



aktiv.

Leangveien 58C, 1387 ASKER

**Moderne & eksklusiv 3 roms
hjørne leilighet med høy standard.
Stor terrasse med ettermiddagssol**



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 10 000 000,-
Omkostn.: Kr 251 350,-
Total ink omk.: Kr 10 251 350,-
Felleskostn.: Kr 5 683,-
Selger: Per Andreas Berg

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 100/105 kvm
Tomtstr.: 3639 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 48, bnr. 2
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1110250115

Moderne & eksklusiv 3 roms hjørne leilighet med høy standard. Stor terrasse

Eksklusiv og moderne hjørneleilighet fra 2023 med gjennomgående høy standard, beliggende tilbaketrukket og meget attraktivt til på Bondibråten. Her har man kort vei til det meste man trenger i hverdagen, samtidig som man bor skjermet til. Leiligheten ligger i en høy første etasje med store vindusflater og balkong på 33 kvm med gode solforhold.

- To gode soverom
- To delikate bad
- Plassbygde garderobeskap i soverom og entré
- Hovedsoverom i suite løsning
- Store vindusflater
- Balansert ventilasjon
- Vannbåren gulvvarme
- Flotte fellesområder
- Garasje med lader
- Gangavstand til Asker sentrum
- Kort vei til Leangbukta med båthavn og marina
- Kort vei buss
- Kort vei til skoler
- Kort vei til flere flotte turområder

Velkommen til visning!

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	54
Nabolagsprofil	59
Budskjema	260

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 100 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 105 m²

TBA: 33 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 100 m² Entrè, bad/vaskerom, 2 soverom, bad, stue og kjøkken

BRA-e: 5 m² Gitterbod i felles anlegg

TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmåling er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26. NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3639 m²

Tomtebeskrivelse

Ideell andel av pent opparbeidet felles tomt med grøntarealer og prydbusker. Det er møteplass på sameiets tomt med sittebenk, gode solforhold og flott utsikt. Lekeområde tilknyttet eiendommen. Beleggningsstein på gangveier mellom enheter. Kort vei til Asker sentrum med alle fasiliteter.

Beliggenhet

Leangveien 58C ligger i et etablert og familievennlig boligområde på Båstad i Asker. Boligen har en rolig og tilbaketrukket beliggenhet på et solrikt høydedrag, med nærhet til Leangbukta, hvor det finnes både båthavn og marina. Området er kjent for sin flotte kystlinje og egner seg godt for både tur- og fritidsaktiviteter.

Det er kort sykkelavstand til Hvalstrand bad, som tilbyr sandstrand, stupetårn, restaurant og fine turområder. Kystnære stier og veier gjør området velegnet for både trening og rolige søndagsturer. Det er også enkelt å komme seg til Holmenskjæret for bading eller til Holmensenteret for handel.

I nærheten ligger Holmen idrettspark, et stort idrettsanlegg med blant annet fotballbaner, ishall, fjellhall, tennisbaner og opplyste skiløyper. Området byr også på gode turmuligheter, blant annet mot Skaugumsåsen og rundt Semsvannet.

Leiligheten har gangavstand til Asker sentrum, som har et bredt utvalg av servicetilbud og butikker. Sentrum har gjennomgått en positiv utvikling de senere årene, med nye serveringssteder, butikker og urbane møteplasser. Trekanten senter tilbyr et variert butikk spekter med både kjede- og nisjeforretninger. I tillegg har Asker et aktivt kunst- og kulturliv, blant annet gjennom Asker kulturhus med konsertsal, kino, galleri og bibliotek, samt jevnlige arrangementer for ulike aldersgrupper.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veietablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Båstadmyra andelsbarnehage, Morellveien barnehage og Bleikerfaret barnehage er blandt de nærmeste med Båstadmyra kun ca 400m fra boligen.

Skolekrets

Boligen sokner til Bondi barneskole som ligger ca 1,7km fra boligen og Risenga ungdomsskole som ligger ca 1,4km unna.

Offentlig kommunikasjon

Det er gangavstand(ca 1,4km) til Leangbukta bussholderplass hvor det går ekspressbuss til Oslo, så her kan man raskt og enkelt komme seg til Lysaker, Skøyen og Oslo. For øvrig er det kort vei(ca 1,4km) til Asker sentrum som er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon med hyppige avganger retning Oslo og Drammen hvert 10 min på dagtid.

Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Leilighetskompleks med 3 bygninger. Bygningen er oppført i betong/stål/mur og tre. Fasade med trekledning.

Leiligheten fremstår meget 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, fliser på baderom.

Himling: Malte slette flater (betong og plater)

Gulv: 1 -stavs parkett, fliser på baderom + entré.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Beskrivelse: Rutinemessig, gjennomgang ved overtakelse.

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

Beskrivelse: Vanlig ladeanlegg for elbil

Innhold

BRA-i: Entré, bad/vaskerom, 2 soverom, bad, stue og kjøkken

BRA-e: Bod i felles anlegg (samme plan som garasje)

Standard

Inngangsparti | Velkommen inn

Leiligheten inngår i et nyere boligsameie oppført i 2023. Eiendommen har opparbeidede fellesarealer og bygget har moderne og nøytral fasade.

Entréen er romslig og praktisk, med flislagt gulv og vannbåren varme. Det er montert en plassbygget skyvedørsgarderober som gir gode oppbevaringsmuligheter. Veggene er malt i en dempet og tidsriktig fargetone.

Stue | Gode lysforhold

Stuen har store vindusflater som gir mye dagslys. Rommet har 1-stavs parkett og vannbåren gulvvarme, og gir god plass til både spisebord og sittegruppe. Fargetonene er nøytrale og tilpasset en moderne stil.

Fra stuen er det utgang til terrasse på ca. 33 kvm. Uteplassen har skjermede omgivelser, gode solforhold og utsyn mot nærliggende naturområder. Planløsningen gir naturlig overgang mellom inne- og utearealer.

Kjøkken | Åpen og praktisk løsning

Kjøkkenet er levert av HTH og er integrert i stuearealet. Løsningen består av innredning langs én vegg og en frittstående kjøkkenøy, som gir både arbeidsflate og oppbevaringsplass. Innredningen har slette fronter og benkeplate i komposittmateriale med nedfelt vask og platetopp. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap med kjøl og frys. Kjøkkenet har ventilator med komfyrvakt og lekkasjestopper.

Soverom | To gode rom

Leiligheten har to soverom. Hovedsoverommet har direkte tilgang til eget bad og plassbygde garderober. Gulvet er belagt med 1-stavs parkett, og veggene malt i en rolig fargetone. Det andre soverommet er i likhet som hovedsoverommet av god størrelse med 1-stavs parkett og plassbygget garderober. Fra soverommet er det direkte adkomst til badnummer 2. Rommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Leiligheten er opprinnelig tegnet med tre soverom og kan tilbakeføres ved behov.

Bad | Funksjonelle og gjennomtenkte løsninger

Hovedbadet har adkomst fra hovedsoverommet og er flislagt med gulvvarme. Rommet er utstyrt med dobbel servant i vegghengt innredning, speil med belysning, dusjhjørne med svingbare glassdører og vegghengt toalett.

Badnummer to fungerer også som vaskerom, og har adkomst fra både entré og gjesterom. Badet er flislagt og har gulvvarme. Her finnes vegghengt baderomsinnredning med servant og speil, dusjhjørne og vegghengt toalett. Det er opplegg for vaskemaskin.

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

Forhold som har fått TG2:

Bad/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

Settes kun på bakgrunn av manglende dokumentasjon på baderommene. (avvik NS

3600:2018)

(For endring av tilstandsgrad så må utbygger dokumentere baderommene). Vær vennlig konferer megler ved spørsmål.

Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Settes kun på bakgrunn av manglende dokumentasjon på baderommene. (avvik NS 3600:2018)

(For endring av tilstandsgrad så må utbygger dokumentere baderommene). Vær vennlig konferer megler ved spørsmål.

WC og innvendige vann- og avløpsrør

Settes grunnet mangelfull dokumentasjon på vann og avløpsinstallasjoner. (ansett som avvik ihht NS 3600:2018)

Vær vennlig konferer megler ved spørsmål.

Forhold som har fått TG3:

Ingen

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger handelen.

Moderniseringer og påkostninger

Påkostet plassbygde garderober på hovedsoverom og i entrè, samt innredning på gjesterommet med integrert vinskap.

Parkering

I følge hjemmelshaver følger 1 stk biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg med elbil lader.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP5221270

Radonmåling

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

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme i gulv i entrè, kjøkken, stue.
Varmekabel på baderommene.

Info strømforbruk

Ca. 7 000 kWh for 2024.

Energikarakter

A

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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 10 000 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune per d.d.

Formuesverdi primær

Kr 1 658 208

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 632 830

Formuesverdi sekundær år

2023

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

100/1830

Felleskostnader inkluderer

Herav:

Felleskostnader kr. 4 608

Tilleggsytelser: TV/Bredbånd kr. 549

Måler: 1998 Styret avleser - Elbil: El-bil (19981 - 1) kr. 326

Objekt: P-plass nr 11 (19981 - 11) kr. 200

Felleskostnadene inkluderer: Styrehonorar, energikostnad, kommunale avgifter (Avløp, renovasjon og vann), reparasjon og vedlikehold, forretningsførerhonorar, forsikringer med mer.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 683

Kommentar fellesgjeld

Det er ikke registrert fellesgjeld.

Andel fellesformue

Kr 12 172

Sameiet

Sameienavn

Hagely Sameie

Organisasjonsnummer

931719645

Om sameiet

Sameiets navn er Hagely Sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 15.06.23.

Sameiet består av 18 boligseksjoner på eiendommen gnr. 48, bnr. 2 i Asker kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en

bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- Bod
- Parkeringsplasser i garasjekjeller
- Private uteplasser (markterrasser)

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

Vi oppfordrer alle til å lese årsmøtedokumenter vedlagt salgsoppgaven.

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ikke registrert fellesgjeld på selskapet.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse med styre skal underrettes.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 48, bruksnummer 2, seksjonsnummer 1 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:

3203/48/2/1:

18.11.1921 - Dokumentnr: 900696 - Bestemmelse om vannrett

Overført fra: Knr:3203 Gnr:48 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

13.04.1923 - Dokumentnr: 910466 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3203 Gnr:48 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.1947 - Dokumentnr: 2863 - Erklæring/avtale

vedr. jordkabel

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3203 Gnr:48 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.1978 - Dokumentnr: 9838 - Erklæring/avtale

Bestemmelse vedr felles privat vann- og kloakkledninger

Overført fra: Knr:3203 Gnr:48 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.2005 - Dokumentnr: 1222 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:48 Bnr:43

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3203 Gnr:48 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.2025 - Dokumentnr: 562954 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Mamen-Lund Engh Salvesen Og Part AS

Org.nr: 990 997 810

Elektronisk innsendt

15.06.2023 - Dokumentnr: 622972 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 100/1830

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for 48/2 Leangveien 58 - Ferdigattest Nybygg 3 boligblokker, underjordisk parkeringshus, renovasjonsanlegg og lekeplass datert 03.09.2024.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.09.2024.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2020100

Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 13.06.2023

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/>

2020100_Bestemmelser_oppdateret_06_05_2025.pdf

Delareal 3 988 m

BestemmelseOmrådenavn#8 Nullvekst nord

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 3 988 m

Arealbruk Boligbebyggelse,Framtidig

OmrådenavnSN15

Delareal 3 988 m

BestemmelseOmrådenavn#7 Prio. vekstområde

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202508

Navn Detaljregulering for Askerholmen

Status Planlegging igangsatt

Plantype 35 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 02202018015

Navn Detaljregulering for Leangveien 58

Plantype Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 08.12.2020

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/11214/>

02202018015_Bestemmelser.pdf

Delareal 3 549 m

Formål Boligbebyggelse

Feltnavn B

Delareal 1 791 m

Bestemmelsesområdeutforming

Delareal 70 m

Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg

Feltnavn f_SVT7

Delareal 38 m

Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg

Feltnavn o_SVT4

Delareal 184 m

Formål Kjøreveg

Feltnavn f_SKV3

Delareal 144 m
Formål Naturområde - grønnstruktur
Feltnavn f_GN
Delareal 11 m
RPHensynsonenavnH140
RPSikring Frisikt

Id 0220124
Navn Bondibråten
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 27.05.1963
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/403/124_bestemmelser.pdf
Delareal 3 m2
Formål Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202509
Navn Kommunedelplan for Asker sentrum
Status Planlegging igangsatt
Plantype 21 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

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.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

10 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

250 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

251 350 (Omkostninger totalt)

262 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

265 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

10 251 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

10 262 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

10 265 050 (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 251 350

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglere vederlag

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

- 19 900 Etablering og forsikringsdekning - nye oppdrag.
- 4 500 Kommunale opplysninger Asker kommune
- 32 900 Markedspakke III - se epost for detaljer.
- 7 500 Oppgjørskostnader inkludert innestelse til kjøpers bank.
- 5 790 Opplysninger fra forretningsfører
- 3 500 Utsatt fakturering - alle kostnader trekkes ETTER salg!
- 3 500 Visninger/overtakelse per stk.
- 6 570 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Oppdragsansvarlig

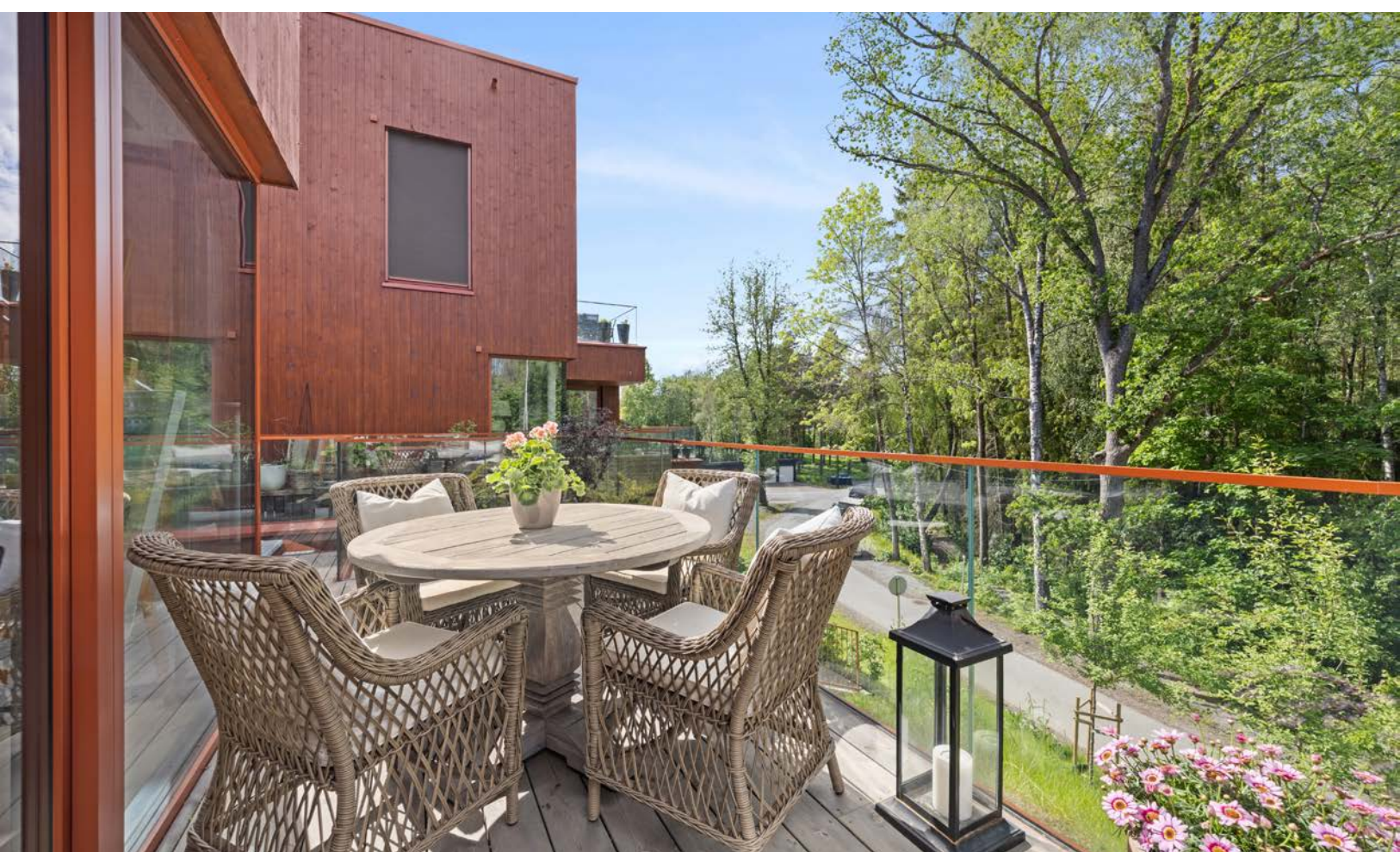
Odd André Engh
Eiendomsmegler MNEF / Partner
odd.andre.ENGH@aktiv.no
Tlf: 900 44 917

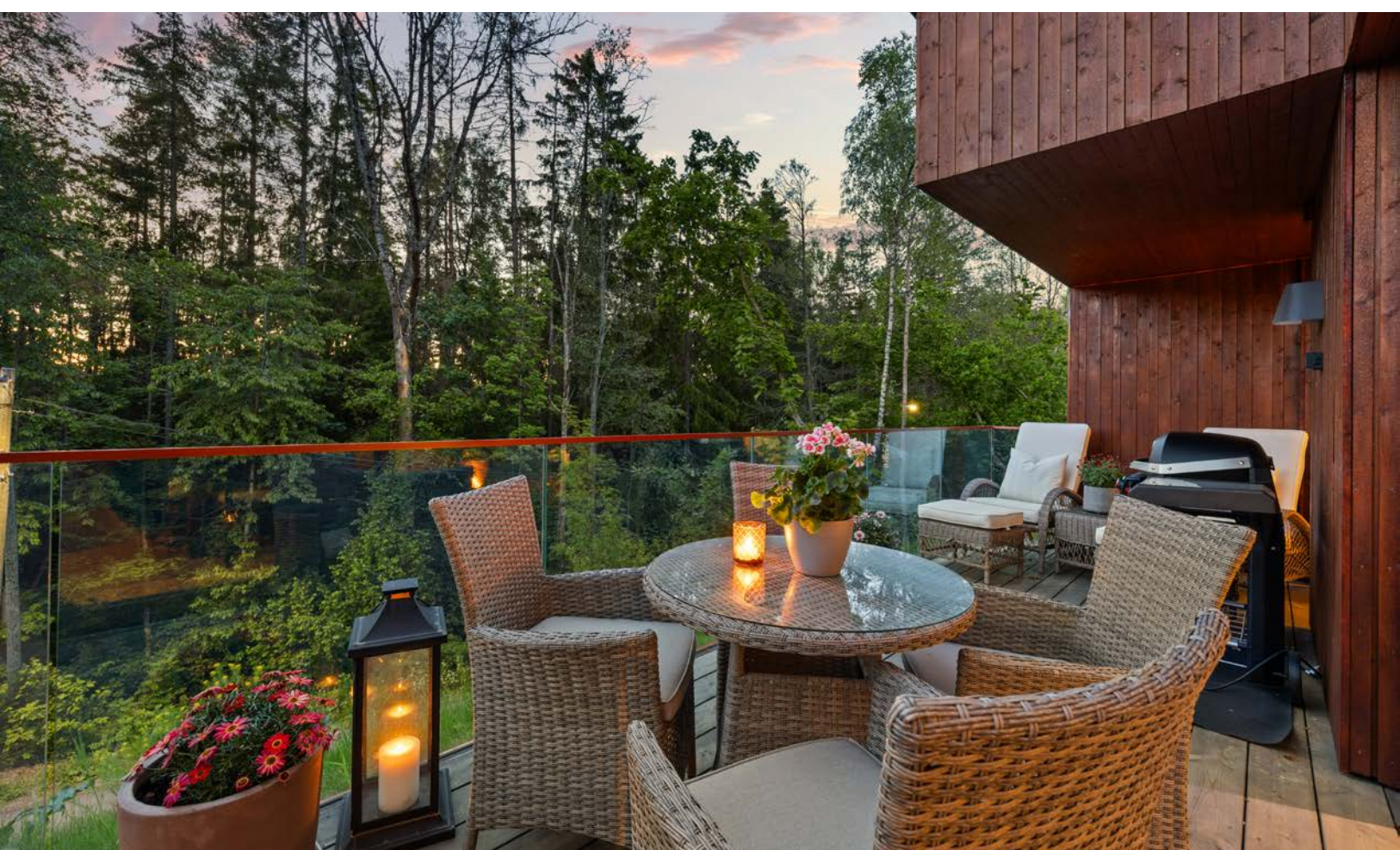
Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS, Bankveien 11
1383 ASKER
Tlf: 669 01 500

Salgsoppgavedato

06.06.2025























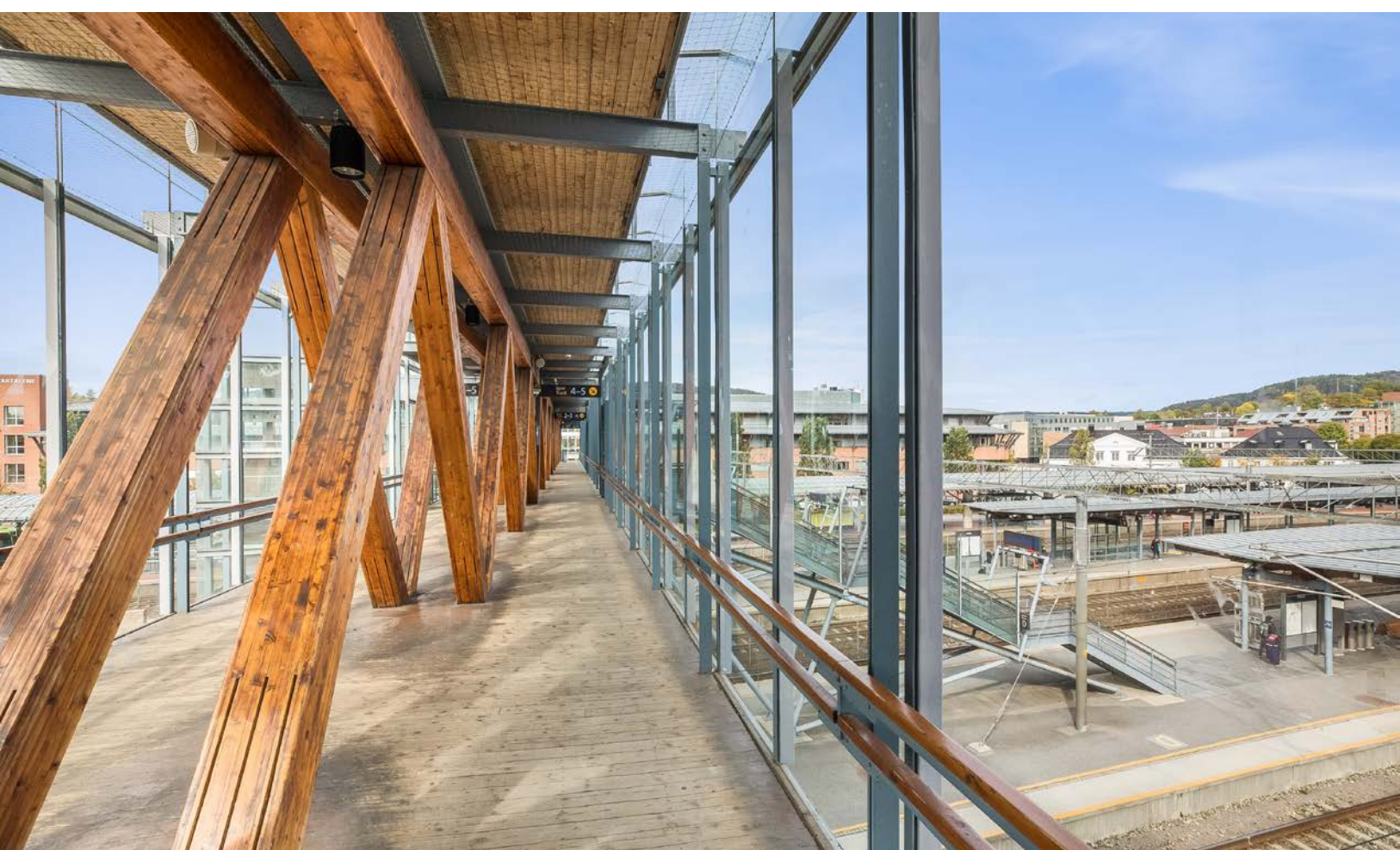














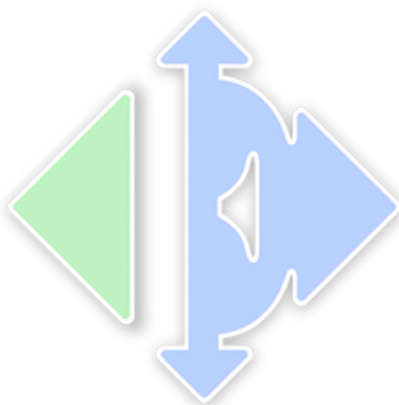
Leangveien 58 C, 1387 Asker Leilighet



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Leilighet H101
Leangveien 58 C
1387 Asker



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 28/05/2025

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:48, Bnr: 2
Hjemmelshaver:	Per Andreas Berg
Seksjonsnummer:	1
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2022/2023
Tomt:	Felles 3639 / Egen 33 m²
Kommune:	Asker

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	27.05.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Adkomst:	Privat stikkvei fra kommunal vei

OM TOMTEN:

Pent opparbeidet felles tomt med grøntarealer og prydbusker. Lekeplass tilknyttet eiendommen. Beleggningsstein på gangveier mellom enheter. Kort vei til Asker sentrum med alle fasiliteter.

OM BYGGEMETODEN:

Leilighetskompleks med 3 bygninger. Bygningen er oppført i betong/stål/mur og tre. Fasade med trekledning.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår meget 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.

ANNET:**OPPVARMING:**

Vannbåren varme i gulv i entrè, kjøkken ,stue.

Varmekabel på baderommene

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropCloud.no. Minnepinne med div dokumentasjon er fremvist. Opplysninger gitt av hjemmelshaver.

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

VEGGER: Malte slette flater, fliser på baderom.

HIMLING: Malte slette flater (betong og plater)

GULV: 1 -stavs parkett, fliser på baderom + entrè.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver har påkostet plassbygde garderoreskap på hovedsoverom og i entrè, samt innredning på gjesterommet med integrert venskap

FELLESKOSTNADER:

Se megleropplysninger

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etg	100			33	100	
Gitterbod i felles anlegg		5				
SUM BYGNING	100	5		33	100	
SUM BRA	105					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Entrè, bad/vaskerom, 2 soverom, bad, stue og kjøkken

BRA-e:

Bod i felles anlegg (samme plan som garasje)

MERKNADER OM AREAL:

Arealmåling er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter 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.

I følge hjemmelshaver følger 1 stk biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Fellesarealer og felles bygningsdeler er ikke inspisert.

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten ble inspisert i dagslys. Det var overskyet og ca. 8 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.

ANDRE MERKNADER:

Det kan forekomme merker i vegger etter bilder etc. 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 i en brukt bolig.

-Hjemmelshaver opplyser om at utbygger skal komme og utbedre riss i himling i stue/kjøkken.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver og Lars Petter Heienegaard

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

28/05/2025

Geir A.B. Randen

1. Våtrom**1.1 Bad/vaskerom****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 avvik på skjøter og underkant av plater.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger, malte plater i himling. Innredning med vask og ett-greps armatur. Speil med lys. Dusjhjørne med svingbare glassdører. Vegghengt WC. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekk fra ventilasjonsanlegg.

Merknader: Normal bruksslitasj ihht alder. Dør i våtsone er beskyttet av glassvegg.

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.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagte gulv med varmekabler.

Merknader: -Det er målt fall på gulv med laser. Høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist er 30 mm mot soverom /38 mm mot entre.
 Nedsenk idusjsone med lokalt fall mot sluket. Hovedgulvet har fall mot sluk målt på tilfeldige steder.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Merknader: -Det er påvist membran/slukmansjett under klemring i sluk. Hullboring er ikke foretatt da baderommene er tilnærmet nye, med begrenset bruk. Fuktindikator er benyttet på overflater uten tegn til utslag.

Dokumentasjon bad:

Ansvarlig utbygger har ikke fremlagt dokumentasjon på baderommene. Ved visuell kontroll av synlige deler og samtale med flislegger/membranlegger så er baderommene utført ihht gjeldene krav. Konferer megler ved ytterligere opplysninger.

TG 2:

Settes kun på bakgrunn av manglende dokumentasjon på baderommene. (avvik NS 3600:2018)
 (For endring av tilstandsgrad så må utbygger dokumentere baderommene.)

1.2 Bad**TG 1** 1.2.1 Overflate vegger og himling

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

Flislagte vegger, malte plater i himling. Innredning med helstøpt benk med 2 vasker og ett-greps armatur. Speil med lys. Dusjhjørne med svingbare glassdører. Vegghengt WC. Avtrekk fra ventilasjonsanlegg

Merknader: Normal bruksslitasje ihht alder

TG 1 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagte gulv med varmekabler.

Merknader: -Det er målt fall på gulv med laser. Høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist er 48 mm. Nedsenk i dusjsone med lokalt fall mot sluket. Hovedgulvet har fall mot sluk målt på tilfeldige steder.

TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 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.

Merknader: -Det er antydning til membran/slukmansjett under klemring i sluk. Hullboring er ikke foretatt da badet er tilnærmet nytt med begrenset bruk. Ingen tegn til fukt på befaringsdagen ved fuktsøk med fuktindikator.

Dokumentasjon bad:

Ansvarlig utbygger har ikke fremlagt dokumentasjon på baderommene. Ved visuell kontroll av synlige deler og samtale med flislegger/membranlegger så er baderommene utført ihht gjeldene krav.

TG 2:

Settes kun på bakgrunn av manglende dokumentasjon på baderommene. (avvik NS 3600:2018)
 (For endring av tilstandsgrad så må utbygger dokumentere baderommene.)

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken fra HTH i direkte tilknytning til stuen. Slette fronter. Benkeplate i kompositt/steinmateriale med nedsenket vask og ett-greps armatur. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl-/frys. Platetopp med ventilator i veggskap med integrert komfyrvakt. Lekkasjestopper i benk.

Merknader: Kjøkken med normal brukslitasje ihht alder.

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 uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje.

