 5)

16.5.1 Byggeformål ATA1

Innenfor ATA1 tillates uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser. Mottak og deponi av masser, og eventuelle bygningsmessige tiltak, skal ikke vanskeliggjøre framtidig utvinning av mineralske ressurser innenfor området.

16.5.1.1 Byggeformål ATA1.2 Follestad

Området kan brukes i tråd med 16.5.1. I tillegg kan området benyttes til idrettsformål.

16.5.1.2 Byggeformål ATA1.3 Stokkeråsen

Innenfor ATA1.3 kan det deponeres snø, under forutsetning av at området reguleres. Snødeponi må omsøkes og være i tråd med forurensingsloven.

16.5.2 Byggeformål ATA2
Innenfor ATA2 kan det tillates mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser.

16.5.3 Byggeformål ATA3
ATA3 er avsatt til areal for transformatorstasjoner.

16.5.4 Byggeformål ATA4
ATA4 er avsatt til areal for infrastrukturanlegg.

Opplysning: se også bestemmelse 10.1

16.6 Fritids og turistformål (FC og FT) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3 og 5)

16.6.1 Fritidsbebyggelse FC (Ramton, Solbergstøa, Knattvoldstranda og Rødtangen)
Innenfor FC tillates campingplass med tilhørende service.

16.6.2 Fritidsbebyggelse FT (Verpen)
Innenfor FT tillates utleiehytter og annen turistnæring.

16.7 Idrettsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3, 5 og 6)

16.7.1 Avgrunnsdalen
Området kan tillates benyttet til skyteanlegg med tilknyttede aktiviteter. Området skal være åpent for allmenheten når anlegget ikke er i aktiv bruk.

16.7.2 Vardåsen
Innenfor området kan det etableres idrettsanlegg under forutsetning av at:

- Området reguleres
- Eksisterende stier ivaretas i reguleringsplan.
- Det ikke foretas inngrep i Barlindbekken
- Kartlagte naturtyper i området sikres mot inngrep gjennom reguleringsplan.

16.8 Råstoffutvinning (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3, 5 og 6)
Områder avsatt til råstoffutvinning framgår av arealplankartet. Områder som er avsatt til råstoffutvinning tillates ikke bebygget eller benyttet på en måte som vanskeliggjør framtidig utvinning av mineralske ressurser.

17. Grønnstruktur

17.1 Grønnstruktur (pbl. §§ 11-7, nr. 3, 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10)
Innenfor område for grønnstruktur (også vist med Sosi-kode 3002 Blå/grønnstruktur i arealplankartet) skal vegetasjon bevares på en måte som sikrer sammenhengende grønnstruktur og grønne lunger. Det tillates skånsom tilrettelegging for turstier (traseer for ferdsel til fots med bruksbredde på inntil 1,5 meter), naturlekeplasser og friluftsliv, samt lettere, nødvendig skjøtsel av vegetasjon. Terrengendringer er ikke tillatt.

17.2 Friområder (pbl. §§ 11-7, nr. 3 og 11-9, nr. 6)
Innenfor friområder tillates tiltak som styrker allmenhetens bruk av området for natur- og friluftsopplevelser.

18. Landbruks-, natur og friluftformål (LNFR)

18.1 Fellesbestemmelser LNFR- områder (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

I områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk¹ (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNFR-spredd bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse², gjelder følgende:

18.1.1 Nye bygninger og tiltak i LNFR områder

Oppføring av nye frittliggende bygninger, andre konstruksjoner og anlegg, eller massedeponier, som ikke er ledd i stedbunden næring (ref. H-2401"Gården som ressurs") er ikke tillatt. Det samme gjelder oppdeling av eksisterende grunneiendom til formål som ikke er ledd i stedbunden næring. Unntak følger av bestemmelser 18.2, 18.3 og 18.4 nedenfor.

Oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg tillates ikke på dyrket eller dyrkbar mark, eller i områder med produktiv skog eller myr, med mindre annet følger av jordloven.

Nye tiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som allé beplantning, tuntrær og andre karakteristiske enkelt trær, åkrer, slåtteeenger, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier, tufter, andre spor etter eldre bosetning og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

18.1.2 Etablering av adkomst og avkjørsel

Nye adkomster og adkomst til nye eiendommer skal godkjennes av veieier.

18.1.3 Nedslagsfelt drikkevann³

Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse til tiltak innenfor nedslagsfeltet. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringszone H110, skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Det skal sendes inn hogstmelding ved hogst innenfor nedslagsfeltet/sikringssonen. Ved landbrukstiltak som berører sikringszone H110, herunder maskinell hogst/planting skal det innhentes uttalelse fra vannverkseier.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, i tråd med klausuleringsbestemmelser eller etter annet lovverk. Bestemmelsen gjelder ikke for Brjør vann med tilhørende nedslagsfelt.