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 i med karmen i tre og energiglass fra 2022. Aluminium på utsiden. Enkelte vinduer har utvendig solskjerming. Tett ytterdør som er lyd/brann klassifisert

Merknader: -Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak.

*Vindu på hovedsoverom har behov for justering da det er vanskelig å lukke/låse. Dør inn til stort bad har fått en kuling og er vanskelig å lukke. Hjemmelshaver skal ta kontakt med utbygger for utbedring.

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

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
 Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Terrasse på bakkeplan med utgang fra stuen. Rekkverk i glass.

Merknader: Terrassebord med naturlig bruks-/værs-litasje

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Det er WC med innebygget sisterner.
 Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Vannrør i plast (Rør-i-rør). Vannfordelingsskap i vegg på bad. Vannfordelingskap for vannbåren varme i entrè. Avløpsrør i plast.

Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann og avløpsledninger. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser.

For utvidet kontroll av vann og avløpsinstallasjoner må man kontakte et ansvarlig VVS-foretak.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år

Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

(Levetidstabell Byggforsk detaljblad 700.330)

TG 2:

Settes grunnet mangelfull dokumentasjon på vann og avløpsinstallasjoner. (ansett som avvik ihht NS 3600:2018)

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Varmtvann fra felles anlegg

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår
 Boligen har balansert ventilasjon.
 Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjonsanlegg plassert i himling i entrè.

Merknader: -Filterbyte er utført av eier ca.2 ganger pr.år. Ca. 2 mnd siden forrige filterbyte.

Selve kanalene til ventilasjonsanlegget anbefales rens minimum hver 5. år i følge SINTEF. Rens av ventilasjonsanlegget gir bedre innelima, energibesparelse, mindre fare for brann, og ikke minst høyere ytelse på ditt ventilasjonsanlegg.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
 Det elektriske anlegget ble installert i byggeår
 I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop 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.
 I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
 Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap med automatsikringer.

Kursfortegnelse og sikringer stemmer overens.

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

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

-Downlights/lys ikke demontert for kontroll.

-Det er ikke gitt opplysninger om at det er utført elektroarbeid i leiligheten etter ferdigstillelse.

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

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

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

Tilleggsopplysninger:

-Ferdigattest 03.09.2024

-Tegninger samsvarer delvis med dagens plan. Sov 02 eksisterer ikke og arealet er innlemmet i stuen. (58 C er bygg A på tegning)

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.3 Bad/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

Settes kun på bakgrunn av manglende dokumentasjon på baderommene. (avvik NS 3600:2018)
(For endring av tilstandsgrad så må utbygger dokumentere baderommene.)

1.2.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Settes kun på bakgrunn av manglende dokumentasjon på baderommene. (avvik NS 3600:2018)
(For endring av tilstandsgrad så må utbygger dokumentere baderommene.)

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Settes grunnet mangelfull dokumentasjon på vann og avløpsinstallasjoner. (ansett som avvik ihht NS 3600:2018)

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Asker	
Oppdragsnr.	
1110250115	

Selger 1 navn
Per Andreas Berg

Gateadresse	
Leangveien 58C	

Poststed	Postnr
ASKER	1387

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

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

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

Document reference: 1110250115

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 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
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 110250115

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 110250115

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Andreas Berg	98417618b7db7c1663fe6a 9ea33635c88444ce8f	20.05.2025 10:22:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1110250115

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

Nabolagsprofil

Leangveien 58C - Nabolaget Bondibråten/Trollhaugen - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Båstadveien Linje 297	2 min 0.2 km
Asker stasjon Totalt 8 ulike linjer	17 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 23.7 km
Oslo Gardermoen	54 min

Skoler

Bondi skole (1-7 kl.) 376 elever, 20 klasser	20 min 1.7 km
Vettre skole (1-7 kl.) 313 elever, 18 klasser	4 min 2.6 km
Hofstad skole (1-7 kl.) 326 elever, 14 klasser	5 min 2.7 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.) 449 elever, 28 klasser	16 min 1.4 km
NTG-U Asker (8-10 kl.) 189 elever, 12 klasser	20 min 1.7 km
Asker videregående skole 486 elever	12 min 1 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	18 min 1.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

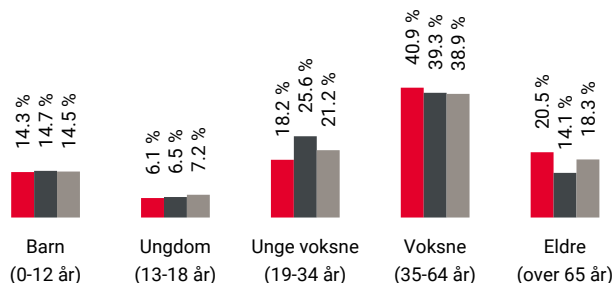
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bondibråten/Trollhaugen	930	422
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Båstadmyra barnehage (1-5 år) 68 barn	4 min 0.4 km
Bleikerfaret barnehage (1-5 år) 94 barn	16 min 1.4 km
Morellveien barnehage (1-5 år) 72 barn	18 min 1.5 km

Dagligvare

Kiwi Fusdal	10 min
Joker Asker Stasjon PostNord, søndagsåpent	14 min 1.2 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



3. Gående



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Gateparkering

Lett 90/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100

Sport

⚽ Bondibråten ballplass 7 min 🚶
Ballspill 0.6 km

⚽ Undelstad fotball- og skøytebane 7 min 🚶
Ballspill 0.6 km

🏊 EVO Asker 10 min 🚶

🏊 SATS Asker 15 min 🚶

Boligmasse



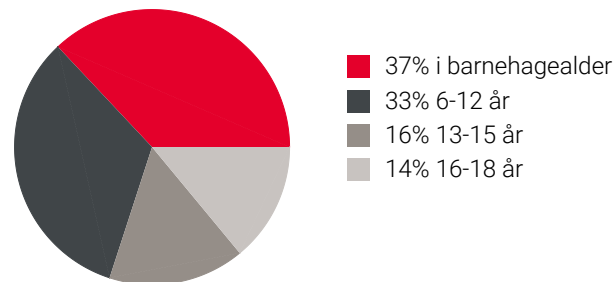
■ 32% enebolig
■ 44% rekkehus
■ 9% blokk
■ 15% annet

Varer/Tjenester

📦 Trekanten Asker 19 min 🚶

📦 Vitusapotek Asker 17 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

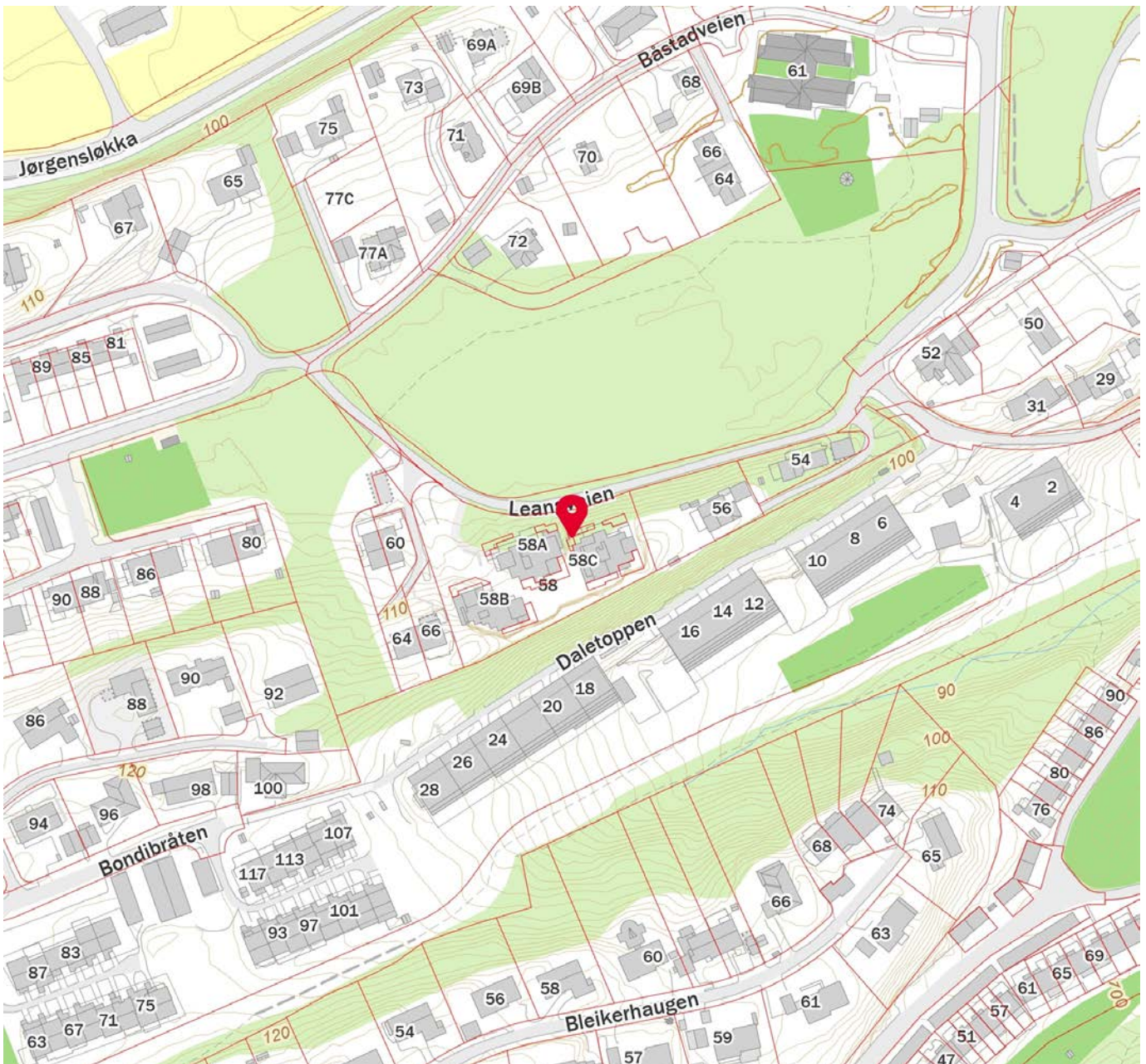
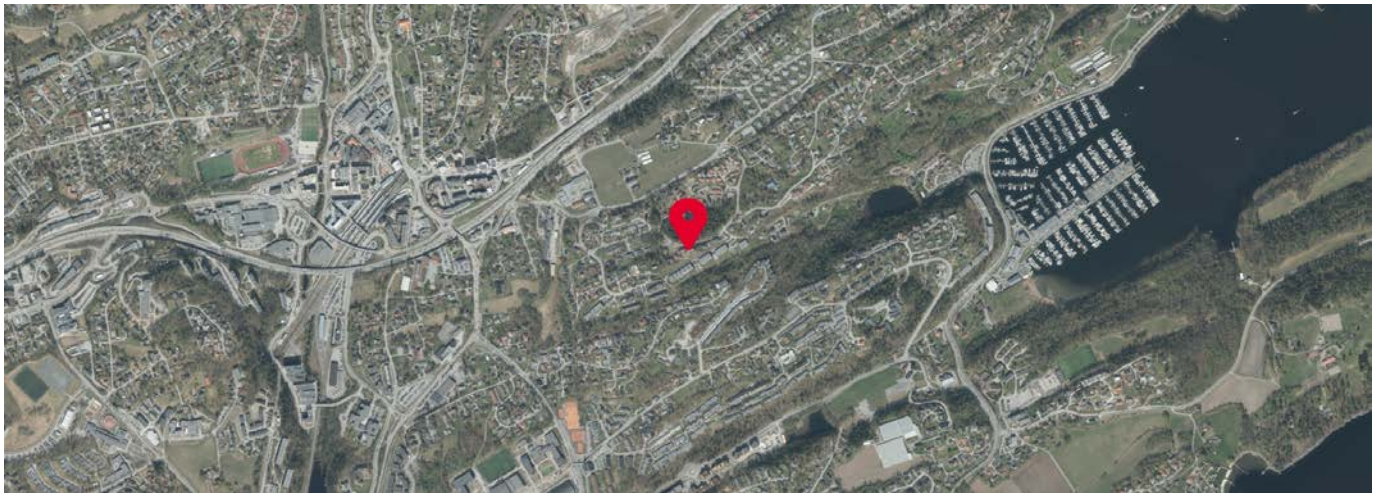


0% 47%

■ Bondibråten/Trollhaugen
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 19.05.25 Side 1 av 2

Hagely Sameie	V ³ r ref.:	1998/1	Fjdselsdato eier:	17.07.1949
Leangveien 58 C	Type:	Boligsameie		
1387 ASKER	Eiere:	Per Andreas Berg		
Organisasjonsnr: 931 719 645	Seksjonsnr:	1		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	5 683		
Felleskostnader:	Felleskostnader		4 608
Tilleggsytelser:	TV/Bredb ³ nd		549
M ³ ler:	1998 Styret avleser - Elbil: El-bil (19981 - 1)		326
Objekt:	P-plass nr 11 (19981 - 11)		200

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³ neden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	0
Klient ajourf. l ³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.:	0

4: S³ nr skilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Knut Wilthil
Adresse: Leangveien 58 A
Postnr/-sted: 1387 ASKER
Telefon: Mob.: 95773384
E-post: knutwilthil@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 19.05.2025

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³ l om utes³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ l oppgitt riktig utes³ ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	351
Annen formue:	12 172	Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	1	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2023
G³ rds/bruksnr: 48/2 - seksjon:1
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP5221270
--------------	------------------------	-----------	-----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	31.07.2023	Fjrst innflytting:	31.07.2023	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
System ³ s:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Bygg A		
Fasiliteter:					

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 19.05.25 Side 2 av 2

Hagely Sameie	V ³ r ref.:	1998/1	Fjdselsdato eier:	17.07.1949
Leangveien 58 C	Type:	Boligsameie		
1387 ASKER	Eiere:	Per Andreas Berg		
Organisasjonsnr: 931 719 645				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

El-bil ladere skal avregnes ved flytting. Styre leser av m³ ler.

Avregnes ³ rlig 31.12.

Det leies ut 5 garasjeplasser til beboere for kr 1500,- pr mnd. Dette avgjres via loddrekning i slutten av aug hvert ³ r.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.



INNKALLING 2025

Hagely Sameie

Høringsperiode: 05.05.2025 09:00 - 07.05.2025 09:00

Stemmeperiode: 07.05.2025 12:00 - 09.05.2025 12:00

Min Side, Bonabo (Usbl)

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Hagely Sameie

Tid og sted: Mandag 05.05.2025 kl. 09:00 - Min Side, Bonabo (Usbl)

Høringsperiode: 05.05.2025 09:00 - 07.05.2025 09:00

Stemmeperiode: 07.05.2025 12:00 - 09.05.2025 12:00

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Godtgjørelse til styret

4 Andre saker

4.1 Etablering av avfallsbrønn for glass og metall.

4.2 Fysisk årsmøte

4.3 Ventilasjon

5 Valg

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før mandag 05.05.2025 kl. 09:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Prisen for tv/data gjenspeiler ikke virkeligheten. Pga, en gammel feilprising i Usbl's regnskapssystem har budsjettet vist en månedspris på 199 kr, mot virkelighetens pris på 511 - 546 kr. Da dette ble rettet opp i fjor høst hoppet naturlig nok den budsjetterte summen kraftig opp, mens den reelle prisen sameiet faktureres kun har steget 7%.

De 200 kr pr p-plass som månedlig faktureres seksjonseierne som disponerer fast plass, er lagt til leieinntektene for utleieplassene. Dermed kan det se ut til at leieinntektene er vesentlig høyere enn de reelle tallene.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar på 40.000 kr gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på 40.000 kr godkjennes.

Styrets innstilling: Styret velger å beholde samme størrelse på honoraret som i fjor, 40.000 kr.

4. Andre saker

4.1 Etablering av avfallsbrønn for glass og metall.

Det er flere ønsker om at de fire avfallsbeholderne for glass og metall fjernes og erstattes med en nedgravd avfallsbrønn. Denne er tenkt plassert på nordsiden av de eksisterende brønnene, mot krysset med Båstadveien.

Forslag til vedtak: Årsmøtet stemmer over om sameiet skal ta (hoved)del i å grave ned avfallsbrønn.

Styrets innstilling: Styret støtter tiltaket og regner med at vi kan betale dette over det vanlige driftsbudsjettet. Tiltaket fordrer en samarbeidsavtale med naboene i nr. 60-66 som skal bidra med finansieringen etter sin delbrøk, 4/22. Det er i tillegg planlagt plantet en hekk*1 rundt anlegget for å skjerme for innsyn til anlegget samt forhåpentligvis også å dempe noe av støyen ifm kasting og tømming. Styret anbefaler at det samtidig graves opp tilstrekkelig areal til at en fremtidig utvidelse med f. eks. egen brønn til tekstil*2 kan enkelt etableres ved siden av glass- og metallbrønnen.

*1: Sameiet har fått godkjent støtte fra Usbls bomiljøfond på inntil 20.000 kr for beplantning rundt avfallsbrønnene.

*2: Det vil sannsynligvis etter hvert komme et påbud om gjenvinning av tekstiler, og dette vil forde egne avfallsdunker/brønner. Dermed er det lurt å ta høyde for utvidelse av brønnanlegget når det først skal graves.

4.2 Fysisk årsmøte

Det har kommet et forslag om at sameiet skal avholde fysiske årsmøter, se vedlegg.

Forslag til vedtak: Årsmøtet stemmer over forslag om fysiske årsmøter.

Styrets innstilling: Styret går imot forslaget. Styret begrunner dette med at digitale årsmøter gir samtlige seksjonseiere vesentlig større fleksibilitet til deltagelse og stemmegivning, samt at sameiet ikke disponerer egnede lokaler til å avholde fysiske møter. Samtlige seksjonseiere er på digitale flater, all informasjon fra styret er via e-post til alle i sameiet. Det er derfor ingen som ikke vil kunne delta digitalt. Loven setter krav om "forsvarlig gjennomføring" av digitale møter, dette ivaretar vi ved å la vår forretningsfører Usbl som ansvarlig organisasjon sørge for innkalling, avstemninger, gjennomføring og signert protokoll.

Styret ser dog at behovet for å kunne komme sammen og informere om, eller debattere ulike forslag og løsninger, kan være nødvendig i enkelte saker. Styret foreslår derfor at det innkalles til beboermøter om slike saker. Dette gjelder der det kan være behov for avklaringer om en saks ulike sider eller eventuelt flere mulige løsninger, utforminger, plasseringer osv. På disse beboermøtene vil alle ha muligheten til å legge frem sine synspunkt eller eventuelt alternative forslag.

4.3 Ventilasjon

Det har kommet to forslag angående ventilasjon.

Forslagene går i korthet ut på at det 1) foretas rensing av ventilasjonskanalene og 2) sameiet inngår serviceavtale med ekstern leverandør om skifte av filtre, se vedlegg.

Forslag til vedtak: Årsmøtet stemmer over

- 1) Skal sameiet besørge rens av luftekanalene?
- 2) Skal sameiet inngå avtale med en ekstern leverandør om skifte av filtre?

Styrets innstilling: Styret går imot forslaget om serviceavtale, men støtter rens av ventilasjonskanalene.

Styret begrunner motstand mot serviceavtale med:

- 1: Det vil kun bli ett filterskift pr år, mot to i dag.
- 2: Sameiets kostnader for dette ene besøket pr år vil være 42.000 kr, mot dagens rundt 7-8.000.
- 3: Serviceavtalen dekker kun skifte av filter og støvsugning i viftehuset, IKKE støvsugning og rens av kanalene.
- 4: En serviceavtale fordrer tilgang til alle leiligheter i arbeidstiden på én og samme dag. Dette vil være tilnærmet umulig å samordne og sannsynligvis hver gang resultere i at enkelte ikke vil kunne få besøk av servicetekniker og derved uansett vil måtte utføre jobben selv.

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Knut Wilthil
Styremedlem, Lars Torgersen
Styremedlem, Beth Graarud
Varamedlem, Lars Sandstad

5.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder for ett år.

Knut Wilthil er på valg.

Forslag til vedtak: Årsmøtet stemmer over om Knut Wilthil skal gjenvelges for ett år.

Styrets innstilling: Knut Wilthil har sagt seg villig til å fortsette ett år til for å sikre kontinuiteten i arbeidet med å ferdigstille byggene og uteområdet. Styret anbefaler at Knut Wilthil gjenvelges for ett år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Beth Graarud og Lars Torgersen ønsker å fratre sine verv og det skal velges to nye styremedlemmer.

Knut Wellerop og Tormod Tveiterås er på valg som nye styremedlemmer for to år.

Forslag til vedtak: Årsmøtet stemmer over om Knut Wellerop og Tormod Tveiterås skal velges for to år.

Styrets innstilling: Styret anbefaler valg av Knut Wellerop og Tormod Tveiterås.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Lars Sandstad ønsker å fratre sitt verv som varamedlem.

Rolf Gjelsvik er på valg for ett år.

Forslag til vedtak: Årsmøtet stemmer over om Rolf Gjelsvik skal velges som varamedlem i ett år.

Styrets innstilling: Styret anbefaler valg av Rolf Gjelsvik som varamedlem i ett år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foreg ³ ende ³ rsregnskap	120 255	0
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	98 490	120 255
B. Endring arbeidskapital	98 490	120 255
C. Arbeidskapital	218 746	120 255
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	331 396	245 261
Kortsiktig gjeld	-112 651	-125 006
C Arbeidskapital	218 746	120 255

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Hagely Sameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTÉKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 223 114	557 473	1 138 304	1 228 255
Sum leieinntekt		1 223 114	557 473	1 138 304	1 228 255
Sum inntekt		1 223 114	557 473	1 138 304	1 228 255
KOSTNAD					
Ljnnnskostnad					
Ljnnnskostnad	2	5 640	0	4 080	4 080
Styrehonorar	2	40 000	0	40 000	40 000
Driftskostnad					
Energikostnad		235 464	0	220 000	250 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	226 718	90 319	245 000	246 000
Kommunale avgifter/renovasjon		223 831	106 768	255 000	267 000
Lisens HMS , vedlikehold og andre lisenser.	4	705	0	0	0
Verktjy, inventar og driftsmateriell	5	38 399	31 404	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	89 329	94 615	175 000	45 000
Forretningsfjrerhonorar		52 253	23 750	50 000	55 000
Andre honorar	7	11 750	4 098	3 000	10 000
Kontorkostnad		0	334	2 000	1 000
TV/bredb³ nd		114 479	45 390	42 984	115 500
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 692	0	0	0
Kontingenter og gaver		3 291	1 413	0	2 200
Forsikringer		86 224	34 152	82 000	93 900
Andre kostnader	8	1 223	6 569	8 000	2 684
Sum kostnad		1 130 997	438 810	1 127 064	1 132 364
Driftsresultat		92 117	118 663	11 240	95 891
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		6 373	1 592	0	0
Netto finansposter		-6 373	-1 592	0	0
j rsresultat		98 490	120 255	11 240	95 891
Overfjrt sameiekapital		98 490	120 255	0	0
SUM OVERF³ RINGER		98 490	120 255	0	0

Balanse 2024 Hagely Sameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		9 895	11 460
Kostnader til avregning		0	30 828
Andre kortsiktige fordringer		4 478	375
Forskuddsbetalte kostnader		55 328	32 360
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende bank		261 695	170 238
Sum omløpsmidler		331 396	245 261
SUM EIENDELER		331 396	245 261

Balanse 2024 Hagely Sameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		218 746	120 255
Sum opptjent egenkapital		218 746	120 255
Sum egenkapital	9	218 746	120 255
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		112 651	109 881
A konto til avregning		0	15 125
Sum kortsiktig gjeld		112 651	125 006
Sum gjeld		112 651	125 006
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		331 396	245 261

Sted: _____

Dato: _____

Knut Wilthil
Styreleder

Beth Graarud
Styremedlem

Lars Torgersen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Sameiet er stiftet 15.06.2023. Innflytting fra 31.07.23 - 01.08.23.

Budsjettet er laget for et helt drifts³ r. P³ grunn av innflytting juli/ august 2023, vil ikke budsjett og regnskap stemme overens.

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. d vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p³ etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vlt re forbig³ ende. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.

Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Sameiet består av 18 boligseksjoner.

Eiendommen er oppført p³ gnr 48, bnr 2 i Asker kommune.

Sameiets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring, polise nummer SP5221270.

M³ lingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner m³ lere for elbil, og eier betaler kun for eget forbruk.

I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og st³ r p³ rapportlinjen i Kostnader til avregningö.

Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og st³ r p³ rapportlinjen i A konto til avregningö.

Avregning gjøres p³ avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 005 312	418 880
3609 Leie parkering	131 100	26 500
3610 Oppstartskapital	0	94 183
3618 Leietillegg str�m	44 228	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	42 474	17 910
Sum	1 223 114	557 473

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	5 640	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra L�nnssystemet	40 000	0
Sum	45 640	0

Personalkostnader omfatter Lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³ rsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	129 000	35 798
6340 Heisalarm	0	4 973
6360 Annet renhold	0	143
6361 Fast renhold	69 031	20 563
6364 Matteleie	7 425	2 166
6391 S�nn�r� king/str�jing/feiling	19 976	14 646
6392 Containerleie/t�mming	0	98
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 285	11 934
Sum	226 718	90 319

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens e-post	705	0
Sum	705	0

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verkt�y og redskaper	2 848	0
6540 Inventar	19 431	0
6551 N�j�ler,����r, navnskilt, postkasser o.l.	9 982	29 277
6552 Driftsmateriell	6 138	2 127
Sum	38 399	31 404

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6603 Vedlikehold elektro	26 963	0
6611 Vedlikehold heiser	26 641	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	35 725	0
6648 Vedlikehold dører og porter	0	94 615
Sum	89 329	94 615

Note 7 - Andre honorarer

	2024	2023
6711 Adm. gebyr m ³ lere	7 863	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	3 888	4 098
Sum	11 750	4 098

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	0	4 253
7719 Møter, div. styret	0	112
7720 Generalforsamling/i rsmøte	0	2 063
7770 Betalingskostnader	94	84
7773 Omkostninger innkreving	1 129	57
Sum	1 223	6 569

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
i rets resultat	120 255	98 491	218 746
Sum opptjent egenkapital	120 255	98 491	218 746
Sum egenkapital	120 255	98 491	218 746

Resultat og balanse med noter for Hagely Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hagely Sameie

Styreleder	Knut Wilthil (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Lars Torgersen (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Beth Graarud (sign.)	19.03.2025

Til Hagely Sameie

Årsmøtet 2025

Arrangering av fysisk årsmøte i 2026

Jeg vil gjerne innmelde dette som sak til årsmøtet i Hagely Sameie, fredag 21. mars 2025.

Det blir som kjent avholdt et digitalt årsmøte i Hagely sameie også i 2025. Jeg forstår at dette er noe som sparer kostnader sammenlignet med å måtte leie møtelokale, men jeg mener at det er en veldig ugunstig ordning å KUN avholde digitale årsmøter. Jeg mener at dette hindrer en direkte dialog og meningsutveksling mellom beboerne i sameiet, og at det kan føre til at både meninger om og forslag til løsning av saker ikke kommer fram.

Mitt forslag er at i alle fall noen av årsmøtene må kunne avholdes som fysiske møter, selv om dette koster noen kroner. Dette trenger ikke være veldig dyrt. Man kan f.eks.

- leie et møtelokale i Asker Kulturhus for 600 kr for 2 timer. [Utleiepriser | Askerkulturhus.](#)
- Jeg har også snakket med en av lederene på Holmen Innbyggertorg, som fortalte at mange sameier låner (!) lokaler der til årsmøter.

Forslaget er:

Det organiseres et fysisk årsmøte i 2026 i et dertil egnet lokale.

På årsmøtet 2026 bør det for øvrig tas opp til diskusjon hvordan man best kan arrangere årsmøtene framover med alternativt digitalt og fysisk møte.

Med vennlig hilsen

Tormod Tveiterås



Serviceavtale

For Hagely Sameie (Leangveien 58)
18 stk Leiligheter + 1 Felles.

Fakturaadresse (epost)	Ligger inne på kunde nr 11116 i sdf.		
Kontaktperson faktura	Rolf Gjelsvik	Tlf./Mob.:	93448400
Anleggsadresse			
Kontaktperson anlegg	Rolf Gjelsvik	Tlf./Mob.:	93448400
Avtaletype	Sameie avtale		

1. Omfang

	Ant. besøk	Vår	Høst
Besøk	1		X
Arbeidsbeskrivelse	Funksjonskontroll, støvsuging av aggregat, skifte filter, rapport.		
Inkludert ved de faste besøkene	Forebyggende vedlikehold, reise, bompenger, 1 sett luftfilter på tilluft og avtrekk pr år. Skiftes ved de faste besøk. (Gjelder ikke varmpumper)		
Utstyr	Filtersett til Flexit aggregater		

Utrykninger utenom de faste besøkene:

Etter regning ved tilkalling.

Reparasjoner og utskifting av defekte deler:

Etter regning eller fast avtalt pris.

2. Økonomi

- Pris pr. år: Kr. 1 750,- eks mva. pr anlegg a 19 stk anlegg DVS totalt 33.250 eks mva
- Indeksregulering: Indeksregulering av beløpet skjer årlig den 31. desember med basis i siste års endring i SSB's konsumprisindeks tabell 03362 "Konsumprisindeks for varer og tjenester, etter leveringssektor. Andre tjenester, også med andre viktige priskomponenter."
- Betalingsbetingelser: Avtalen faktureres ved endt servicebesøk hvert år. Betaling skjer mot faktura med 15 dagers betalingsfrist fra fakturadato.

3. Kontraktsbetingelser

- Generelle betingelser: Med mindre annet fremgår av avtalen gjelder Alminnelige betingelser for vedlikehold, NU 06.
- Kontraktstid: Kontrakten løper med to -2- mnd. gjensidig oppsigelsestid.
- Endringer: Endringer i avtalen er kun gjeldende dersom de er avtalt skriftlig.
- HMS: Energima AS forutsetter at arbeidet kan utføres uten fare for våre ansattes liv og helse. Dersom arbeidssted (herunder også tilkomst) ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, er det oppdragsgivers ansvar å sørge for at dette utbedres.
- Vi trenger da en liste over Leilighets nr og beboer samt kontaktsinfo, serie nr og modell legger vi inn på første service runde.

Det er opprettet og undertegnet 2 - to - likelydende eksemplarer av denne avtalen hvorav partene beholder hvert sitt eksemplar.

Sted/Dato:

Energima Ringerike AS
Alex Tonning

Energima Ringerike AS

Besøksadresse: Dronning Åstas gate 2
Postadresse: Dronning Åstads gate 2 - 3511 HØNEFOSS
Telefon: +47 92426576

Foretaksnr.:
www.energima.no

Side 1

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 05.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).



INNKALLING 2024

Hagely Sameie

Høringsperiode: 18. april, kl. 10.00 - 22. april, kl. 10.00

Stemmeperiode: 22. april, kl. 14.00 - 24. april, kl. 15.00

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Hagely Sameie

Tid og sted: Digitalt årsmøte, Usbl.no/Bonabo

Høringsperiode: 18. april, kl. 10.00 - 22. april, kl. 10.00

Stemmeperiode: 22. april, kl. 14.00 - 24. april, kl. 15.00

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Avtale om nabogarasje

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før torsdag 18.04.2024 kl. 09:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets honorar gjelder for 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar kr 40.000 vedtas.

5. Andre saker

5.1 Avtale om nabogarasje

Saken vedrørende naboenes nye garasje har vært kompleks og langdryg.

Kort oppsummering: Sommeren 2023 brant den gamle garasjen. Det viste seg at den ikke var forsikret og naboene må derfor betale bygging av ny garasje helt av egen lomme. Pga nye krav og retningslinjer vil den nye garasjen bli litt større enn den gamle, ca 1,5 meter mer i lengde og bredde. Planer og søknader hos kommunen tar svært lang tid. Hagely sameie ønsker å utvise så stor velvilje og smidighet som mulig og har jevnlig vært i dialog med naboene om ulike løsninger samt kommet med innspill til søknadsprosessen. Naboenes økonomiske situasjon tillater ikke oppkjøp av ekstra tomteareal, og styret har gått med på et forslag om å bygge helt inntil tomtegrensen. Dette er samme plassering mot vårt område som den gamle garasjen, utvidelsen vil bli tatt vestover mot friarealet. Alternativet er at den bygges nærmere vår innkjørsel, så styret vurderer at denne plasseringen er den gunstigste løsningen for oss.

Se vedlagte avtaleutkast og kartutsnitt.

Forslag til vedtak: Styret anbefaler årsmøtet å stemme ja til avtaleutkastet.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Knut Wilthil, valgt for to år i 2023
Styremedlem, Lars Torgersen, valgt for to år i 2023
Styremedlem, Beth Graarud, valgt for ett år i 2023
Varamedlem, Lars Sandstad, valgt for ett år i 2023

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges ett medlem til styret for ett år.

Beth Graarud er på valg.

Forslag til vedtak: Beth Graarud velges som styremedlem for 1 år

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges en vararepresentant til styret for ett år.

Lars Sandstad er på valg.

Forslag til vedtak: Lars Sandstad velges for 1 år

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	120 255	0
B. Endring arbeidskapital	120 255	0
C. Arbeidskapital	120 255	0
Spesifisering av arbeidskapital		
Omløpsmidler	245 261	0
Kortsiktig gjeld	-125 006	0
C Arbeidskapital	120 255	0

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Hagely Sameie

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	557 473	0	1 048 304	1 138 304
Sum leieinntekt		557 473	0	1 048 304	1 138 304
Sum inntekt		557 473	0	1 048 304	1 138 304
KOSTNAD					
Ljnnskostnad					
Ljnnskostnad		0	0	2 820	0
Styrehonorar		0	0	20 000	0
Driftskostnad					
Energikostnad		0	0	179 000	220 000
Kostnad eiendom/lokaler	2	90 319	0	295 000	245 000
Kommunale avgifter/renovasjon		106 768	0	95 000	255 000
Verktjy, inventar og driftsmateriell	3	31 404	0	2 000	0
Reparasjon og vedlikehold	4	94 615	0	265 000	175 000
Revisjonshonorar		0	0	5 000	0
Forretningsfjrrerhonorar		23 750	0	47 500	50 000
Andre honorar		4 098	0	9 000	3 000
Kontorkostnad		334	0	2 000	2 000
TV/bredb³ nd		45 390	0	42 984	42 984
Kontingenter og gaver		1 413	0	0	0
Forsikringer		34 152	0	75 000	82 000
Andre kostnader		6 569	0	8 000	8 000
Sum kostnad		438 810	0	1 048 304	1 082 984
Driftsresultat		118 663	0	0	55 320
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		1 592	0	0	0
Netto finansposter		-1 592	0	0	0
j rsresultat		120 255	0	0	55 320
Overfjrt sameiekapital		120 255	0	0	0
SUM OVERFØ RINGER		120 255	0	0	0

Balanse 2023 Hagely Sameie

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		11 460	0
Kostnader til avregning		30 828	0
Andre kortsiktige fordringer		375	0
Forskuddsbetalte kostnader		32 360	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende bank		170 238	0
Sum omløpsmidler		245 261	0
SUM EIENDELER		245 261	0

Balanse 2023 Hagely Sameie

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		120 255	0
Sum opptjent egenkapital		120 255	0
Sum egenkapital	5	120 255	0
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		109 881	0
A konto til avregning		15 125	0
Sum kortsiktig gjeld		125 006	0
Sum gjeld		125 006	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		245 261	0
Sted:_____	Dato:_____		

Knut Wilthil
Styreleder

Beth Graarud
Styremedlem

Lars Torgersen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Sameiet er stiftet 15.06.2023. Innflytting fra 31.07.23 - 01.08.23.

Budsjettet er laget for et helt drifts 3 r. P 3 grunn av innflytting juli/ august 2023, vil ikke budsjett og regnskap stemme overens.

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett 3 r. d vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p 3 etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes 3 vN re forbig 3 ende. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p 3 etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til p 3 lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres p 3 grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer p 3 leveringstidspunktet.

Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Sameiet består av 18 boligseksjoner.

Eiendommen er oppført p 3 gnr 48, bnr 2 i Asker kommune.

Sameiets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring, polise nummer SP5221270.

M 3 lingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner m 3 lere for elbil, og eier betaler kun for eget forbruk.

I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og st 3 r p 3 rapportlinjen i Kostnader til avregning.

Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og st 3 r p 3 rapportlinjen i A konto til avregning.

Avregning gjøres p 3 avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	418 880	0
3609 Leie parkering	26 500	0
3610 Oppstartskapital	94 183	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	17 910	0
Sum	557 473	0

Note 2 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	35 798	0
6340 Heisalarm	4 973	0
6360 Annet renhold	143	0
6361 Fast renhold	20 563	0
6364 Matteleie	2 166	0
6391 Snøym³ king/strjing/feieing	14 646	0
6392 Containerleie/trjmming	98	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	11 934	0
Sum	90 319	0

Note 3 - Verktjy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6551 Nrkler, lser, navnskilt, postkasser o.l.	29 277	0
6552 Driftsmateriell	2 127	0
Sum	31 404	0

Note 4 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6648 Vedlikehold drjrer og porter	94 615	0
Sum	94 615	0

Note 5 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
i rets resultat	0	120 255	120 255
Sum opptjent egenkapital	0	120 255	120 255
Sum egenkapital	0	120 255	120 255

Resultat og balanse med noter for Hagely Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hagely Sameie

Styreleder	Knut Wilthil (sign.)	27.03.2024
Styremedlem	Lars Torgersen (sign.)	26.03.2024
Styremedlem	Beth Graarud (sign.)	27.03.2024

Årsmelding 2023 - Hagely Sameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Knut Wilthil
 Styremedlem, Lars Torgersen
 Styremedlem, Beth Graarud
 Varamedlem, Lars Sandstad

Styret i Hagely Sameie består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Hagely Sameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Hagely Sameie ligger i Asker kommune, og har organisasjonsnummer 931719645
 Hagely Sameie består av 18 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
 Revisor er KPMG.

Forsikring

Hagely Sameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP5221270. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Hagely Sameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Tiltak: Kontinuerlig arbeid for å ferdigstille bygget til fullgod standard samt følge opp leveranser.
- Periodiske inspeksjoner av eiendommen

Styrets arbeid

Styret ble valgt på et digitalt årsmøte i juni 2023.

Innflytting i sameiet skjedde fra 1. august 2023. Styret avholdt fire styremøter i 2023. I tillegg er det hyppig kontakt på telefon og e-post mellom styrets medlemmer. Samarbeidet i styret fungerer svært bra. Styret har også godt samarbeid med utbygger Varde eiendoms representant Per Eirik Espeland, som er vår kontaktperson overfor de mange ulike håndverkerne som arbeider hos oss.

Det har blitt avholdt to ekstraordinære årsmøter i 2023. Stemmegivningen viste et særdeles enig og samstemt sameie, dette er svært gledelig.

Det har blitt avholdt to sosiale sammenkomster, en "bli kjent" samling rett etter innflyttingen og et juletreff. Ved begge anledninger var sameiets nærmeste naboer i nr. 56-66 også invitert. Begge samlingene var svært hyggelige og med godt fremmøte.

Styrets hovedoppgave har vært, og vil i tiden fremover bli, å få ferdigstilt bygget og fellesarealene til en fullgod standard. Dette vil bli en langdryg affære, en god del punkter vil ikke kunne ferdigstilles før til sommeren, men vi håper å være ferdig innen utgangen av 2024.

Det meste av mangler og utestående arbeid skyldes at entreprenøren, KF, hadde dårlig økonomi den siste tiden av byggeprosjektet og gikk konkurs kort tid etter innflytting. Bygget ble derfor ikke overlevert i en tilfredsstillende standard og det har vært mye arbeid med å få nye folk til å ferdigstille de utestående oppgavene.

Styret har forhandlet og inngått inspeksjons- og serviceavtaler, samt vaktmester- og renholdsavtaler.

Styret har anskaffet og satt opp en del utstyr til fellesarealene; brøytestikker, dørmatter, svabere og koster, kumspett, kasser til strøsand, ishakker, whiteboard osv.

Det ekstraordinære årsmøtet i november 2023 ga styret i oppdrag å etablere to gjesteparkeringsplasser samt besørge utleie til sameiets beboere av fem ekstra p-plasser.

Dette har blitt gjort og ordningene med både gjesteparkering og utleie ser ut til å fungere godt.

Sameiets økonomi er tilfredsstillende. Vi har begynt å bygge opp et investerings- og vedlikeholdsfond på en særskilt høyrentekonto.

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.04.2024

Avtale om garasje

Avtalen gjelder for eierne av Leangveien 60, 62, 64 og 66 (heretter kalt naboene) og Hagely sameie, Leangveien 58 (heretter kalt sameiet), og omhandler naboenes bygging, bruk og vedlikehold av ny garasje (heretter kalt garasjen) på tomt gnr 52 bnr 131 i Asker kommune.

Sameiet og naboene avtaler følgende forpliktelser og rettigheter for garasjen og bruk av sameiets tomt:

1: Naboene bærer alle utgifter til søknader, avgifter, tinglysning etc. samt alle utgifter til bygging og vedlikehold av garasjen.

2: Sameiet godtar at garasjens nordøstre hjørne plasseres på tomtegrensen til sameiets tomter, hhv. gnr 48 bnr 70 og gnr 48 bnr 68, samt at deler av garasjen kommer nærmere tomtegrensen enn det generelle kravet til minst én meter avstand.

3: Sameiet tilstår naboene rett til kjøring og ferdsel over sameiets tomt gnr 48 bnr 70.

4: Naboene er innforstått med at sameiets beslutninger om disponering av tomteareal og/eller vesentlige endringer/kostnader fordrer 2/3 flertall i sameiets årsmøte for å kunne godkjennes. Dette vil i enkelte tilfeller kunne medføre en treg beslutningsprosess fra sameiets side.

5: Sameiet og naboene deler likt på utgiftene til brøyting og vedlikehold av sameiets tomt gnr 48 bnr 70 for inn- og utkjøring fra hhv. naboenes og sameiets garasjer. Innbyrdes avregning av utgiftene besørges av naboene og sameiet hver for seg.

6: Det er ikke anledning til permanent parkering eller hensetting av gjenstander på sameiets tomt.

7: Naboene plikter å informere sameiet om ombygging, påbygging eller andre vesentlige endringer på garasjen.

8: Naboene skal sørge for nødvendig vedlikehold av garasjen slik at den fremstår i pen og velholdt stand.

9: Sameiet skal godkjenne eventuell fargeendring og/eller fasadeendring på garasjen før dette iverksettes.

10: Sameiet og naboene er enige om at snø foran garasjen i størst mulig grad skal skyves over Leangveien og legges nordøst for sameiets tomt, mot skogen.

11: Naboene besørger tinglysning av denne avtalen.

Innspill fra sameiet til søknadsprosessen overfor Asker kommune

- 1: Hagely sameie ønsker å bidra til at bygging av ny garasje skjer så raskt og smidig som mulig.
- 2: Hagely sameie godtar at garasjen bygges med ett hjørne på tomtegrensen mellom gnr/bnr 52/131 og 48/70 samt 48/68
- 3: Hagely sameie godtar at det generelle kravet om avstand fra tomtegrensen i dette tilfellet fravikes og deler av garasjen plasseres nærmere og helt inntil sameiets tomt.
- 4: Hagely sameie støtter forslaget om å trekke garasjen lenger bort fra veien og innkjørslene. Sameiet mener dette vil bidra til å øke trafiksikkerheten ved å gi bedre siktlinjer og større avstand mellom motorkjøretøy og myke trafikanter.

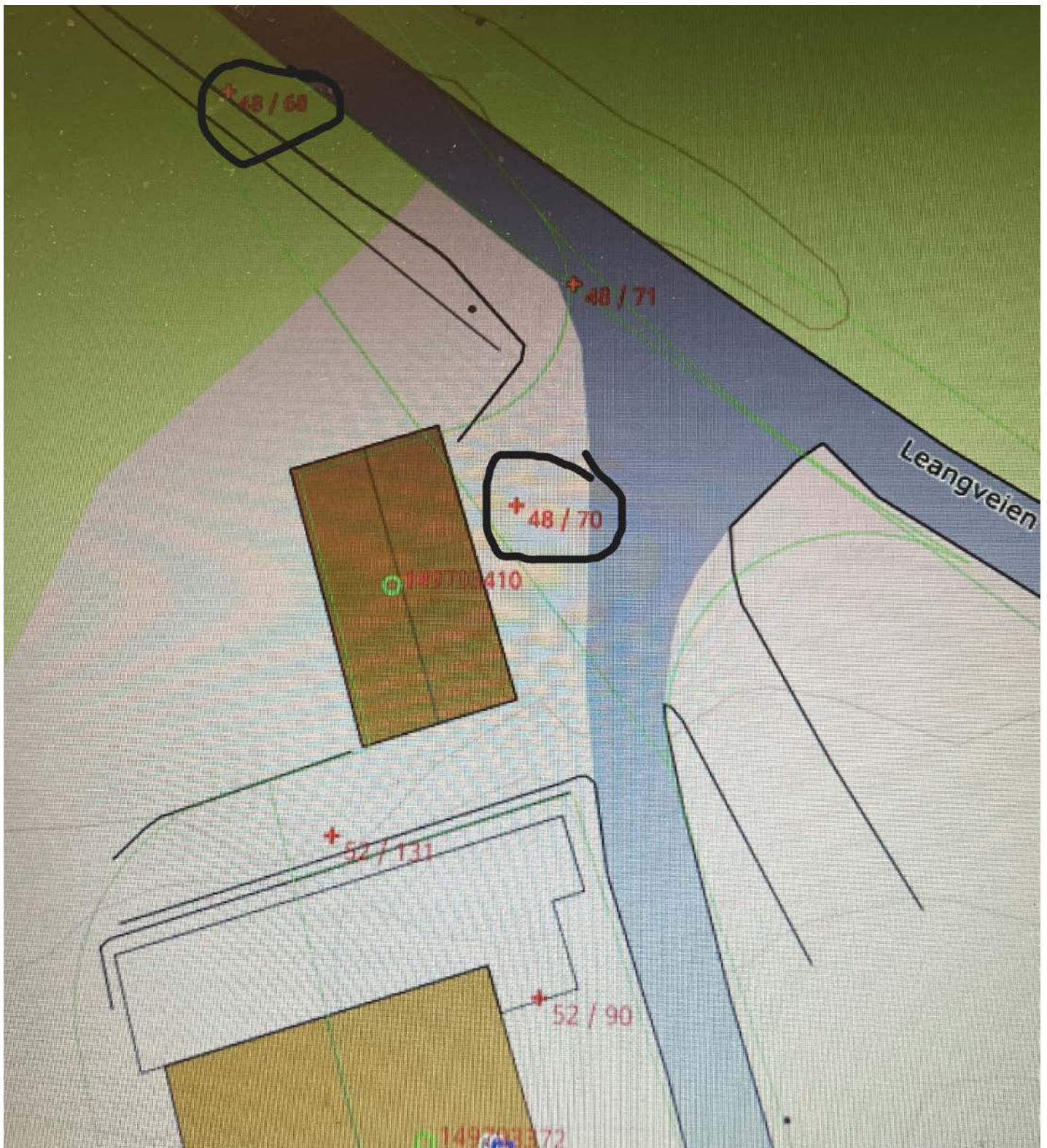
Med vennlig hilsen

Knut Wilthil

Styreleder

 Reply  Forward

Attendee panel closed





FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Giver av fullmakt (eier)

Fullt navn: _____ (må fylles ut)

Eier av andel/seksjon: _____ (må fylles ut)

I boligselskap: _____ (må fylles ut)

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____ (må fylles ut)

E-postadresse: _____ (må fylles ut)

Telefonnummer: _____ (må fylles ut)

Fødselsdato: _____ (må fylles ut)

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme i digital generalforsamling/årsmøte via Min Side den ____ . ____ 2023.

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

Signert fullmakt må oversendes styret i ditt boligselskap innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.



Brukerveiledning for Min side og avstemning på årsmøtesakene

Innhold

1. Hvordan få tilgang til sakene i den digitale innkallingen fra styret?	1
2. Samtykke	2
3. Digitalt årsmøte	2
4. Mulighet for å melde inn saker til årsmøtet via Min side	2
5. Mulighet til å stille spørsmål og kommentere på saker	3
6. Delta på generalforsamlingen/årsmøtet	4
7. Hvordan stemmer jeg?	5
8. Jeg har spørsmål til en sak	6
9. Ulike avstemninger	6
10. Fullføre møtet	7

1. Hvordan få tilgang til sakene i den digitale innkallingen fra styret?

For å kunne delta i avstemning på sakene i det digitale årsmøtet, må du ha en bruker på Min side. Bruker må opprettes dersom du ikke har dette fra før. Opprettelse av bruker gjør du det via usbl.no. Trykk på lenken «Min side» og «registrer ny bruker». Oppgi telefonnummer registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord, eller registrer deg med Vipps.

Mange beboere opprettet bruker i 2021, og trenger ikke gjøre dette på nytt. Har du bruker kan du logge deg inn med ditt eksisterende brukernavn og passord, eller via Vipps.



2. Samtykke

Første gang du logger på Min side får du opp en dialogboks der du må huke av for samtykker:

Samtykker

Her kan du justere dine samtykker.

☐
Personopplysninger
 Usbl kan lagre og behandle mine registrerte personopplysninger i henhold til Usbls personvernerklæring.

☐
Varsler
 Å motta varsler om viktige meldinger, tjenester og medlemsfordeler i Min side, fra Usbl og fra styret i mitt sameie eller borettslag.

☐
Kommunikasjon gjennom e-post
 Boligbyggelaget kan sende meg informasjon, kundeundersøkelser og nyheter om medlemsfordeler på e-post

☐
Kommunikasjon gjennom sms
 Boligbyggelaget kan sende meg informasjon og nyheter om medlemsfordeler på sms

3. Digitalt årsmøte

Dersom ditt borettslag eller sameie skal avholde digitalt årsmøte, vil du motta beskjed om dette og du kan delta via Min side. Når det er mulig å enten melde inn saker, kommentere eller stemme på årsmøtet vil det digitale møtet være tilgjengelig på Min side.

Digitalt årsmøte

Du har et digitalt årsmøte tilgjengelig. Klikk på lenken under for å delta.

[GÅ TIL MØTET](#)



4. Mulighet for å melde inn saker til årsmøtet via Min side

Dersom styret har besluttet at du kan melde inn saker til årsmøtet via Min side kan du gjøre dette ved å klikke deg inn på det digitale årsmøtet. Du vil her få muligheten til å fremme de sakene du ønsker tatt opp på årsmøtet.



1

Innspillsperiode
Til 27.1.2022, kl 23:59

Her kan du komme med forslag til saker til agendaen.

2

Høringsperiode
Her kan du se og kommentere på sakene inntil det åpnes for avstemming.

3

Stemmeperiode
Fra 10.2.2022
Til 22.2.2022, kl 00:00

Her kan du avlegge dine stemmer frem til fristen, men du kan ikke kommentere.

Meld inn sak til årsmøtet
Frist: 27. januar 2022, 23:59

Her kan du sende inn saker du mener bør behandles på årsmøtet. Fristen for innlevering av saker finner du i forhåndsvarsel til årsmøte. Styret står fritt til å avvise saker som kommer inn for sent.

Overskrift

Beskrivelse

Forslag til vedtak

AVBRYT MELD SAK

5. Mulighet til å stille spørsmål og kommentere på saker

Dersom styret har avtalt med Usbl at sakene skal være tilgjengelig på Min side før stemmegivingen starter, vil du får et varsel på epost som sier at årsmøtet blir digitalt, og sakene er nå tilgjengelig for spørsmål/kommentarer. Du kan nå åpne sakene med vedlegg og skrive kommentarer direkte ved hver sak på Min side.

1

Innspillsperiode

Til 8.2.2021, kl 23:59

Her kan du komme med forslag til saker til agendaen.

2

Høringsperiode

Fra 25.1.2022

Til 28.1.2022, kl 00:00

Her kan du se og kommentere på sakene inntil det åpnes for avstemming.

3

Stemmeperiode

Fra 29.1.2022

Til 17.2.2022, kl 00:00

Her kan du avlegge dine stemmer frem til fristen, men du kan ikke kommentere.

UTVID ALLE

Her finner du generell info om årsmøtet

Konstituering

Valg av møteleder

Valg av sekretær

Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Godkjenning av innkalling

Godkjenning av saksliste

Godkjenning av årsregnskap 2020

Årsmelding 2020

Dersom styret har valgt å be om kommentarer via epost eller på andre måter, må du forholde deg til styrets veiledning på hvordan de best ser for seg å håndtere dette.

6. Delta på generalforsamlingen/årsmøtet

Når starttidspunktet for det digitale møtet er passert ligger det mulighet for deg som eier til å delta i avstemningen på sakene inne på Min side.

Dette kommer opp som et eget felt øverst på Min side. Og du må trykke på «Gå til møtet» for å komme videre. Du blir da tatt videre til en side hvor du kan avgi stemmer.



Digitalt årsmøte

Velkommen til Digitalt årsmøte



Slik går du frem



Generalforsamling DEMO BORETTSLAG



UTVID ALLE



7. Hvordan stemmer jeg?

Alle saker fremkommer med sak (tittel) og din stemme.

For å åpne og stemme/kommentere på hver enkelt sak, trykker du på saken (tittelen).

Du kan åpne og lese saken før du avgir din stemme.

Du kan stemme på de første sakene, og komme tilbake senere for å utføre avstemning på resten av sakene. Merk deg stemmefristen for sakene slik at du fullfører avstemningen før sakene lukkes. Fristen står oppgitt øverst i bildet over sakene. Du vil også få et varsel på epost 24 timer før sakene lukkes.

Er møtet påstartet av en medeier, altså en annen i husstanden har begynt å stemme, fremkommer dette i feltet over sakslisten. Du vil da ikke få tilgang til å stemme. Det er kun én stemme per bolig. Du får da heller ikke mulighet til å stemme på de resterende sakene. Den som har begynt må avgi resterende stemmer.



Generalforsamling
DEMO BORETTSLAG

Frist for å avgi din stemme!
11. mars 2021
KL. 00.00

Årsmøtet blir avholdt digitalt, og vi oppfordrer alle våre medlemmer til delta. Årsmøtet blir avholdt digitalt, og vi oppfordrer alle våre medlemmer til delta. Årsmøtet blir avholdt digitalt, og vi oppfordrer alle våre medlemmer til delta.

UTVID ALLE ▾

Konstituering		▾
Valg av møteleder	✓	▾
Valg av sekretær	✓	▾
Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen		▾
Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter	✓	▾

Vedleggene under sakene kan lastes ned som egne dokumenter.

8. Jeg har spørsmål til en sak

Dersom du har spørsmål til styret om detaljer i sakene som du ønsker å få svar på før du stemmer, kan du legge inn kommentarer i høringsperioden, før stemmeperioden. Styret vil kunne besvare disse på min side. Du kan også kontakte styret direkte på e-post for eventuelle avklaringer.

9. Ulike avstemninger

Enkelte saker skal bare tas til orientering og krever ingen reell avstemning. Du må allikevel trykke på «Tatt til orientering» for å kunne stemme på de neste sakene.

På saker der det ved en ordinær gjennomføring vanligvis avgjøres ved at forslaget godkjennes ved klapping e.l. vil det bare være mulig å stemme «for» eller «blankt».

På beslutningssaker, som godkjenning av årsregnskap, styrehonorar etc. er det mulig å stemme «for», «mot» eller «blankt».



Godkjenning av innkalling

Avgi din stemme

Trykk på ønsket valg.

☒ Ingen stemme avgitt

☐ For

☐ Mot

☐ Blank

På valgsakene må du avgi stemme på den/de kandidatene du ønsker til styret.

Dersom det skal velges 2 styremedlemmer, må du stemme på 2 kandidater under dette punktet:

Valg av medlemmer til styret

Velg din kandidat for Styremedlem her

Du kan bare stemme på 2 kandidat(er)

☐ [Redacted Name]

☐ [Redacted Name]

☒ [Redacted Name]

10. Fullføre møtet

Når du har angitt stemmer på alle sakene, har du fullført din deltakelse på det digitale årsmøtet. Når stemmeperioden er avsluttet, vil du motta en bekreftelse på at du har deltatt.

Dersom du ikke har fullført avstemningen, vil du allikevel få denne eposten når stemmefristen har utløpt.

Når stemmefristen er utløpt får Usbl en rapport som viser hvor mange stemmer som er avgitt på de ulike sakene. Vi kan ikke se hvem som har stemt hva, bare antall stemmer for, mot, blankt osv.

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringsaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.



INNKALLING 2024

Hagely Sameie

Høringsperiode: 13.05.24, kl. 09:00 - 14.05.24, kl. 15:00

Stemmeperiode: 15.05.24, kl. 09:00 - 16.05.24, kl. 15:00

Min side, USBL.no

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Hagely Sameie

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Hagely Sameie

Høringsperiode: 13.05.24, kl. 09:00 - 14.05.24, kl. 15:00

Stemmeperiode: 15.05.24, kl. 09:00 - 16.05.24, kl. 15:00

Sted: Min side, USBL.no

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Utseende på betongområde over garasjeporten

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

2. Utseende på betongområde over garasjeporten

Betongklossen over garasjeporten har stått uferdig og stygg siden innflytting. Styret har, etter samråd med de nærmeste berørte seksjonseierne, vedtatt å be utbygger kle betongen i tilsvarende treverk som sameiets øvrige fasader. Dette er juridisk en endring ift originaltegningen og krever en avstemming i sameiet.

Nedenfor er det sitert det utbygger har gitt av informasjon om hvordan tiltaket er tenkt gjennomført. Det tas forbehold om at enkelte endringer kan forekomme av byggetekniske årsaker.

"Gjennomføringsmessig vil vi kle veggene med krysslekter, isolasjon og deretter kle med stående kledning tilsvarende alle fasader. Treverket stopper ca 10-15 cm fra grunnen der det er bed. Det monteres blikk i byggets farge (Copper Brown) nederst langsmed vegg i overgang jord. Overgang kledning og betongtopp kles også med beslag i byggets farge.

Uttrykksmessig vil løsningen harmonere med uttrykket til byggene rundt. Det vil også være en luftig konstruksjon, med beslag som sikrer vanntetthet og beskyttelse. Fordeler med lektevegg er bl.a. muligheten for kabelføringer etc ved et senere behov, samt mindre vedlikehold enn er påført pusset plateoverflate på betong (risiko for sprekkdannelse i fremtiden)."

Forslag til vedtak: Forslaget om å kle inn betongen godkjennes

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Hagely Sameie

Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Mandag 13.05.2024 kl. 09:00 - Min side, USBL.no

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Hagely Sameie onsdag 01.11.2023 kl. 19:00 - Garasjen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Knut Wilthil

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Lars Torgersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Bjørn Sloreby

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte seksjoner med stemmerett: 14 (hvorav en på Teams)

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 15

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Felling av trær

Tre beboere ønsker å hugge ned to bjerker som står på haugen mot nr. 66, se vedlegg.

Vedtak:

Innmelderne ønsker trærne hugget ned.

Vedtatt med 14 ja stemmer, og en blank stemme

3. Montering av belysning

Innmelder ønsker å montere belysning på haugen mot nr. 66, se vedlegg

Vedtak:

Innmelder ønsker belysning montert.

Vedtatt med 15 ja stemmer

4. Utleie av garasjeplasser

Styret ønsker at årsmøtet tar stilling til om sameiet skal leie ut parkeringsplasser i garasjen etter de retningslinjer som vedlegges.

Vedtak:

Årsmøtet stemmer over tiltaket.

Godkjent med 15 ja stemmer gitt følgende presiseringer:

- At det avsettes 2 faste gjesteplasser
- At i loddrekning i kommende år skal de prioriteres som ønsket plass, men ikke fikk tildelt ved siste tildeling
- At styret utarbeider retningslinjer for bruk av gjesteparkeringene

5. Vedtektsendring

Det tas inn et ekstra punkt i vedtektene som omhandler sameiernes rett bygningsmessige arbeider.

Vedtak:

Godkjent med 14 ja og 1 nei at følgende punkt legges til vedtektene:

Punkt 9-11

Sameiere som har påbygg i tillegg til standard, som for eksempel ekstra bod, terrasse, platting, pergola og liknende, har selv ansvar for alt vedlikehold og nødvendige utskiftninger på dette.

Styret kan pålegge sameieren nødvendig vedlikehold.

Sameiere har ikke rett til å gjennomføre tiltak på sameiets fellesarealer uten godkjenning fra styret eller årsmøtet. Dette omfatter, men er ikke begrenset til, parabolantenne, varmepumpe, sol og/eller vindskjerming, innglassing, levegg, pergola*, gjerde, fliser, hekk, boder, platting, belegningsstein, ladepunkt og liknende samt endring av bærevegg og/eller felles installasjoner. Det tillates heller ikke bruk av parkeringsplass til hensetting av biler, løsøre m.m.