18.1.4 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:

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

18.2 LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk¹ (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

18.2.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk, under følgende forutsetninger:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b,c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

- Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- Grad av utnyttning for boligbebyggelsen skal ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 300m² BYA.
- eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
- Krav til biloppstillingsplasser utover garasje plasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
- I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.
- Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til gjeldende vei- og gatenorm².
- Nye tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluft- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

Bestemmelsen gjelder ikke for tomter med areal på inntil 2000m² som er bebygget med bolighus, rammen for utvidelse av slik bebyggelse følger av bestemmelse 18.3.1.

18.2.2 Terrengendringer og deponering av masser

Større terrengendringer som utfylling, oppbevaring utover 300m³ eller uttak av masser som ikke inngår i «gården som ressurs» må følge av reguleringsplan. Krav om reguleringsplan gjelder ikke terrengendringer som er unntatt søknadsplikt etter pbl. § 20-5.

Mindre justering av eksisterende fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeiter med mindre utfylling av rene masser (maks 10000m³) for å forbedre dyrkingsforhold og øke dyrket areal på dårlig arrondert jord tillates også uten reguleringsplan. Søknad sendes til landbrukskontoret.

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

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

18.3 LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse(pbl. §§ 11-7,nr. 5, 11-9 nr. 3, 5 og 6, og 11-11, nr. 2)

18.3.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse, og for tomter på under 2000m² beliggende i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b,c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse

- Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 200m² BYA.
- Eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
- Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
- I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

c. Boenheter

Tomten kan inneholde inntil én hovedbruksenhet, samt én integrert sekundær boenhet på inntil 60 m² BRA + bodareal på inntil 5m² BRA, og garasje. Areal til overbygget parkering medregnes i maksimal størrelse av sekundær boenhet.

d. Uteoppholdsareal

- Uteoppholdsareal for hovedbruksenhet skal være minimum 200 m², hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal.
- Uteoppholdsareal for sekundær boenhet skal være minimum 30 m²
- Uteoppholdsareal skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstillende nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
- Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3.
- Areal avsatt til kjøring, parkering, renovasjon og lignende skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

e. Parkering

Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

f. Høyder

- Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- Garasjer tillates med gesimshøyde inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 4,5 meter.
- Garasje/uthus skal være tilpasset hovedhuset.
- Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Bebyggelse på gårdstun skal tilpasses tunstruktur og øvrig bebyggelse.

g. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

h. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluft- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse

Det tillates ikke nye fritidsboliger i LNF områder med spredt bebyggelse. Eksisterende fritidsboliger kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4- og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

1. Utvidelse av eksisterende fritidsbolig ikke medfører opprettelse av ny boenhet på tomten.
2. Grad av utnytting ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal ikke overstige 125 m².
3. Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumentert sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

d. Utebelysning

Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

f. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluft- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.3 Bruksendring

Eksisterende fritidsbolig kan bruksendres til helårsbolig under de forutsetninger som følger av bestemmelse 16.2.1 Felt KBF.

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

1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.

2. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.

18.4 LNFR- areal for spredt næringsbebyggelse – LNFN Rødbysætra (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 11-11, nr. 2)

Innenfor området avsatt til LNF spredt næringsbebyggelse felt LNFN Rødbysætra tillates næringstiltak knyttet til naturopplevelser, undervisning og overnatting. Slike tiltak omfattes ikke av det generelle byggeforbudet i 18.1. Før området inngår i reguleringsplan kan samlet BYA på eiendommen ikke overstige 700 m², hvor av 200 m² skal være biloppstillingsplass.

Opplysning:

1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.

19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

19.1 Farled (hoved- og biled) (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

I farled er det ikke tillatt med tiltak eller inngrep som vanskeliggjør for, eller kommer i konflikt med, bruken som farled.

Opplysning: Forbudet gjelder bl.a. tiltak som bøyer og dumping av masse eller gjenstander. Søknad om tiltak skal behandles av Kystverket etter havne- og farvannsloven.

19.2 Småbåthavn (jf. pbl. §§ 11-7, nr. 6, 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

Innenfor område avsatt til småbåthavn med tilhørende strandsone er det tillatt med reparasjon/vedlikehold på eksisterende godkjente bygninger og anlegg, forutsatt at dette ikke medfører utvidelse eller endring.

Det tillates riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring. Småbåthavners land- og bryggeanlegg skal være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

Etablering av småbåthavn tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

Opplysning: Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø, og 2.1 krav om reguleringsplan.

19.3 Friluftsområde i sjø (pbl. §§ 11-7, nr. 6 og 11-11, nr. 3 og 5)

Innenfor området avsatt til friluftsområde i sjø tillates tilrettelegging for allmenhetens bruk av området.

19.4 Drikkevann (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

Det er følgende drikkevannskilder i Asker kommune:

Setervannet, Sandungen, Striglevann og Husebyvannet. Bjørvann er krisevannkilde.