Sameiere må sende skriftlig søknad til styret, og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt skriftlig godkjenning.

Dersom tiltaket er nødvendig på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen, kan ikke godkjenning nektes uten saklig grunn.

*Nye pergolaer må bygges etter samme standard og utførelse som sameiets standard pergolaer.

6. Søknad om pergolaer

Innmelderne ønsker pergolaene bygd. Se vedlagte søknader

Vedtak:

Innmelderne ønsker pergolaene bygd.

Godkjent med 15 ja stemmer

Øvrige punkter:

Styret følger opp de øvrige punktene som ble drøftet på møtet:

-Be beboerne holde kommunen underrettet hvis det oppdages tegn til at trær kan falle ned over veien og inn på vår eiendom.

-Besørge to strøkasser så fort som mulig ved trappen og gangveien.

-Undersøke med ABVK om de kan brøyte litt større bredde i Leangveien for å lette gateparkeringen.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Hagely Sameie

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Hagely Sameie

Tidspunkt: Mandag 11.12.2023 kl. 10:00

Sted: Min side, USBL.no

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av tinglysning av ferdselsrett over sameiets eiendom

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

1. Konstituering

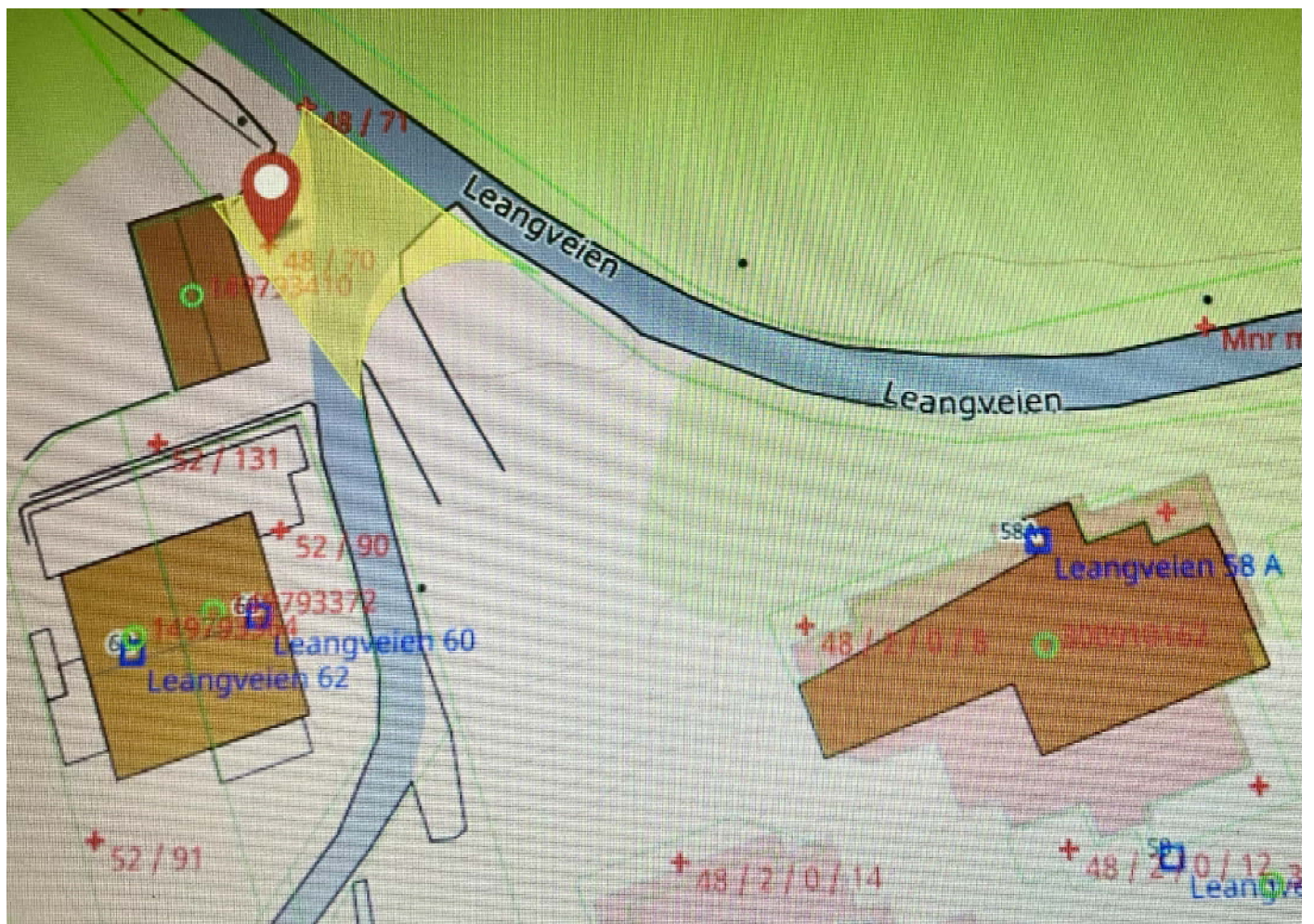
Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

2. Godkjenning av tinglysning av ferdselsrett over sameiets eiendom

På vegne av naboene i nr. 60-66 har Maria Bindesbøll i nr 60 sendt Hagely sameie en forespørsel om godkjenning av tinglysning av ferdselsrett over sameiets eiendom. Det viser seg at sameiet står som eier av et tomteareal mellom Leangveien og nabotomtene, gnr/bnr 48/70 og 48/68. For å komme ut og inn til sin innkjørsel og p-plass er naboene i nr. 60-66 avhengig av å passere over vår tomt, de har ingen andre muligheter. Dette er en hevd bunden rett de har hatt siden 1973, og ifm. gjenoppbyggingen av garasjen er det ønskelig at dette tinglyses. Dette går utenfor styrets normale forvaltningsmandat fordrer en avstemning.

Forslag til vedtak: Dagens løsning fortsetter med aksept at naboene i 60-66 har tilgang til å passere over vår tomt

Styrets innstilling: Styret har ingen motforestillinger mot dette og anbefaler årsmøtet å stemme ja til søknaden. Det vil ikke bli noen endringer i dagens praksis, og naboene er allerede med og deler på utgifter til brøyting og vedlikehold av området





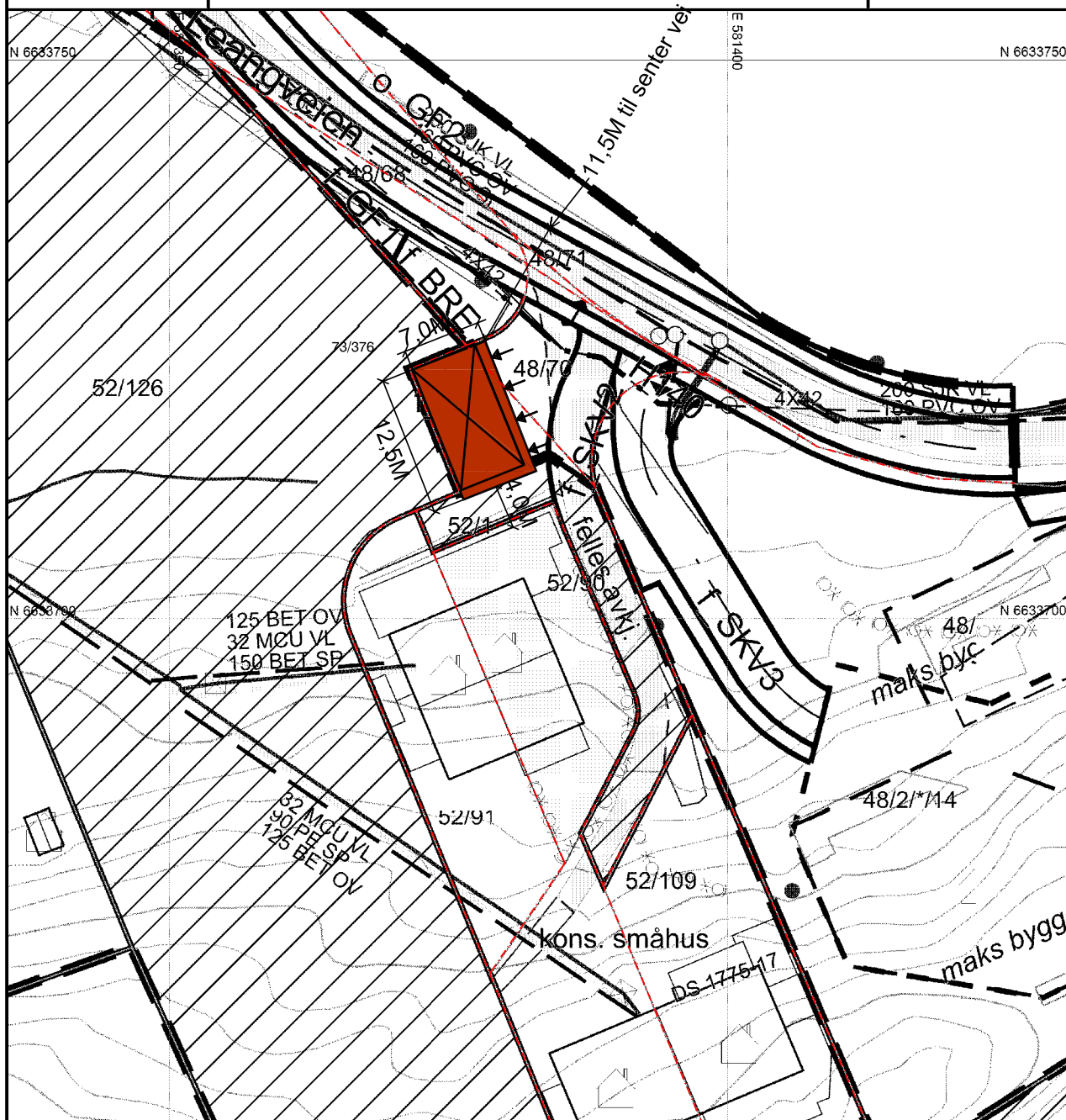
Asker kommune

Situasjonskart

Eiendom: 52/90
Adresse: Leangveien 60
Dato: 30.10.2023
Målestokk: 1:500



UTM-32



Nye garasjer



Garasjer som rives



Eiendomsgrense

Prosjekt

Leangveien 60, 1387 Asker
Garasjerekke

Tittel

Situasjonskart

Dato

31.10.2023

Sist rev.

Målestokk

1:500

Tegningsnummer

E1

DAK SERVICE
OPPTEGNING AV BYGG
OG AREALPLANER
Gro Færvi Gjekstad · Adr: Sverresgate 15, 3257 Larvik
Mobil: 924 29 098 · Mail: dak.service@gmail.com

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Hagely Sameie mandag 13.05.2024 kl. 09:00 - Min side, USBL.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Linda Brattebråten Hagen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Linda Brattebråten Hagen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Lars Torgersen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 14

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 14

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Utseende på betongområde over garasjeporten

Betongklossen over garasjeporten har stått uferdig og stygg siden innflytting. Styret har, etter samråd med de nærmeste berørte seksjonseierne, vedtatt å be utbygger kle betongen i tilsvarende treverk som sameiets øvrige fasader. Dette er juridisk en endring ift originaltegningen og krever en avstemming i sameiet.

Nedenfor er det sitert det utbygger har gitt av informasjon om hvordan tiltaket er tenkt gjennomført. Det tas forbehold om at enkelte endringer kan forekomme av byggtekniske årsaker.

"Gjennomføringsmessig vil vi kle veggene med krysslekter, isolasjon og deretter kle med stående kledning tilsvarende alle fasader. Treverket stopper ca 10-15 cm fra grunnen der det er bed. Det monteres blikk i byggets farge (Copper Brown) nederst langsmed vegg i overgang jord. Overgang kledning og betongtopp kles også med beslag i byggets farge.

Uttrykksmessig vil løsningen harmonere med uttrykket til byggene rundt. Det vil også være en luftig konstruksjon, med beslag som sikrer vanntetthet og beskyttelse. Fordeler med lektevegg er bl.a. muligheten for kabelføringer etc ved et senere behov, samt mindre vedlikehold enn er påført pusset plateoverflate på betong (risiko for sprekkdannelse i fremtiden)."

Vedtak:

Vedtak: Forslaget ble vedtatt

Protokoll ekstraordinært møte for Hagely Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Linda Brattebråten Hagen (sign.)	21.05.2024
Protokollvitne	Lars Torgersen (sign.)	21.05.2024

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Hagely Sameie mandag 11.12.2023 kl. 10:00 - Min side, USBL.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 11
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 11

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Linda Brattebråten Hagen

1.2 Valg av sekretær

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 10
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 1
- Total antall stemmer: 11

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Linda Brattebråten Hagen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 11
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 11

Vedtak:

Valgt ble: Lars Torgersen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 11

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 11

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 11
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 11

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 11
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 11

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av tinglysning av ferdselsrett over sameiets eiendom

På vegne av naboene i nr. 60-66 har Maria Bindesbøll i nr 60 sendt Hagely sameie en forespørsel om godkjenning av tinglysning av ferdselsrett over sameiets eiendom. Det viser seg at sameiet står som eier av et tomteareal mellom Leangveien og nabotomtene, gnr/bnr 48/70 og 48/68. For å komme ut og inn til sin innkjørsel og p-plass er naboene i nr. 60-66 avhengig av å passere over vår tomt, de har ingen andre muligheter. Dette er en hevdbundet rett de har hatt siden 1973, og ifm. gjenoppbyggingen av garasjen er det ønskelig at dette tinglyses. Dette går utenfor styrets normale forvaltningsmandat fordrer en avstemning.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 11
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 11

Vedtak:

Vedtak: Forslaget ble godkjent

Protokoll ekstraordinært møte for Hagely Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Linda Brattebråten Hagen (sign.)	15.12.2023
Protokollvitne	Lars Torgersen (sign.)	15.12.2023

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Hagely Sameie torsdag 18.04.2024 kl. 09:00 - Min side, USBL.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Linda B. Hagen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Lars Torgersen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen. 14 stemmeberettigede deltok

Vedtak:

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets honorar gjelder for 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 40 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Avtale om nabogarasje

Saken vedrørende naboenes nye garasje har vært kompleks og langdryg.

Kort oppsummering: Sommeren 2023 brant den gamle garasjen. Det viste seg at den ikke var forsikret og naboene må derfor betale bygging av ny garasje helt av egen lomme. Pga nye krav og retningslinjer vil den nye garasjen bli litt større enn den gamle, ca 1,5 meter mer i lengde og bredde. Planer og søknader hos kommunen tar svært lang tid. Hagely sameie ønsker å utvise så stor velvilje og smidighet som mulig og har jevnlig vært i dialog med naboene om ulike løsninger samt kommet med innspill til søknadsprosessen. Naboenes økonomiske situasjon tillater ikke oppkjøp av ekstra tomteareal, og styret har gått med på et forslag om å bygge helt inntil tomtegrensen. Dette er samme plassering mot vårt område som den gamle garasjen, utvidelsen vil bli tatt vestover mot friarealet. Alternativet er at den bygges nærmere vår innkjørsel, så styret vurderer at denne plasseringen er den gunstigste løsningen for oss.

Se vedlagte avtaleutkast og kartutsnitt.

Vedtak:

Styret anbefaler årsmøtet å stemme ja til avtaleutkastet.

Enstemmig vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges ett medlem til styret for ett år.

Beth Graarud er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Beth Graarud for 1 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges en vararepresentant til styret for ett år.

Lars Sandstad er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Lars Sandstad for 1 år.

Protokoll for Hagely Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Linda Brattebråten Hagen (sign.)	26.04.2024
Protokollvitne	Lars Torgersen (sign.)	25.04.2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Hagely Sameie mandag 05.05.2025 kl. 09:00 - Min Side, Bonabo (Usbl).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Linda Brattebråten Hagen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Linda Brattebråten Hagen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Knut Wilthil

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 14

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 14

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Prisen for tv/data gjenspeiler ikke virkeligheten. Pga, en gammel feilprising i Usbl's regnskapssystem har budsjettet vist en månedspris på 199 kr, mot virkelighetens pris på 511 - 546 kr. Da dette ble rettet opp i fjor høst hoppet naturlig nok den budsjetterte summen kraftig opp, mens den reelle prisen sameiet faktureres kun har steget 7%.

De 200 kr pr p-plass som månedlig faktureres seksjonseierne som disponerer fast plass, er lagt til leieinntektene for utleieplassene. Dermed kan det se ut til at leieinntektene er vesentlig høyere enn de reelle tallene.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar på 40.000 kr gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 40 000 ,- ble godkjent

4. Andre saker

4.1 Etablering av avfallsbrønn for glass og metall.

Det er flere ønsker om at de fire avfallsbeholderne for glass og metall fjernes og erstattes med en nedgravd avfallsbrønn. Denne er tenkt plassert på nordsiden av de eksisterende brønnene, mot krysset med Båstadveien.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

4.2 Fysisk årsmøte

Det har kommet et forslag om at sameiet skal avholde fysiske årsmøter.

Vedtak:

Forslaget om fysiske årsmøter ble vedtatt

4.3 Ventilasjon

Det har kommet to forslag angående ventilasjon.

Forslagene går i korthet ut på at det 1) foretas rensing av ventilasjonskanalene og 2) sameiet inngår serviceavtale med ekstern leverandør om skifte av filtre, se vedlegg.

Vedtak:

Forslagene ble vedtatt

5. Valg

5.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder for ett år.

Knut Wilthil er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Knut Wilthil for 1 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Beth Graarud og Lars Torgersen ønsker å fratre sine verv og det skal velges to nye styremedlemmer.

Knut Wellerop og Tormod Tveiterås er på valg som nye styremedlemmer for to år.

Vedtak:

Valgt ble: Tormod Tveiterås for 2 år.

Valgt ble: Knut Wellerop for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Lars Sandstad ønsker å fratre sitt verv som varamedlem.

Rolf Gjelsvik er på valg for ett år.

Vedtak:

Valgt ble: Rolf Gjelsvik for 1 år

Protokoll for Hagely Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Linda Brattebråten Hagen (sign.)	12.05.2025
Protokollvitne	Knut Wilthil (sign.)	12.05.2025

V E D T E K T E R

for

Hagely Sameie,
(org. nr. 931 719 645)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 01.11.23.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Hagely Sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 15.06.23.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 18 boligseksjoner på eiendommen gnr. 48, bnr. 2 i Asker kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod
- parkeringsplasser i garasjekjeller
- private uteplasser (markterrasser)

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

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

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å

skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, o.l.

(5) Fasaderelaterte innretninger som markiser, skinner, utvendig solskjerming etc. krever forutgående godkjenning av styret/årsmøtet, og skal av estetiske hensyn være av samme type og i fargevalg likt.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 21 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 19 som tilleggsareal
- 2 som fellesareal

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplass kan bare selges til andre boligseksjonseiere i sameiet. Eier er i tilfellet forpliktet til å sørge for en reseksjonering dersom parkeringsplassen ligger som tilleggsdel til seksjon.

(2) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret og kan bare skje til andre boligseksjonseiere/beboere i seksjonssameiet. Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Kostnader

Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

PARKERING PÅ FELLESAREAL

4-5 Rettslig disposisjonsrett

Det er to parkeringsplasser på sameiets fellesarealer i garasje. Disse to plassene er HC-plasser, se punkt 4-6. Disse eies og benyttes av seksjonseierne i fellesskap.

4-6 Vedlikeholdsansvar

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene på sameiets fellesareal.

4-7 Kostnadsfordeling

Sameiet dekker kostnader knyttet til parkeringsplassene på sameiets fellesareal

FELLES BESTEMMELSER OM PARKERING

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk. Styret kan kreve a-konto innbetalt for disse kostnadene.

(3) De seksjonseiere som har strømkabler fra egen leilighet og ned til ladepunkt i garasjen har selv vedlikeholdsansvar for sine kabler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve å få bruke HC-plass som sin faste plass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Plassen seksjonseier allerede disponerer blir da til gjesteplass. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter felleskostnadsbrøken. Felleskostnadsbrøken er fastsatt etter fordeling mellom sameiebrøken (60%) og likt per seksjon (40%). Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Kostnader til tv/internett fordeles likt per seksjon.

(3) Kostnader til oppvarming og oppvarming av varmt tappevann fordeles etter sameiebrøk. Kostnader til varmetap og forbruk i fellesarealer fordeles etter felleskostnadsbrøken.

(4) Kostnader til forbruk av vann faktureres etter forbruk fra kommunen. Forbruk i fellesarealer fordeles etter felleskostnadsbrøken.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal i tillegg ha to medlemmer og ett varamedlemmer.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

8-2 Styremøter

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

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren-

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Næringsseksjoner har ikke stemmerett.

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

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.
- Sameiere som har påbygg i tillegg til standard, som for eksempel ekstra bod, terrasse, platting, pergola og liknende, har selv ansvar for alt vedlikehold og nødvendige utskiftninger på dette.

Styret kan pålegge sameieren nødvendig vedlikehold.

Sameiere har ikke rett til å gjennomføre tiltak på sameiets fellesarealer uten godkjenning fra styret eller årsmøtet. Dette omfatter, men er ikke begrenset til, parabolantenne, varmepumpe, sol og/eller vindskjerming, innglassing, levegg, pergola*, gjerde, fliser, hekk, boder, platting, belegningsstein, ladepunkt og liknende samt endring av bærevegg og/eller felles installasjoner. Det tillates heller ikke bruk av parkeringsplass til hensetting av biler, løsøre m.m.

Sameiere må sende skriftlig søknad til styret, og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt skriftlig godkjenning.

Dersom tiltaket er nødvendig på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen, kan ikke godkjenning nektes uten saklig grunn.

*Nye pergolaer må bygges etter samme standard og utførelse som sameiets standard pergolaer.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.



Code Illustrated Future AS
Akersgata 16
0158 OSLO

Deres ref.

Vår ref.
2021/2161-97

Arkivnr.
48/2//

Dato
03.09.2024

Delegasjonssak 1657/24

48/2 Leangveien 58 - Ferdigattest Nybygg 3 boligblokker, underjordisk parkeringshus, renovasjonsanlegg og lekeplass

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 15.08.2024.

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

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

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

Klagefristen er tre uker

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

Gebyr

Se vedlegg. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Per Ulfsnes
saksbehandler

Unni Muland Rasmussen
Saksbehandler tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til
Code Illustrated Future AS

Kopi til
Leangveien 58 AS

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 48, Bruksnr 2, Seksjonsnr 1	Kommune:	3203 Asker
Adresse:		Grunnkrets:	806 Bondibråten
Veiadresse:	Leangveien 58 C, gatenr 1277	Valgkrets:	4 Risenga
(fra bruksenhet)	1387 Asker	Kirkesogn:	1070101 Asker
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	15.06.2023	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:	33,5 kvm	Skyld:		Sameiebrøk:	100/1 830
Arealkilde:	Beregnet Areal			Areal felles tomt:	3 639,4 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell vernerig / 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	3203/48/2	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/48/2/0/1	0,0
			Mottaker	3203/48/2/0/2	0,0
			Mottaker	3203/48/2/0/3	0,0
			Mottaker	3203/48/2/0/4	0,0
			Mottaker	3203/48/2/0/5	0,0
			Mottaker	3203/48/2/0/6	0,0
			Mottaker	3203/48/2/0/7	0,0
			Mottaker	3203/48/2/0/8	0,0
			Mottaker	3203/48/2/0/9	0,0
			Mottaker	3203/48/2/0/10	0,0
			Mottaker	3203/48/2/0/11	0,0
			Mottaker	3203/48/2/0/12	0,0
			Mottaker	3203/48/2/0/13	0,0
			Mottaker	3203/48/2/0/14	0,0
			Mottaker	3203/48/2/0/15	0,0
			Mottaker	3203/48/2/0/16	0,0
			Mottaker	3203/48/2/0/17	0,0
			Mottaker	3203/48/2/0/18	0,0
Seksjonering	Forretning:	02.06.2023	Avgiver	3203/48/2	-349,1
	Matrikkelført:	08.06.2023	Etablert/Endret	3203/48/2/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3203/48/2/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3203/48/2/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3203/48/2/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3203/48/2/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3203/48/2/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3203/48/2/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3203/48/2/0/18	0,0
			Mottaker	3203/48/2/0/1	33,5
			Mottaker	3203/48/2/0/2	24,2
			Mottaker	3203/48/2/0/3	33,8
			Mottaker	3203/48/2/0/5	49,7
			Mottaker	3203/48/2/0/8	31,8
			Mottaker	3203/48/2/0/9	21,4
			Mottaker	3203/48/2/0/12	25,9
			Mottaker	3203/48/2/0/13	42,7
			Mottaker	3203/48/2/0/14	42,4
			Mottaker	3203/48/2/0/16	43,7

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Leangveien 58 C	H0101	Bolig	100,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	457,9	Rammetillatelse:	09.07.2021
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	789,0	Igangset.till.:	21.01.2022
Energikilde:	Elektrisitet, Varmepumpe	BRA annet:		Ferdigattest:	03.09.2024
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	789,0	Midl. brukstil.:	11.07.2023
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	7
Bygningsnr:	300910173			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		204,0		204,0				
H02	3		342,6		342,6				
H03	2		242,4		242,4				

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 |

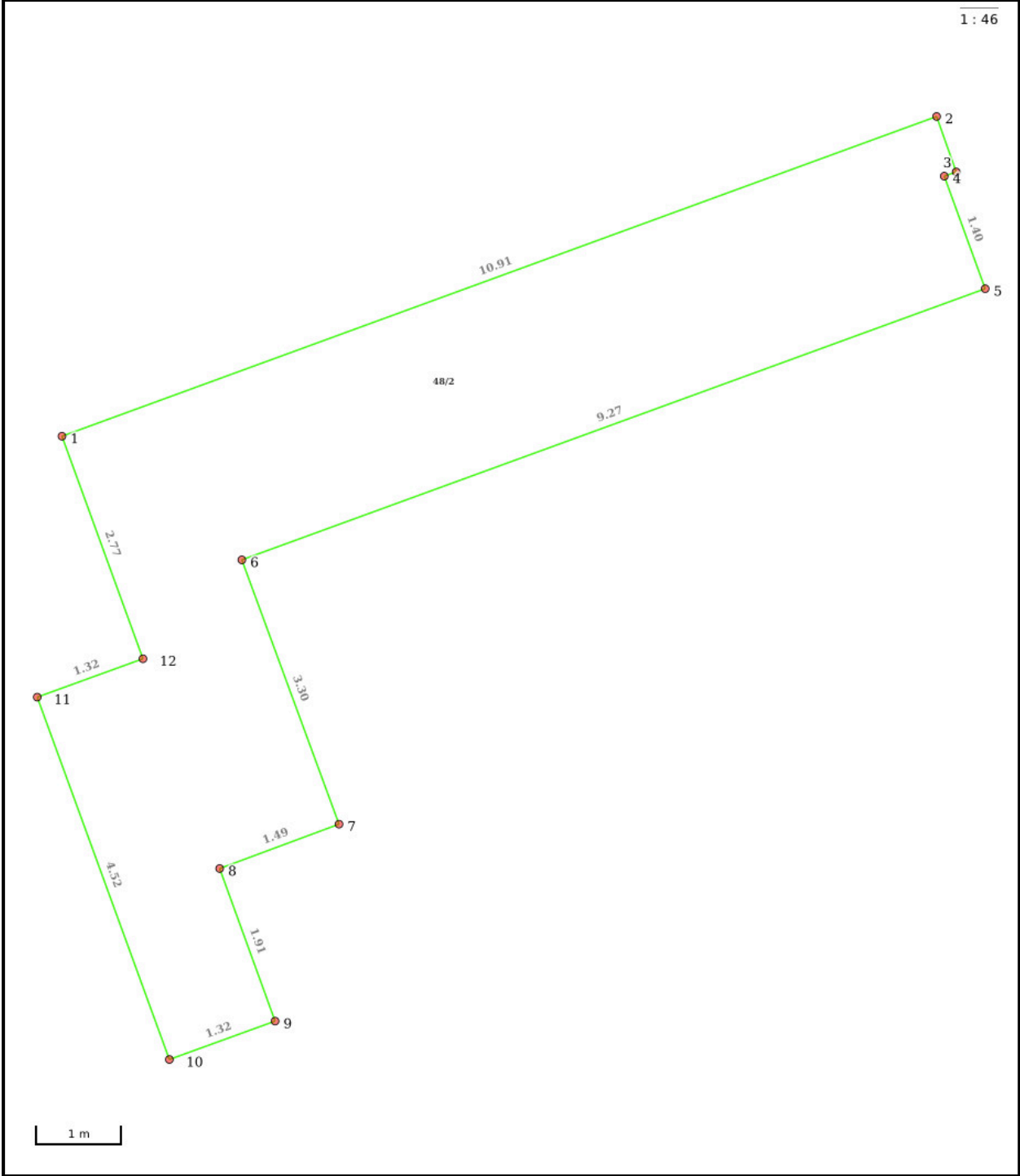
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



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

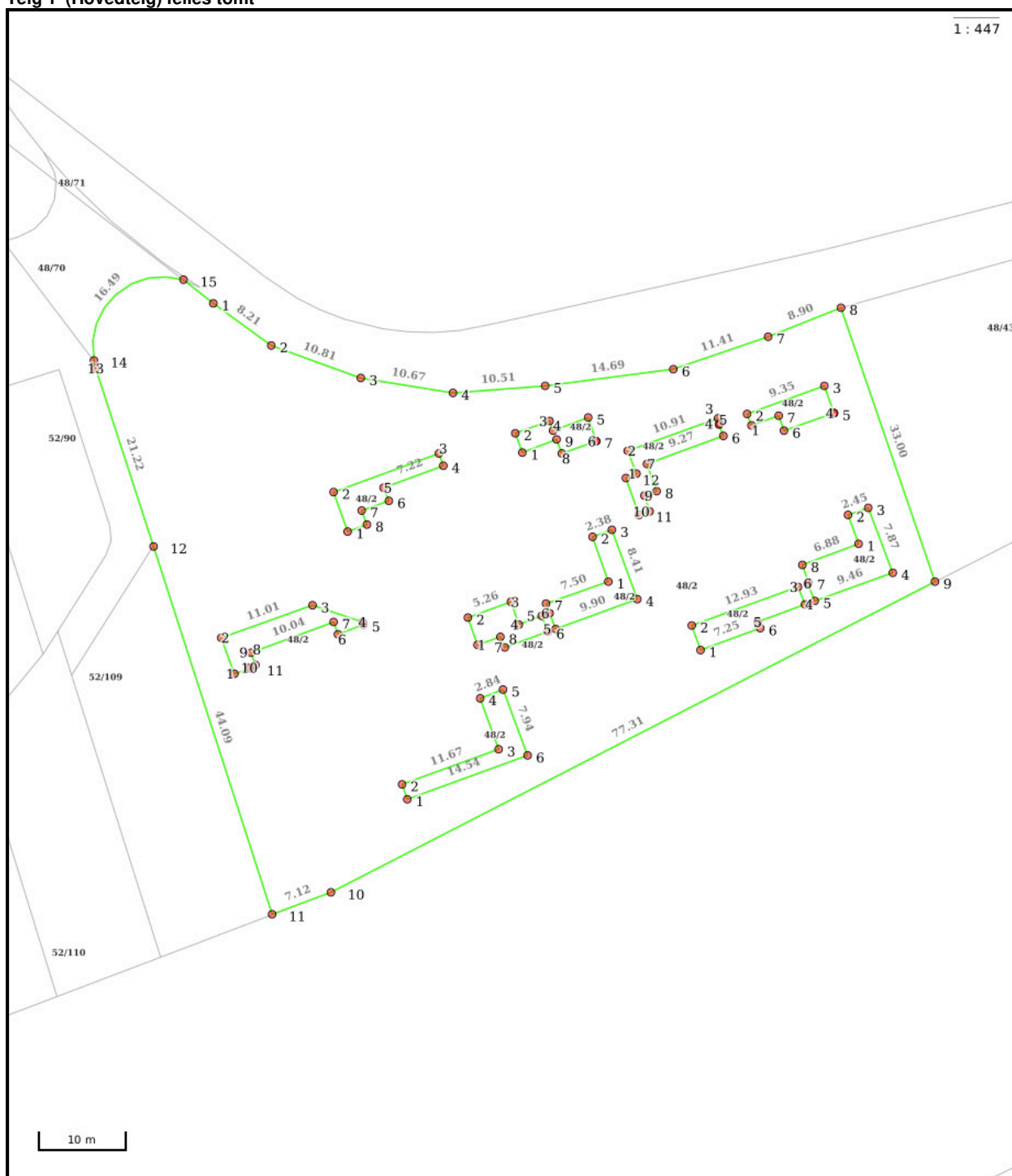
Areal og koordinater

Areal: 33,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 707,11	581 449,63	10,91m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 633 711,77	581 459,50	0,69m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 711,14	581 459,80	0,15m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 711,08	581 459,66	1,40m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 709,81	581 460,26	9,27m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 633 705,86	581 451,87	3,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 633 702,87	581 453,28	1,49m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 633 702,24	581 451,93	1,91m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 633 700,51	581 452,74	1,32m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 633 699,95	581 451,55	4,52m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 633 704,04	581 449,62	1,32m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 633 704,60	581 450,81	2,77m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

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: 3 639,40m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 719,60	581 401,08	8,21m	Terrengmålt	10	8,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 633 715,37	581 408,12	10,81m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 712,59	581 418,57	10,67m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 711,86	581 429,22	10,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 713,60	581 439,58	14,69m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 633 716,88	581 453,90	11,41m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 633 721,48	581 464,34	8,90m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 633 725,53	581 472,27	33,00m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 633 695,42	581 485,78	77,31m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 633 654,01	581 420,50	7,12m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 633 650,89	581 414,10	44,09m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 633 691,44	581 396,79	21,22m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 633 710,96	581 388,46	0,94m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 633 711,84	581 388,14	16,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 633 721,94	581 397,43	4,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 695,06	581 418,70	4,80m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 633 699,40	581 416,66	12,77m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 704,84	581 428,21	1,49m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 703,50	581 428,84	7,22m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 700,41	581 422,32	1,60m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 633 698,96	581 423,00	3,26m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 633 697,57	581 420,05	1,69m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 633 696,04	581 420,77	2,28m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 705,88	581 437,68	2,31m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 633 707,97	581 436,69	4,14m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 709,74	581 440,44	1,18m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 708,67	581 440,95	4,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 710,46	581 444,75	2,82m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 633 707,90	581 445,94	0,09m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 633 707,86	581 445,86	4,11m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 633 706,11	581 442,14	1,70m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 633 707,65	581 441,42	4,14m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 711,26	581 463,32	1,40m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 633 712,53	581 462,73	9,35m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 716,51	581 471,18	3,28m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 713,54	581 472,58	0,04m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 713,53	581 472,55	5,96m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 633 711,03	581 467,14	1,83m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 633 712,69	581 466,35	3,35m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 683,56	581 434,57	3,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 633 686,54	581 433,16	5,26m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 688,79	581 437,92	2,70m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 686,35	581 439,07	2,76m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 687,52	581 441,57	1,91m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 633 685,79	581 442,38	5,25m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 633 683,55	581 437,63	1,31m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 633 684,74	581 437,07	2,77m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 665,37	581 428,22	1,80m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 633 667,00	581 427,45	11,67m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 671,98	581 438,01	6,15m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 677,54	581 435,39	2,84m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 678,75	581 437,95	7,94m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 633 671,57	581 441,36	14,54m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 677,78	581 407,28	4,34m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 633 681,71	581 405,44	11,01m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 686,41	581 415,40	6,10m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 684,98	581 421,32	0,31m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 684,70	581 421,46	3,10m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 633 683,38	581 418,65	1,40m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 633 684,64	581 418,06	10,04m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 633 680,36	581 408,97	1,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 633 679,00	581 409,60	0,71m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 633 678,70	581 408,96	0,11m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 633 678,60	581 409,00	1,91m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 704,60	581 450,81	2,77m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 633 707,11	581 449,63	10,91m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 711,77	581 459,50	0,69m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 711,14	581 459,80	0,15m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 711,08	581 459,66	1,40m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 633 709,81	581 460,26	9,27m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 633 705,86	581 451,87	3,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 633 702,87	581 453,28	1,49m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 633 702,24	581 451,93	1,91m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 633 700,51	581 452,74	1,32m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 633 699,95	581 451,55	4,52m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 633 704,04	581 449,62	1,32m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 692,12	581 448,74	5,40m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 633 697,01	581 446,45	2,38m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 698,03	581 448,60	8,41m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 690,42	581 452,19	9,90m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 686,20	581 443,24	1,91m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 633 687,93	581 442,43	1,10m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 633 688,92	581 441,96	7,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 685,29	581 459,91	2,96m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 633 687,97	581 458,64	12,93m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 693,49	581 470,34	2,16m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 691,53	581 471,26	5,69m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 689,11	581 466,12	0,80m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 633 688,38	581 466,46	7,25m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 698,96	581 476,75	3,49m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 633 702,11	581 475,26	2,45m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 703,16	581 477,48	7,87m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 696,05	581 480,85	9,46m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 692,02	581 472,30	2,16m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 633 693,98	581 471,38	0,08m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 633 694,01	581 471,45	2,21m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 633 696,02	581 470,53	6,88m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 19.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	48	Bruksnr.	2	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Leangveien 58C, 1387 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
- ✓ Kommunedelplaner under arbeid
- ✓ Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdateret_06_05_2025.pdf
Delarealer	Delareal 3 988 m² BestemmelseOmrådenavn #8 Nullvekst nord KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 3 988 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Framtidig Områdenavn SN15
	Delareal 3 988 m² BestemmelseOmrådenavn #7 Prio. vekstområde KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202508
Navn	Detaljregulering for Askerholmen
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	35 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202018015
Navn	Detaljregulering for Leangveien 58
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.12.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/11214/02202018015_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 3 549 m ² Formål Boligbebyggelse Feltnavn B
	Delareal 1 791 m ² Bestemmelsesområde utforming
	Delareal 70 m ² Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg Feltnavn f_SVT7
	Delareal 38 m ² Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg Feltnavn o_SVT4
	Delareal 184 m ² Formål Kjøreveg Feltnavn f_SKV3
	Delareal 144 m ² Formål Naturområde - grønnstruktur Feltnavn f_GN
	Delareal 11 m ² RPHensynsonenavn H140 RPSikring Frisikt
Id	0220124
Navn	Bondibråten
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.05.1963
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/403/124_bestemmelser.pdf

Delarealer	Delareal 3 m ²
	Formål Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202509
Navn	Kommunedelplan for Asker sentrum
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	21 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 19.05.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	48	Bruksnr.	2	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Leangveien 58C, 1387 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	86 738,13 kr
Renovasjon	61 173,86 kr
Vann	82 329,00 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



**Asker
kommune**

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken

Telefon: 66 70 00 00

post@asker.kommune.no

Dato: 20.05.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	48	Bnr:	2	Fnr:		Snr:	1
Adresse:	Leangveien 58C, 1387 ASKER						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:

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

Priser og beregninger for vann og avløp:

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

Vann/avløp

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

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



Asker
kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

E-post: post@asker.kommune.no

Dato: 20.05.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	48	Bnr:	2	Fnr:		Snr:	1
Adresse:	Leangveien 58C, 1387 ASKER						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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

Skriv fra Kommunal- og arbeidsdepartementet

I medhold av § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 stadfester departementet vedtak av Asker kommunestyre i møte den 4. september 1962 om regulering av Bondibråten i Asker kommune, Akershus fylke.

Etter befarings med representanter for jordbruksmyndighetene og kommunen har en foreløpig unntatt fra stadfestingen et areal inntegnet med rød begrensningsslinje på reguleringskartet.

Videre har departementet i medhold av lovens § 3 stadfestet kommunestyrets vedtak samme dag om *vedtekter* i tilknytning til reguleringen.

Vedtektene lyder:**§1.**

Bebyggelsen skal være åpen med våningshus på ikke over to fulle etasjer og uthus (garasjer) i en etasje.

§2.

Våningshusene skal plasseres som vist i reguleringsplanen.

§3.

Våningshusenes størrelse skal ikke overstige 12% av tomtens nettoareal.

Gesimshøyden må ikke overstige følgende:

For 2-etasjes hus: 6,0 m fra ferdig terreng.

For 1- og 1 ½- etasjes hus: 4,0 m fra ferdig terreng.

§4.

Uthusenes størrelse må ikke overstige 35 m², og de må sammenbygges med våningshuset.

§5.

Takoppbygg eller nedskjæringer i takflaten tillates ikke.

§6.**For utbyggingen for øvrig er fastsatt følgende:**

Parsell nr 1, 1A: Våningshus i en etasje mot Båstadveien og inntil 2 etasjer på motsatt side. Takvinkel ikke over 30 grader.

Parsell nr 2, 2A, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20:

Våningshus i en etasje mot syd og inntil 2 etasjer på motsatt side.

Parsell nr 6, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 32, 33, 34, 35:

Våningshus i en etasje. Takvinkel ikke over 30 grader.

Parsell nr 41, 42, 43, 44, 45, 46:

Våningshus i inntil to etasjer. Takvinkel ikke over 30 grader.

Parsell nr 30, 31, 36, 37, 38, 39:

Kan bebygges med vertikaldelte tomannsboliger i inntil 2 etasjer. Takvinkel ikke over 30 grader (evt. Eneboliger).

Parsell nr 40, 47, 48, 49:

Våningshus i en etasje mot vest og inntil 2 etasjer på motsatt side.

§7.

På felt merket friareal kan oppføres et barnehagehus i en etasje.

§8.

Eventuelle fellesgarasjer plasseres som vist i reguleringsplanen.

§9.

Bygningenes farger skal godkjennes av bygningsrådet.

§10.

Eventuelle gjerder skal oppføres som 0,8 m høyt flettverksgjerde.

§11.

Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke sjenerende for naboer.

§12.

Parsellselger er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§13.

Unntak fra disse vedtekter kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de gjeldende vedtekter.

3025 02202018015

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 8. desember 2020 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-12.

Asker kommune,
For kommunedirektøren
Marte H. Lie

Reguleringsbestemmelser for Leangveien 58, Asker kommune

Plankart, datert 16.09.2020

Reguleringsbestemmelser, datert 16.09.2020

1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for etablering av tre leilighetsbygg. I tillegg legger reguleringsplanen til rette for utvidelse av Båstadveien med ensidig fortau, justering av krysset Leangveien/Båstadveien, breddeutvidelse av Leangveien samt justering av avkjørsel til Leangveien 58.

2. Arealformål

2.1. Arealformål

Planområdet reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse (B)
- Renovasjonsanlegg (f_BRE)
- Lekeplass (f_BLK)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjørveg (o_SKVI, f_SKV2, f-SKV3)
- Fortau (o_SF)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (SVT)
- Parkeringsplass (f_SPP)

Grønnstruktur:

- Naturområde (f_GN)
- Friområde (f_GFI, o_GF2)

Hensynssone:

- Frisikt (H140_1, H140_2)

Bestemmelsesområde #1:

- Parkering under terreng

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1. Overvannshåndtering

- a) Overvann skal håndteres på egen tomt, med tillatt 20 l/s påslipp til kommunens nett.
- b) Utforming av flomveier, plassering av bebyggelse, innkjøring til garasje og arrondering av terreng må gjennomføres slik at bebyggelsen sikres mot overvannsflom. Overvann som ledes ut av planområdet må ledes vekk fra tiliggende bebyggelse og kobles på eksisterende flomveier.
- c) Løsning for håndtering av overvann skal avklares med Asker kommune, vann- og vannmiljø (VOV) og dokumenteres ved søknad om rammetillatelse. Plan for overvannshåndtering skal ta hensyn til forventet økning av nedbør og overvannsmengder.

3.2. Samfunnssikkerhet

Det skal gjennomføres sikringstiltak i skrent mot sør, geoteknisk kontroll av utsprengt byggegrop samt kontroll og godkjenning av endelig last og fundamentplan, jfr. geoteknisk notat av Geokonsult, datert 27.02.2019. Dette skal sikre at stabilitetsforhold ivaretas både i anleggsfasen og for ferdige bygninger og uteområder. Tidspunkt for gjennomføring av kontroll er fastsatt i 6.2 a-b.

3.3. Fossilfri byggeplass

Ved utbygging av bygg og anlegg skal de tilstrebes fossilfri byggeplass.

3.4. Dokumentasjonskrav

3.4.1. Utomhusplan

Utomhusplan skal inngå i søknad om rammetillatelse og godkjennes av kommunen. Utomhusplanen skal utformes i henhold til bestemmelsene i kommuneplanen.

3.4.2. Renovasjonsløsning

Renovasjonsløsning skal avklares med Asker kommune, vann og vannmiljø (VOV).

3.4.3. Estetikk og utforming

Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for tiltakets estetiske og arkitektoniske kvaliteter, materialbruk, fargevalg m.m. Tiltakets fjernvirkning og nærvirkning skal dokumenteres med oppriss av ny bebyggelse sett i sammenheng med nabobebyggelse.

3.5. Krav om undersøkelser før/ved gjennomføring av planen

3.5.1. Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

Før igangsettingstillatelse gis for byggetiltak, skal det foreligge risikovurdering og plan for gjennomføring av anleggsperioden, riggplan og sikringstiltak for terreng og vegetasjon, myke trafikanter og hensyn til naboer.

Før igangsettingstillatelse for byggetiltak gis, skal eventuell forurenset grunn være kartlagt og avbøtende tiltak være avklart.

Før igangsettingstillatelse for byggetiltak gis, skal det dokumenteres i en miljøoppfølgingsplan hvordan aktuelle miljømål skal ivaretas gjennom detaljprosjektering og i anleggsperioden.

Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre

for følgende:

- o Håndtering av eventuelle forurensede masser

- o Tiltak for sikring av kolle, naturlig terreng og vegetasjon
- o Redegjørelse for tiltak for å begrense masseuttak ifm. sprenging av byggegrop
- o Massetransport
- o Tiltak for bekjempelse av fremmede arter

4. Bestemmelsertilarealformål

4.1. Bebyggelse og anlegg

4.1.1 Boligbebyggelse (B)

Grad av utnytting (§ 12-7 nr. 1)

Grad av utnytting skal ikke overstige BRA 2200 m². Parkeringsareal under planert terreng, bod- areal og tekniske rom under terreng medregnes ikke i BRA. Eventuelt overdekket areal på terreng, som pergola, tak over sykkelparkering eller lignende, medregnes ikke i BRA.

Plassering og høyder (§ 12-7 punkt 1 og 2)

- a) Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og maks høyder som angitt på plankartet. Overliggende etasjer skal trekkes tilbake fra underliggende etasjer i henhold til prinsipper vist på utomhusplanen datert 16.09.2020.
- b) Parkeringskjeller skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense #1 som angitt på plankartet.
- c) Sykkelparkering, trapper, ramper, forstøtningsmurer og rampe for innkjøring til p-kjeller kan etableres utenfor byggegrense.
- d) Belegning og støttemurer kan etableres utenfor byggegrenser i forlengelse av bygningsliv, slik at man får gode uteromskvaliteter i en overgangssone mellom bebyggelse og terreng.
- e) Det tillates private takterrasser over øverste plan med utvendig adkomst fra underliggende balkong. Det tillates ikke adkomstløsning med heis- eller trapperom på tak. Det tillates rekkverk over maks gesimshøyde og som skal trekkes min. 2 meter inn fra gesims.
- f) Over maks gesimshøyde tillates tekniske rom med gesimshøyde inntil 1 m på inntil 20% av takflaten. Takoppbygg må integreres i den arkitektoniske utformingen av bebyggelsen. Takoppbygg skal trekkes min. 2 meter inn fra gesims.

Estetiske krav

Bebyggelsen skal oppføres som tre enkeltstående bygg, i tråd med prinsippene i illustrasjonsvedlegget til planforslag, datert 16.09.2020. Fasadeliv skal trekkes tilbake fra underliggende etasjes fasadeliv. Fasadeliv kan vekselvis trekkes ut og inn innenfor den enkelte

etasje. Byggene skal i hovedsakelig kles i tre.

Tak og installasjoner på tak

Bebyggelsen skal ha flate tak. Taket skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Det skal benyttes sedum på takflatene. Det kan etableres solcellepaneler på takflatene. Det kan etableres private takterrasser med utvendig adkomst fra underliggende balkong.

Det tillates ikke pergola eller liknende på tak som gir økt høydevirkning. Ved etablering av takterrasser, må innsyn til naboeiendommer vurderes.

Uteoppholdsareal og lekeplasser

- a) Det skal etableres minimum 50 m² uteoppholdsareal på terreng per boenhet. Av dette skal det opparbeides minimum 25 m² lekeplass/nærmiljøanlegg per boenhet på terreng. Uteoppholdsareal på terreng skal ha en hensiktsmessig arrondering og ikke være brattere enn 1:3. Gangforbindelser kan medtas i beregningen av minste uteoppholdsareal.
- b) Alle boenheter skal ha balkong, takterrasse eller direkte atkomst til privat uteplass på bakken.
- c) I skrånende terreng mot øst, vest og nord kan terrenget bearbeides og planeres slik at det kan etableres et kvalitativt uteareal på terreng i tilknytning til tiliggende boenhet.
- d) Lekeplasser skal utstyres med lekeapparater for barn med ulikt ferdighetsnivå, samt sittemøbler. Arealene skal være universelt utformet, med fast dekke frem til lekeplass og sittegrupper.
- e) Tre markert på utomhusplanen skal så langt som mulig søkes beholdt. Treet skal sikres i anleggsfasen. Dersom det i detaljprosjekteringen viser seg at treet ikke kan beholdes, må det redegjøres for årsakene til dette senest ved søknad om igangsettingstillatelse.

Universell utforming

Grunnet bratte stigningsforhold på eiendommen, er det ikke krav om universell utforming av adkomst til boliger og felles uteoppholdsarealer på terreng. Universelt utformet adkomst til boligene skal løses via parkeringskjeller, med heisadkomst som leder til boligene og til utgang til felles uteoppholdsareal på eiendommens søndre del.

Parkering og sykkelparkering

- a) Bilparkering: Det skal etableres minst 1,2 bilparkeringsplasser per boenhet. Av disse skal det være 2 HC-plasser og 2 gjesteplasser.
- b) Det skal være sikret tilstrekkelig strømtilførsel slik at det kan tilrettelegges for etablering av opplegg for lading av el-bil på samtlige parkeringsplasser.
- c) Sykkelparkering: Det skal etableres 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Sykkelparkering skal ha god arkitektonisk- og bruksmessig kvalitet og være lett tilgjengelig. Min 50 % skal ha takoverbygg min. 5 % skal være tilpasset ulike typer som lastesykkel og sykkelvogner etc. Øvrige sykkelparkeringsplasser kan plasseres i tilknytning til inngangspartiene eller på et annet hensiktsmessig sted i nærheten som ikke berører de opparbeidede utearealene.

4.2 Renovasjonsanlegg

Renovasjonsløsningen skal utformes etter Asker kommunes renovasjonstekniske veileder. Avvik fra krav om universell utforming mellom boenhet og renovasjonspunkt tillates der høydeforskjeller og terrengmessige forhold vanskeliggjør tilrettelegging. Renovasjonspunktet skal vises på utomhusplanen.

4.3 Energianlegg

- a) Nettstasjon tillates integrert i bygget eller som et frittstående tiltak på terreng. Frittstående nettstasjon tillates plassert innenfor gnr/bnr 52/126. Den tillates også plassert inntil 1 meter fra eiendomsgrense og utenfor regulert byggegrenser. Nettstasjon skal oppføres minimum 5 meter fra brennbar vegg.
- b) Nettstasjon medregnes ikke i grad av utnytting.

4.2 Samferdselsanlegg og tekniske infrastruktur

(§12-7 nr. 1)

- a) Felt o_SKVI og o_SF skal opparbeides i tråd med plankartet.
- b) Avkjørslene skal detaljprosjekteres til rammesøknad.
- c) I avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum. Frisiktlinjer er vist på plankartet.

Avkjørsel i felt f_SKV2 er felles for eiendommene med gnr/bnr. 52/90, 91, 109, 110, 131.

4.3 Grønnstruktur

Terrang og vegetasjon innenfor felt f_GN og o_GF2 skal så langt som mulig sikres i byggefasen.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1. Bestemmelser til bestemmelsesområde #1

Parkeringskjeller skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense #1 som angitt på plankartet.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1. Før rammetillatelse

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

6.2. Før igangsettingstillatelse

- a) Geoteknisk prosjektering skal kontrolleres gjennom følgende, jr.
3.2 Samfunnssikkerhet. Kontroll av utsprengt byggegrop, samt kontroll og godkjenning av endelig last og fundamentplan skal gjennomføres før igangsetting av fundamenteringsarbeider.
- b) Langs skrent i tomtegrensen mot sør skal det etableres sikringstiltak som skal stoppe mindre stein som ruller ned som følge av sprengningsarbeidet. Sikringstiltak må være etablert før igangsetting av sprengningsarbeider.
- c) Sikringstiltak for tre markert på utomhusplanen må være etablert før igangsettingstillatelse for sprengningsarbeidene.
- d) Sikring av skogbeltet langs Leangveien (Grønnstruktur – naturområde GN) skal være satt opp før det blir gitt igangsettingstillatelse for sprengningsarbeidene.
- e) Felt o_SKVI og o_SF som ligger i Båstadveien skal opparbeides før igangsetting av bygninger.

6.3. Før brukstillatelse

6.3.1. Opparbeidelse av veiarealer

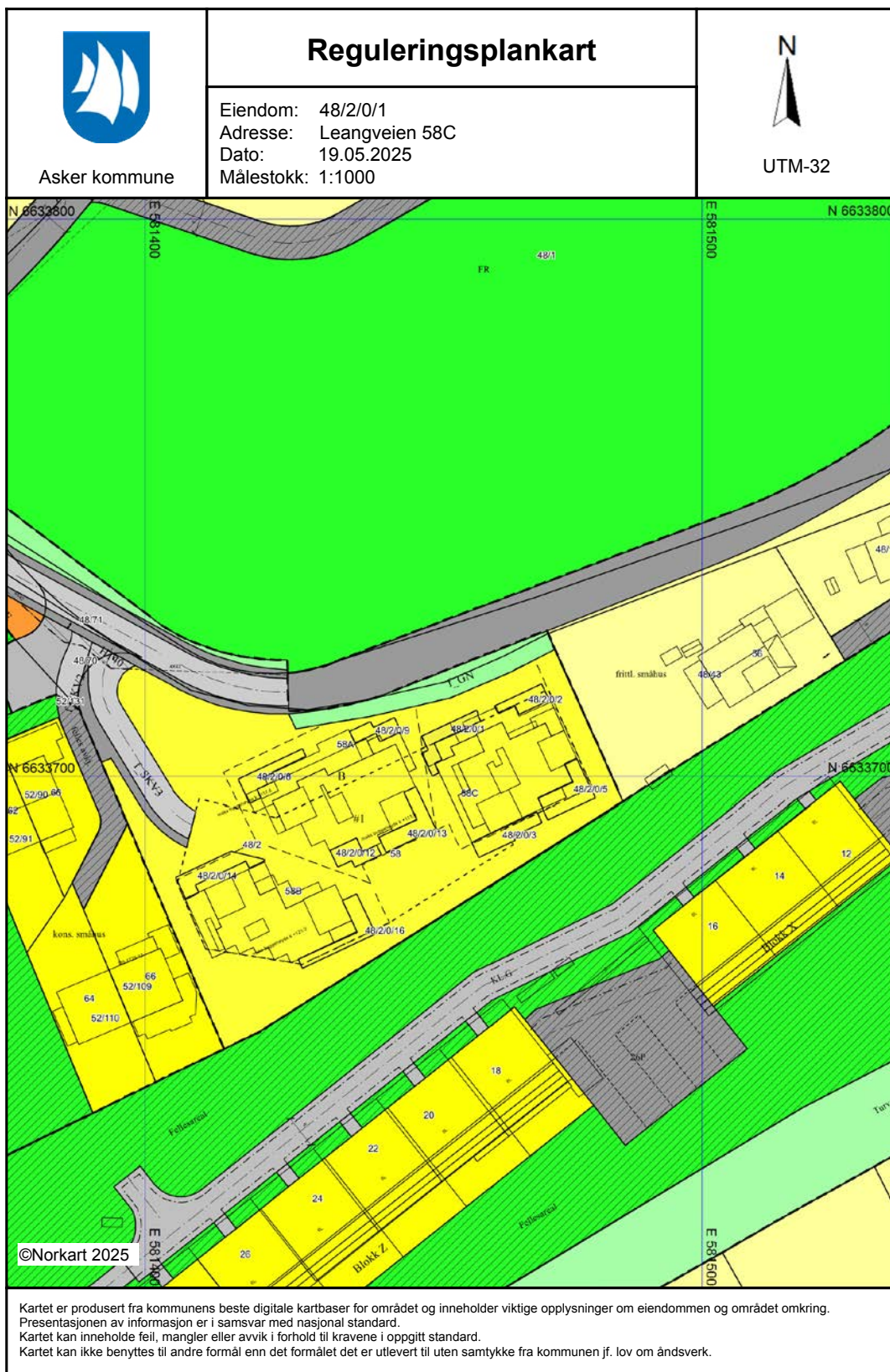
Før brukstillatelse gis, skal alle veiarealer innenfor planen være etablert i tråd med plankartet.

6.3.1. Opparbeidelse av utomhusarealer

Før brukstillatelse gis, skal utomhusarealer være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan. Unntak gjelder beplantning dersom dette må utsettes til vår/sommer. Dersom ferdigstillelse av veiarealer i grensesnitt mot utomhusarealer berøres av sesongforsinkelser, kan også ferdigstillelse av disse utsettes tilsvarende.

7. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- o Geoteknisk prosjekteringsnotat, Geo Konsult, datert 27.02.2019.