Drikkevannskildene er gitt arealformål drikkevann i arealplankartet, og nedslagsfeltet for de aktuelle vannene er merket med sikringssone H110 nedslagsfelt drikkevann, med tilhørende bestemmelser i 21.1 og 18.1.3.

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø

20.1 Hensynssone landskap (villalandskap), H550 (pbl. §§ 11-8, c og 11-9, nr. 5 og 6)

For områder med hensynssone villalandskap (H550_2) fremgår utnyttelsesgrad av bestemmelse 14.3.2 og 14.4.3.

20.2 Hensynssone bevaring naturmiljø, H560 (pbl. §§ 11-8, bokstav c og 11-9, nr. 5 og 6)

20.2.1 Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1

Innenfor hensynssone H560_1 tillates ikke tiltak som forringer miljøkvaliteten i sjø og vassdrag, jf. bestemmelse 10.6. Til byggesøknad skal det dokumenteres at tiltaket ikke reduserer miljøtilstanden i sjø og vassdrag, og eventuelt redegjøres for hvilke avbøtende tiltak som må gjennomføres.

20.2.2 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_2

Innenfor hensynssonen H560_2 skal naturområder og naturtyper av høy verdi ivaretas og sikres mot inngrep. Vegetasjon skal bevares.

Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssonen H560_2, skal en fagkyndig biolog kartlegge naturverdier og vurdere eventuelle avbøtende tiltak og eventuelle avbøtende tiltak skal sikres gjennomført. Dette gjelder ikke for reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2010.

20.2.3 Bevaring naturmiljø – Naturverdier H560_3

Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Naturmangfoldloven og kartlagte naturtyper etter NiN- registreringer skal bevares og sikres

gjennom fremtidig planlegging/regulering. I ny reguleringsplan for Brønnøya skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres. Områder med naturtyper skal sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Skjøtsel på og bekjempelse av fremmede arter må sikres gjennom bestemmelser ved regulering. Det skal også innarbeides i reguleringsbestemmelser at rigg- og anleggsområder ikke tillates i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres, jf. oppdatert temakart - natur i Asker kommunes kartbase (Asker-kart) og Miljødirektoratets kartdatabase;
<https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/naturbase/>

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

20.3 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570 (§ 11-8, bokstav c)

20.3.1 Bevaring kulturmiljø H570_1

I bevaring kulturmiljø H570_1 skal nye tiltak tilpasses eksisterende kulturmiljø og landskap. Verneverdig bebyggelse, spor etter tradisjonell landbruksdrift, og andre kulturminner skal søkes bevart. Trerekker og verdifulle trær¹ skal bevares.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

Ferdsl som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet er ikke tillatt.

Første ledd, første setning gjelder ikke for tiltak som omfatter jernbaneteknisk infrastruktur.

20.3.2 Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3

Innenfor området Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3 gjelder følgende:

- Stedets egenart og særpregede kulturmiljø skal opprettholdes.
- Alle tiltak innenfor hensynssonen skal ta hensyn til kulturmiljøet, herunder dynamittfabrikken, de verneverdige bolighusene og Kongsdelene kirke.
- Alle bolighus med tilhørende uthus bør bevares.
- Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at det er tatt et helhetlig hensyn til kulturmiljøet. Kommunen skal innhente uttalelse fra Viken fylkeskommune.

20.3.4 Hensynssone historisk veifar H570_4

Veifarene skal bevares. Ved skogsdrift og andre tiltak skal veifarene sikres mot skade innenfor hensynssonen. Veifarene skal ryddes, holdes åpne, og være tilgjengelig for ferdsel.

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

21. Hensynssoner fare og sikring

21.1 Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann, H110 (pbl. § 11-8, bokstav a, § 11-11 nr. 6)

21.1.1. Forbud mot tiltak

Innenfor sikringssonen tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd, unntatt tiltak på eksisterende bygninger. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse innenfor nedslagsfeltet. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssonen skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder klausuleringsavtaler. Forbudet i første ledd, første setning, gjelder ikke landbrukstiltak, slike tiltak innenfor nedslagsfeltet reguleres av bestemmelse 18.1.3.

21.1.2 Forbud mot ferdsel og aktiviteter ved drikkevannskildene¹:

Innenfor sikringssonen er det forbudt med all ferdsel og aktiviteter som kan medføre at drikkevannet blir forurenset. Følgende er uansett ikke tillatt:

- All ferdsel på og i vannet/drikkevannskilden, herunder også bading, vading, skøyter, båt, kajakk etc. (Forbudet gjelder også husdyr.)
- Fisking, pilking etc.
- Vasking av gjenstander
- Slå leir/raste (telt, hengekøye, brenne bål, campingvogn mv.) nærmere vannkanten enn 50 meter.
- Etterlate seg søppel/avfall
- Riding nærmere vannkanten enn 100 meter
- Utslipp av helseskadelige vesker og stoffer (fra f.eks. maskiner, biler, campingvogner eller lignende, ved vask, reparasjon, oljeskift etc.)

Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt. Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder bruk av båt i forbindelse med oppsyn av drikkevannskilden. Forbudet gjelder for arealformålene LNFR, LNFR-spredd bebyggelse og vern av sjø og vassdrag(drikkevann).

Første ledd, punkt a-d og f, gjelder ikke for Brjørsvann med tilhørende nedslagsfelt.

Opplysning:

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

21.2 Sikringssone tiltak under terrengnivå, H190_1 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.2.1 Veitunell

Innenfor sikringssone for tiltak under terrengnivå, H190, gjelder bestemmelser i gjeldende kommunedelplan sin helhet (E18 og E134).

21.2.2 Jernbanetunnel

Innenfor sikringssone Jernbanetunnel, H190, kan det ikke foretas boring uten positiv uttalelse fra Bane Nor.

21.3 Faresone flom, H320 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor området angitt som faresone flom (H320) skal det foretas redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

21.4 Faresone ras og skred (kvikkleire), H310 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone ras og skred (kvikkleire) (H310) skal det foretas og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

Opplysning: Se byggt teknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom, med tilhørende veiledninger)

21.5 Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler), H370 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.5.1 Faresone H370_1

Innenfor områder angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_1 tillates ikke ny bebyggelse og anlegg. Anleggsarbeid og tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

21.5.2 Faresone H370_2

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_2:

- Skal konsekvenser for ny bebyggelse og anlegg, beregnet for personopphold, dokumenteres. Dokumentasjonen skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og eventuelle avbøtende tiltak.
- Skal bygninger plasseres med avstander til kraftledningen i samsvar med krav etter el-tilsynsloven og tilhørende forskrifter.

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

21.6 Faresone brann- og eksplosjon, H350 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.6.1 Bjørndalen, H350_1 – 3

- a. Innenfor faresone H350_1 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller offentlig samferdselsanlegg (pbl. § 11-7 nr. 2).
- b. Innenfor faresone H350_2 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1).
- c. Innenfor faresone H350_3 tillates ikke ny blokkbebyggelse, ny bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller annen bebyggelse der flere mennesker oppholder seg i større forsamlinger.
- d. Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor hensynssonene, skal det foreligge positiv uttalelse fra Orica Norway AS og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)

21.6.2 Engene, H350_4 – 5

- a. Innenfor hensynsone H350_4 (5 kPa) tillates ikke nye tiltak før området inngår i reguleringsplan.
- b. Innenfor hensynsone H350_5 (2 kPa) tillates tiltak etter pbl. § 20-1 på tomter med eksisterende bebyggelse. Oppføring av ny bebyggelse i form av ene- og tomannsboliger tillates. Annen type bebyggelse kan ikke tillates før det er fremlagt dokumentasjon på at planlagt bebyggelse ikke utløser vesentlig økt risiko.

21.7 Faresone skytebane H360 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved bruk av skytebane er fareområdet ikke åpent for allmenn ferdsel.

22. Hensynsone infrastruktur

22.1 Infrastruktursone miljølokk, H430 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Innenfor infrastruktursone for miljølokk, H430, gjelder bestemmelser i kommunedelplan for E18-KORRIDOREN I ASKER, SLEPENDEN – DRENGSRUD, vedtatt 8.11.16.

23. Båndleggingssoner

23.1 Båndlagt areal etter naturmangfoldloven, H720 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor hensynsone H720 skal det foreligge positiv uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken.

23.2 Båndlagt areal etter lov om kulturminner, H730 (pbl. § 11-8, bokstav d)

23.2.1 Generelt

Området er båndlagt i påvente av en avklaring om fredning etter Lov om kulturminner. Området skal behandles som fredet inntil det foreligger endelig fredningsvedtak. Alle tiltak innenfor området skal godkjennes av Viken fylkeskommune.

23.2.2 Automatisk fredet kirke og -gravplass

Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredet kirke og gravplass med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Innenfor middelaldergravplass er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Alle tiltak

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

23.3 Båndlagt areal etter markaloven, H735 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Innenfor markagrensen vist på kommuneplanens arealplankart gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» som ble vedtatt av kongen i statsråd og trådte i kraft 1.9.2009.

23.4 Båndlagt areal etter Energiloven H740 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

24. Bestemmelsesområder

24.1 Bestemmelsesområder (pbl. § 11-9)

Det er avsatt følgende bestemmelsesområder på kommuneplanens arealplankart med tilhørende bestemmelser:

1. **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 eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Bankveien 7
1383 ASKER

Meglerforetak: Aktiv Asker
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 salgssoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgssoppgave 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