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

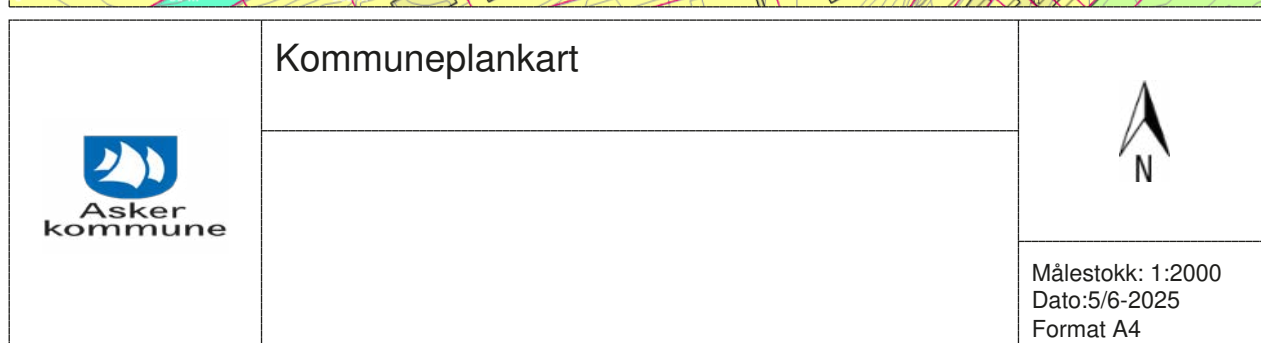
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Gangveg
-  Friområder
-  Turveg
-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles grøntanlegg

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse
-  Renovasjonsanlegg
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Naturområde
-  Friområde
-  Sikringsone - Frisikt
-  Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift bredde
-  Påskrift kotehøyde
-  Påskrift plantilbehør



Kommuneplan - Arealformål



Generell påskrift - Linje



Planområde kommuneplan



KpArealGrense



KpSikringGrense



KpAngittHensynGrense



KpBestemmelseGrense



KpSikringSone



KpAngittHensynSone



KpBestemmelseOmråde



1110 - Boligbebyggelse - (eksisterende)



1110 - Boligbebyggelse - (framtidig)



1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (eksisterende)



2010 - Veg - (eksisterende)



3002 - Blågrønn struktur - (eksisterende)



5100 - LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - (eksisterende)

Informasjon - Samferdselslinje



Kyststi



Kyststi (ikke bindende)



Matrikelnummer

Matrikelnummer

MatrikelnummermedFnR

MatrikelnummermedSnR

Eiendomsgrense



Sikker eiendomsgrense



Ikke sikker eiendomsgrense

Godkjent byggetiltak



Godkjent byggetiltak

Eiendomsinformasjon



Eiendom

Informasjon - Arealformål



Informasjon - Hensynssoner



Informasjon - Bestemmelsesområder



Informasjon - Juridiske linjer



Juridiske linjer - klikkbare

Informasjon - Bestemmelsesgrense



Tooltip - bestemmelsesgrense

Bygningsinformasjon



Bygning

Informasjon og plandokumenter



Endelig vedtatt plan

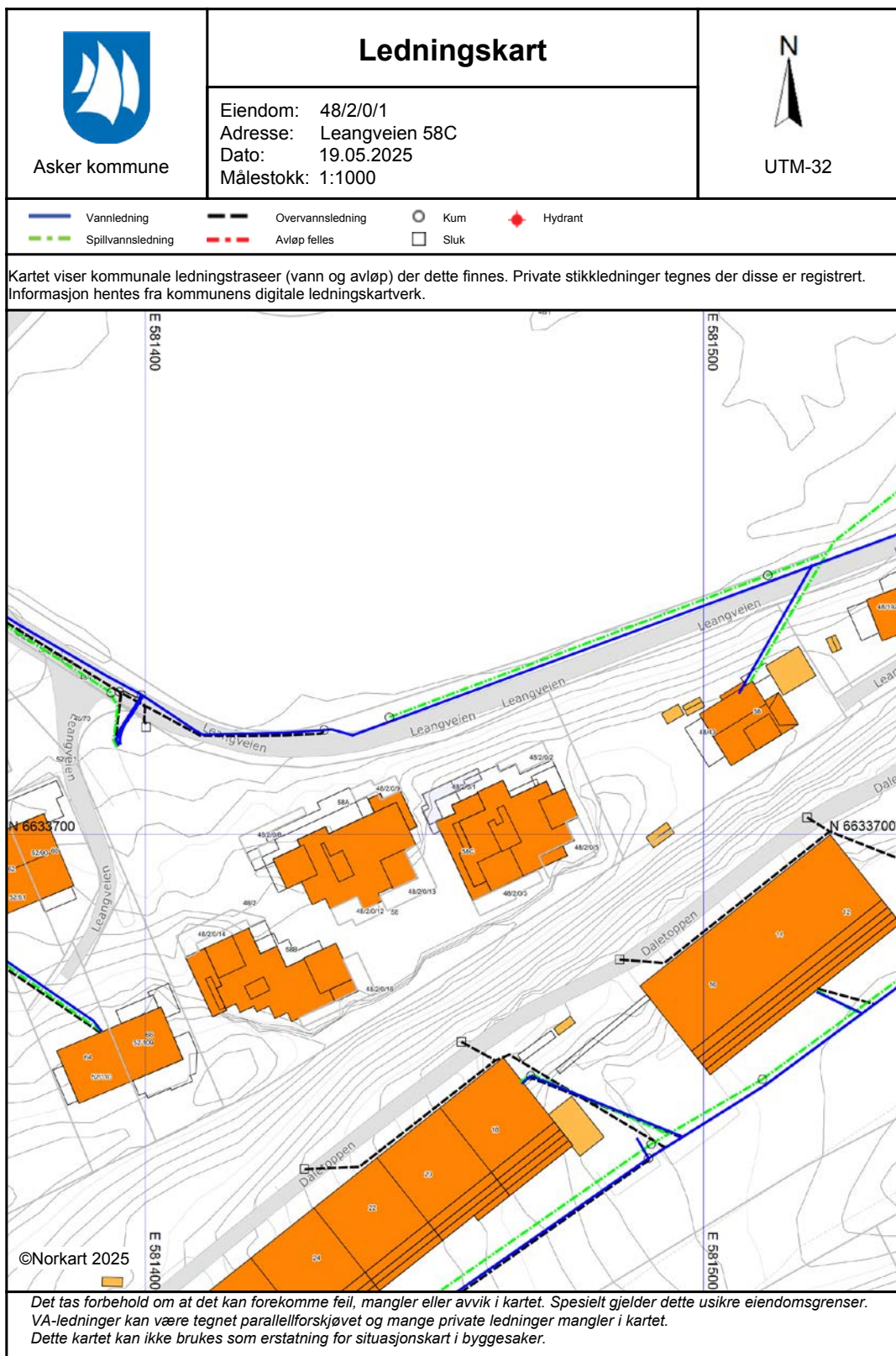
Bakgrunnskart kommuneplan WMS

Kommunegrense

Kommuneplan - Båndleggingssoner

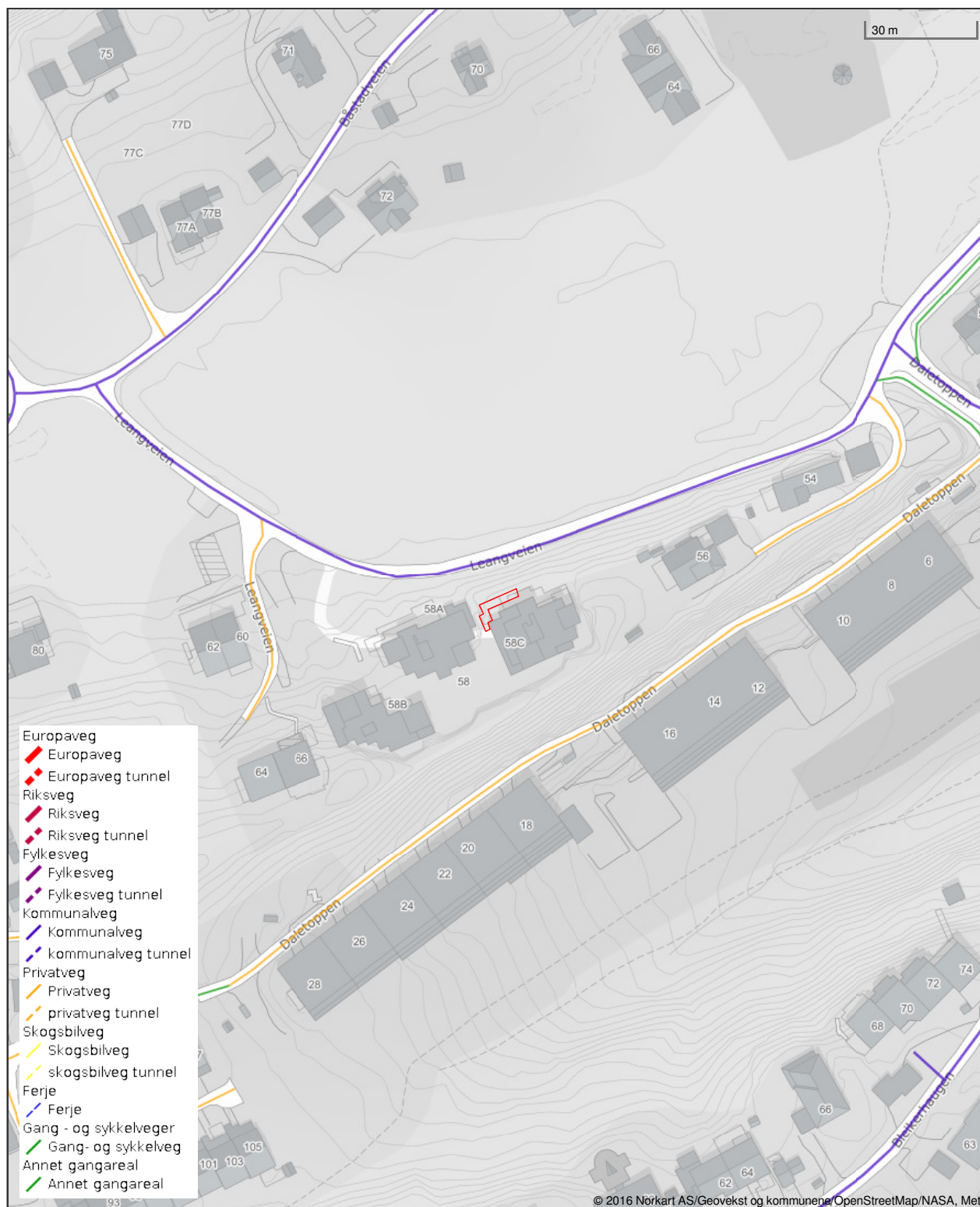
Kommuneplan - Sikringssoner

Kommuneplan - Bestemmelsesområder

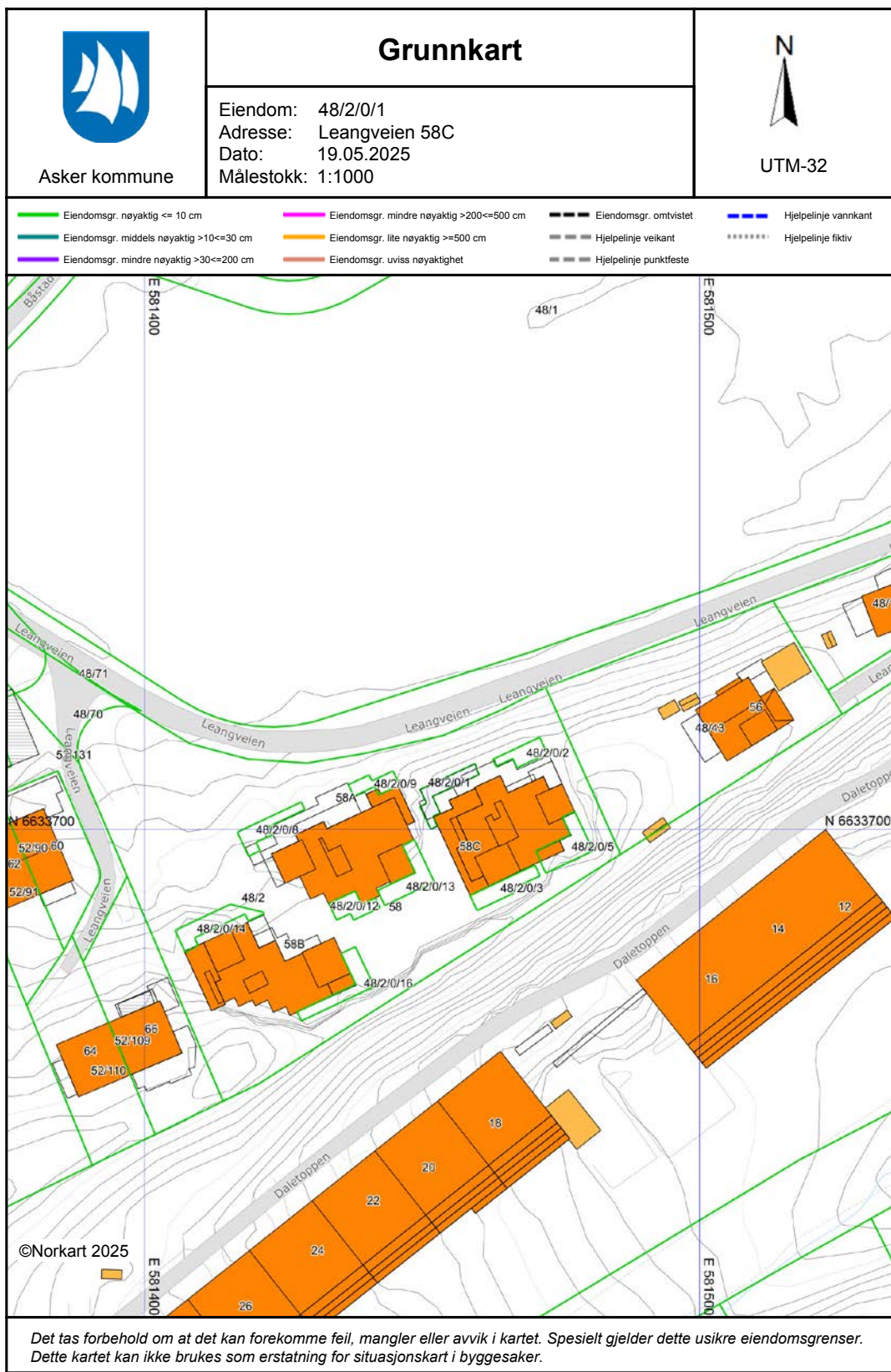




Vegstatuskart for eiendom 3203 - 48/2//1

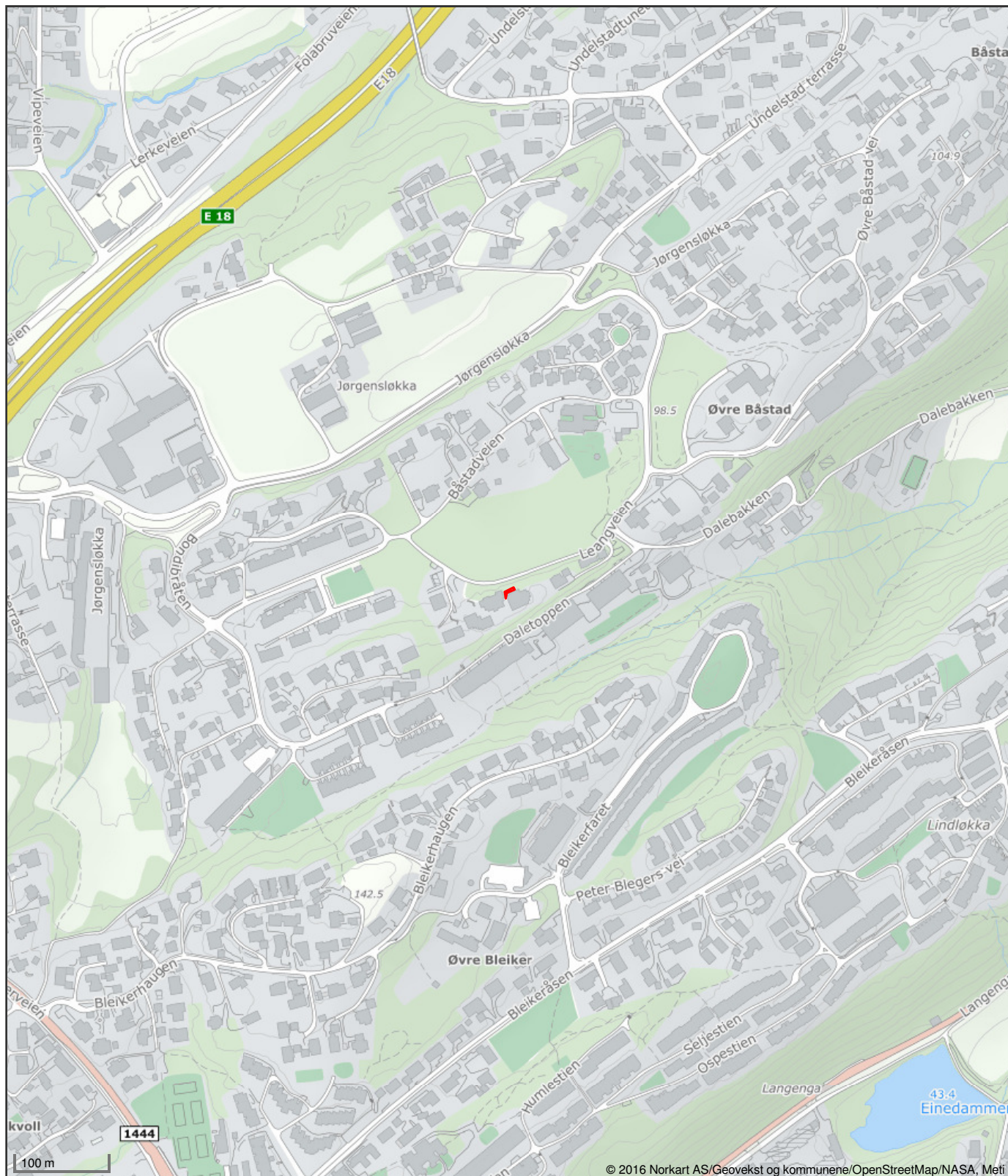


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

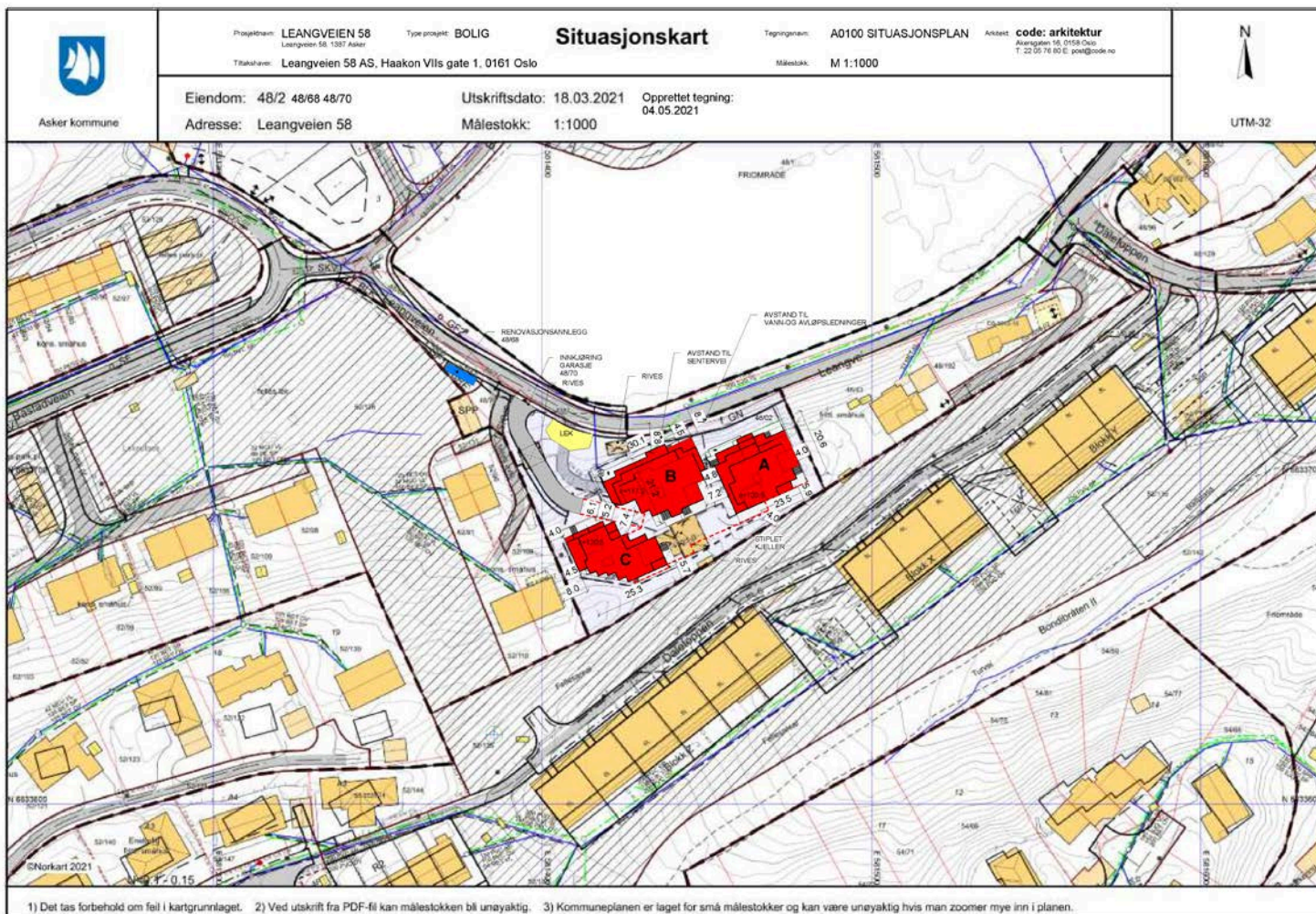


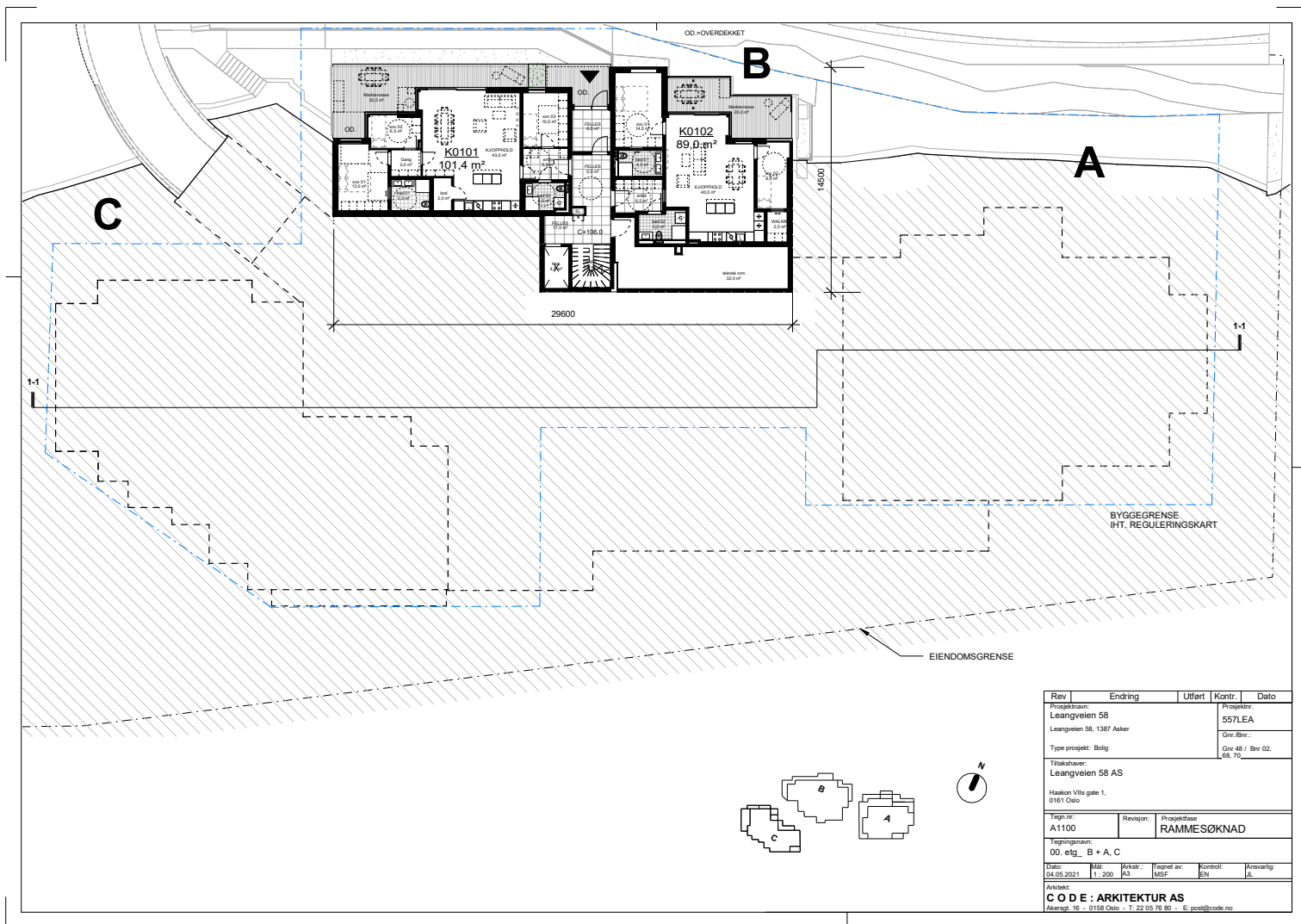


Oversiktskart for eiendom 3203 - 48/2//1



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.





Rev	Endring	Utført	Kontr.	Dato
Prosjektnavn: Leangveien 58		Prosjektbr.: 557LEA		
Leangveien 58, 1387 Asker		Gnr./Bnr.: Gnr 48 / Bnr 02, 48, 70		
Type prosjekt: Bolig				
Tilskjutter: Leangveien 58 AS				
Haskon Vito gate 1, 0161 Oslo				
Tegn.nr: A1100		Revisjon: 00. etg., B + A, C		
Tegningsnavn: 00. etg., B + A, C		Prosjektfase: RAMMESØKNAD		
Dato: 04.05.2021		Arkst.: 1:200	Tegnet av: MSF	Kontroll: EN
Ansvarlig: JL		Ansvarlig: JL		
Arkitekt: C O D E : ARKITEKTUR AS				
Mønst: 16 - 0158 Oslo - T: 22 08 76 50 - E: post@code.no				

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 48, Bruksnummer 2, Seksjonsnummer 1 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

30.05.2025 kl. 16.24

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

30.05.2025 kl. 16.22

Adresse(r) :

Gateadresse: **Leangveien 58 C**

Gatenr: **1277**

Kommune: **ASKER**

Postkrets: **1387 ASKER**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/822433-1/200 02.08.2023 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
12:38

VEDERLAG: NOK 9 950 000

Omsetningstype: Fritt salg

BERG PER ANDREAS

FØDT: 17.07.1949

ELEKTRONISK INNSENDT

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2025/562954-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutetter 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 servitutetter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1921/900696-1/100 18.11.1921 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 48 BNR: 2

1923/910466-1/100 13.04.1923 **BESTEMMELSE OM VEG**
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 48 BNR: 2

1947/2863-1/100 28.05.1947 **ERKLÆRING/AVTALE**

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 30.05.2025 16:24 - Sist oppdatert 30.05.2025 16:22

Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 1 av 3

vedr. jordkabel
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 48 BNR: 2

1978/9838-1/100 20.06.1978 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse vedr felles privat vann- og
kloakkledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 48 BNR: 2

2005/1222-1/100 17.01.2005 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 48 BNR: 43
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 48 BNR: 2

2024/2284435-1/200 25.11.2024 15:04 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 8 650 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/562954-1/200 20.05.2025 12:48 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 12 000 000
Panthaver: MAMEN-LUND ENGH SALVESEN OG PART AS
ORG.NR: 990 997 810
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/562954-2/200 20.05.2025 12:48 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN
SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
Rettighetshaver: MAMEN-LUND ENGH SALVESEN OG PART AS
ORG.NR: 990 997 810
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2023/622972-1/200 15.06.2023 21:00 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 100/1830

2024/77209-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 3025 GNR: 48 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 1

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

Gårdsnummer 48, Bruksnummer 2, Seksjonsnummer 1 i 3203 ASKER kommune

prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00022324	19.05.2025	1110250115

Om dokumentet

Ident
2005/1222/100

Har du mottatt feil dokument?

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

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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



FELLES AVLØPSLEDNING. OVERENSKOMST

Mellom eieren av gnr.48 bnr.43, Leangveien 56, 1387 Asker, Liv Mæland, og eieren av gnr.48 bnr.2, Leangveien 58, 1387 Asker, Johannes Setekleiv, og senere utskilte parselle er det inngått følgende overenskomst:

Undertegnede eiere anlegger felles avløpsledning i Leangveien etter følgende trasé: Den felles avløpsledning omfatter den del av nåværende ledning fra Leangveien 56 som går fra spylekum i Leangveien til hovedledning i krysset Leangveien / Daletoppen. Den nye avløpsledning fra Leangveien 58 vil bli tilkoblet ved den nevnte kum. Ledningsanlegget utføres etter planer som er godkjent av kommunalteknisk avdeling. Ledningseierne er i fellesskap ansvarlig for ledningenes drift og vedlikehold. Eventuell tvist mellom partene om forståelse av denne avtalen søkes primært løst gjennom forhandlinger. Dersom ikke dette fører fram, avgjøres tvister ved voldgift. Voldgiftsretten skal bestå av 3 medlemmer, hvorav partene oppnevner hver sin representant. Formann oppnevnes av Herredsretten i Asker og Bærum. Denne overenskomst tinglyses på begge de berørte eiendommer. Overenskomsten kan ikke avlyses uten etter skriftlig samtykke fra kommunalteknisk avdeling.

Asker 15.01.2005

Gnr.48 bnr.43

Liv Mæland

Eier

Fødselsnummer 040360 [REDACTED]

Asker 15.01.2005

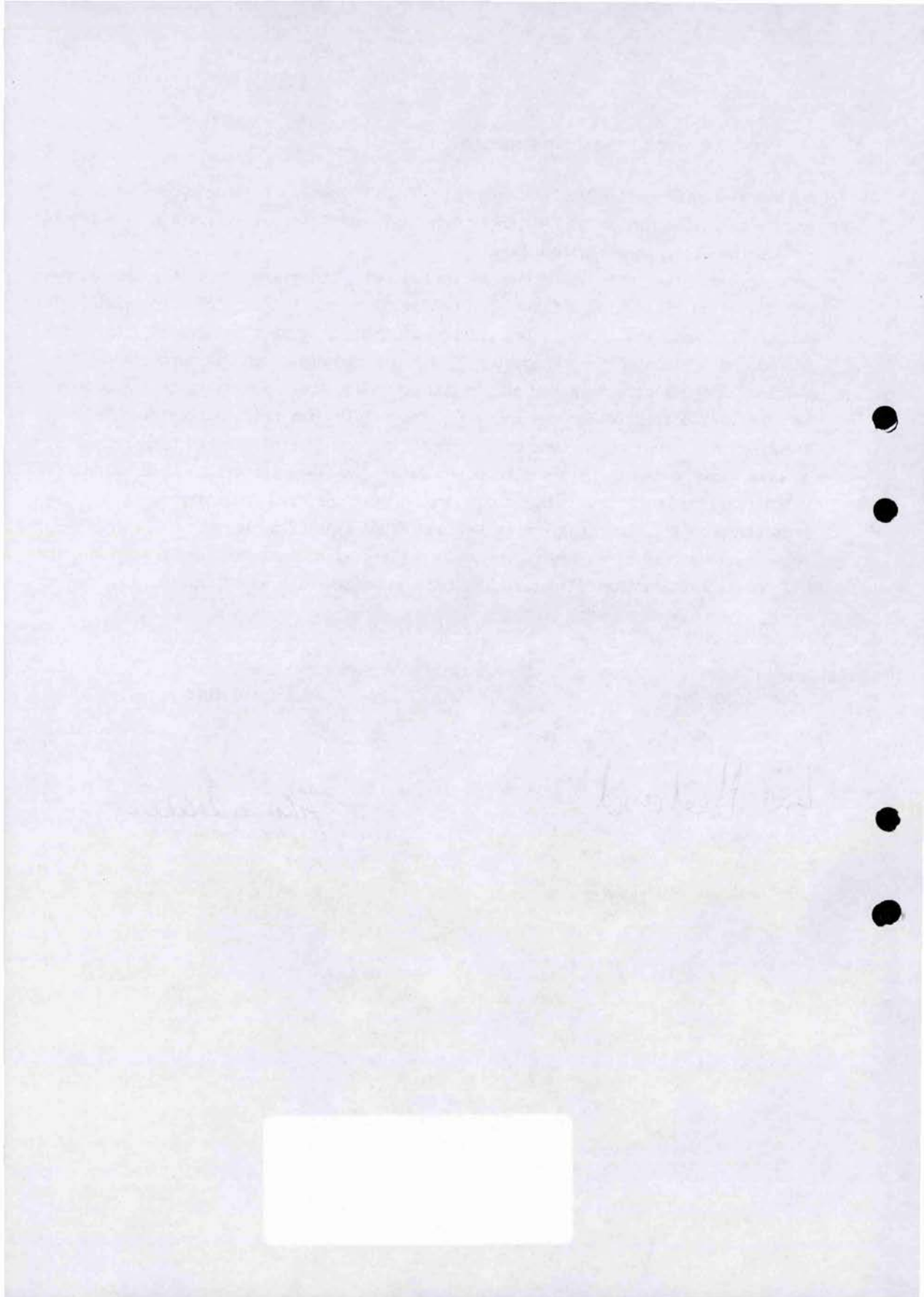
Gnr.48 bnr.2

Johannes Setekleiv

Eier

Fødselsnummer 130327 [REDACTED]

Doknr: 1222 Tinglyst: 17.01.2005 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM





Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613737116
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
920725298	ASKER KOMMUNE	Katrineåsvæien 20, 3440 RØYKEN
Fødselsdato/ Orgnr	Navn	Bruksenhe
919306718	LEANGVEIEN 58 AS	c/o Varde-Elendom AS, Høvikveien 2A, 1363 HØVIK

Matrikkelenhet(her) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3025	48	2

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3025	48	2	0	1	100 / 1830	Boligseksjon	Ja	Ja
3025	48	2	0	2	77 / 1830	Boligseksjon	Ja	Ja
3025	48	2	0	3	97 / 1830	Boligseksjon	Ja	Ja
3025	48	2	0	4	74 / 1830	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	48	2	0	5	106 / 1830	Boligseksjon	Ja	Ja
3025	48	2	0	6	104 / 1830	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	48	2	0	7	109 / 1830	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	48	2	0	8	100 / 1830	Boligseksjon	Ja	Ja
3025	48	2	0	9	88 / 1830	Boligseksjon	Ja	Ja
3025	48	2	0	10	101 / 1830	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	48	2	0	11	84 / 1830	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	48	2	0	12	118 / 1830	Boligseksjon	Ja	Ja
3025	48	2	0	13	124 / 1830	Boligseksjon	Ja	Ja
3025	48	2	0	14	110 / 1830	Boligseksjon	Ja	Ja
3025	48	2	0	15	122 / 1830	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	48	2	0	16	118 / 1830	Boligseksjon	Ja	Ja
3025	48	2	0	17	99 / 1830	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	48	2	0	18	99 / 1830	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24

08.06.2023 09:28

Side 1 av 2



Doknr: 622972 Tinglyst: 15.06.2023
STATENS KARTVERK

 Melding til tinglysing

Side 2 av 2

08.06.2023 09:28

Rett kopi 16.23



Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Asker kommune	Katrineåsveien 20, 3440 Røyken	

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Boligbyggelaget Usbl v/Julie Leirfall Hagen	950285680	jli@usbl.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Usbl avd. Follo v/Julie Leirfall Hagen. Postboks 313	1401	Ski	99403866

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3025	Asker kommune	48	2	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
919306718	LEANGVEIEN 58 AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.															
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)						
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	100	BG	13	B	124	BG	25				37			49
2	B	77	BG	14	B	110	BG	26				38			50
3	B	97	BG	15	B	122	B	27				39			51
4	B	74	B	16	B	118	BG	28				40			52
5	B	106	BG	17	B	99	B	29				41			53
6	B	104	B	18	B	99	B	30				42			54
7	B	109	B	19				31				43			55
8	B	100	BG	20				32				44			56
9	B	88	BG	21				33				45			57
10	B	101	B	22				34				46			58
11	B	84	B	23				35				47			59
12	B	118	BG	24				36				48			60
Sum tellere: 1830				Nevner = 1830											

Dato	Innsenderens underskrift
14/2-23	Julie Leirfall Hagen

**5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen**

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboelendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller planrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom
eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,
eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

14/2.23

Innsenderens underskrift

Julie Reinfall Hagen



8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger	
☒	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato Oslo, 4/2-2023	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver HØGE HØLEBUST
Sted og dato Oslo 14/2-2023	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver HANS REMI KITTELSEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

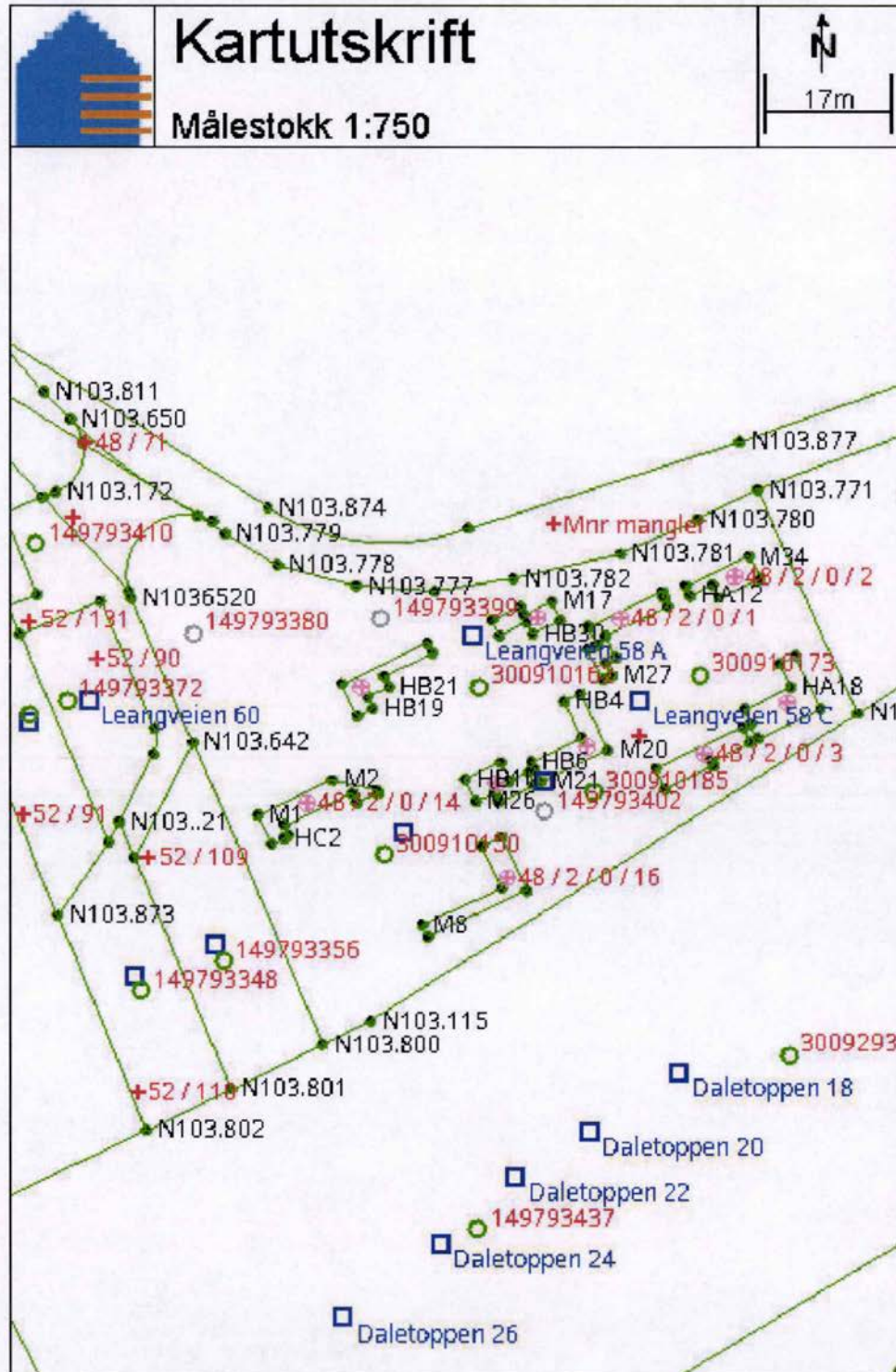
11. Kommunens saksbehandling	
a)	☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	☐ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 3025	Kommunens navn Asker kommune	Gårdsnr. 48	Bruksnr. 2	Festenr.
Dato 7/6-2023	Underskrift Bent David	Stempel 		

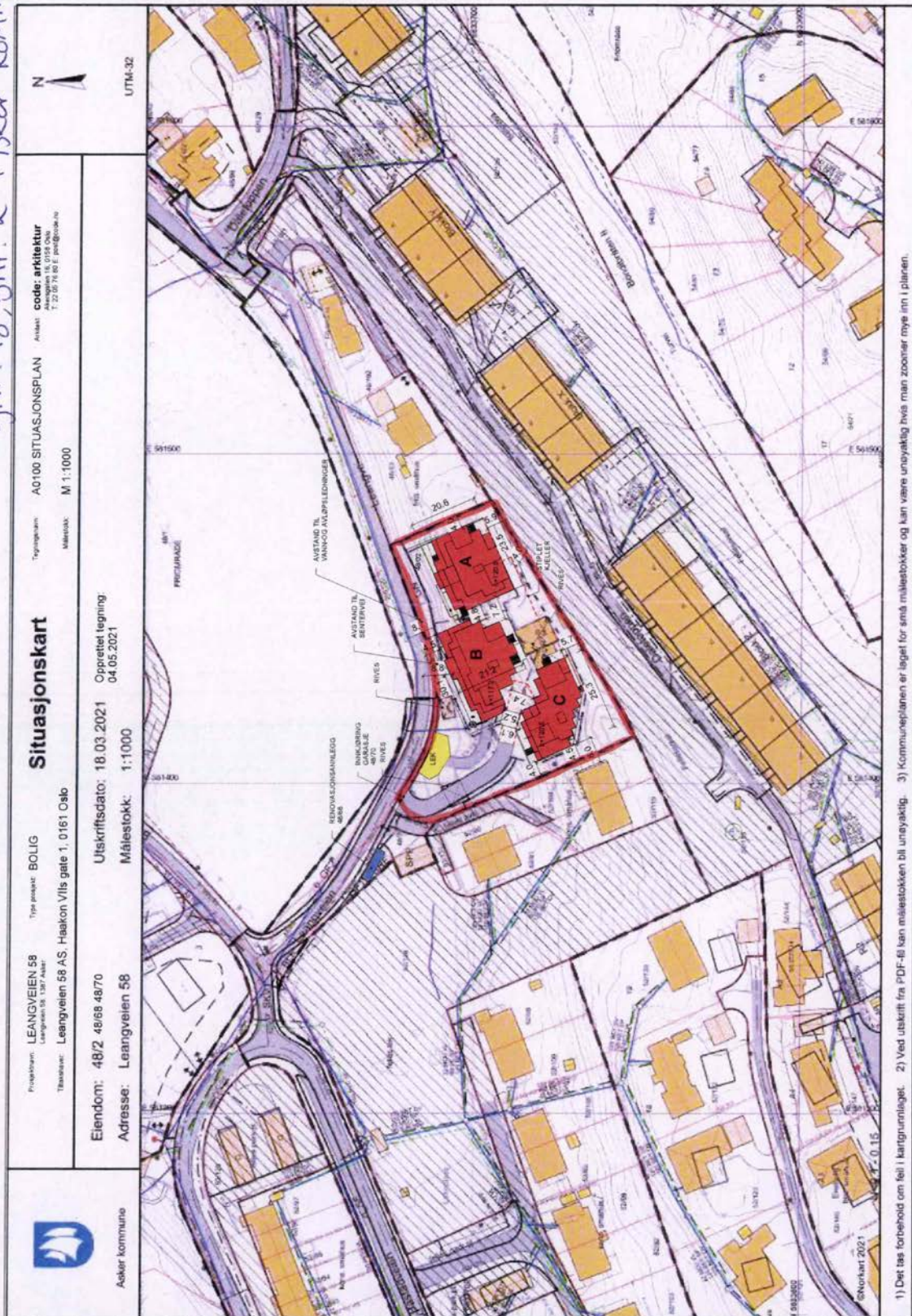
Dato 14/2-23	Innsenderens underskrift Julie Lierfall Hagen
-----------------	--



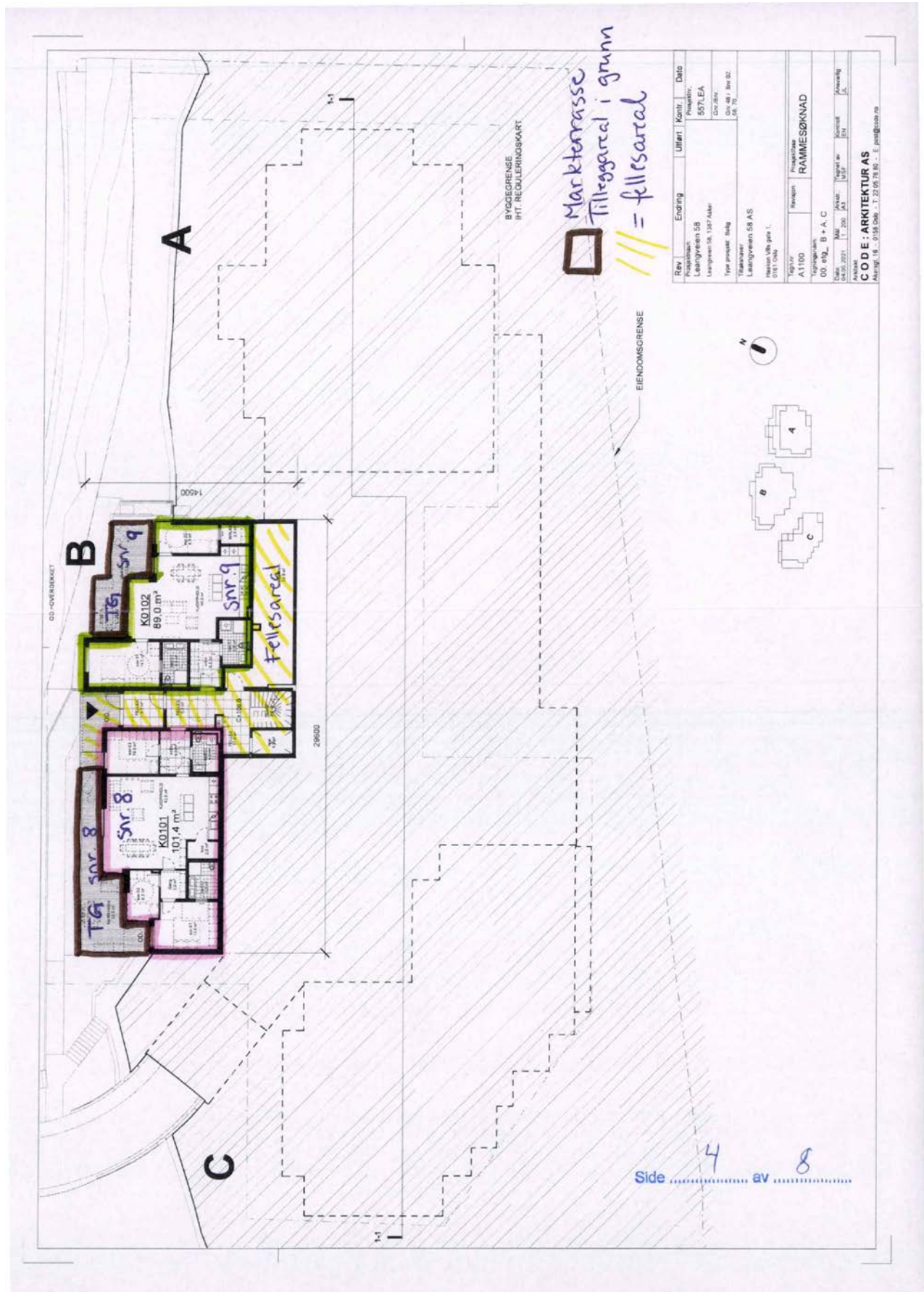
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor															
Seksjons-nummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = sameie-seksjon bolig SN = sameie-seksjon næring			Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)							
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133			
62				86				110				134			
63				87				111				135			
64				88				112				136			
65				89				113				137			
66				90				114				138			
67				91				115				139			
68				92				116				140			
69				93				117				141			
70				94				118				142			
71				95				119				143			
72				96				120				144			
73				97				121				145			
74				98				122				146			
75				99				123				147			
76				100				124				148			
77				101				125				149			
78				102				126				150			
79				103				127				151			
80				104				128				152			
81				105				129				153			
82				106				130				154			
83				107				131				155			
84				108				132				156			
Sum tellere:				Nevner =											
Dato		Innsenderens underskrift													
14/2 23		Julie Hiesfall Hagen													

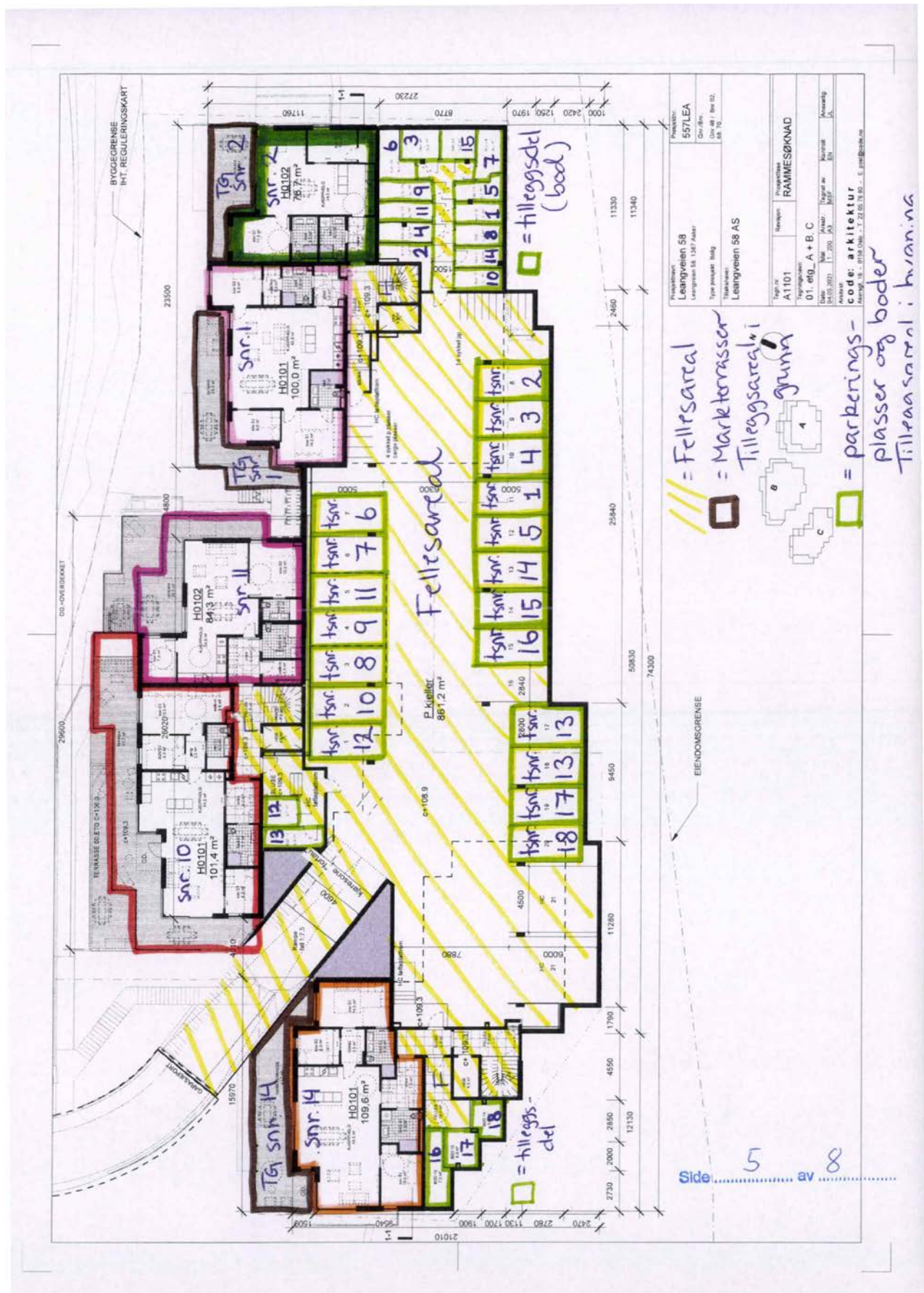


gnr. 48, bnr. 2 Asker kommune



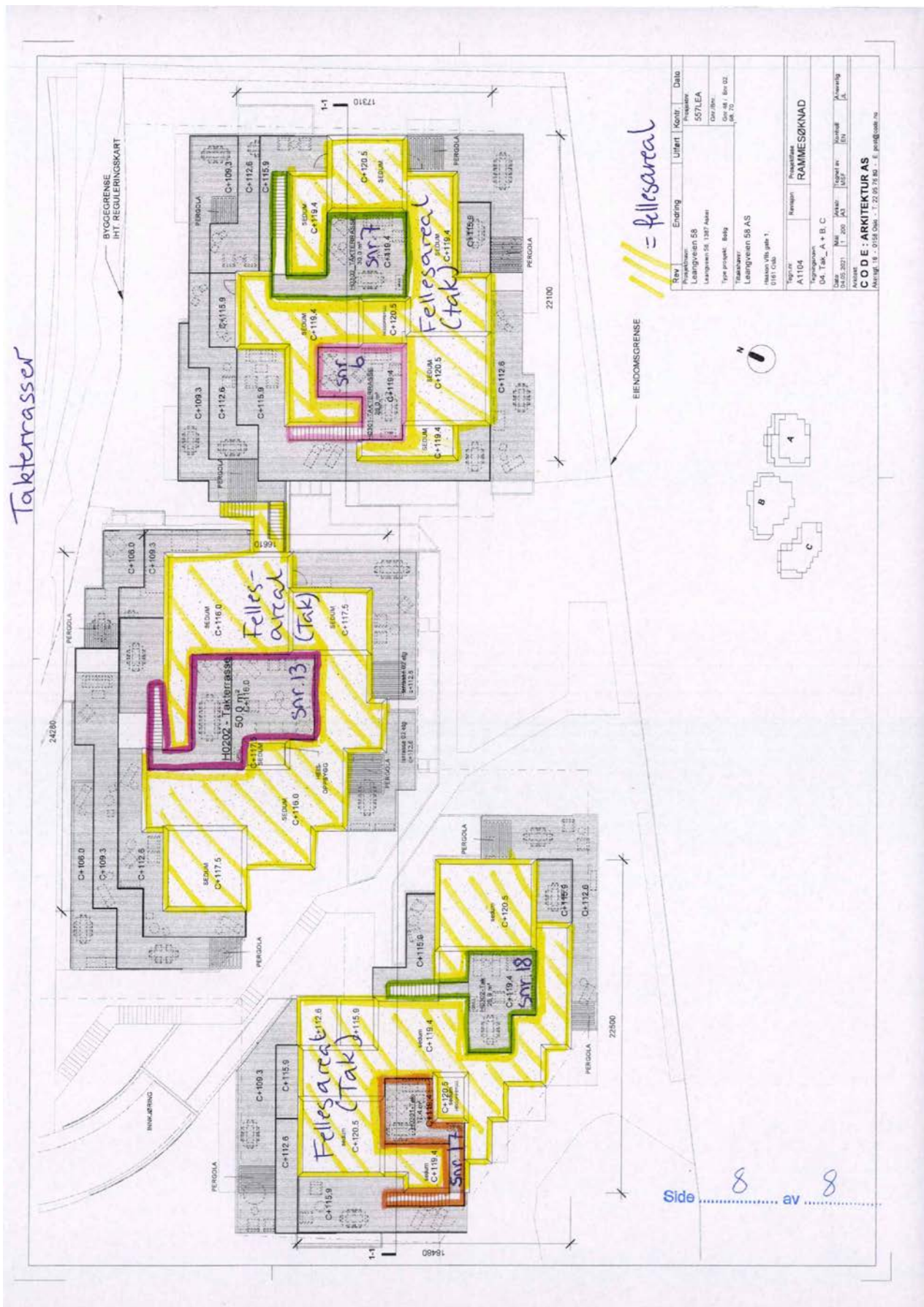












Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00022325	19.05.2025	1110250115

Om dokumentet

Ident
2023/622972/200

Har du mottatt feil dokument?

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

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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



Skjema 3.

DAGBOKFØRT

ERKLÆRING

20. JUN 78 09838

HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

ang. private felles vann- og kloakkledninger.

Undertegnede som eier av grnr. 48 brnr. 3 i Asker avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglese på min eiendom, og som ikke kan avleses uten Asker vann- og kloakkvesens samtykke.

Asker vann- og kloakkvesen har rett til nårsomhelst å la avstenge og forsegle den felles hovedstoppekran for fellesanlegget vedr. vann- og kloakkledning til min eiendom når det finnes nødvendig eller ønskelig hva enten det er begrunnet av tekniske hensyn eller for å få trufne bestemmelser respektert, uansett hvilken av fellesskapets eiendommer og bygninger det gjelder. Denne bestemmelse gjelder også avstengning av stoppekran for min eiendom.

Videre forplikter jeg meg til i fellesskap med de andre eiendommer å reparere og vedlikeholde de felles vann- og kloakkledninger.

Undertegnede har videre gitt fellesskapets eiendommer rett til å ha liggende såvel de felles vann- og kloakkledninger som de enkelte eiendommers ledninger på min eiendom, og jeg har gitt tillatelse til all nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene.

Asker, den 16. 6. 1978

x) P. Høftun
eier av grnr. 48 brnr. 3

A. Olavsgt. 28, 01.

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00022323	19.05.2025	1110250115

Om dokumentet

Ident
1978/9838/100

Har du mottatt feil dokument?

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

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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



Asker
kommune

Vedtatt av Asker kommunestyre 6. mai 2025

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Innhold:

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

Tillegg til bestemmelsene:

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

Innledning

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

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

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

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

1. Forholdet til vedtatte arealplaner

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

Følgende kommunedelplaner gjelder i Asker:

- Kommunedelplan for Båttstø, vedtatt 14.09.2017
- Kommunedelplan for E18, vedtatt 08.11.2016
- Kommunedelplan for E134 strekningen Dagslett - E18 Lier, vedtatt 18.10.2022
- Kommunedelplan for Holmen-Slependen, vedtatt 29.01.2013
- Kommunedelplan for ny Røykenvei, vedtatt 03.01.1998

Bestemmelser til kommunedelplan skal ved motstrid gjelde foran kommuneplan, dette gjelder ikke kommunedelplan for ny Røykenvei, strekningen Gjellum – Kloppedalen (atkomstveien til Heggedal).

Arealformål i kommuneplan skal ved motstrid gjelde foran kommunedelplan, dette gjelder ikke avsatt veiformål i kommunedelplan for E18 og E134.

1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner (pbl. § 1-5)

Reguleringsplaner som er vedtatt før kommuneplanens arealdel, gjelder såfremt det ikke er motstrid med kommuneplanbestemmelser som i sin ordlyd overstyrer reguleringsplan. Det fremgår av den enkelte bestemmelse om den overstyrer reguleringsplan. Der reguleringsplan ikke har bestemmelse om forhold som fremgår i kommuneplan, er kommuneplanens bestemmelser utfyllende.

Arealformål grønnstruktur og Landbruks-, natur og friluftsområder (LNFR) i kommuneplanens arealplankart overstyrer byggeformål i reguleringsplaners arealplankart. Ved motstrid mellom andre arealformål gjelder reguleringsplanens arealformål.

Kommuneplanens bestemmelser i kapittel 20-23 for hensynssoner og båndleggingssoner, jf. kommuneplanens arealplankart, overstyrer gjeldende reguleringsplaner.

Avsatt veiformål med tilhørende bestemmelser i reguleringsplan for E134 går foran kommuneplan ved motstrid.

Følgende planer gjelder uansett i sin helhet:

- a. Reguleringsplan for Vardåsen alpinanlegg, plan 23C, vedtatt 22.6.1989
- b. Reguleringsplaner for Hogstad golfbane, plan 38F, vedtatt 9.9.1992, og 38G, vedtatt 29.4.1993, med bestemmelser.

Opplysning: Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-5 nr. 1.

2. Krav om reguleringsplan

2.1 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, nr. 1)

I områder avsatt til byggeformål, arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt arealformål småbåthavn med tilhørende strandsone, kan det ikke utføres arbeid eller tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom og etablering av ny hovedbruksenhet, før området inngår i reguleringsplan.

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

2.2 Unntak fra krav om reguleringsplan (pbl. §11-10, nr. 1)

2.2.1 Områder avsatt til byggeformål

I områder avsatt til byggeformål er følgende tiltak unntatt fra krav om reguleringsplan, forutsatt at tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelser:

- a. Tiltak som kan søkes uten krav til ansvarlig søker, med unntak av pbl. § 20-1, bokstav m.
- b. Tiltak unntatt søknadsplikt

- c. Tiltak i/på eksisterende bygg, herunder også tilbygg.
- d. Private/offentlig godkjente renseløsninger
- e. Riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring.^{1, 2}

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse utenfor 100-metersbeltet langs sjø³, skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.3 Generelle boligområder.

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse innenfor 100-metersbeltet langs sjø³, skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet langs 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 ivaretatt i gjeldende reguleringsplan, kreves ny reguleringsplan utarbeidet ved endring av virksomhet som medfører:

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

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

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

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

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

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

2.6.1 Generelt

Kommunen kan kreve en samlet plan for flere eiendommer.

2.6.2 Krav om samlet plan for Øvre Hallenskog

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

2.6.3 Krav om samlet plan for Dikemarkområdet

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

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

2.6.4 Krav om ny samlet plan for Brønnøya

Innenfor kartlagte naturtyper tillates det ikke tiltak etter pbl. § 1-6 før ny reguleringsplan for Brønnøya er vedtatt.

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

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

3. Rekkefølgekrav

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

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

3.1.1 Sosial infrastruktur:

- 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 – Slependsen, 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:

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

3.1.3 Transportkapasitet:

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

3.1.4 Trafikksikkerhet

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

3.1.5 Utbyggingsrekkefølge Slemmestad

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

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

Opplysning:

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

4. Utbyggingsavtaler

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

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

5. Definisjoner

5.1 Definisjoner (pbl. § 11-9, nr. 5)

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

6. Samfunnssikkerhet

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

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

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

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

6.1.2 Områdeskred

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Opplysning:

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

7. Teknisk infrastruktur

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

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

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

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

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

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

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

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

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

8. Vei, transport og parkering

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

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

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

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

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

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

9. Miljøkvalitet og forurensning

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

9.1.1 Klimagassberegning

Klimagassberegninger skal utarbeides ved:

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

9.1.2 Energiplan

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

9.1.3 Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser

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

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

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

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

9.3.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

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

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

9.3.2 Støysonekart

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

9.3.3 Krav til støyfaglig utredning i gul og rød støysone

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

9.3.4 Gul støysone – vurderingssone

9.3.4.1 Ny bebyggelse

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

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

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

9.3.4.2 Eksisterende bebyggelse

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

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

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

9.3.5 Rød støysone – forbudssone

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

9.3.5.1 Ny bebyggelse

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

9.3.5.2 Eksisterende bebyggelse

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

9.3.5.3 Avviksområder for støy

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

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

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

9.3.6 Støyfaglig utredning

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

9.3.7 Støy i bygge- og anleggsfasen

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

Opplysning:

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

10. Natur, landskap og grønnstruktur

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

10.1.1 Arealer for masseforvaltning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Matjordplan skal forelegges kommunens landbruksmyndighet for uttalelse.

Bestemmelsen gjelder ikke innenfor avsatt arealformål baneformål.

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

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

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

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

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

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

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

10.6.1 Byggegrense mot vassdrag:

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

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

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

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

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

10.6.2 Vegetasjonsbelte:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- g. Offentlig godkjente vann- og avløpsanlegg, forutsatt at disse ikke medfører søknadspliktige terrengendringer.
- h. Tilbygg på inntil 8m² for sanitæranlegg når følgende vilkår er oppfylt:
- 1) Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg, og
 - 2) det kan dokumenteres at sanitæranlegg ikke kan integreres i eksisterende bebyggelse, og
 - 3) tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, i retning bort fra sjø, og
 - 4) tilbygget har materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.

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

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av Verdifulle trær.

2. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

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

10.8.1 Regulerte brygger

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

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

Bestemmelsen gjelder ikke regulert felles bryggeanlegg eller småbåthavn.

10.8.2 Etablerte brygger

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

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

10.8.3 Sandstrender

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

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

1. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø

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

11.1.1 Ved nye tiltak og regulering

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

11.1.2 Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi

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

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

For bebyggelse med høy verneverdi gjelder følgende:

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

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

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

11.1.4 Kulturminne som sekundær boenhet

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

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

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

11.1.5 Ved søknad om riving av kulturminne²

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

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

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

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

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

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

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

12. Fellesbestemmelser til arealformål

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

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

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

12.2.1 Plassering og terrenginngrep

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

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

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

12.2.2 Andel grøntareal

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

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

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

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

12.3.1 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA)

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

12.3.2 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal lekeareal (MUA)

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

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

12.4.1 Byggegrense mot kjørevei

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

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

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

12.4.2 Byggegrense mot gang og sykkelvei

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

- a. 15 meter i LNFR-områder
- b. 7 meter i andre områder

Avstand måles fra midtlinjen i gang og sykkelveien.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a. Nettstasjoner tillates oppført i områder avsatt til byggeformål¹, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt i LNF-områder i forbindelse med fremføring av strøm til eksisterende og godkjent bebyggelse.
- b. Nettstasjoner tillates ikke oppført på områder avsatt til uteoppholdsareal (lekeplass) eller innenfor hensynsone for Naturmiljø (H560_1-3), hensynssone nedslagsfelt drikkevann (H110) Faresone Flom (H320), faresone ras og skred (H310) eller båndleggingssone H720, H730 og H735.
- c. Nettstasjon tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse.
- d. Nettstasjonen skal i utforming og plassering tilpasses omgivelsene, ved plassering innenfor hensynssone kulturmiljø (H570_1-4) skal utforming og plassering avklares med kommunens byggesaksavdeling (kulturminnegruppe).
- e. Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, og inntil 2 meter fra eiendomsgrense og regulert vei.
- f. Nettstasjoner skal ikke komme i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel.
- g. Nettstasjoner skal ha minimum 5 meter avstand fra annen bebyggelse.

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

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

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

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

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

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

13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse

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

Utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter tillates kun i prioriterte vekstområder¹, eller på arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse på kommuneplanens arealplankart, med mindre annet fremgår av reguleringsplan.

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

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

13.2 Sosiale boformer (pbl. § 11-9, nr. 5)

Det kan etableres sosiale boformer hvor en gruppe boliger er knyttet til både innvendige og utvendige fellesarealer. Fellesarealet skal være samlet, og i direkte tilknytning til boenhetene. Det skal være varierte boligstørrelser tilrettelagt for en variert beboergruppe.

Opplysning: Se tillegg 4, definisjon av sosiale boformer, og R13.2.

13.3 Sekundær boenhet (pbl. § 11-9, nr. 5)

Sekundær boenhet¹ tillates kun i tilknytning til enebolig og skal være integrert i hovedbruksenheten, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, eller i bestemmelser 14.3, 14.4 og 14.5, jf. 11.1.4.

Maksimal størrelse på sekundær boenhet er 60 m² BRA per tomt + bodareal på inntil 5 m² BRA, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan. Overbygget parkering for sekundær boenhet inngår ikke i maksimal størrelse.

Opplysning: Se bestemmelse 11.1.4 om Kulturminne som sekundær boenhet, og bestemmelser 8.2 og 12.3 med krav til parkering og uteoppholdsareal

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet og sekundær boenhet.

13.4 Plassering av mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor byggegrense i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.4.1 Støttemur og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense, forutsatt at:

- De mindre tiltakene ikke er i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt eller byggegrense mot kryss.
- Krav i bestemmelse 12.2.1 og 14.1.2 om terrenginngrep ivaretas.
- Øvrige krav etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter ivaretas.

13.4.2 Mindre tiltak og bygg unntatt søknadsplikt, utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom¹

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre tiltak jf. pbl § 20.5 og byggesaksforskriften (SAK 10) § 4.1 plassert utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom¹, forutsatt at:

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

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

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

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

13.5.1 Frittliggende garasje eller uthus o.l.

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

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

13.5.2 Avfallshus

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

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

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

14. Bestemmelser til småhusområder

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

14.1.1 Type bebyggelse:

Boligkategorier fremgår av arealplankartet. Innenfor boligområder angitt som, boligkategori *generelle boligområder* (GB), *spesielle boligområder* (SB), og *boligområder innenfor 100 metersbeltet langs sjø*¹ (GBS) tillates kun frittliggende småhusbebyggelse som angitt i bestemmelsene nedenfor.

I småhusområdene tillates ikke videre fortetting annet enn der det følger av reguleringsplan, som angitt i bestemmelse 2.3.

Bestemmelsenes kapittel 14 gir rammer for bebyggelsens utnyttelse og utforming.

14.1.2 Terrengendringer utenfor byggverkets fotavtrykk

Bygg skal plasseres i forhold til terreng i tråd med bestemmelse 12.2.1. Såfremt ikke annet er bestemt i reguleringsplan skal minimum 50 % av tomtens areal holdes fri for terrenginngrep, herunder også byggegrøper og andre inngrep i terreng i bygge- og anleggsfasen. Der det kan gjøres terrenginngrep gjelder følgende:

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

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

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

14.2 MUA krav (minste uteoppholdsareal) for frittliggende småhusbebyggelse

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

- Eneboliger skal ha minimum 200m² uteoppholdsareal hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 4 meter.
- Tomannsboliger skal ha minimum 150 m² uteoppholdsareal per hovedbruksenhet hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 3 meter.
- Sekundærboenhet skal ha minimum 12 m² uteoppholdsareal som skal være sammenhengende og i direkte tilknytning til boenheten.

Takterrasser kan medregnes i uteoppholdsareal dersom takterrassen grenser mot annet målbart uteoppholdsareal på terreng, og hvor det ikke er nivåforskjell på mer enn 20cm mellom terrenget og terrassen.

14.3 Generelle boligområder (felt GB) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Boligkategori GB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.3 nedenfor gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsene gjelder også uregulerte boliger utenfor 100-metersbeltet jf. bestemmelse 2.2.1

14.3.1 Boenheter¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter¹, tillates disse områdene bebygget med to boenheter¹. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundær² boenhet eller én tomannsbolig.

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

14.3.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GB skal BYA ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyrer denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 20 %.

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

Følgende planer gjelder fortsatt mht. utnyttelse:

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

14.3.3 Høyder

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

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

Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

14.3.4 Tak

Alle takformer og møneretninger tillates, også der annet er bestemt i reguleringsplan.

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbehus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:

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

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

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

14.3.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

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

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

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

14.3.6 Parkering

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

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

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet.

2. Se bestemmelse 13.3 Sekundær boenhet.

3. Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.

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

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

14.4.1 Tilpasning til eksisterende bebyggelse

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

14.4.2 Boenheter¹

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

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

14.4.3 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori SB skal BYA ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyrer denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 15 %.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt BYA.

14.4.4 Høyder

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

- a. Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse.
- b. Gesimshøyde tillates inntil 6,5 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,5 meter. Målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

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

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

14.4.5 Garasje bod, uthus og andre lignende bygninger

Der annet ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

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

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

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

14.4.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, gjelder bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.³

Innenfor planer som tillater garasje på 35 m² BYA tillates denne oppført på 36 m² BYA.

14.4.7 Tak

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Takterrasse er kun tillat der dette fremgår av reguleringsplan.

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner.

1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
2. *Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.*
3. *Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.*
4. *Se tillegg 4 definisjon av bebyggelsesstruktur.*

14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet langs sjø⁴(felt GBS) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

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

14.5.1 Boenheter¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter¹, tillates disse områdene bebygget med én frittliggende enebolig per fradelt tomt. En integrert sekundær² boenhet tillates på tomter over 1200m².

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

14.5.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GBS skal BYA ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyrer denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m²-BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt %- BYA.

14.5.3 Høyde

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

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

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

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

14.5.4 Tak

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

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

Takterrasser³ tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter.

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

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

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

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

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

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

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

14.5.6 Parkering

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

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

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

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

15.1 Bebyggelse og anlegg (BA) (pbl. § 11-9, nr. 5)

Områder for bebyggelse og anlegg åpner for kombinert nærings- og boligformål.

15.1.1 Byggeformål BA1

Innenfor BA1 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet. Eksisterende detaljhandelsvirksomhet kan opprettholdes.

15.1.1.1 Byggeformål BA1.1 (Føyka)

Det tillates bruk etter 15.1.1 Minimum 50% av Føyka-området (regulert delfelt I, II og IV) skal være fri for bebyggelse og tilrettelagt for rekreasjon og fysisk aktivitet.

15.1.2 Byggeformål BA2

Innenfor BA2 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet, samt arealer for plasskrevende varehandel.¹

15.1.3 Byggeformål BA3

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

15.1.4 Byggeformål BA4

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

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

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

Øvre Hagen gård, felt ÅN3, tillates bygget om til boliger innenfor eksisterende bebyggelse.

Gårdstunet skal opprettholdes og anlegget tilpasses kulturlandskapet.

Eksisterende terreng og vegetasjon skal inngå som et aktivum i bofelleskapet.

Nødvendige tiltak skal iverksettes slik at tilstøtende landbruksarealer skjermes og landbruksdrift kan pågå uforstyrret.

15.1.4.2 Byggeformål BA4.2 (Blakstad sykehus og Vettre)

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

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

15.1.4.3 Byggeformål BA4.3 (Tronstad)

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

Opplysning:

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

16. Bestemmelser til andre byggeområder

16.1 Fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 3, 5 og 6)

16.1.1 Grunneiendom

I områder avsatt til fritidsbebyggelse eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF er oppdeling av eksisterende grunneiendom ikke tillatt.

16.1.2 Fritidsbebyggelse utenfor 100 metersbeltet langs sjø¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, tillates oppføring av én fritidsbolig på eksisterende ubebygget tomt og utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til fritidsbebyggelse utenfor 100-meterbeltet langs sjøen, eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF. Tillatelse kan gis under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

Utvidelse av eksisterende fritidsbolig kan ikke medføre opprettelse av ny boenhet på tomten. Grad av utnytting skal ikke overskride %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal overskrider ikke 125 m².

Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

d. Utebelysning

Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

16.1.3 Fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrensen mot sjø¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan tillates kun tilbygg på inntil 15 m² på eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF og fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrense mot sjø, dersom følgende er oppfylt:

- Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg.
- Samlet BYA på tomten overskrider ikke 125 m² inkludert tilbygget.
- Tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, og i retning bort fra sjø.
- Eksisterende bebyggelse og tilbygg skal ha materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.
- Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.
- Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

Opplysning: Se bestemmelse 2.2 Unntak fra plankrav, og bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø

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

16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBF) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3 og 5)

Innenfor KBF tillates bolig- og fritidsbebyggelse. Fritidsbebyggelse i tråd med reguleringsplan/bestemmelsene i punkt 16.1, og boligbebyggelse i tråd med reguleringsplan.

16.2.1 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig

Innenfor KBF kan eksisterende fritidsbolig bruksendres til helårsbolig, under følgende forutsetninger:

- a. Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- b. Boligen har opparbeidet adkomst i tråd med den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm, eller i henhold til regulert standard.
- c. Det er opparbeidet trygg skolevei³ med maksimal gangavstand på 4 km til barneskole eller etablert skoleskysstilbud.
- d. Boligen har renovasjonsløsning i henhold til enhver tid gjeldene forskrift om renovasjon.²

For Brønnøya gjelder i tillegg kravene i punkt 16.2.2.

16.2.2 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig, og andre tiltak på Brønnøya

Det skal utarbeides en samlet reguleringsplan for Brønnøya, i tråd med 2.6.4. Det tillates ikke bruksendringer til boliger eller andre tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor kartlagte naturtyper, før ny reguleringsplan er vedtatt, jf. 2.6.4.

Ikke bebygde tomter kan kun bebygges med fritidsbolig.

Ny reguleringsplan kan åpne for at eksisterende fritidsbolig innenfor området avsatt som KBF kan bruksendres til helårsbolig under følgende tillegg til 16.2.1:

- Hensynet til naturverdier skal sikres.
- Utnyttelsen for boliger og fritidsboliger skal være lik, inntil 70 m² BRA og med et frittliggende uthus på inntil 15 m² BYA.
- Utsprenging av kjellere tillates ikke.

16.2.3 Veier og stier på Brønnøya

Veienes og stienes nåværende standard forutsettes opprettholdt.

Opplysning: Se bestemmelse 16.1 om fritidsbebyggelse.

1. *Se Forskrift om renovasjon, Asker kommune*

2. *Se tillegg 4, definisjon av trygg skolevei*

16.3 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 5 og 8)

I områder avsatt til sentrumsformål skal himlingshøyde i bebyggelsens første etasje langs strøgsgater¹ ha høyde minimum 4,5 meter, og arealbruken skal være utadvendt.

Gater (kommunal vei og fylkesvei) gjennom sentrumsformål (jf. temakart areal og transport) skal primært utformes med gatepreg og inkludere gode løsninger for busstransport, samt separate anlegg for syklist og fotgjengere. Det skal legges særskilt vekt på trafikksikre løsninger for fotgjengere.

Utbygging skal tilpasses de ulike tettstedenes særpreg og identitet. Type bebyggelse og tjenester som skal planlegges skal drøftes med aktører i lokalsamfunnene. Nye planer skal utformes i nært samarbeid med lokalmiljøene i tettstedet.

Opplysning: Se bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, punkt 9.3.5.3 Avviksområde for støy.

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

16.4 Næringsbebyggelse (NA, NB, NC, ND, NE) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

16.4.1 Næringsformål NA1

Innenfor næringsbebyggelse NA1 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet detaljhandel og større kontorvirksomheter.

16.4.2 Næringsformål NA2

Innenfor næringsbebyggelse NA2 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.1.2 Helse-næring NA2.1

Innenfor næringsbebyggelse NA2.1 kan det etableres arbeidsintensive helserelaterte virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.3 Næringsformål NB1

Innenfor næringsbebyggelse NB1 kan det kun etableres transportbedrifter, verksteder, lagerhaller, bygg- og anleggsvirksomheter, ikke-støyende industrivirksomheter samt plasskrevende varehandel.¹

16.4.4 Næringsformål NB2

Innenfor næringsbebyggelse NB2 kan det kun etableres verksteder, transportbedrifter, lagerhaller og Samleterminal, bygg- og anleggsvirksomheter, samt ikke-støyende industrivirksomheter.

16.4.4.1 Kystkultursenter NB2.1

Innenfor område avsatt som NB2.1 på Nærsnes kan det i tillegg til virksomhet nevnt i NB2 også etableres kystkultursenter.

16.4.5 Næringsformål NC

Innenfor næringsbebyggelse NC kan det kun etableres industrivirksomheter.

16.4.6 Næringsformål ND

Innenfor næringsbebyggelse ND kan det etableres virksomheter som legger til rette for reiseliv, som hotell og servering og annen næringsvirksomhet.

16.4.7 Næringsformål NE

Innenfor næringsbebyggelse NE kan det etableres industrielle aktiviteter, aktiviteter for bevaring og formidling av områdets kulturelle og industrielle historie, kontorer og andre egnede næringsaktiviteter i sammenheng med dette.

Opplysning: Se også bestemmelse 10.1 og 2.4, og R 10.1.

1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel

16.5 Andre typer anlegg (ATA) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

16.5.1 Byggeformål ATA1

Innenfor ATA1 tillates uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser. Mottak og deponi av masser, og eventuelle bygningsmessige tiltak, skal ikke vanskeliggjøre framtidig utvinning av mineralske ressurser innenfor området.

16.5.1.1 Byggeformål ATA1.2 Follestad

Området kan brukes i tråd med 16.5.1. I tillegg kan området benyttes til idrettsformål.

16.5.1.2 Byggeformål ATA1.3 Stokkeråsen

Innenfor ATA1.3 kan det deponeres snø, under forutsetning av at området reguleres. Snødeponi må omsøkes og være i tråd med forurensingsloven.

16.5.2 Byggeformål ATA2

Innenfor ATA2 kan det tillates mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser.

16.5.3 Byggeformål ATA3

ATA3 er avsatt til areal for transformatorstasjoner.

16.5.4 Byggeformål ATA4

ATA4 er avsatt til areal for infrastrukturanlegg.

Opplysning: se også bestemmelse 10.1

16.6 Fritids og turistformål (FC og FT) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3 og 5)

16.6.1 Fritidsbebyggelse FC (Ramton, Solbergstøa, Knattvoldstranda og Rødtangen)

Innenfor FC tillates campingplass med tilhørende service.

16.6.2 Fritidsbebyggelse FT (Verpen)

Innenfor FT tillates utleiehytter og annen turistnæring.

16.7 Idrettsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3, 5 og 6)

16.7.1 Avgrunnsdalen

Området kan tillates benyttet til skyteanlegg med tilknyttede aktiviteter. Området skal være åpent for allmenheten når anlegget ikke er i aktiv bruk.

16.7.2 Vardåsen

Innenfor området kan det etableres idrettsanlegg under forutsetning av at:

- Området reguleres
- Eksisterende stier ivaretas i reguleringsplan.
- Det ikke foretas inngrep i Barlindbekken
- Kartlagte naturtyper i området sikres mot inngrep gjennom reguleringsplan.

16.8 Råstoffutvinning (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3, 5 og 6)

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

17. Grønnstruktur

17.1 Grønnstruktur (pbl. §§ 11-7, nr. 3, 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10)

Innenfor område for grønnstruktur (også vist med Sosi-kode 3002 Blå/grønnstruktur i arealplankartet) skal vegetasjon bevares på en måte som sikrer sammenhengende grønnstruktur og grønne lunger. Det tillates skånsom tilrettelegging for turstier (traseer for ferdsel til fots med bruksbredde på inntil 1,5 meter), naturlekeplasser og friluftsliv, samt lettere, nødvendig skjøtsel av vegetasjon. Terrengendringer er ikke tillatt.

17.2 Friområder (pbl. §§ 11-7, nr. 3 og 11-9, nr. 6)

Innenfor friområder tillates tiltak som styrker allmennhetens bruk av området for natur- og friluftssopplevelser.

18. Landbruks-, natur og friluftsmål (LNFR)

18.1 Fellesbestemmelser LNFR- områder (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

I områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk¹ (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNFR-spredd bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse², gjelder følgende:

18.1.1 Nye bygninger og tiltak i LNFR områder

Oppføring av nye frittliggende bygninger, andre konstruksjoner og anlegg, eller massedeponier, som ikke er ledd i stedbunden næring (ref. H-2401 "Gården som ressurs") er ikke tillatt. Det samme gjelder oppdeling av eksisterende grunneiendom til formål som ikke er ledd i stedbunden næring. Unntak følger av bestemmelser 18.2, 18.3 og 18.4 nedenfor.

Oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg tillates ikke på dyrket eller dyrkbar mark, eller i områder med produktiv skog eller myr, med mindre annet følger av jordloven.

Nye tiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som allé beplantning, tuntrær og andre karakteristiske enkelt trær, åkrer, slåtteenger, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier, tufter, andre spor etter eldre bosetning og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

18.1.2 Etablering av adkomst og avkjørsel

Nye adkomster og adkomst til nye eiendommer skal godkjennes av veieier.

18.1.3 Nedslagsfelt drikkevann³

Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse til tiltak innenfor nedslagsfeltet. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssone H110, skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Det skal sendes inn hogstmelding ved hogst innenfor nedslagsfeltet/sikringssonen. Ved landbrukstiltak som berører sikringssone H110, herunder maskinell hogst/planting skal det innhentes uttalelse fra vannverkseier.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, i tråd med klausuleringsbestemmelser eller etter annet lovverk. Bestemmelsen gjelder ikke for Brjør vann med tilhørende nedslagsfelt.

18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder (Røyken næringspark felt D)

Områdene er avsatt som LNF og landskapet skal reetableres/tilbakeføres. Områdene kan gjenfylles for å tilpasse tilstøtende områder, beplantes med stedegen vegetasjon, og tilrettelegges for friluftsliv. Tiltak for slik reetablering er unntatt fra det generelle byggeforbudet i 18.1.1

Opplysning:

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

18.2 LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk¹ (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

18.2.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk, under følgende forutsetninger:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b,c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

- a. Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- b. Grad av utnytting for boligbebyggelsen skal ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 300m² BYA.
- c. eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
- d. Krav til biloppstillingsplasser utover garasje plasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
- e. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.
- f. Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til gjeldende vei- og gatenorm².
- g. Nye tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med 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.

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

18.3 LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse(pbl. §§ 11-7,nr. 5, 11-9 nr. 3, 5 og 6, og 11-11, nr. 2)

18.3.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse, og for tomter på under 2000m² beliggende i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b,c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse

1. Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 200m² BYA.
2. Eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
3. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
4. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

c. Boenheter

Tomten kan inneholde inntil én hovedbruksenhet, samt én integrert sekundær boenhet på inntil 60 m² BRA + bodareal på inntil 5m² BRA, og garasje. Areal til overbygget parkering medregnes i maksimal størrelse av sekundær boenhet.

d. Uteoppholdsareal

1. Uteoppholdsareal for hovedbruksenhet skal være minimum 200 m², hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal.
2. Uteoppholdsareal for sekundær boenhet skal være minimum 30 m²
3. Uteoppholdsareal skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstillende nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
4. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3.
5. Areal avsatt til kjøring, parkering, renovasjon og lignende skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

e. Parkering

Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

f. Høyder

1. Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
2. Garasjer tillates med gesimshøyde inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 4,5 meter.
3. Garasje/uthus skal være tilpasset hovedhuset.
4. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
5. Bebyggelse på gårdstun skal tilpasses tunstruktur og øvrig bebyggelse.

g. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

h. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluftsliv- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse

Det tillates ikke nye fritidsboliger i LNF områder med spredt bebyggelse. Eksisterende fritidsboliger kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4- og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

1. Utvidelse av eksisterende fritidsbolig ikke medfører opprettelse av ny boenhet på tomten.
2. Grad av utnyttning ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal ikke overstige 125 m².
3. Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

d. Utebelysning

Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

f. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med 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.

Ferdsel som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet er ikke tillatt.

Første ledd, første setning gjelder ikke for tiltak som omfatter jernbaneteknisk infrastruktur.

20.3.2 Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3

Innenfor området Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3 gjelder følgende:

- a. Stedets egenart og særpregede kulturmiljø skal opprettholdes.
- b. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal ta hensyn til kulturmiljøet, herunder dynamittfabrikken, de verneverdige bolighusene og Kongsdelene kirke.
- c. Alle bolighus med tilhørende uthus bør bevares.
- d. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at det er tatt et helhetlig hensyn til kulturmiljøet. Kommunen skal innhente uttalelse fra Viken fylkeskommune.

20.3.4 Hensynssone historisk veifar H570_4

Veifarene skal bevares. Ved skogsdrift og andre tiltak skal veifarene sikres mot skade innenfor hensynssonen. Veifarene skal ryddes, holdes åpne, og være tilgjengelig for ferdsel.

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

21. Hensynssoner fare og sikring

21.1 Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann, H110 (pbl. § 11-8, bokstav a, § 11-11 nr. 6)

21.1.1. Forbud mot tiltak

Innenfor sikringssonen tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd, unntatt tiltak på eksisterende bygninger. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse innenfor nedslagsfeltet. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssonen skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder klausuleringsavtaler. Forbudet i første ledd, første setning, gjelder ikke landbrukstiltak, slike tiltak innenfor nedslagsfeltet reguleres av bestemmelse 18.1.3.

21.1.2 Forbud mot ferdsel og aktiviteter ved drikkevannkildene¹:

Innenfor sikringssonen er det forbudt med all ferdsel og aktiviteter som kan medføre at drikkevannet blir forurenset. Følgende er uansett ikke tillatt:

- a. All ferdsel på og i vannet/drikkevannskilden, herunder også bading, vading, skøyter, båt, kajakk etc. (Forbudet gjelder også husdyr.)
- b. Fisking, pilking etc.
- c. Vasking av gjenstander
- d. Slå leir/raste (telt, hengekøye, brenne bål, campingvogn mv.) nærmere vannkanten enn 50 meter.
- e. Etterlate seg søppel/avfall
- f. Riding nærmere vannkanten enn 100 meter
- g. Utslipp av helseskadelige vesker og stoffer (fra f.eks. maskiner, biler, campingvogner eller lignende, ved vask, reparasjon, oljeskift etc.)

Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt. Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder bruk av båt i forbindelse med oppsyn av drikkevannskilden. Forbudet gjelder for arealformålene LNFR, LNFR-spredd bebyggelse og vern av sjø og vassdrag(drikkevann).

Første ledd, punkt a-d og f, gjelder ikke for Brjør vann med tilhørende nedslagsfelt.

Opplysning:

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

21.2 Sikringssone tiltak under terrengnivå, H190_1 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.2.1 Veitunell

Innenfor sikringssone for tiltak under terrengnivå, H190, gjelder bestemmelser i gjeldende kommunedelplan sin helhet (E18 og E134).

21.2.2 Jernbanetunnel

Innenfor sikringssone Jernbanetunnel, H190, kan det ikke foretas boring uten positiv uttalelse fra Bane Nor.

21.3 Faresone flom, H320 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor området angitt som faresone flom (H320) skal det foretas redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

21.4 Faresone ras og skred (kvikkleire), H310 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone ras og skred (kvikkleire) (H310) skal det foretas og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

Opplysning: Se byggeteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom, med tilhørende veiledninger)

21.5 Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler), H370 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.5.1 Faresone H370_1

Innenfor områder angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_1 tillates ikke ny bebyggelse og anlegg. Anleggsarbeid og tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

21.5.2 Faresone H370_2

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_2:

- a. Skal konsekvenser for ny bebyggelse og anlegg, beregnet for personopphold, dokumenteres. Dokumentasjonen skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og eventuelle avbøtende tiltak.
- b. Skal bygninger plasseres med avstander til kraftledningen i samsvar med krav etter el-tilsynsloven og tilhørende forskrifter.

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

21.6 Faresone brann- og eksplosjon, H350 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.6.1 Bjørndalen, H350_1 – 3

- a. Innenfor faresone H350_1 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller offentlig samferdselsanlegg (pbl. § 11-7 nr. 2).
- b. Innenfor faresone H350_2 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1).
- c. Innenfor faresone H350_3 tillates ikke ny blokkbebyggelse, ny bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller annen bebyggelse der flere mennesker oppholder seg i større forsamlinger.
- d. Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor hensynssonene, skal det foreligge positiv uttalelse fra Orica Norway AS og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)

21.6.2 Engene, H350_4 – 5

- a. Innenfor hensynsone H350_4 (5 kPa) tillates ikke tiltak før området inngår i reguleringsplan.
- b. Innenfor hensynssone H350_5 (2 kPa) tillates tiltak etter pbl. § 20-1 på tomter med eksisterende bebyggelse. Oppføring av ny bebyggelse i form av ene- og tomannsboliger tillates. Annen type bebyggelse kan ikke tillates før det er fremlagt dokumentasjon på at planlagt bebyggelse ikke utløser vesentlig økt risiko.

21.7 Faresone skytebane H360 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved bruk av skytebane er fareområdet ikke åpent for allmenn ferdsel.

22. Hensynsone infrastruktur

22.1 Infrastruktursone miljølokk, H430 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Innenfor infrastruktursone for miljølokk, H430, gjelder bestemmelser i kommunedelplan for E18-KORRIDOREN I ASKER, SLEPENDEN – DRENGSRUD, vedtatt 8.11.16.

23. Båndleggingssoner

23.1 Båndlagt areal etter naturmangfoldloven, H720 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor hensynssone H720 skal det foreligge positiv uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken.

23.2 Båndlagt areal etter lov om kulturminner, H730 (pbl. § 11-8, bokstav d)

23.2.1 Generelt

Området er båndlagt i påvente av en avklaring om fredning etter Lov om kulturminner. Området skal behandles som fredet inntil det foreligger endelig fredningsvedtak. Alle tiltak innenfor området skal godkjennes av Viken fylkeskommune.

23.2.2 Automatisk fredet kirke og -gravplass

Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredet kirke og gravplass med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Innenfor middelaldergravplass er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Alle tiltak

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

23.3 Båndlagt areal etter markaloven, H735 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Innenfor markagrensen vist på kommuneplanens arealplankart gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» som ble vedtatt av kongen i statsråd og trådte i kraft 1.9.2009.

23.4 Båndlagt areal etter Energiloven H740 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

24. Bestemmelsesområder

24.1 Bestemmelsesområder (pbl. § 11-9)

Det er avsatt følgende bestemmelsesområder på kommuneplanens arealplankart med tilhørende bestemmelser:

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

13. UTVENDIGE SPØPELKASSER 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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 eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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 salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren 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

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Leangveien 58C
1387 ASKER**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Odd André Engh**Telefon:** 900 44 917
E-post: odd.andre.engh@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre