



aktiv.

**aktiv.**  
Nybygg

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmegekjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

**Aktiv - tar deg videre.**



Villa Markestad blir et intimt og eksklusivt sameie bestående av 14 boenheter.



Daglig leder / Eiendomsmegler

**Petter Mamen-Lund**

**Mobil** 916 14 722

**E-post** petter.mamen-lund@aktiv.no

**Aktiv Asker**

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

## Nøkkelinformasjon

**Pris fra - til:** 5 450 000 - 14 750 000

**Omkost. fra - til:** 25 960 - 50 110

**Totalpris fra - til:** 5 476 210 - 14 799 960

**Felleskost. fra - til:** 4 791 - 7 851

**Selger:** Skaaret Eiendom AS

**Org.nummer:** 966725095

**Eiendomstype:** Enebolig

**Eierform:** Eierseksjon

**BRA - i:** 61 - 121 m<sup>2</sup>

**BRA Total:** 61 - 121 m<sup>2</sup>

**Tomt:** 1796m<sup>2</sup>

**Matrikkel:** gnr. 49, bnr. 62

**Oppdragsnr:** 1110245013

**Sist oppdatert:** 23.05.2024

# Elegante, arkitekttegnede leiligheter med flotte uteplasser og to interiørstiler!

## Velkommen til Villa Markestad!

I et rolig område mellom Hvalstrand og Asker sentrum, på Undelstad, planlegges et nytt og eksklusivt leilighetsprosjekt - Villa Markestad. Sameiet vil bestå av 14 boenheter med størrelser fra 61 til 121 kvadratmeter, med gode planløsninger. Bygget vil ha tre etasjer, inkludert parkering og fellesfunksjoner som treningsrom og sykkeloppbevaring. Leilighetene på øverste plan vil ha romslige takterrasser, mens hageleilighetene vil få store private terrasser.

Historisk sett var Undelstad kirkegods før det ble krongods og senere privatisert. Beliggende mellom Båstadryggen og Høn, har Undelstad en solrik beliggenhet med flott utsyn. Byggingen av boliger her startet på 1950-tallet og fortsatte gjennom 60 - og 70 -tallet. Tidligere var stedet kjent for sin lokale butikk, Markestad, et samlingspunkt for lokalsamfunnet frem til tidlig 2000-tallet.

Nå skal den gamle forretningsgården vike plass for nye boliger, som vil gi plass til nye minner og opplevelser for både beboere og besøkende. Villa Markestad representerer en spennende ny fase for dette historiske området i Asker.

Bilde til høyre: Flyfotoet fra 1962 viser nybyggfeltet på Undelstad med Leangbukten og Oslofjorden som bakteppe.  
Foto Edmond Jaquet / Asker bibliotek





VILLA MARKESTAD

# M

1. Asker sentrum
2. Holmen
3. Hvalstrand bad
4. Leangbukta marina
5. Vollen sentrum
6. Semsvannet
7. Vardåsen alpiner
8. Konglungen
9. Brønnøya

# Arkitektur & uterom

Et leilighetsbygg med den kjente villafølelsen; Villa Markestad skal oppføres i et etablert villaområde, og det har fra starten derfor vært et viktig premiss at bygget må tilpasses nabolaget. Tegl og betong er valgt bort til fordel for trekledning i hvitt og gyldne nyanser med tradisjonelle materialer. På samme tid lener arkitekturen seg mot det beste fra det moderne med store vindusflater orientert mot syd og vest for mest mulig lysinnslipp og utsyn. Noen av leilighetene er gjennomgående og får lyset inn fra flere sider. Rundt bygget skal det etableres en frodig hage, på samme måte som villaene i området, opparbeidet av landets fremste anleggsgartner - Skaaret Landskap.



# Utforsk to unike konsepter

Velkommen til ditt fremtidige hjem, hvor du kan velge mellom to interiørkonsepter, hver designet med fokus på tidløs eleganse og kvalitet. Enten du foretrekker et minimalistisk uttrykk eller en mer tradisjonell stil, vil ditt nye hjem reflektere din personlige smak og skape et varig miljø å bo i.

**Inspirert av kystens enkle skjønnhet og avslappede atmosfære, presenterer Hvalstrand et interiørkonsept som tar deg med til strandkanten uten å forlate hjemmet ditt. Med fokus på myke tekstiler, naturlige materialer og et rolig fargeskjema, skaper Hvalstrand en avslappende atmosfære som inviterer til fred og ro.**

**På den andre siden har vi interiørkonseptet Haugbo som er inspirert av den fredelige atmosfæren og den vakre naturen i Haugbo-området. Med et varmt, innbydende uttrykk kombinerer Haugbo moderne design med rustikke elementer og naturlige teksturer. Haugbo-konseptet tilbyr en mulighet til å integrere denne avslappede og naturnære stilen i ditt eget hjem**



Interiørkonsept Hvalstrand; stue og kjøkken.



Interiørkonsept Haugbo; stue og kjøkken.

# INTERIØRKONSEPT HVALSTRAND



## Kjøkken/stue/sov Hvalstrand

- a. Kjøkkenfront Zerox City nature oak FM
- b. Kjøkkenfront Zerox Beach grey
- c. Kjøkkenbatteri Tapwell EVO184 chrome
- d. Veggfarge NCS S 3005-Y50R (Gentle whisper)
- e. Parkett Esta Buckingham 180mm
- f. Teppe Intercarpet crown 112 (TILVALG)
- g. Dørhåndtak R Bergersen Matrix cross brushed nickel
- h. Benkeplate Aurora Snow
- i. Alt veggfarge. NCS S 4010-G70Y Green harmony (TILVALG)



## Bad Hvalstrand

- a. Flis Caesar Ceramiche Autore Rimini
- b. Baderomsfront City nature oak FM
- c. Veggfarge NCS S 3005-Y50R (Gentle whisper)
- d. Blandebatteri Tapwell CA071



# INTERIØRKONSEPT HAUGBO



## Kjøkken/stue/sov Haugbo

- a. Kjøkkenfront Cashmere grey
- b. Kjøkkenhåndtak slim
- c. Kjøkkenbatteri Tapwell EVO184 chrome
- d. Veggfarge NCS 1102-Y10R (Sommersne)
- e. Teppe Intercarpet crown 114 (TILVALG)
- f. Parkett Esta lava grey 180 mm
- g. Tapet Casamanche Shinok (TILVALG)
- h. Benkeplate Noble supreme white



## Bad Haugbo

- a. Flis Pavigrés sandstone white
- b. Front baderomsmøbel Cashmere grey
- c. Veggfarge NCS 1102-Y10R (Sommersne)
- d. Håndtak slim
- e. Blandebatteri Tapwell CA071





# INTERIØRKONSEPTER

	HVALSTRAND- NORDISK	HAUGBO - TIDLØS
<b>HIMLING</b>	Sparklet og malt gips, glans 03 Listfri (fuget) overgang mellom vegg/tak Farge NCS S 0500-N (Jotun klassisk hvit)	Sparklet og malt gips, glans 03 Listfri (fuget) overgang mellom vegg/tak Farge NCS S 0500-N (Jotun klassisk hvit)
<b>GULV</b>	1-stavs eikeparkett m/hvitpigmentert matt lakk. Bredde 180 mm Esta parkett OAK BC DAZY BRUSH 2B 180 MM eller tilsvarende  Eik parkettfotlist med samme behandling som gulv  <i>Tilvalg soverom: 100 % ullteppe Intercarpet Crown</i>	1-stavs eikeparkett m/hvitpigmentert matt lakk. Bredde 180 mm Esta parkett OAK LAVA GREY 180 MM eller tilsvarende  Eik parkettfotlist med samme behandling som gulv  <i>Tilvalg soverom: 100% ullteppe Intercarpet Crown</i>
<b>DØRER</b>	Inngangsdør: Glatt dør med klarlakkert eikefiner på utside og innside. Eikefinert karm FG-godkjent sylindrelås  Innvendige dører: Kompakt/massivt dørblad med slett overflate Farge NCS S 0500-N (klassisk hvit) Type Swedoor Stable Advance-Line eller tilsvarende  Gerikter: Malt, NCS S 0500-N (klassisk hvit)  Dørhåndtak: Rbergersen matrix cross eller tilsvarende	Inngangsdør: Glatt dør med klarlakkert eikefiner på utside og innside. Eikefinert karm FG-godkjent sylindrelås  Innvendige dører: Kompakt/massivt dørblad med slett overflate Farge NCS S 0500-N (klassisk hvit) Type Swedoor Stable Advance-Line eller tilsvarende  Gerikter: Malt, NCS S 0500-N (klassisk hvit)  Dørhåndtak: Rbergersen matrix cross eller tilsvarende
<b>VEGGER</b>	Sparklet og malt gips, glans 07  Farge oppholdsrom: NCS 1903-Y32R (Jotun 12182 Gentle Whisper)  Farge soverom: NCS S 3005-Y50R (mørk beige)  <i>Tilvalg soverom: Eikefinert fondvegg</i>	Sparklet og malt gips, glans 07  Farge oppholdsrom: NCS 1102-Y10R (Jotun 1928 Sommersne)  <i>Tilvalg soverom: Tapet Casamanche Shinok C73812660</i>
<b>KJØKKEN- INNREDNING</b>	ROTPUNKT KJØKKEN – model Zerox (eller tilsvarende produsent/modell)  Farge fronter langvegg: Beach grey (lys grå) Farge skrog: City nature oak FM Farge fronter kjøkkenøy: City nature oak FM  Benkeplate: Kvarts aurora snow  Håndtak: Grepsfri fronter med unntak av håndtak på kjøleskap  Underlimt vask i rustfritt stål m/krom armatur	Rotpunkt kjøkken – modell Smala (eller tilsvarende produsent/modell)  Farge alle fronter: Cashmere grey (greige) Farge alle skrog: Cashmere grey  Benkeplate: Kvarts noble supreme white  Håndtak: Lovehandles slim håndtak bronze eller tilsvarende  Underlimt vask i rustfritt stål m/krom armatur
<b>BAD</b>	Keramisk flis: Caesar ceramiche Autore Rimini  Gulv og vegger i dusjsone flislegges. På vegg utenfor dusjsone flislegges vegg til brystningshøyde. Vegger i øvrig rom pusses og males med godkjent våtromssystem  Vegg: males i NCS 1903-Y32R (Jotun 12182 Gentle Whisper)  ROTPUNKT modell Zerox. Slette fronter med lys eik overflate Alternative fargevalg som kjøkken 2 skuffer Heldekkende servant i hvit porselen	Keramisk flis: Pavigés sandstone white  Gulv og vegger i dusjsone flislegges. På vegg utenfor dusjsone flislegges vegg til brystningshøyde. Vegger i øvrig rom pusses og males med godkjent våtromssystem  Vegg: males i NCS 1102-Y10R (Jotun 1928 Sommersne)  ROTPUNKT modell Smala Profilerte fronter med melaminbelagt/lakkert overflate i fargen Cashmere grey Alternative fargevalg som kjøkken Skuffer Heldekkende servant i hvit porselen



Interiørkonsept Hvalstrand; bad



Interiørkonsept Haugbo; bad



Interiørkonsept Hvalstrand; bad



Interiørkonsept Haugbo; bad

# DINE TILVALGSMULIGHETER

I Villa Markestad kan du selv bestille individuelle tilpasninger innenfor et bredt spekter av kategorier. Fra elegante overflater i kjøkken-, bad- og garderobeinnredninger til praktisk og enkel styring av hjemmet ditt med smarthus-funksjoner.

Ved å velge tilvalgsoalternativer kan ditt nye hjem bli skreddersydd til dine ønsker og behov.

Innenfor følgende kategorier kan du gjøre individuelle tilpasninger, listen er ikke fullstendig og vil kunne justeres:

- Parkeringsplass
- Alternative overflater i kjøkken-/bad- og garderobeinnredning innenfor sortimentet hos prosjektets leverandør (tilkoblingspunkter for EL og vann/avløp kan ikke endres)
- Ekstra EL- punkter, telefon- og TV-kontakter.
- Belysning, bl.a. downlights der himling lektes ned
- Sanitærutstyr: blandebatterier, dusjgarnityr, toaletter med mer.
- Keramiske fliser og parkett
- Veggfarger
- Tepper på soverom i stedet for parkett
- Tapet på soverom i stedet for malt gips.
- Alternative dørbbladutførelser og dørklinker for innerdører.
- Ladepunkt for el-bil på parkeringsplass i kjeller.
- Ekstra soverom (stiplet som mulighet for enkelte leiligheter).
- Smarthus-funksjoner
- Utvendig solskjerming

Utbygger beregner en fast påslagsprosent på inngående priser før tilbud går ut til kjøpere. Tilvalgsmulighetene er avhengig av byggeprosess, og vil bli lukket etter hvert som prosjektet kommer nærmere ferdigstillelse.



Standard soverom med interiørkonsept Haugbo



Soverom med tapet og teppe (tilvalg)

# Velg en grønn bolig

Å velge en bolig med grønn energikarakter er ikke bare et valg for nåtiden, det er en investering i fremtiden. Med stadig økende bekymringer rundt klimaendringer og miljøpåvirkning, blir det stadig viktigere å ta ansvarlige valg når det gjelder vårt hjem. Her er hvorfor det er smart å velge boliger med grønne energikarakterer:

**Reduserte Energiutgifter:** Boliger med grønne energikarakterer er designet for å være energieffektive. Dette betyr at de bruker mindre energi til oppvarming, kjøling og generell drift. Som et resultat reduseres energiregningene dine betydelig, og du sparer penger på lang sikt.

**Bedre Inneklima:** Grønne boliger er vanligvis bedre isolert og har avanserte ventilasjonssystemer som sikrer et sunt og behagelig inneklima. Dette bidrar til å redusere risikoen for allergier, luftveisproblemer og andre helseproblemer knyttet til dårlig inneklima.

**Økt Verdsattelse av Eiendom:** Etterspørselen etter grønne boliger øker stadig ettersom flere blir bevisste på miljøpåvirkningen av sine valg. Å velge en bolig med grønn energikarakter kan derfor øke verdsettelsen av eiendommen din, noe som er gunstig hvis du bestemmer deg for å selge.

**Ønsker du å gjøre din boligdrøm til virkelighet?** Det er enklere med grønt boliglån! Kontakt din bank eller långiver for å utforske mulighetene. Med grønne boliglån kan du dra nytte av spesialtilbud, lavere

renter og finansielle incentiver for å realisere ditt boligønske. Ta det første skrittet mot en grønnere fremtid i dag



# Hvorfor kjøpe nytt?

Det er ikke alle som er klar over hvor store fordeler det er å kjøpe ny bolig fremfor gammel. Når du kjøper en brukt bolig betaler du dokumentavgift til staten på 2,5 prosent av kjøpesummen. Ved å kjøpe nytt eller bolig under oppføring, beregnes dokumentavgiften kun av tomteverdien. Dette gir vesentlig lavere kjøpsomkostninger.

**Forutsigbarhet og garanti:** Ved å kjøpe nytt eller ved kjøp av bolig under oppføring, vil budstadsoppføringsloven ligge til grunn. Kjøper har med dette en lovfestet garanti på 5 år og dermed bedre rettsvern enn ved kjøp av brukt bolig.

**Bedre standard:** Ved kjøp av ny bolig får du en høyere byggeteknisk standard enn for bare noen år siden. Gjennom forskriften TEK17 bygges det med bedre isolasjon, balansert ventilasjon, flere el-uttak, større heisrom og høyere krav til brannsikkerhet med mer. Et nybygg er også tilrettelagt for rullestolbrukere.

**Ved kjøp av helt nytt trenger du ikke bruke tid på oppussing og vedlikehold på mange år.** Ved kjøp av helt nytt trenger du ikke bruke tid på oppussing og vedlikehold på mange år. Med god planlegging av din nye bolig, får du en bolig som passer perfekt for deg

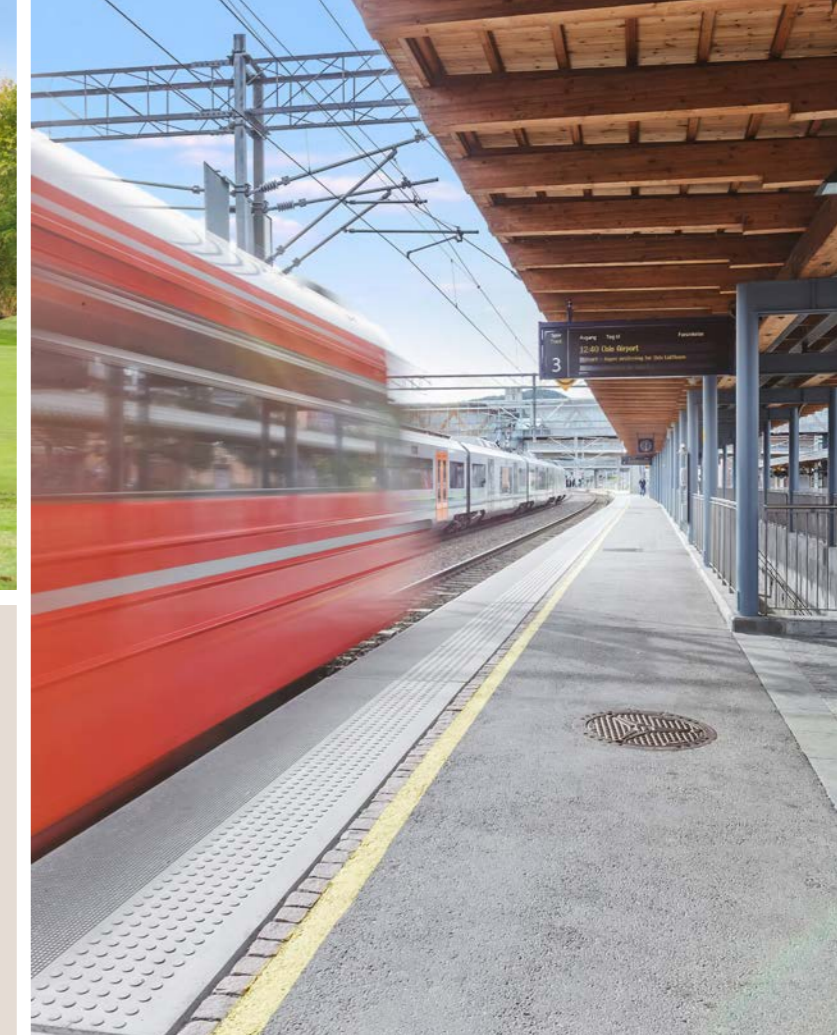
**Mindre stress:** Ved kjøp av ny bolig til fastpris blir det ingen stressende budrunder og du betaler

markedspris for boligen. Ettersom nye prosjekter har en byggetid på 1-2 år har du også god tid på å gjøre din gamle bolig klar for salg. Det avholdes befaringer før overtagelse, ved overtagelse og ett år etter overtagelse. Eventuelle mangler som avdekkes vil bli rettet. Dette gir også en ekstra trygghet som du ikke vil ha ved kjøp av en brukt bolig.

#### **Mindre vedlikehold og lavere bokostnader:**

Investerer du i en ny leilighet, kan du glede deg over lavere vedlikeholdskostnader, reduserte bokostnader takket være energieffektive løsninger, og felles vedlikeholdsordninger som sparer både tid og penger. Med moderne løsninger vil du oppleve lavere strømreregninger og mindre bekymringer knyttet til boligens tilstand.





Asker golfklubb har en flott 18-hulls bane på Hogstad.

# Midt mellom fjorden og sentrum

Undelstad, beliggende i Asker kommune, er et attraktiv boligområde som nyter godt av sin beliggenhet og nærhet til flere fasiliteter og attraksjoner.

I hjertet av kommunen ligger Asker sentrum, kun en kort kjøretur unna. Et knutepunkt for shopping, kultur og sosiale aktiviteter. Med sin kombinasjon av

urban og moderne arkitektur, hyggelige gågater og et bredt utvalg av butikker og spisesteder, tilbyr sentrum et levende miljø som tiltrekker seg både lokale innbyggere og besøkende.

For de som foretrekker å nyte naturen, er Hvalstrand et populært utfartsområde langs kysten av Asker. Med sin flotte sandstrand og gressletter, er

Hvalstrand et populært reisemål for soling, bading og rekreasjon. I tillegg til stranden tilbyr området også en marina, som er et yndet sted for båtentusiaster og de som ønsker å utforske fjorden.

Kollektivtransport er en annen fordel ved å bo i Villa Markestad. Med hyppige bussavganger og togstasjonen i Asker sentrum, er det enkelt å

komme seg til og fra både Asker sentrum og andre deler av Oslo-regionen. Dette gjør det praktisk for beboerne å pendle til jobb eller utforske områdets mange attraksjoner uten å måtte stole på bilen.

# Utforsk Asker sentrum

Asker sentrum er hjertet i Asker kommune og et pulserende knutepunkt for handel, shopping og kulturelle opplevelser. Med sin urbane og moderne arkitektur, hyggelige gågater og varierte tilbud, tiltrekker sentrumet både lokale innbyggere og besøkende fra omkringliggende områder.

Shoppingmulighetene i Asker sentrum tilfredsstiller en rekke ulike preferanser. Her finner man alt fra kjedebutikker til sjarmerende nisjebutikker som tilbyr ulike varer og produkter. Sentrumet har også et velassortert kjøpesenter, Trekanten, som huser et bredt utvalg av butikker og spisesteder under ett tak. Enten man er på jakt etter klær, interiør, elektronikk eller matvarer, er det noe for enhver smak.

I tillegg til shopping, byr Asker sentrum også på et variert utvalg av serveringssteder og kafeer. Her kan man nyte alt fra en enkel kopp kaffe til gode måltider fra ulike internasjonale kjøkken. De hyggelige restaurantene og kafeene skaper en trivelig atmosfære og er populære møteplasser for både venner og familier.

Kulturelle tilbud er også tilgjengelig i Asker sentrum. Her finner man flere kunstgallerier, teatre og kulturhus som arrangerer konserter, teaterforestillinger, kunstutstillinger og andre

kulturelle arrangementer året rundt. Det er også parker og grøntområder i sentrum hvor man kan slappe av og nyte naturen midt i sentrum.

Med et bredt spekter av tilbud, er Asker sentrum et levende og dynamisk sted å besøke og bo i. Enten man er ute etter å handle, spise, utforske kultur eller bare slappe av, er det alltid noe å finne og oppleve i dette pulserende sentrumet.





# Opplev historisk vandring langs kysten

Kystkulturstien strekker seg fra Holmen til Hurum. Her inviteres du til å utforske en harmonisk blanding av lokalhistorie og naturlige skatter. Denne stien er en enkel måte å komme seg ut i naturen – en mulighet til å koble av og sette pris på det som ligger rett ved deg.

Fra starten på Konglungen, med sin flotte natur og pittoreske kystlinje, til Vollen med sitt sjarmerende kulturliv og koselig atmosfære, tar Kystkulturstien

deg med på en reise fylt med historie og et møte med dagens lokale liv. Underveis kan du oppdage gamle kystgårder, historiske bygninger og nyte den vakre utsikten over fjorden.

Stien tar deg gjennom varierte landskap – fra skogkledde gressletter til åpne kyststrekninger, fra rolige vikar til lyden av bølgeskvulp mot land. Her kan du lytte til naturens lyder og la deg fascinere av den lokale naturen.

Kystkulturstien er ikke bare et historisk blikk tilbake; Underveis vil du møte lokalbefolkningen som er opptatt av å bevare og dele sin kystarv.



Beliggende idyllisk ved sjøkanten av Hvalstrand i Asker, finner du Hvalstrand Bad Restaurant



# Om prosjektet

## Informasjon om prosjektet

### Om prosjektet

Velkommen til Villa Markestad!

Sentralt på rolige Undelstad, midt mellom Hvalstrand og Asker sentrum, kommer det et nytt og spennende leilighetsprosjekt.

Villa Markestad blir et intimt og eksklusivt sameie bestående av 14 boenheter. Leilighetenes størrelse spenner fra 61 til 121 kvadratmeter bruksareal og hver enkelt leilighets planløsning er grundig bearbeidet for bokomfort, med spesielt fokus på solforhold, private utearealer, gode hovedsoverom og romslige stue- og kjøkkenløsninger.

Bygget oppføres med boliger i tre etasjer med parkering- og bodplan i underetasje og fellesfunksjoner som treningsrom og rom for oppbevaring av sykler. Leilighetene på øverste plan er noe tilbaketrukket fra fasaden i etasjen under for å gi romslige og solrike takterrasser. Hageleilighetene på inngangsplan får store, private terrasser som en utvidelse av stuen.

### Fra kolonial til nye boliger:

Det sies at navnet Undelstad kommer fra det opprinnelige Arnulfstaðir, etter navnet Arnulf eller Unnulf som antakeligvis var personen som først brøt jorden her i førkristen tid. Den lokale uttalen er «Unnulsta», som ikke faller så langt fra det opprinnelige navnet. Undelstad var - i likhet med mange andre Askergårder før reformasjonen – kirkegods, inntil eiendommen ble inndratt under kronen. Undelstad forble krongods, drevet av leilendinger, helt frem til 1727 da den gikk over i privat eie.

Undelstad ligger solrikt til på flaten mellom Båstadryggen og Høn, med flott utsyn og utsikt. Da man i etterkrigstiden så etter egnede plasser for å bygge sårt tiltrengte boliger, pekte Undelstad seg ut som en godt egnet plass for ny bebyggelse. Byggingen startet i 1958 med Undelstadlia. Senere bygslet grunneier ut eiendommer langs dagens Undelstadveien og Undelstad terrasse til området var tilnærmet utbygget med eneboliger, flermannsboliger og rekkehus ved starten av 70-tallet.

Med stor tilkomst innflyttere så den lokale grønnsaksbonden sitt snitt til å etablere en bod for lokalt utsalg av grønnsaker, på flaten omtrent der Undelstadveien 72 står i dag. Virksomheten ble etter hvert utvidet av kjøpmannen Thorleif Markestad som i 1960 fikk oppført sitt nye forretningsbygg som blant annet rommet tannlegekontor og frisørsalong og dagligvarehandel. Butikkdriften i lokalene holdt stand frem til begynnelsen av 2000-tallet. Begrepet Markestad lever imidlertid vel videre blant voksne Askerbøringere som brukte ukepengene sine i butikken eller i videoutleien.

Det er en tid for alt, og den gamle, slitne forretningsgården skal nå vike plass for nye boliger hvor nye minner skal skapes for beboere, besøkende og nabolag.

### Mangfoldige opplevelser i nabolaget:

Stinettverket i Asker er omfattende og du kommer deg raskt fra sted til sted. Fra Undelstad kan du gå over Båstadryggen, ned Leangveien og forbi Teigen gård til Leangbukta marina. Derfra når du Hvalstrand i den ene retningen eller naturområdene på Løkenes/Konglungen i den andre. Går du

nordover fra Undelstad kan du krysse E18 via bro eller undergang fra Undelstadlia. Derfra er det kort vei til Høn stasjon eller videre til Asker museum eller Semsvannet. Selv om Undelstad er et rolig småhusområde, er det ikke mer enn en kort kjøretur til Asker sentrum med alle sine ulike tilbud. Asker sentrum er i sterk utvikling og fremstår i dag som en trivelig og velholdt «småby».

### Med bokvalitet i sentrum:

Leilighetenes opplevde kvaliteter skal også være gjenkjennelige; leilighetene prosjekteres i god størrelse og de kommer med hyggelige utearealer på terreng eller balkong. Det er tegnet fine moderne kjøkken som vil falle i smak hos de fleste. Soverommene er gjort større enn tilsvarende prosjekter, og mange av leilighetene har praktiske en-suite-løsninger med internt bad og walk-in-closet.

### Interiørkonseptene:

Det er brukt tid på å velge farger, materialer og produkter som vil få ditt nye hjem til å fremstå moderne, funksjonelt og kvalitetsfullt. Som kjøper får du mulighet til å velge mellom to ulike interiørkonsepter, hvor hvert konsept bygger på en grunntanke om tidløs, bærekraftig eleganse. I likhet med byggets utvendige detaljering og utomhusområder er målsetningen at leilighetenes interiør skal ta seg godt ut over tid.

- Interiørkonsept Hvalstrand
- Interiørkonsept Haugbo

### Noen ting er best å dele med andre:

En stor fordel med å flytte fra enebolig til leilighet er enkelt vedlikehold og felles fasiliteter. Som kjøper i Villa Markestad får anledning til å kjøpe parkeringsplass etter egne prislister i sameiets

garasjeanlegg, med heisadkomst til leilighetsplan. Sameiet kan velge å inngå en felles vedlikeholdsavtale som gjør du slipper vedlikehold som f.eks. gressklipping og snømåking.

I Villa Markestad får du tilgang til sameiets private treningsstudio. Vegg-i-vegg ligger det store sykkelrommet. Her kan du oppbevare syklene du bruker til butikken eller stranda.

Innvendige felles gangarealer vil fremstå lune og innbydende med klassiske terrazzofliser på gulvene og aksenter med treverk og messing. Sittemøbler ved inngangen og bilder på veggene gjør det hjemmekoselig og innbyr til godt naboskap.

Utvendig opparbeides en hage til glede for alle beboerne, fullverdig med hekker, staudebed og klatreplanter. Det bygges også felles sitte- og møteplasser, samt lekeplass for barn og barnebarn.

### Pris fra - til

Kr 5 450 000 - 14 750 000

### Omkostninger fra - til

Kr 25 960 - 50 110

### Prisinformasjon

Gjeldende priser er oppgitt i den seneste prislisen og selger står fritt til å endre priser på usolgte leiligheter underveis i salgsprosessen. Priser på solgte leiligheter kan ikke justeres etter budaksept. En prisliste anses ikke som et bindende pristilbud fra selger.

### Beliggenhet og Adkomst

Et populært boligområde med en fin blanding av rekkehus, leiligheter og eneboliger. Allsidig og

populært bomiljø hvor både unge og eldre finner seg vel til rette. Området er barnevennlig, og det er flere lekeplasser på området hvor barna kan leke. Fra Undelstad har man også god tilgang til sjøen med mange badeplasser og flere båthavner. En kort kjøretur tar deg til Hvalstrand bad, Leangbukta båthavn og Spirabukta på Konglungen. Nærhet til marka med flotte tur- og skimuligheter både sommer og vinter.

Fra boligen er det kort avstand til Risenga idrettspark med et bredt fritidstilbud både for store og små. Risenga svømmehall og idrettshall med to store baner, ishall for ishockey og kunstløp, grusbane (om vinteren skøytebane), friidrettsanlegg, tennishall og utvendig tennisbaner. For tur i skog og mark er Vardåsen og tur rundt Semsvannet flotte alternativer. Asker golfklubb har en flott 18-hulls bane på Hogstad og Vardåsen kan tilby muligheter for alpint.

Asker sentrum har et rikt utvalg av servicetilbud og kan by på et moderne og urbant handelssentrum med flott arkitektur, hyggelige gågater og sosiale møteplasser. Asker sentrum har de senere år vært i stor utvikling og blitt en levende småby med flere serveringssteder og spennende butikker. Her finner du et stort utvalg butikker, spisesteder, caféer, bakerier, frisører med mer. For øvrig har Trekanten senter et godt tilbud med sine totale 70 butikker. Senteret har en god balanse mellom kjede- og nisjebutikker.

Her finnes det også et godt tilbud på kunst- og kulturliv med bla. Asker kulturhus som har stor teater/konsertsal, kino, galleri og bibliotek. I løpet av året arrangeres det flere aktiviteter som bl.a. mat- og drikkefestivaler, sommerdag, Askerdager,

kulturfestival, julegrantenning og bondens marked.

#### **Generell orientering**

Eiendommens nåværende adresse er Undelstadveien 72, 1387 Asker. Gnr/bnr: 49/62. Seksjonsnummer for hver bolig fastsettes i forbindelse med seksjoneringen. Adresse eller husnummer er ikke fastsatt per tid, men vil bli endelig fastsatt av kommunen innen overtagelse. Eiendommens offentlig oppgitte areal er 1795,8 m<sup>2</sup>. Endelig areal vil kunne avvike som et resultat av myndighetskrav i forbindelse med byggesaksbehandling.

#### **Areal fra - til**

BRA - i: 61 - 121 m<sup>2</sup>

#### **Garasje/Parkering**

Garasjeanleggene med totalt 18 parkeringsplasser tinglyses som tilleggsdel eller andel av garasjeseksjon og selges etter egne prislister. Dersom seksjonen overtas av kjøper før seksjoneringsbegjæringen er tinglyst og innført i matrikkelen, gjøres det oppmerksom på at en inngått leiekontrakt på seksjonen vil kunne utløse kjøperett til 80 % av markedsprisen for leietakeren av seksjonen i henhold til eierseksjonslovens § 16. Vi anbefaler derfor at eventuelle leieforhold ikke inngås med leietakere før seksjoneringsbegjæringen er tinglyst og innført i matrikkelen.

Selger forbeholder seg retten til å tilpasse endelig organisering etter hva som er formålstjenlig og hva som vil bli godkjent av det offentlige, herunder blant annet andre sammensetningen i eierseksjonssameiet, antall seksjoner og innlemme næring som del av eierseksjonssameiet. Eiendommen vil bli sammenføyd/ fradelt og

seksjonert, og hver bolig blir tildelt endelig matrikkelnummer med eget seksjonsnummer og endelig adresse. Selger står fritt til å bestemme seksjonsnummer. Selger forbeholder seg retten til annen organisering, herunder utvidelse av eierseksjonssameiet med flere seksjoner/ andre boliger i prosjektet, dersom selger finner dette formålstjenlig ut fra salgstakt, utbyggingstakt med mer.

#### **Boder**

i tillegg til eventuell bod eller skapplass inne i leiligheten får hver enkelt leilighet 1 stk. sportsbod i tilknytning til garasjekjeller på ca. 5 kvm eller mer.

Det avsettes område i kjeller for felles sykkelparkering. Utbygger forbeholder seg retten til å endre fordeling og plassering av boder.

#### **Fremdriftplan og ferdistillelse**

Forventet byggetid er 18-22 måneder fra fysisk oppstart av byggearbeidene. Med fysisk oppstart omfattes ikke rivning eller annen klargjøring av eiendommen for bygging. Dette gjelder ikke som en bindende frist for ferdigstillelse, og kan ikke danne grunnlag for et krav om dagmulkt.

Selger vil ca. 6 uker før forventet ferdigstillelse sende skriftlig varsel om antatt overtakelsestidspunkt. Tidspunktet vil angis innen en omtrentlig periode, og gjelder ikke som en bindende frist for ferdigstillelse og kan ikke danne grunnlag for et krav om dagmulkt. Endelig ferdigstillellesdato og overtakelsestidspunkt varsles skriftlig med minst 2 ukers frist.

Overtakelsesdato er forpliktende og dagmulktbelagt. Selger skal innen rimelig tid varsle

forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre en forsinkelse på utførelsen. Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt. Overtagelse av sameiets fellesarealer gjennomføres av sameiets styre. Kjøper er innforstått med at fellesarealene - avhengig av årstid - vil kunne bli ferdigstilt og overtagelsesforretning avholdt helt eller delvis etter kjøpers overtagelse av boligen. Overtakelse av boligen skal skje ved overtagelsesforretning. Det skal føres protokoll fra forretningen som kjøper og selger skal signere. Partene skal beholde hvert sitt eksemplar av protokollen. Selger kan kreve overtakelse inntil tre måneder før den avtalte fristen for å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra sistnevnte overtakelsestidspunkt. Kjøper aksepterer at styret med beboerrepresentanter representerer alle boligene ved overtakelse av fellesarealet.

Overtakelse skjer straks boligen er ferdigstilt og bør skje etter at midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger, dog vil overtakelse skje ved midlertidig brukstillatelse. Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten minimum midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger. Kjøper skal varsle om ev. forhold som påberopes som mangel ved eiendommen. Det påpekes at dette gjelder alle forhold kjøper avdekker eller med rimelighet burde avdekket ved gjennomgangen. Ev. reklamasjoner og selgers standpunkt til disse skal protokolleres og overtagelsesprotokollen skal signeres av begge

parter.

Selger skal overlevere eiendommen i byggrensjort stand, og fellesarealer i ryddet stand.

Kjøper aksepterer at alle utbedringer, overtakelser og ettårsbefaringer avholdes innfor normal kontortid.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom eiendommen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under befaringen.

Ved overtakelse må det regnes med at det gjenstår mindre utvendige eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Etter at styret i sameiet er etablert, og før overtakelse av de enkelte seksjoner, vil selger innkalle sameiets styre til overtakelse av fellesarealene. Kjøper må akseptere at sameiets styre skal representere alle sameierne ved overtakelse av fellesarealene.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt eiendommen. Hvis eiendommen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt. Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

#### **Forsikringsselskap**

Frem til overtagelse vil eiendommen være forsikret av utbygger. Etter overtagelsen vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper

må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

#### **Tomtetype**

Eiet

#### **Tomteareal**

1796 m<sup>2</sup>

#### **Fellesareal/utomhus/infrastruktur**

Ideell andel av fellestomt. Tomten opparbeides i henhold til vedlagte utomhusplan, med de krav som fremgår av reguleringsbestemmelsene i forhold til opparbeidelse av eventuelle gangstier, lekeplasser og grøntareal.

## Leveranse

#### **Diverse**

Salgsprospekt inklusive alle vedlegg er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplettbeskrivelse av leveransen. Det vises for øvrig til kontraktstegninger og kjøpekontrakt med vedlegg. Alle illustrasjoner, 3D bilder, 3D animasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av hvordan den ferdige bebyggelsen kan bli, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar/hvitevarer med mer medfølger ikke dersom det ikke er beskrevet i leveransebeskrivelsen/matrissen, og det kan derfor forekomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle leilighetene.

Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere

solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse m.v. før et eventuelt bud inngis. Ved eventuelle motstrid i salgsmateriale, vil kjøpekontrakt og kontraktstegninger ha forrang. Sjakter, VVS føringer og annet teknisk anlegg er ikke endelig inntegnet, og nedkassinger/foringer i himling vil stedvis kunne forekomme. Plassering av sjakt kan endres, herunder at sjakt kan plasseres på annet sted enn vist i salgsmaterialet. Forbehold inntatt i prospektet gjelder også for kontraktstegningen. Vindusplasseringen i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. den arkitektoniske utformingen av bygget. Selger tar forbehold om endelig utforming av balkonger og terrasser inkl. rekkverk og overflater. Salgsprospektet er utarbeidet før lyd/støyrapport og det vil kunne bli nødvendig med støyskjermende tiltak på terreng/fasade/rekkverk som ikke fremgår fra utomhusplan eller tegninger/visualiseringer. Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert og at endringer vil kunne forekomme. Leveranse av utomhusplan vil tilpasses krav fra Asker kommune.

Selger står fritt til å akseptere eller avslå et hvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper. Alt salgsmateriell tilhørende prosjektet, herunder alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser og plantegninger er selgers eiendom og kan ikke benyttes/ gjengis uten selgers samtykke.

#### **GENERELT**

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner.

Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelsen, annonser, nettsider, plantegninger, opplysninger som kan være gitt muntlig osv. Denne leveringsbeskrivelsen gjelder som eneste beskrivelse og er vedlegg til kontrakt ved kjøp av leilighet.

Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, fargevalg, dør- og vindusform, belysning, bygningsmessige detaljer, for eksempel fasadedetaljer, fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, fargesetting, beplantning, støttemurer, utearealer etc. Videre kan vindusplasseringer, plassering av utstyr i våtrom og kanaler for rørgjennomføringer i den enkelte leilighet avvike noe de generelle planer, som følge av bl.a. prosjektering og den arkitektoniske utformingen av bygget. Prospektet er utarbeidet forut for detaljprosjektering, og enkelte endringer vil erfaringsmessig forekomme som følge av dette.

Det er innvilget rammetillatelse for prosjektet iht. Plan – og bygningsloven av 2010, med siste endringer innført i 2017 (TEK17).

#### **KONSTRUKSJON/BYGNING**

##### **Bæresystem:**

Bygningen utføres med bærekonstruksjoner i plasstøpt og/eller prefabrikerte elementer av betong (veggelementer, plattendecker, hulldekker e.l.), eller en kombinasjon av disse, og stål. Vegger i tredje etasje leveres med bærende vegger i bindingsverk av tre og/eller betong.

##### **Yttertak:**

Valgt løsning vil bli en varm takløsning og en kombinasjon av betong (2 etg) og lett-tak (3 etg). Tak tekkes med folie eller asfaltmembran. Taktekking tilpasses bruken der hvor takterrasse skal bygges.

#### Fasader:

Trepanel er hovedmaterialer i fasader, men det kan også bli innslag av andre materialer. Panel males eller beises i palett utarbeidet av arkitekt. Gyllen trepanel utføres i oljet eller beiset utførelse eller som termotre. Overflatebehandling vil kunne variere med hensyn til krav i endelig brannkonsept.

#### Balkonger og terrasser:

Balkonger bygges i stål eller betong med royalimpregnert tremmegulv. Rekkverk oppføres som glassrekkverk innspent/festet (i bunn) i tett brystning med utvendig trekledning. Grunnet krav om maksimal terskelhøyde for leiligheter med UU-utforming er det lav klaring mellom tremmedekke og utadslående balkongdører. Vann ledes bort fra balkong via utspylor eller nedløp langs fasadeliv. Markterrasser opparbeides med royalimpregnert tremmedekke over tilfarere mot terreng. Terrasser privatiseres med hekkbeplantning og eventuelle skjermvegger i tre der det er hensiktsmessig etter arkitektens anvisninger. Det leveres fotskraperist ved hovedinngangsdør.

#### Beslag:

Alle utvendige metallkonstruksjoner leveres overflatebehandlet (lakkert) eller som aluzink etter arkitektens anvisning. Innvendig rekkverk leveres i lakkert eller rustfritt metall.

#### Vinduer:

Vinduer/vindusdører leveres som trevindu med god energiklasse. Utvendig leveres vinduskarmer beslått med pulverlakkert aluminium for lang holdbarhet. Innvendig leveres hvitmalte karmer eller karmer med naturlig treoverflate i henhold til arkitektens anvisninger.

#### INNVENDIG LEVERANSE

##### Innervegger:

Innvendige vegger utføres av stendere i tre eller stål, kledd med gipsplater. Leilighetsskillevegger er betongvegger eller lydvegger bygd opp av stål/tre og gips. Innvendige vegger isoleres for å minimere støy internt i leilighet. Innervegger males iht. valgt interiørkonsept.

På bad flislegges dusjsone med 60x60 cm flis i henhold til valgt interiørkonsept. Vegger utenfor dusj-sone opparbeides i en kombinasjon av flis til brystningshøyde og slette, malte vegger etter godkjent våtromssystem.

##### Himlinger:

Himlinger er helsparklede og malte betongdekker eller sparklet og malt nedforet gipshimling. Innkassinger må påregnes grunnet fremføring av teknisk infrastruktur. Himlingshøyde minimum ca. 2,4 meter i oppholdsrom, og minimum 2,2 meter i entré, bod og våtrom. Grunnet fremføring av teknisk infrastruktur som ventilasjon, vann og avløpsrør, elektro og sprinkling/vanntåke vil himling bli nedlektet i enkelte rom, spesielt gang/entré og bad. Nedforinger og innkassinger er ikke vist på kontraktstegninger og vil ikke fastsettes før detaljprosjektering er gjennomført. Ventilasjonsaggregat(er) bygges trolig inn i himling for gang/entré med tilhørende hvitlakkert inspeksjonsluke.

##### Gulv:

Gulv: 14mm 1-stavs eikeparkett m/matt lakk av høy kvalitet. Produsent Esta parkett eller tilsvarende. Det tilbys to forskjellige parkettyper som standard, avhengig av valgt interiørkonsept. For mer informasjon se Interiørkonsept. I entré, i WC og og bad leveres 60x60 cm keramisk flis på gulv i henhold til valgt interiørkonsept.

##### Interiørkonsepter:

I Villa Markestad tilbys kjøpere å velge mellom to interiørkonsepter uten tillegg i pris. Konseptene «Hvalstrand og «Haugbo» omfatter veggfarge, parkett, flis, kjøkken og baderomsmøbler. De to ulike konseptene er navngitt som følger:

- «Hvalstrand»
- «Haugbo»

Informasjon om konseptene følger av tabellen i prospektet. Dersom det ikke tas noen valg rundt dette, vil fargekonseptet «Hvalstrand» bli levert. Vær oppmerksom på produktene spesifisert i tabellen er å anse som indikasjon på standard. Selger forbeholder seg retten til å levere andre produkter av tilsvarende kvalitet og utseende i stedet for produktene oppgitt i beskrivelsen. Dette skyldes forhold knyttet til tilgjengelighet, produksjonsstans eller endring eller andre forhold som selger ikke kan kontrollere.

Interiørkonsepter er utarbeidet i samarbeid med interiørkonsulent Iselin Michaelsen. For konsulentbistand i forbindelse med interiør/møblering kan Micahelsen kontaktes på tlf 47035590 eller e-post iselin.michaelsen@istryling.no. Michelsen fakturerer kunde direkte uten påslag fra utbygger.

##### Gulvlister/gerikter:

Det leveres eik parkettfotlist med samme behandling som gulv. Spikerhull i gulvlister sparkles ikke. Vinduer leveres uten gerikter i tre og utføres i gips på sider og i topp, med malt treverk som bunn/vindusbrett. Overgang mellom himling og vegg leveres listefritt.

##### Innvendige dører:

Innerdører leveres som hvite (NCS S 0500-N) og glatte massive/pressede dører, type Sweedor Stable Advance-line eller tilsvarende med støydemper. Moderne vridere i børstet stål finish, type RBergersen matrix cross eller tilsvarende. Flat dørterstel terskel i eik m/ matt lakk. Spikerhull i listverk rundt dører sparkles og flekkmales. Det vil kunne oppstå nyanseforskjeller i maling grunnet glansforskjeller fra karmens fabrikkmalings.

##### Kjøkken:

Det leveres kjøkken fra Rotpunkt, eller tilsvarende kvalitetsleverandør. Kjøkken leveres med farger og fronter iht. valgt interiørkonsept. Det leveres LED-lysarmaturer på underside av overskap. Standard benkeplate leveres som kvarts/komposittstein. Det presiseres at plantegningene i prospektet og vedlagt kontrakt kan avvike fra faktisk leveranse da inntegnede løsninger ikke er detaljprosjektert. Plassering av utstyr og enkeltelementer i kjøkken kan bli endret, men omfanget av kjøkkeninnredning vil være i tråd med plantegningen. Kjøkkentegninger medfølger som et vedlegg til prospektet. Det leveres underlimt oppvaskkum i børstet stål eller komposittmateriale iht. valgt fargekonsept. Kjøkken leveres med integrerte hvitevarer, dvs. kombiskap med kjølfrysenskap, komfyr med induksjon platetopp og oppvaskmaskin. Det leveres hvitevarer

fra anerkjent leverandør: Siemens, AEG, Bosch eller tilsvarende

Ventilator leveres med moderne plasma- eller kullfilterløsning. For leiligheter med kjøkkenøy leveres koketopp med integrert benventilator. For leiligheter uten kjøkkenøy leveres ventilator integrert i overskap.

#### **Garderobe:**

Det leveres ikke garderobeskap, men det avsettes tilstrekkelig plass til oppbevaring og lagring, slik at huseierne selv kan velge de skapløsninger de selv ønsker. Skapløsninger kan leveres som tilvalg fra valgt kjøkkenleverandør.

#### **Bad:**

Keramiske 60x60 cm fliser på vegger i dusjnise iht. valgt interiørkonsept. Øvrige vegger flislegges til brystningshøyde og males iht godkjent våtromssystem fra brystningsflis til himling. På gulv leveres 60x60 fliser. På gulv i dusjone leveres fliser i mindre format. Flistype iht. valgt interiørkonseptkonsept.

Det leveres baderomsmøbel iht. valgt interiørkonsept. Tegninger av baderomsmøbel medfølger som et vedlegg til prospektet. På vegg med baderomsmøbel leveres speil som limes direkte til vegg over brystningsflis. Det leveres 2 stk. lampepunkter i himling ved baderomsmøbel for ettermontering av pendelbelysning.

#### **WC:**

Gulv: iht valgt interiørkonsept. 60x60 gulvflis, 10x60 sokkelflis i samme farge som valgt fargekonsept. Vegger og himling: Malt gips i henhold til valgt interiørkonsept, himling malt hvit (NCS S 0500-N) uten taklist.

På WC leveres speil over servant.

#### **Hovedinngangsdør til leiligheten:**

Inngangsdør leveres i eikefinér utførelse på inn- og utside med FG-godkjent sylindrelås, bredde 1 m. Det leveres nøkkelsystem til ytterdører i leilighetene.

#### **Sportsbod:**

Alle leilighetene får egen sportsbod. Bodene plasseres i byggets underetasje. Bodene fordeles av utbygger i forkant av innflytting. Bodene leveres med tette systemvegger i stål/aluminium fra Rosing eller lignende. Tett dør forberedt for hengelås.

Det gjøres oppmerksom på at det i enkelte sportsboder vil kunne være tekniske installasjoner som f.eks. ventilasjonskanaler eller VA-rør som kan redusere totalt lagringsvolum. Sportsboder er kun ment for lagring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger.

#### **TEKNISKE ANLEGG**

##### **Ventilasjon:**

Det leveres desentralisert balansert ventilasjon med varmegjenvinner i leilighetene. Aggregat monteres sannsynligvis i entréens himling. Det leveres forskriftsmessig ventilasjon i kjeller/garasje, trapperom, fellesrom og boder.

##### **Sanitær:**

På bad og WC leveres ett-greps blandebatteri som Tapwell CA071 eller tilsvarende i krom utførelse. Dusjgarnityr med takdusj, type Tapwell TVM7200 eller tilsvarende i krom utførelse leveres på bad. Svingbare dusjvegger er av glass med beslag i stål. Det leveres heldekkende servant i komposittmateriale med tilhørende underliggende underskap i samme utførelse som kjøkkenfront iht.

valgt interiørkonsept. Underskap leveres m/skuffer og dempet lukking. På WC leveres frittstående, vegghengt design-servant i hvitt komposittmateriale.

Opplegg for og plass til vaskemaskin planlegges på hovedbad. Det må benyttes kondensstørketrommel. Alt sanitærutstyr blir levert i hvit utførelse og blandebatterier, og annet synlig armatur i krom utførelse Toaletter leveres vegghengt og «soft close» sete, type Duravit Me by Starck eller tilsvarende. Trykknapp i krom utførelse. Det planlegges å benyttes sisterneløsning fra Unopax som samler den enkelte leilighets vann, varme og sprinklingsystem i ett teknisk vanntett skap. Sisternekassen kles i glass og gir enkel adkomst til de tekniske installasjonene. Endelig løsning foreligger etter detaljprosjektering av VVS-løsning. Alternativt installeres lakkert hvit luke til fordelerskap for leilighetenes røranlegg og leilighetens varmeanlegg. fortrinnsvis plassert i bad eller korridor. Det leveres vannbåren eller elektrisk varme i badegulv. Badene i prosjektet plassbygges.

##### **Kjøkken:**

På kjøkken leveres Tapwell EVO184 kjøkkenbatteri eller tilsvarende med svingbar tut. Det monteres opplegg for, og oppvaskmaskin i kjøkkenbenk, og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på bad Stoppekran monteres i hver leilighets fordelerskap. Vaskemaskin og tørketrommel leveres ikke.

##### **Oppvarming:**

Det vil bli levert vannbåren varme i gulv i stue og kjøkken, entré, bad og WC. Det etableres felles måler for forbruk av varmtvann til tappevann og oppvarming og kostnader forbundet med dette fordeles iht. en eierbrøk. Soverom leveres uten

oppvarming, men det avsettes plass til eventuell ettermontering av elektrisk panelovn. Energien til det vannbårne anlegget kommer fra bergvarmepumpe som reduserer strømforbruket knyttet til oppvarming betydelig.

##### **Elektro:**

Leveres i henhold til gjeldende forskrift NEK 400. Sikringssskap med automatsikringer i hver leilighet. Måler plasseres i felles fordelingssskap i fellesareal. Elektriske anlegg ligger generelt skjult i konstruksjonene. Unntaksvis er fremføringer til lys under overskap på kjøkken, samt eventuelt føringer i lydvegger/betongvegger/brannvegger. Ved bruk av stikkontakt på vegg ved himling i rom uten grunnbelysning vil det bli synlig ledning ved ettermontering av belysning. I sportsboder, p-kjeller og tekniske rom kan åpent anlegg benyttes. Strøm til fellesarealer og p-kjeller blir levert fra egne målere iht. eierbrøk.

Det etableres infrastruktur som sikrer at alle p-plasser i kjeller kan få strøm til lading av el-bil. El-billader leveres ikke som standard, men kan bestilles som tilvalg. Det leveres et dynamisk energistyringsystem for lading som gjør at tilgjengelig effekt omfordeles på samtlige ladepunkter. Kapasiteten på det enkelte punkt vil derfor variere ut fra pågangen på systemet. I leiligheter med kjøkkenøy, leveres stikkontakter i skrogside, eventuelt som pop-up løsning med minimum 2 stikk, integrert i kjøkkenbenk. På vegg, over kjøkkenbenk, leveres to doble stikk med egnet plassering iht elektrikers anbefaling.

Som grunnbelysning levers belysning i tilknytning til servanter i bad/WC, downlights leveres som Unilamp Unicone 83 e.l., i nedforet himling på bad/WC og i gang, samt utenpåliggende lysarmatur i tak

i innvendig bod, SG-AS Frame Round i grafitt m/sensor, eller tilsvarende. I Øvrige rom leveres stikkontakt på vegg ved himling eller lampepunkter. Det leveres komfyrvakt på kjøkken som er innebygd i kjøkkenhette eller takmontert. Det leveres 1 stk. utelampe og 1 stk. stikkontakt på balkong/terrasse.

Brytere, stikkontakter og dimmere leveres i hvit moderne utførelse fra SG eller tilsvarende.

#### **TV, internett, porttelefon:**

Det installeres et fiber-nettverk for distribusjon av TV- og datatjenester frem til boligen. Det etableres ett komplett punkt i stue. Samme uttak kan også benyttes for telefon. Det leveres IKT skap for plassering av ruter, modem etc. Utbygger vil før innflytting tegne TV- og internettavtale med systemleverandør. Avtalen vil ha en bindingstid på inntil 60 mnd. og innholdsleveransen kan endres / utvides av den enkelte sameier. Månedspris pr enhet vil være ca. kr 300-400,- pr enhet, med forbehold om prisendringer.

Det monteres ringetablåer ved hovedinngangsparti og dørtelefonanlegg med kamera/skjerm og automatisk låsåpner i hver leilighet. Det leveres også ringeknapp utenfor hver leilighet. Dørtelefonanlegg har bilde-/tale- og lyttefunksjon.

#### **Brannsikkerhet:**

Byggene leveres med bolig-sprinkling/vanntåke, samt håndholdt brannslukkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskrifter. Boder og garasje vil også få automatisk slokkeanlegg.

#### **Tegninger av teknisk anlegg:**

Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av disse

bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig.

Vertikale føringsveier og sjakter kan bli endret noe i plassering og størrelse når endelig tekniske tegninger foreligger. Slike endringer gir ikke kjøper rett til endringer i kjøpsbetingelser.

#### **FELLESAREALER**

##### **Inngangsparti/trapperom/korridor:**

Trapperom og felles korridor i boligetasjene leveres med keramisk terrazzoflis i en lys, eksklusiv utførelse. Vegger leveres i malt utførelse. Det kan bli detaljer i finéert eik på vegger der brannkonseptet tillater det.

Himling utføres i perforert akustisk gipshimling eller systemhimling.

Trapp leveres med overflate i slipt/pusset betong eller flislagt. Trapperekkverk i lakkert eller børstet stål.

Inngangsparti leveres med samme gulv som trapperom/korridor og metallspiler med eikefiner i himling. Vegger i malt utførelse med en fondvegg i eikefinér i inngangsplan. Det leveres fotskraperist ved hovedinngangsdør.

Postkasser plasseres på vegg utenfor hovedinngang.

##### **Heis:**

Alle leilighetsplan er tilgjengelig med heis fra garasjeplan og inngangsplan. Heisfronter leveres i rustfritt stål i alle etasjer.

##### **Parkeringsgarasje:**

Gulv: Asfalt, betongdekke eller drensstein, p-plasser

merkes opp og nummereres. Det gjøres oppmerksom på at det kan bli nødvendig med fuktsikring av gulv og vegger i kjeller som følge av grunnvannstand. Dette vil medføre at det til visse tider vil kunne stå en del vann på gulvet i p-kjeller som vil kunne dreneres ut under gulv, men må tørkes ut.

Nedkjøring: Asfalt eller betong

Vegger: Støvbundet, ubehandlet betong

Himling: Støvbundet, ubehandlet betong/garasjehimling med synlig infrastruktur for EL og VVS.

Motorisert garasjeport med automatisk åpning. Det leveres 1 stk. garasjeportåpner pr. p-plass..

Laveste fri etasjehøyde er ca. 2,10 meter. Stedvis langs vegger i kjøresoner og langs vegg på deler av P-plassene kan høyden være lavere. Det vil bli synlige tekniske ledningsanlegg på vegger og i tak, også inne i boder.

Parkeringsplass i garasjekjeller medfølger ikke som standard og kan kjøpes av den enkelte sameier i henhold til egen prisliste. Enkelte av plassene er organiserte som dobbelt-plasser og forutsettes solgt til samme sameier. Utbygger forbeholder seg retten til å endre fordeling og plassering av p-plasser.

Organisering av parkeringsplasser er ikke endelig besluttet. Ett alternativ er at det organiseres som fellesareal med bruksretter regulert i sameiets vedtekter, alternativt tilleggsdel til seksjon. P-anlegget kan også bli organisert som en separat næringsseksjon hvor de som kjøper garasje får en eierandel. Parkeringsplassene i kjeller selges/ tildeles seksjonseiere i sameiet. Utbygger vil eie og disponere p-plasser som eventuelt ikke blir solgt. Én eller to av kjøperne av p-plasser vil få tildelt en HC-plass som sin parkeringsplass. Det gjøres

oppmerksom på at eier av HC-plass vil måtte akseptere bruksbytte dersom en annen beboer med p-plass har dokumentert behov for HC-plass jfr. Eierseksjonslovens §26. Bruken av HC-plasser administreres av det fremtidige sameiet.

#### **Fellesrom i kjeller:**

Treningsrom, sykkelrom, bod-rom og korridor  
Treningsrom opparbeides med vinyl eller tilsvarende belegget på gulv og malte vegger. Himling leveres som støvbundet, ubehandlet betonghimling eller systemhimling. Det utarbeides forslag for innredningsplan, men sameiet må selv bli enige om innredning og bestille utstyret etter overtakelse. I forbindelse med treningsrom etableres et WC med vegghengt vask og gulvstående toalett. Tilsvarende overflater som i treningsrom.  
I sykkelrom, felles bodrom og korridor leveres vegger og himling i støvbundet, ubehandlet betong. Det etableres ladepunkt for el-sykler på et sentralt sted i sykkelrom.

#### **Felles uteanlegg:**

Utearealene vil bli levert med kombinasjon av gress, hekker, beplantning, ulike typer belegget, lekearealer, fallsikring, belysning mm. Plass for gjesteparkering opparbeides med kjørestærkt dekke. I Asker kommune er det krav om å fordrøye overvann på egen eiendom. Overvannshåndteringen vil inngå som en del av utomhusanlegget med regnbed o.l. Dette er områder hvor vannet vil stå lengre etter regnskyll og smelting og er ikke reklamasjonsberettiget. Det vil i tillegg etableres fordrøyningsmagasin/infiltrasjonsmagasin under terreng mot nord. Vedlagt prospektet følger en indikativ utomhusplan/beplantningsplan. Det gjøres oppmerksom på at det vil oppstå avvik/endringer fra denne som et resultat av detaljprosjektering og

eventuelle myndighetskrav frem mot igangsettingstillatelse.

Byggene leveres med felles utekran på bakkeplan. Individuell utekran tilhørende hver leilighet med takterrasse.

#### **Avfallshåndtering:**

Det vil bli etablert avfallsanlegg i henhold til Asker kommune retningslinjer med avfallsstasjoner ute på terreng eller som nedgravd løsning.

#### **Vei, vann og avløp:**

Eiendommen er tilknyttet offentlig ledningsnett for vann og avløp. Vann og avløp er tilknyttet ledningsnettet via felles private stikkledninger som vedlikeholdes for sameiets regning frem til påkoblingspunktet. Særskilte avtaler og eller erklæringer er og vil kunne bli tinglyst på eiendommen. Eiendommen har direkte adkomst til offentlig vei.

#### **TILVALGSMULIGHETER**

Avhengig av byggarbeidenes fremdrift, vil den enkelte kjøper ha anledning til å foreta tilvalg i sin leilighet. Tilvalg vil bli håndtert av utførende entreprenør eller en representant fra utbygger. Det blir gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger innenfor følgende kategorier. Listen er ikke fullstendig og vil kunne justeres.

- Parkeringsplass
- Alternative overflater i kjøkken-/bad- og garderobeinnredning innenfor sortimentet hos prosjektets leverandør (tilkoplingspunkter for EL og Vann/avløp kan ikke endres)
- Ekstra EL- punkter, telefon- og TV-kontakter.
- Belysning, bl.a. downlights der himling lektes ned
- Sanitærutstyr: blandebatterier, dusjgarnityr,

toaletter med mer.

- Keramiske fliser og parkett
- Veggfarger
- Tepper på soverom i stedet for parkett
- Tapet på soverom i stedet for malt gips.
- Alternative dørbladutførelser for innerdører.
- Ladepunkt for el-bil på parkeringsplass i kjeller.
- Ekstra soverom (stiplet som mulighet for enkelte leiligheter).
- Smarthus-funksjoner
- Utvendig solskjerming

Entreprenør/utbygger vil i god tid før innredningsarbeidene påbegynnes utarbeide en tilvalgsmeny hvor priser og frister for beslutninger fremkommer. Utbygger vil være fleksibel og løsningsorientert vedrørende tilvalgsforespørsler utover tilvalgsmenyen, men forbeholder seg retten til å avslå forespørsler om større tekniske, søknadspliktige eller uhensiktsmessige tiltak som vil forsinke prosjektets fremdrift. Adgang til tilvalg er oppad begrenset til 15% av kjøpesum i henhold til bustadoppføringslova §9. Alle tilvalg avtales direkte mellom kjøper og utbygger eller entreprenør i en separat avtale. Eventuelle tilvalgsbestillinger innbetales til meglers klientkonto, eller faktureres direkte fra utbygger/entreprenør. Fakturerte tilvalg skal være innbetalt før overtakelse. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet, må interessent/kjøper være kjent med og akseptere at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Det må da tas forbehold i kjøpstilbudet dersom interessent/kjøper har ønske om tilvalg/endring som denne mener skal være mulig å få levert av selger. Konferer megler for nærmere informasjon innen budgivning.

Det er store administrasjonskostnader forbundet med en tilvalgprosess. Utbygger beregner derfor en

fast påslagsprosent på inngående priser før tilbud går ut til kjøpere.

#### **Energimerking**

Eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm. Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G.

Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

## Sameiet/Borettslag/Økonomi

#### **Info eiendomsskatt**

Det er pr. dd. ikke eiendomsskatt i Asker kommune.

#### **Informasjon formuesverdi**

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetaten sin boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

#### **Informasjon om vannavgift**

Eiendommen vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

#### **Tilbud på lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling Asker samarbeider med Skue sparebank 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.

#### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning v. Petter Johansen

#### **Organisasjonsform**

Villa Markestad består av 14 leiligheter og vil bli organisert som et eierseksjonssameie. Seksjonsnummer og endelig eierbrøk bestemmes i forbindelse med seksjoneringen. Hver leilighet vil bli tildelt endelig matrikelnummer med eget seksjonsnummer og endelig adresse. Utbygger står fritt til å bestemme seksjonsummer. Selger forbeholder seg retten til annen organisering, herunder utvidelse av eierseksjonssameiet med flere seksjoner/ andre boliger i prosjektet, dersom selger finner dette formålstjenlig ut fra salgstakt, utbyggingstakt med mer.

Kjøper får tinglyst skjøte på sin seksjon. Som seksjonseier blir kjøper eier av ideell andel av fellesarealer og bygningsmasse i sameiet tilsvarende eierbrøken, som fastsettes iht. boligens bruttoareal fra tegning. Eierbrøken kan avvike fra faktisk areal og kan ikke legges til grunn som arealangivelse. Eksklusivt areal er vedtektsbestemt.

Selger forbeholder seg retten til å organisere og fordele parkeringsplasser og sportsboder på den måten som for selger anses mest hensiktsmessig, for eksempel som en del av sameiets fellesareal med dertil tilhørende bruksretter, seksjonert som



tilleggsareal til den enkelte seksjon eller som en særskilt næringsseksjon. I forbindelse med overtagelser beholder selger fordelingsrett til sportsboder inntil alle seksjoner er overlevert

Det er utarbeidet forslag til vedtekter for boligsameiet som er vedlegges salgsoppgaven. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektene som grunnlag for avtalen. Dokumentene vil i sin endelige form fremlegges/vedtas i forbindelse med konstituerende årsmøte og kan senere endres.

Som seksjonseier i et eierseksjonssameie, vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett/bruksrett til bruk av sin enhet. Eneretten omfatter også balkong/terrasse og/eller privatisert uteareal på terreng eller svalgang. Enerett kan bli regulert som tinglyste eller vedtektsfestede rettigheter. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets fellesareal. De andre sameierne har, i henhold til Eierseksjonslovens § 31, panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

Denne panteretten (legalpanten) er fastsatt i eierseksjonsloven til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp (2G).

Kjøper kan ikke kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23.

Sameiets formål er å drifte og vedlikeholde felles infrastruktur som interne veier, tak og fasader, hageanlegg, lys, brøyting, renovasjon, bergvarmeanlegg og andre felles tekniske installasjoner, forretningsførsel, forsikring, strøm og renhold i fellesrom, drift av p-kjeller mm. Kostnadene i sameiet vil fordeles på bakgrunn av

eierbrøk: se punkt «Felleskostnad». Utbygger kan på vegne av sameiet innhente tilbud og inngå avtaler for driften av sameiet.

Obos eiendomsforvaltning er engasjert som forretningsfører for Sameiet. Avtalen har ingen bindingstid. Det er 6 måneders oppsigelse på avtalen. Forvaltning av avtalen vil være opp til styret. Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte. Her vil nytt styre bli valgt, i tillegg vil det bli en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og ev. husordensregler. Lokalleie i forbindelse med møte, og gebyr for registrering i Brønnøysund faktureres sameie ved overtakelse via startkapital.

Stipulering av budsjett samt stifting av sameiet anses ikke som eiendomsmegling og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstillelse / ansvarsforsikring som gjelder i eiendomsmeglingsloven. Utkast til driftsbudsjett for første driftsår er utarbeidet og kan fås ved henvendelse til megler, og vil være vedlegg til kontrakt. Det tas forbehold om endringer i budsjettpostene og fellesutgiftene. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter bruksareal (BRA). Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader. Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader, stiftelsesomkostninger og startkapital på usolgte enheter.

**Stipulerte felleskostnader fra - til**  
Kr 4 203 - kr. 6 123

#### **Stipulerte felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter og vil avhenge av de tjenestene sameiet velger å rekvirere. Fastsettelse av første års driftsbudsjett og felleskostnader samt eventuell avsetning til vedlikeholdsfond vedtas på sameiets konstituerende sameiermøte. Forretningsfører vil på vegne av sameiet, i forbindelse med kjøpers overtakelse av bolig, innkreve 2 måneders ekstra felleskostnader som startkapital til sameiet. Kapitaltilskuddet vil ikke bli avregnet mot månedlige felleskostnader eller tilbakebetalt ved eventuell salg av seksjonen.

Forretningsfører har utarbeidet et utkast til budsjett. Felleskostnader er estimert til kr. 27 pr m<sup>2</sup> BRA. Se forslag driftsbudsjett lenger bak i prospektet. Ovennevnte kostnader er stipulert og er kun basert på erfaringstall. Budsjettet er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Budsjettet er utarbeidet av forretningsfører basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som forretningsfører forvalter.

Det tas forbehold om oppgitte arealer, organisering av fellesområder og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligsameie.

Kostnader for varme og varmtvann til de enkelte

seksjonene blir belastet sameiets felleskostnader og fordeles etter eierbrøk. Forbruk for varme og varmtvann til den enkelte leilighet vil bli målt med individuelle målere, og det faktiske forbruk vil bli avregnet for den enkelte seksjon årlig av forretningsfører.

Kostnader for varme av fellesarealer, rørtap frem til den enkelte leilighet etc. blir belastet sameiets felleskostnader og fordeles etter eierbrøk.

#### **Følgende felleskostnader er stipulert:**

- Felleskostnader fordelt etter brøk kr. 27 per kvm/mnd
- Felleskostnader likt fordelt kr. 2 232 per seksjon/mnd
- A-konto energi kr. 5,00 per kvm/mnd
- Felleskostnader garasje plass (lading etter målt forbruk) kr. 175 per plass/mnd

#### **Vedtekter/husordensregler**

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for sameiet av forretningsfører som ligger i salgsoppgaven. Det forutsettes at dokumentene aksepteres som grunnlag for handelen. Kjøper er kjent med at utkastet kun er veiledende og aksepterer at utkastet vil kunne bli endret i forbindelse med sammenføyingen og seksjonering/overtagelse av boligen. Eventuelle ønskede endringer kan skje i henhold til vedtektene på senere årsmøter.

## Offentlige forhold

#### **Tinglyste heftelser**

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

3203/49/62:  
21.04.1960 - Dokumentnr: 1377 - Best. om vann/  
kloakkledn.

Bestemmelse om gjerde  
Bestemmelse om benyttelse  
Med flere bestemmelser

09.04.1962 - Dokumentnr: 1439 - Best. om vann/  
kloakkledn.

23.03.1960 - Dokumentnr: 1023 - Registrering av  
grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3203 Gnr:49 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1429303 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0220 Gnr:49 Bnr:62

01.01.2024 - Dokumentnr: 79680 - Omnummerering  
ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3025 Gnr:49 Bnr:62

Seksjonene overdras med de rettigheter og  
forpliktelser som grunnboken viser.  
Grunnboksutskrift følger som vedlegg til denne  
salgsoppgave og er før seksjonering av  
eiendommen. Seksjonene vil være fri for rene  
økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt  
panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse  
av den enkelte sameiers fellesforpliktelser. Selger  
kan også tinglyse bestemmelser som er nødvendige  
for å gjennomføre prosjektet, pålagt av offentlige  
myndigheter eller bestemmelser knyttet til sameiet  
eller naboforhold. For i det tilfellet at nødvendige  
erklæringer ikke er tinglyst før overtagelse, plikter  
kjøper å

medvirke til tinglysning av slike erklæringer. Kontakt  
megler for nærmere informasjon.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest  
eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å  
fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til  
kjøper og megler før overtakelse.  
Selger skal sørge for ferdigattest. Dersom  
kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse kan  
kjøper overta og bebo boligen. Gjenstående arbeider  
skal ferdigstilles av selger innen den frist som er  
satt av kommunen. Dersom gjenstående arbeider  
ikke blir utført innen fristen, kan kommunen gi  
selger pålegg om å ferdigstille, ev. gi tvangsmulkt  
og/eller forelegg.

Dersom overtakelse skjer ved midlertidig  
brukstillatelse, oppfordres kjøper til å sette seg inn i  
hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt.  
Kjøper har rett til å holde tilbake et beløp av  
oppgjøret på meglerforetakets klientkonto, som  
sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan  
frigis på bakgrunn av garanti etter  
bustadoppføringslova § 47, eller ved utstedelse av  
ferdigattest.

#### **Adgang til utleie**

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

informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette  
sameiet om korttidsleie.

#### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å  
radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal  
være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter)  
i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere  
radonnivået alltid gjennomføres dersom det  
overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>.

Byggteknisk forskrift (TEK17) stiller krav til at alle  
nye bygninger som er beregnet for varig opphold,  
skal oppføres med radonforebyggende tiltak.

#### **Vei, vann og avløp/Informasjon vannavgift**

Eiendommen vil være tilknyttet offentlig vei, vann og  
avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og  
kostnader er inkludert i kjøpesummen.

#### **Reguleringsplan og rammetillatelse**

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse/  
blokkbebyggelse. Reguleringsplan Undelstadveien  
72, nasjonal planID: 3203\_02202017004. Se vedlagt  
reguleringskart, reguleringsbestemmelser og  
planbeskrivelse for området.

Det er innvilget søknad om rammetillatelse basert  
på nylig godkjent reguleringsendring.

#### **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.

## Kjøpebetingelser

#### **Lovanvendelse**

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr.  
43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny  
bustad (bustadoppføringsloven).  
Bustadoppføringsloven bruker betegnelsene  
entreprenør og forbruker, mens her brukes  
uttrykkene selger og kjøper om de samme  
betegnelsene.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å  
erhverve bolig til eget bruk. Buofl. kommer ikke til  
anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/  
investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller  
vil handelen som hovedregel reguleres av lov om  
avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.  
Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men  
dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. Når  
midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest  
foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen  
reguleres av avhendingsloven.

Buofl. kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf.  
buofl. § 3.

#### **Salgsbetingelser og kjøpstilbud**

Avtale anses inngått når kjøper har levert  
meglerforetaket bud/skriftlig bindende bekreftelse  
på kjøp, og aksept er meddelt. Selger står fritt til å  
godta eller forkaste ethvert bud.  
Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i  
salgsoppgaven med vedlegg og annen  
dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til.  
Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er  
ønskelig eller noe er uklart, bes kjøper henvende seg  
til meglerforetaket før bindende avtale inngås.

Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper har blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Inneholder salgsoppgaven og kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgaven og på nett ikke er bindende for boligens detaljutforming slik som farger, materialer, innredninger mv. Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens og utomhusplanens angivelse av detaljer. Alle illustrasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er ment å danne et inntrykk av den ferdige boligen, og kan inneholde materiell og vise detaljer som ikke medfølger i handelen. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Videre kan illustrasjonene være en kombinasjon av 3D-illustrasjoner og fotomontasje, hvor utsikt/ beliggenhet etc. ikke nødvendigvis stemmer. Det gjøres derfor oppmerksom på at bebyggelse og trær på naboeiendommer ikke nødvendigvis er korrekt illustrert. Dersom det er avvik mellom tegninger i salgs- og nettpresentasjon og leveransebeskrivelse og romskjema, er det leveransebeskrivelse og romskjema som gjelder og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Prosjektets standard fremkommer av leveransebeskrivelsen, dette

uavhengig av ev. uttrykk i prospekt og annonsering som "god standard" etc.

#### **Betalingsbetingelser**

10 % av kjøpesummen skal innbetales til oppgjørsmeglers klientkonto når garanti etter bustadoppføringslova § 12 foreligger. Resten av kjøpesummen og omkostninger forfaller til betaling to dager før overtagelse. Ansvarlig oppgjørsmegler forbeholder seg retten til å utbetale oppgjør til selger ved overlevering av boligen, dvs. når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger.

Selger kan velge å stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 som sikkerhet for forskuddsinnbetalingen. Dette innebærer at utbygger kan disponere forskuddsinnbetalingen fra kjøper fra det tidspunkt garantien foreligger. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt. Dersom selger ikke velger å stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglers klientkonto inntil skjøte er tinglyst på kjøper.

#### **Arealberegninger**

Arealberegningene er angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard «Veiledning til NS 3940» og «Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling». Arealer fremgår av prosjektets tegninger i denne salgsoppgaven, og er fremlagt/ beregnet av selger/arkitekt, og er oppmålt etter tegninger.

Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive evt. boder, samt BRA-I. (Internt bruksareal (BRA-i) er det

samlede arealet av boligen som ligger innenfor ytterveggene av hovedenheten. Dette inkluderer innvendige boder, tekniske rom, innervegger osv.) På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger. Angitte arealer på plantegning er basert på foreløpig beregninger forut for detaljprosjektering. Selger forbeholder seg retten til å foreta omdisponeringer av arealet internt i boligen. Det gjøres oppmerksom på at dette kan endre angitt totalt BRA-I. Ved angivelse av boligens totale BRA-I eller totale BRA er arealene avrundet til nærmeste kvadratmeter basert på alminnelig avrundingsprinsipper.

Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik. Da de oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et cirka-areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 3 % mindre/større enn markedsført areal.

#### **Forbehold fra utbygger**

Det tas forbehold om tilfredsstillende byggelånsfinansiering, samt forhåndssalg på minimum 60% innen 01.02.2025. Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse (byggningsarbeider) er gitt innen 01.05.2025. Det tas forbehold om åpning av byggelån.

Nevnte forbehold skal være avklart innen 01.05.2025.

Dersom dette ikke oppnås står utbygger fritt til å annullere inngåtte kontrakter innen avtalt frist. Det tas forbehold om offentlig saksbehandling og godkjenning. Selger skal uten ugrunnet opphold

varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Dersom selger gjør forbeholdene gjeldende, bortfaller kjøpekontrakten som er inngått mellom partene. Beløp som kjøper har innbetalt med tillegg av eventuelt opptjente renter utbetales til kjøper. Selger står fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/ forbeholdene ikke er oppfylt.

Prosjektet er ikke ferdig detaljprosjektert. Opplysninger i denne leveransebeskrivelsen er derfor gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten at den planlagte generelle standarden forringes i vesentlig grad. Videre vil størrelsen på sjakter og veggtykkelser bli justert. Søyleplasseringer kan endres. Tekniske installasjoner er ikke tegnet inn på plantegningene, disse vil bli montert i henhold til normale retningslinjer og byggeforskrifter. Omfang av nedførede himlinger eller innkassinger kan justeres ettersom detaljprosjekteringen gjennomføres. Priser på usolgte boliger kan uten forutgående varsel justeres av selger. Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen (herunder salgstegninger). I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende. Bildebruk og illustrasjoner i salgsmaterialet vil vise elementer som ikke er i samsvar med faktisk leveranse, så som møblering, kjøkken- og garderobeløsning, dør- og vindusform, fasadedetaljer, detaljer utomhus mv. Det presiseres særskilt at kjøkken leveres i henhold til egen kjøkkentegning. Tegninger i prospektet viser

ikke den reelle leveransen, blant annet er ikke alle sjakter og vvs-føringer inntegnet. Det tas forbehold om at salgstegningene i prospektet ikke er egnet for måltaking, da det er de ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges etter. Videre kan vindusplasseringen i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, krav til bæring av fasademateriell, isolasjonskrav osv. Boligprosjektet vil bygges etter teknisk forskrift TEK 17. Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen.

#### Tilvalg og endringer

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Kjøper vil bli informert om frist for tilvalg/endringsbestillinger. Denne fristen er endelig. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og avtalen skal redegjøre for pris og eventuell fristforlengelse som følge av endringene. Dersom selger vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Det gjøres oppmerksom på at selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. bustadoppføringslova § 44.

Selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Priser kan inneholde påslag til selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører.

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

a) som vil endre kontraktssummen med 15% eller mer,

b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse eller  
c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Se for øvrig nærmere informasjon om tilvalg/kundeendringer i selgers leveransebeskrivelse.

#### Salg av kontraktsposisjoner

Kontraktsposisjonen kan selges under forutsetning av at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper. Transport før selgers forbehold er frafalt vil ikke bli akseptert. Selger forbeholder seg retten til i samtykket å fastsette nærmere vilkår for gjennomføring av transporten og oppgjøret for dette. Selger forbeholder seg rett til å nekte enhver overdragelse av rettsposisjoner i henhold til kjøpekontrakten før overtakelse har funnet sted. Ved selgers eventuelle godkjenning av en slik transport, skal selgers transportavtale benyttes og kjøper betale et administrasjonsgebyr pålydende kr 70 000,- inkl. mva. Det gjøres oppmerksom på at kostnader til meglerforetaket knyttet til salg av kontraktsposisjon kommer i tillegg til dette.

Selger forbeholder seg retten til å stille vilkår for aksept av transport, herunder krav om solidaransvar eller krav om garantistillelse. Ved videresalg av kjøpekontrakt er kjøper 1 solidarisk ansvarlig med senere kjøpere for opprinnelig kjøpesum. Påkrevde endringer av garantier ved et ev. videresalg/transport bekostes ikke av selger. Det vil ikke bli gitt samtykke til overdragelse av kontrakt de siste 60 dager før overtakelse.

Selger/meglerforetaket påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglerforetakets samtykke. Salg av kontraktsposisjon kan kun foregå gjennom opprinnelig salgsmegler.

#### Avbestilling

Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet. Avbestillingsgebyr reguleres etter bustadoppføringslova §54.

#### Viktig informasjon

Dersom oppgitt byggetid (inkludert ev. tidsforlengelse) overskrides, vil forsinkelse være å regne fra dette tidspunkt, med unntak som nevnt under. Selger skal overholde frister som er avtalte for overtakelse, og skal legge opp til en fremdrift som er tilpasset kjøpers forventninger. (jf. buofl. § 10). Selger forplikter seg til å informere om eventuelle forsinkelser som avviker fra ovennevnte tidsplan, så snart han er kjent med at det kan oppstå forsinkelser.

Selger har rett til tilleggsfrist uten kompensasjon til kjøper etter reglene i bustadoppføringslova § 11. Forhold som gjelder her er:  
- Dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeid som forsinket arbeidet/overtakelse.  
- Dersom kjøper, eller noen kjøper svarer for, ikke overholder kontraktsavtale, eller at arbeidet blir

forsinket pga. noe kjøperen er ansvarlig for.  
- Dersom det oppstår forsinkelser som er utenfor selger/entreprenørs kontroll, og at det ikke var rimelig å forvente at selger/entreprenør kunne ha regnet med denne forsinkelsen på avtaletidspunktet, eller at selger/entreprenør ikke har mulighet til å unngå forsinkelsen (f.eks. force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l.).

Overtakelsen er å regne som forsinket, dersom overtakelsen ikke kan gjennomføres til den tid kjøperen har rett til å kreve etter buofl. § 10 og § 11 som nevnt over. Det samme gjelder dersom arbeidet, eller deler av arbeidet ikke er fullført eller hjemmelsoverføring ikke skjer til den tid kjøperen har rett til å kreve.

Dersom overtakelsen er forsinket, kan kjøperen kreve:

1. dagmulkt
2. heve avtalen
3. kreve erstatning
4. tilbakeholde deler av kjøpesum

Vilkår for de ulike alternativene fremgår av buofl. §§ 18, 19, 20 og 22. Kjøper anmodes til å sette seg inn i disse bestemmelsene, og rådføre seg med megler dersom noe skulle være uklart. Kjøper oppfordres spesielt om å tilpasse dette forhold ved ev. salg av nåværende bolig, da bygningsforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

Kjøper må være innforstått med og akseptere de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter innflytting har funnet sted. Dersom selger ferdigstiller boligene i ulike byggetrinn, og/eller

fellesareal ikke er ferdigstilt til overtakelse, må kjøpere som flytter inn regne med en periode med byggearbeider, støv og noe anleggsstøy på dagtid. Dette omfatter også rett til å ha maskiner og utstyr stående på eiendommen/i området frem til arbeidene er ferdigstilt.

**Kjøpere har ikke anledning til å besøke byggeplassen i byggeperioden uten avtale, og ved avtale kun med følge av representant fra selger. Dette på grunn av selgers ansvar og forsikring for bygg og personer som oppholder seg på anleggsplassen.**

#### **Hvitvasking**

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

#### **Kjøpekontrakt**

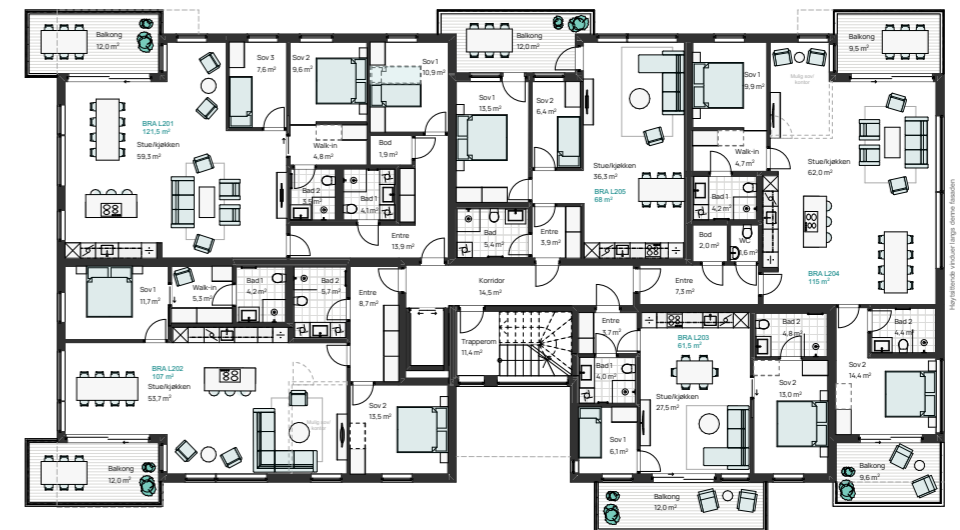
Utkast til kjøpekontrakt følger som vedlegg til salgsoppgave. Etter avtaleinngåelse vil kjøper få tilsendt akseptbrev med utkast til kjøpekontrakt. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgaven med vedlegg og eventuelle forbehold i bud og salgsbetingelser fra selger. Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper.

# Etasjeplaner

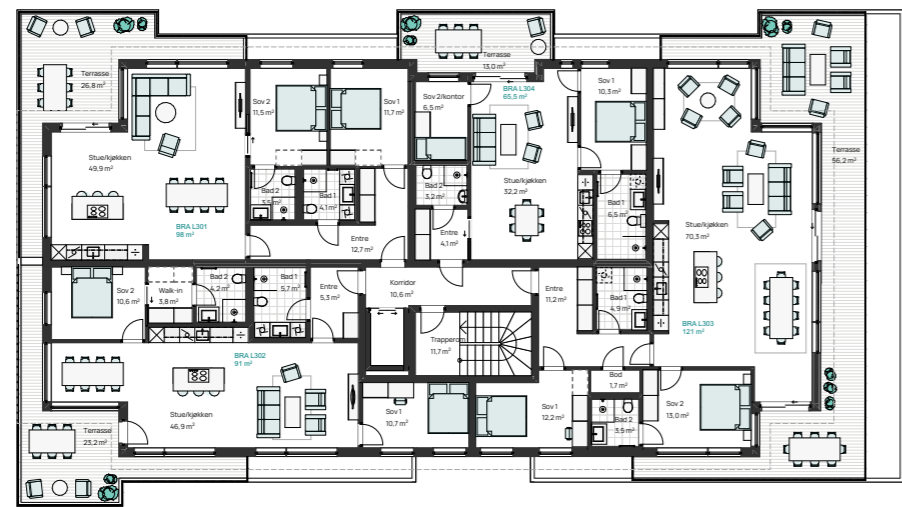
# PLAN 1



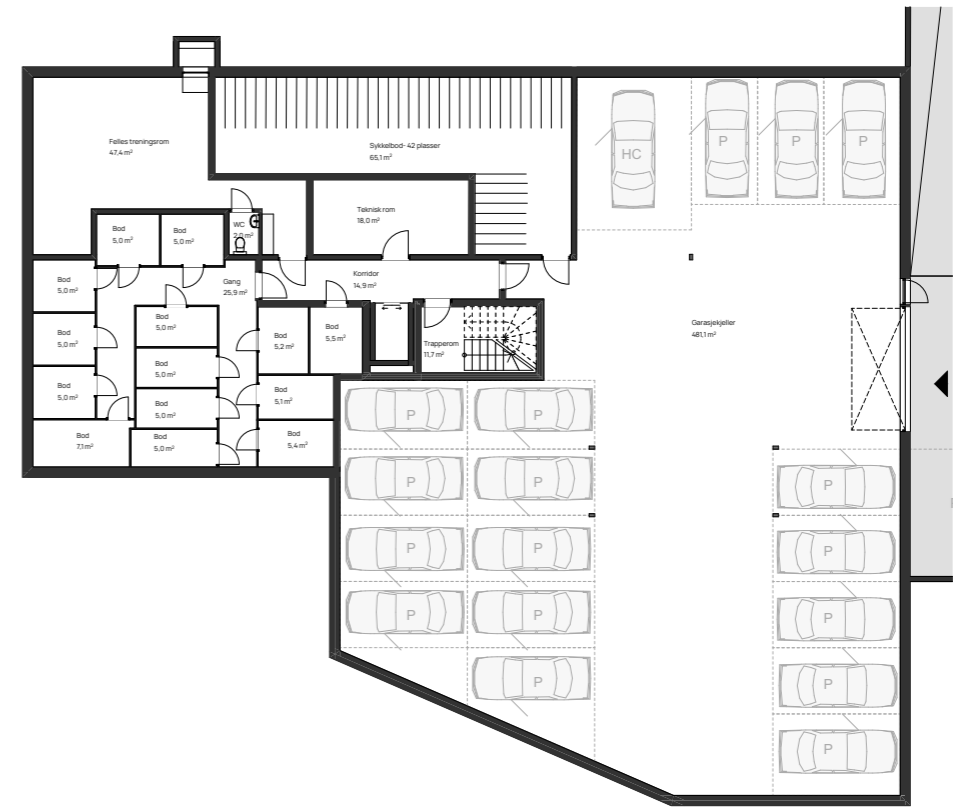
# PLAN 2



# PLAN 3

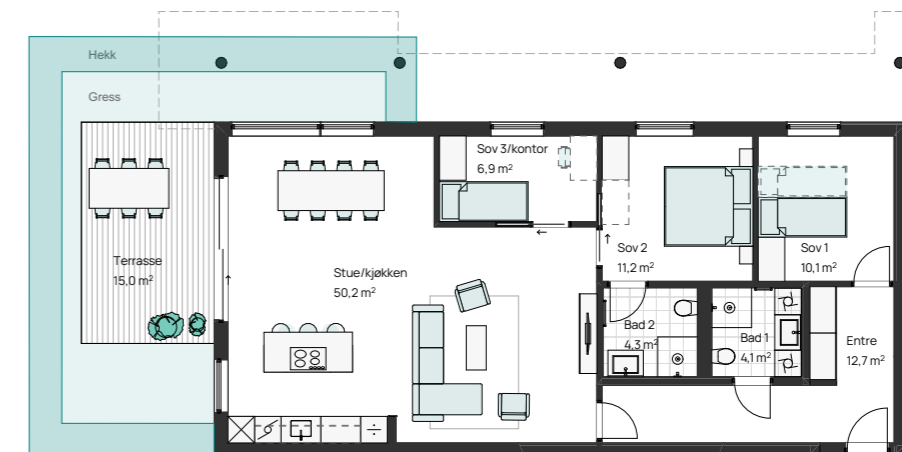


# PLAN U



# Plantegninger

## LEILIGHET 101

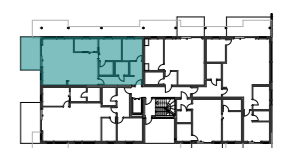
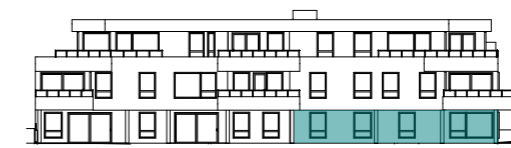
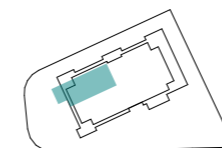


L101

4 ROM

ETASJE: 1  
BRA: 104 m<sup>2</sup>  
UTEPLASS: 15 m<sup>2</sup>

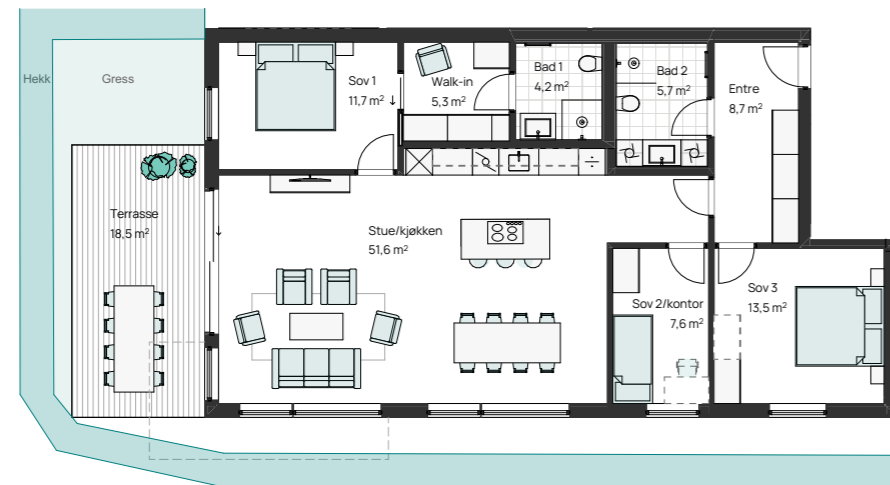
"Stor hageleilighet med vestvendt markterrasse. To store soverom og to bad hvor det ene av badene har direkte adkomst fra hovedsoverommet. Stor stue/kjøkkenløsning på hele 50 m<sup>2</sup> med separat tv/stue/kontor/gjesterom."



Målestokk: 1:150  
Format: A4  
Dato: 07.05.2024



# LEILIGHET 102



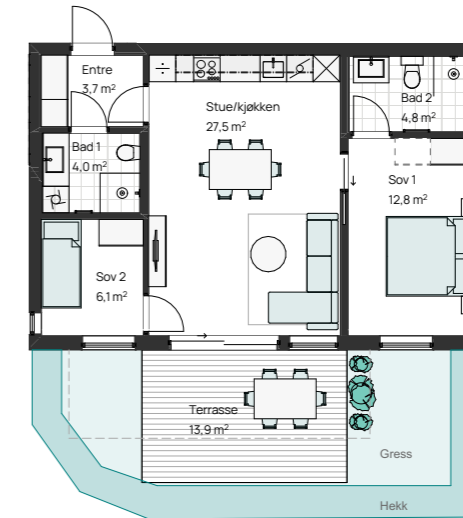
## L102 4 ROM

ETASJE: 1  
BRA: 113,5 m<sup>2</sup>  
UTEPLASS: 18,5 m<sup>2</sup>

"Elegant hovedsoveromsløsning med walk-in-closet og eget bad. Denne hageleiligheten er på hele 113 m<sup>2</sup> og har adkomst fra stue til stor vestvendt markterrasse. To ekstra gjesterom hvorav det ene ligger i tilknytning til stue og kan benyttes som separat tv stue eller kontor."



# LEILIGHET 103



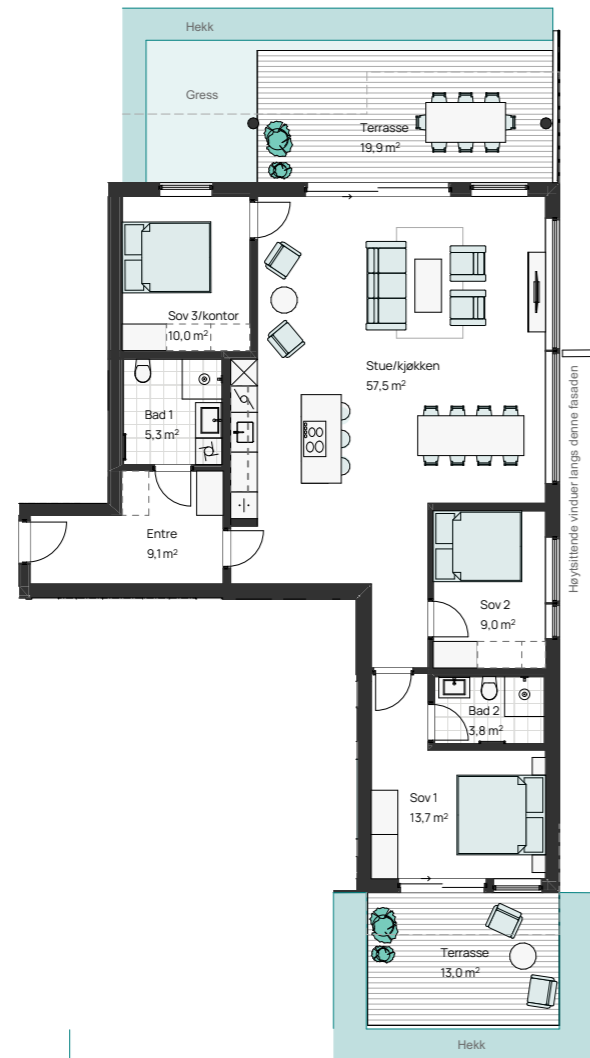
## L103 3 ROM

ETASJE: 1  
BRA: 61,5 m<sup>2</sup>  
UTEPLASS: 13,9 m<sup>2</sup>

"Smart og svært plasseffektiv tre-roms leilighet med stor sydvendt markterrasse. To soverom og to bad hvor det ene badet har direkte adkomst fra hovedsoverom. Kompakt, separat hall med god plass til skapløsning."



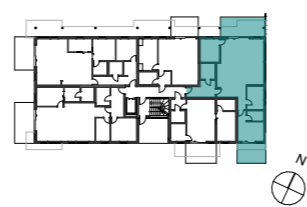
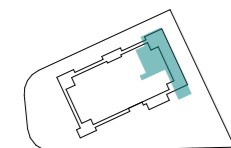
# LEILIGHET 104



## L104 4 ROM

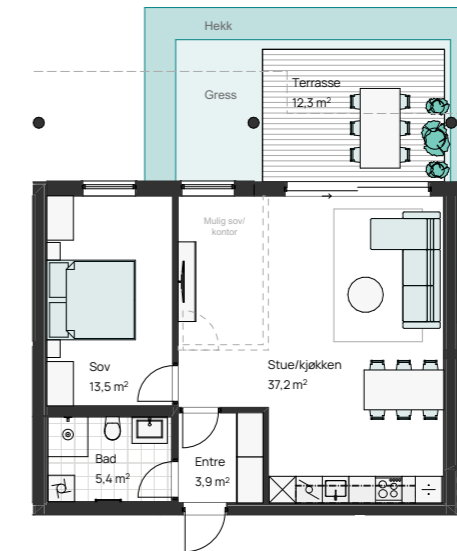
ETASJE: 1  
BRA: 113 m<sup>2</sup>  
UTEPLASS: 13+19,9 m<sup>2</sup>

" Stor gjennomgående leilighet som strekker seg over hele den østlige siden av bygget. Leiligheten har to store terrasser: én mot syd for morgen og dag og én mot nordvest for kveldssolen. Delikat hovedsoverom med integrert bad og god plass til oppbevaringsløsninger. Åpen stue/kjøkkenløsning på hele 57 m<sup>2</sup> er ideelt for å ta imot gjester. Leiligheten har også to store ekstra soverom og et bad med adkomst fra hall."



Målestokk: 1:150  
Format: A4  
Dato: 07.05.2024

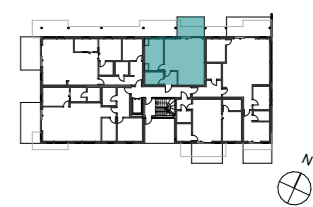
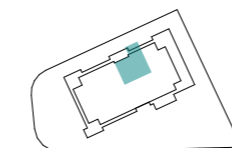
# LEILIGHET 105



## L105 2 ROM (3 ROM)

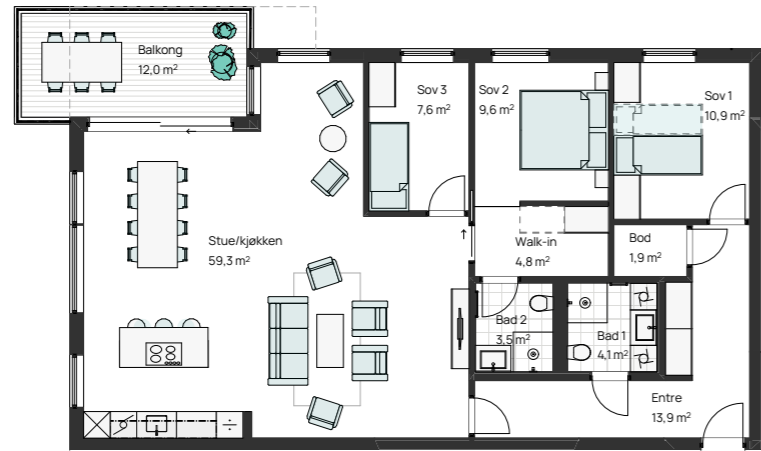
ETASJE: 1  
BRA: 62 m<sup>2</sup>  
UTEPLASS: 12,3 m<sup>2</sup>

" Denne smarte 3-roms hageleiligheten løser alle dine behov på drøyt 62 kvadratmeter. På sommerstid kan du åpne skyvedøren mellom stuen og terrassen og viske ut skillet mellom inne og ute. Separat hall med god plass til skapløsning."



Målestokk: 1:150  
Format: A4  
Dato: 07.05.2024

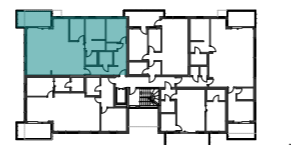
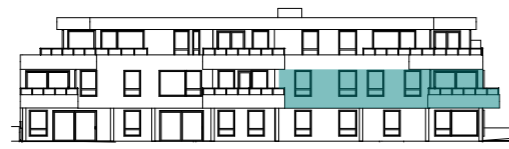
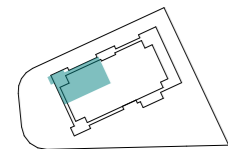
# LEILIGHET 201



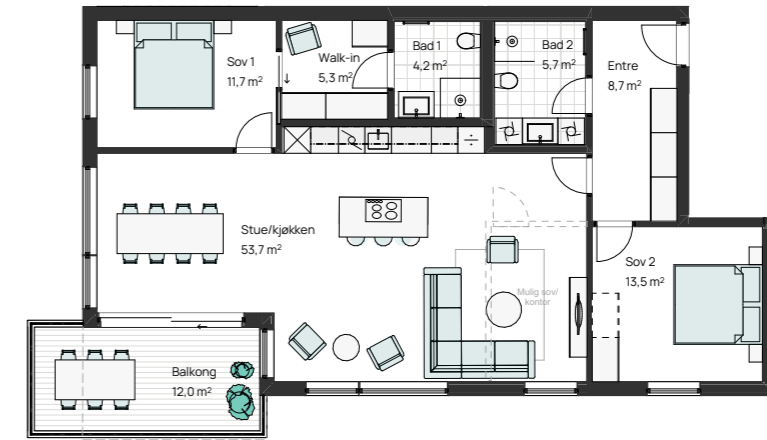
## L201 4 ROM

ETASJE: 2  
BRA: 121,5 m<sup>2</sup>  
UTEPLASS: 12 m<sup>2</sup>

*"Diger hjørneleilighet på 120 m<sup>2</sup> med delvis inntrukket vestvendt balkong. Leiligheten kan blant annet skilte med hovedsoverom med en-suite bad og walk-in-closet, to gjestesoverom, samt tv-stue/kontor med adkomst fra stue. I tillegg til god plass for oppbevaringsløsninger har leiligheten egen intern bod."*



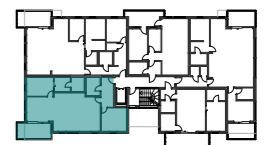
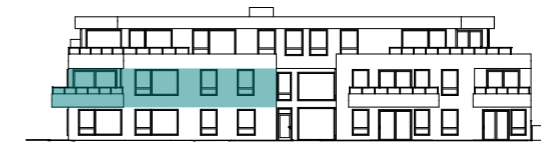
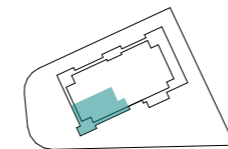
# LEILIGHET 202



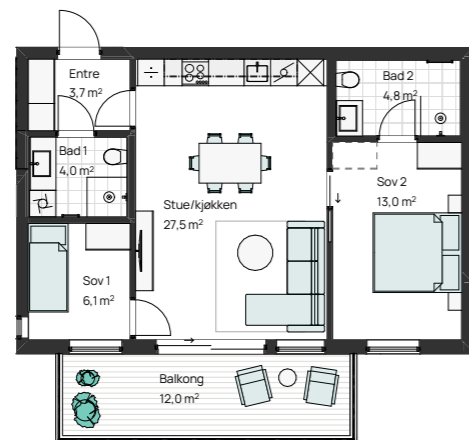
## L202 3 ROM (4 ROM)

ETASJE: 2  
BRA: 107 m<sup>2</sup>  
UTEPLASS: 12 m<sup>2</sup>

*"Elegant hovedsoveromsløsning med walk-in-closet og eget bad. Denne hjørneleiligheten på 107 m<sup>2</sup> har adkomst fra stue til stor solrik terrasse. Åpen stue/kjøkkenløsning på hele 53 m<sup>2</sup> med avsatt plass til separat tv-stue/kontor om ønskelig (tilvalg). Leiligheten har to soverom av god størrelse og to bad."*



# LEILIGHET 203

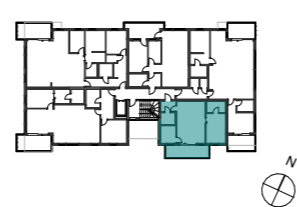
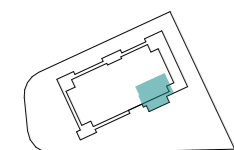


L203

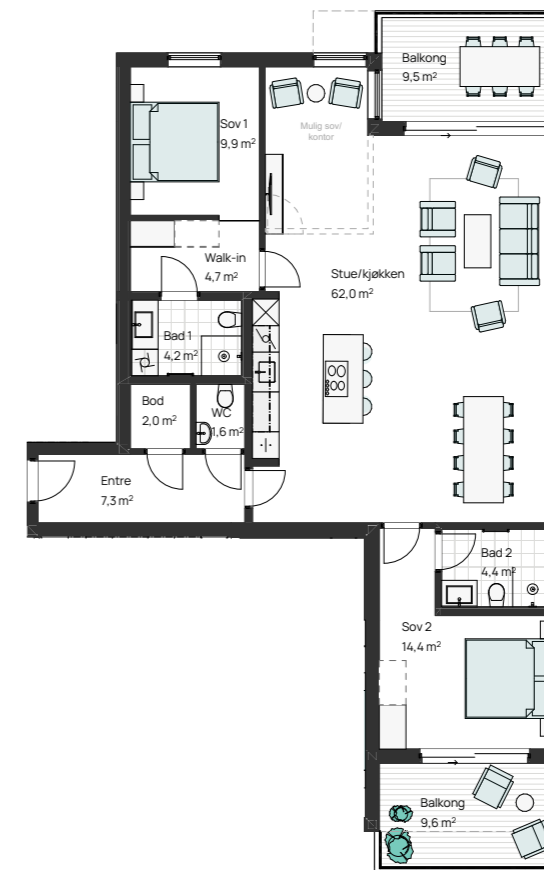
3 ROM

ETASJE: 2  
 BRA: 61,5 m<sup>2</sup>  
 UTEPLASS: 12 m<sup>2</sup>

*" Smart og svært plasseffektiv tre-roms leilighet med stor sydvendt terrasse med adkomst fra stuen. To soverom og to bad hvor det ene badet har direkte adkomst fra hovedsoverom. Kompakt, separat hall med god plass til skapløsning."*



# LEILIGHET 204

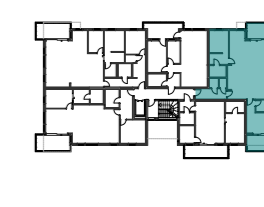
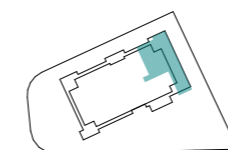


L204

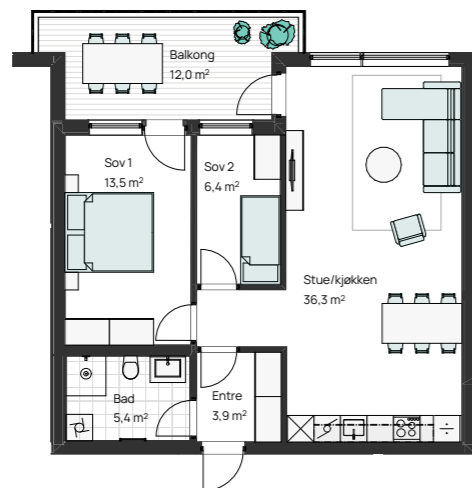
3 ROM (4 ROM)

ETASJE: 2  
 BRA: 115 m<sup>2</sup>  
 UTEPLASS: 9,5 + 9,6 m<sup>2</sup>

*" Lekker gjennomgående 4-roms leilighet med to balkonger. Elegant hovedsoverom med en suite bad og direkte adkomst til sydvendt balkong. Åpen stue/kjøkkenløsning på hele 62 m<sup>2</sup> er ideelt for å ta imot gjester. Romslig hall med separat intern bod."*



# LEILIGHET 205

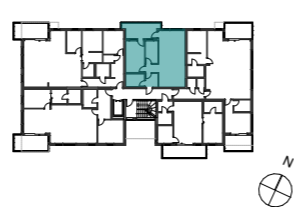
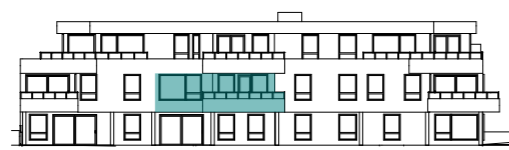
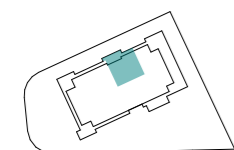


L205

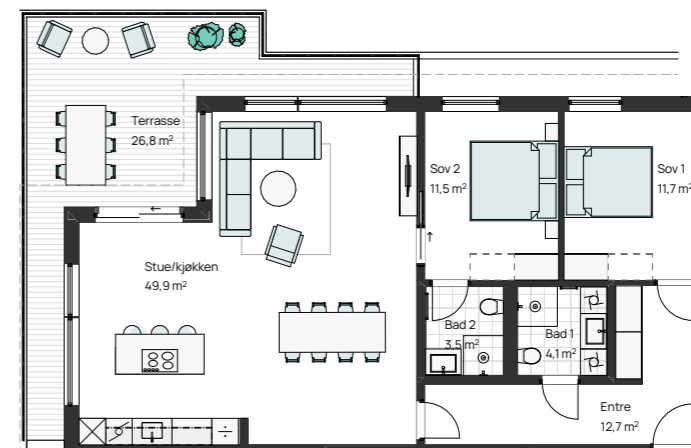
3 ROM

ETASJE: 2  
 BRA: 68 m<sup>2</sup>  
 UTEPLASS: 12 m<sup>2</sup>

*"Denne smarte 3-roms leiligheten har en stor delvis inntrukket balkong med adkomst både fra stue og hovedsoverom. Stor, åpen stue/kjøkkenløsning og kompakt hall med god plass til skapløsning."*



# LEILIGHET 301

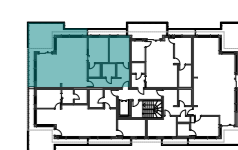
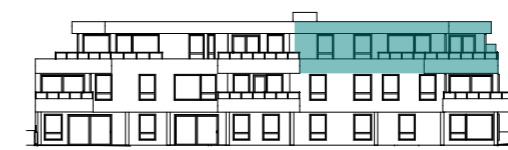
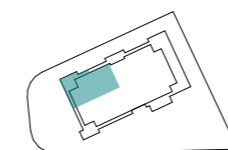


L301

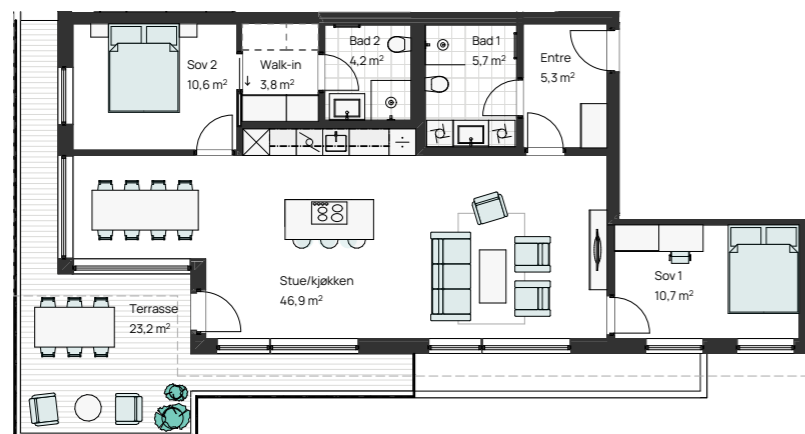
3 ROM

ETASJE: 3  
 BRA: 98 m<sup>2</sup>  
 UTEPLASS: 26,8 m<sup>2</sup>

*"Vestvendt toppleilighet i premiumklassen. På sommerstid kan du åpne skyvedøren mellom stuen og terrassen og viske ut skillet mellom inne og ute. Leilighetens yttervegg er inntrukket fra vegglivet i etasjen under som gjør at du kan bevege deg på utsiden av alle leilighetens vinduer. Leiligheten har to store soverom og to bad hvor det ene badet har adkomst direkte fra hovedsoverom. Lukket hall med god plass til oppbevaring."*



# LEILIGHET 302

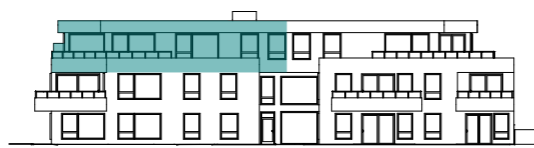
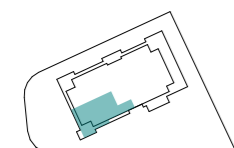


L302

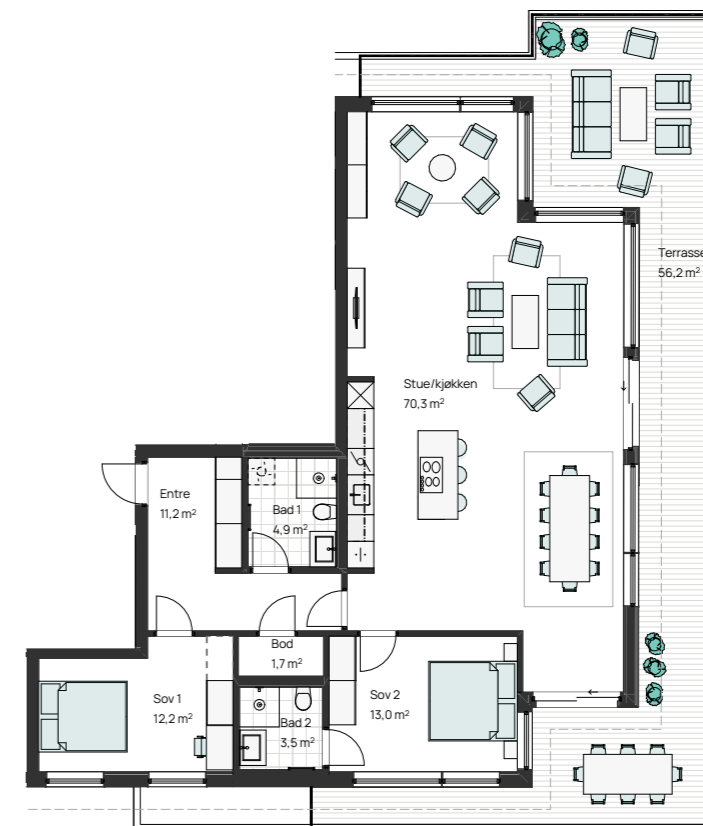
3 ROM

ETASJE: 3  
 BRA: 91 m<sup>2</sup>  
 UTEPLASS: 23,2 m<sup>2</sup>

" Stor sørvestvendt takterrasse på 23 m<sup>2</sup> og langstrakt åpen stue/ kjøkkenløsning med store vindusflater og særdeles gode lysforhold. Lekkert hovedsoverom med en-suite bad og walk-in closet. Leiligheten har også et romslig gjestesoverom."



# LEILIGHET 303

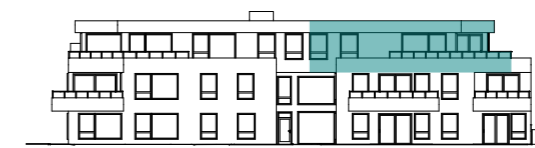
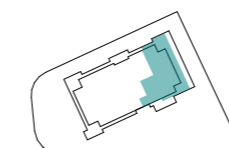


L303

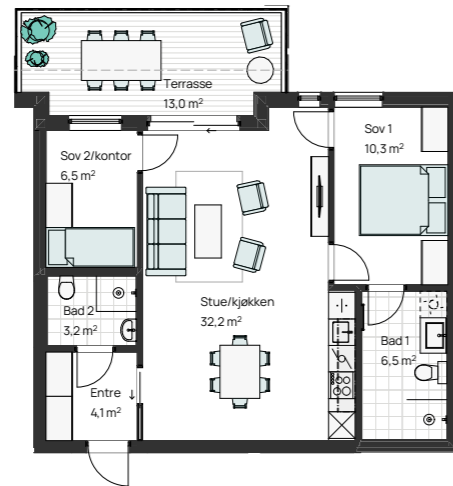
3 ROM

ETASJE: 3  
 BRA: 121 m<sup>2</sup>  
 UTEPLASS: 56,2 m<sup>2</sup>

" Diger toppleilighet med takterrasse på hele 56 kvadratmeter. Tilbaketrukne yttervegger gjør at du kan bevege deg rundt nesten hele leiligheten og har soleksponering fra alle himmelretninger. Den åpne stue/ kjøkkenløsningen på hele 70 kvadratmeter har store vindusflater og vil bli familiens naturlige samlingssted. Leiligheten har to romslige soverom, to bad, intern bod og rikelig med plass til skapløsning i hall."



# LEILIGHET 304



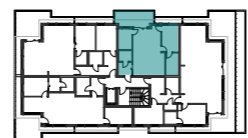
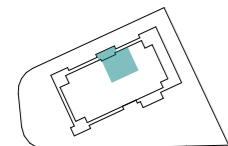
L304  
3 ROM

ETASJE: 3  
BRA: 65,5 m<sup>2</sup>  
UTEPLASS: 13 m<sup>2</sup>

"Suveren, plass effektiv toppleilighet på 65 kvadratmeter med to bad, to soverom og romslig kjøkken/stue-løsning. Legg spesielt merke til balkongen som har adgang både fra hovedsoverom og stue."



Byggeskildring		N	
16010 Undelstadvæien 72	1:100	1:100	1:100
16010 Undelstadvæien 72	1:100	1:100	1:100
16010 Undelstadvæien 72	1:100	1:100	1:100
16010 Undelstadvæien 72	1:100	1:100	1:100
16010 Undelstadvæien 72	1:100	1:100	1:100
16010 Undelstadvæien 72	1:100	1:100	1:100
16010 Undelstadvæien 72	1:100	1:100	1:100
16010 Undelstadvæien 72	1:100	1:100	1:100
16010 Undelstadvæien 72	1:100	1:100	1:100



Oppdragsnummer: 1110245013  
Formidlingsnummer:

# KJØPEKONTRAKT

## EIERSEKSJON UNDER OPPFØRING

### Elektronisk tinglysning - viktig informasjon til kjøper og kjøpers bank:

Vår intensjon er å foreta elektronisk tinglysning. For at det skal la seg gjennomføre må kjøper ha BankID samt at banken må støtte elektronisk samhandling. Det er derfor viktig at kjøper snarest tar kontakt med banken for å avklare om e-signering lar seg gjøre fra bankens side. Banken må være tilknyttet elektronisk samhandling.

### Følgende organisasjonsnummer skal benyttes for oversendelse: 990997810

Dersom e-tinglysning ikke lar seg gjøre må megler kontaktes så snart som mulig for å legge til rette for manuell tinglysning med skjøter og pantedokumenter i papir.

Kontraktens bestemmelser utfylles av lov om bustadoppføring (bustadoppføringsloven) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett.

Mellom:

Skaaret Eiendom AS	Org.nummer: 966 725 095
Drengsrudbekken 10	Tlf: 911 05 773
1383 Asker	E-post: johan@skaaret.no

heretter kalt *selger*, og:

heretter kalt *kjøper*, er det i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

## 1. SALGSOBJEKT

Kjøpekontrakten gjelder kjøp av eierseksjon som vil bli betegnet ved et særskilt gårds-, bruks- og seksjonsnummer. Endelig betegnelse vil foreligge etter fradeling fra den eiendom som denne eiendommen nå er en del av. Den fradelte eiendommen vil deretter bli seksjonert og leiligheten vil få sitt eget seksjonsnummer og H-nummer. Det særskilte gårds-, bruks- og seksjonsnummer kalles heretter **eiendommen**.

Hjemmelshaver(e) til eiendommen er:

Skaaret Eiendom AS Org.nummer 966 725 095

Eiendommen ligger i bygg under oppføring på eiertomt under fradeling fra Undelstadveien 72, gnr. 49, bnr. 62 (Ideell andel 1/1) i Asker kommune.

Eiendommen består av en eierseksjon og ev. en tilleggsdel. Avtalen innebærer at selger overdrar eierseksjonen til kjøper, med enerett til å bruke seksjonen og ev. tilleggsdel, samt ikke-eksklusiv rett til å benytte eierseksjonssameiets utvendige og innvendige fellesarealer.

Leilighetens areal fremgår av salgsdokumentasjonen som er vedlagt denne avtale. Arealene er oppgitt som bruksareal og primærrom (BRA-I og BRA). Det endelige areal kan erfaringsmessig avvike noe fra det omtrentlige areal som er angitt i salgsgrunnlaget. Slike mindre justeringer i arealet skal ikke gi noen av partene rett til å kreve tilleggsvederlag eller avslag i prisen. Med mindre justeringer menes endringer inntil pluss/minus 5 %.

I tillegg omfattes følgende eksklusive bruksrett til bod;

- 1 sportsbod i garasjeanlegg.

Selger vil innen overtakelse utarbeide plantegninger med nummerering av boder, hvorunder den endelige plassering av kjøpers bruksrett til bod vil fremgå.

Boligen er foreløpig betegnet som leilighet nr. X

Eiendommen selges med [X] stk parkeringsplass.

Parkeringsplass planlegges registrert som tilleggsdel eller andel av garasjeeksjon til den enkelte eierseksjon. Dersom slik seksjonering ikke tillates, evt. dersom annen organisering av garasjeplassene anses mer hensiktsmessig, forbeholder selger seg retten til å organisere garasjeplassene på annen måte, herunder evt. opprette et eget garasjesameie eller tildele eierseksjonen midlertidig eksklusiv bruksrett iht. eierseksjonsloven § 25. Evt. endring vil skje uten forhøyelse eller reduksjon av kjøpesummen. Tilsvarende gjelder for organisering av bodareal, der dette ikke tillates eller kan inngå som del av tilleggsdel på hensiktsmessig måte.

Kjøper er kjent med at det med boligen/fritidsboligen medfølger et ansvar for å dekke eiendommens andel av de månedlige felleskostnadene.

## 2. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøpesummen for eiendommen utgjør

**Kr X**

Kjøper må betale omkostninger uoppfordret til meglerforetakets klientkonto samtidig med sluttoppgjøret.

Nedenfor følger en fullstendig oppstilling:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
Kjøpesum	X
<b>Totalt kr.</b>	<b>X</b>

I tillegg kommer tinglysningsgebyr kr 500,- og attestgebyr kr 240,-, for hvert pantedokument kjøper ønsker tinglyst på eiendommen i forbindelse med etablering av pant. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

Dokumentavgift beregnes av andel tomteverdi. Det gjøres oppmerksom på at det er tomtens verdi på tinglysingstidspunktet som legges til grunn for avgiftsberegningen. Opplyst dokumentavgift er beregnet ut fra dagens antatte tomteverdi. Justering av dokumentavgiften kan således forekomme og det er kjøper som er ansvarlig for ev. mellomværende.

## 3. ENDRINGS- OG TILLEGGSARBEID



Kjøper kan kreve endringer, og partene kan kreve justering av vederlaget, iht. bustadoppføringslovens regler, jf. bustadoppføringslova § 9 (3).

Partene har avtalt at kjøperen ikke kan kreve endringer som vil endre kjøpesummen med 15 prosent eller mer.

Partene er enige om at alle endringer, tillegg eller tilvalg (heretter benevnt "**Endringer**") til kontrakten skal skje skriftlig og med kopi til eiendomsmegler, også etter inngåelsen av kjøpekontrakten.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene: Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i punkt 1, med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Det er også etter Endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av eiendommen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for Endringene, til meglers klientkonto. Selgers forpliktelse til å stille garantier etter denne kontrakten og bustadoppføringslova § 47 vil gjelde tilsvarende for Endringene.

## 4. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling:

Aktiv Eiendomsoppgjør AS, Orgnr: 984484496

Tlf: 913 17 607

E-post til oppgjør: oppgjor@aktiv.no

Dette endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger.

**10 % ved kontraktsinngåelse og sluttinnbetaling ved overtakelse**

Det betales 10 % ved kontraktsunderskrift. Hele kjøpesummen skal være innbetalt ved overtakelse av boligen, og boligen tinglyses i kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstilling og overtagelse.

Det innbetalte beløpet tilhører kjøper, og kan ikke frigis til selger inntil det enten er stilt forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47 eller kjøper har fått tinglyst hjemmel til andelen.

Dersom garanti etter bustadoppføringsloven § 47 ikke blir stilt er det innbetalte beløp underlagt kjøpers rådighet og kjøper opp tjener renter av beløpet frem til det ev. stilles garanti eller eiendommen er overskjøtet til kjøper.

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglerforetakets klientkonto nr. **23511413079**, Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS og merkes med følgende KID:.

Kjøper må sørge for at kjøpesummen og omkostninger er innbetalt til meglerforetakets klientkonto senest innen to virkedager før overtakelse. Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning før innbetalt beløp er disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Selger skal stille garanti straks etter avtaleinngåelse, jf. bustadoppføringsloven § 12. Dersom det er tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller tillatelse til igangsetting, er det tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbehold har falt bort. Det samme gjelder ved forbehold med tilsvarende virkning fra forbrukerens side. Selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd, inntreer betalingsplikten straks garanti etter bustadoppføringsloven § 12 er stilt.

Dersom kjøpesummen ikke blir innbetalt til meglerforetakets klientkonto i rett tid eller ev. lånedokumenter i tinglysingsklar stand ikke er meglerforetakets oppgjørsavdeling i hende innen overtakelse, svarer kjøper den til enhver tid fastsatte forsinkelsesrente iht. forsinkelsesrenteloven, til selger. Forsinkelsesrente beregnes av hele kjøpesummen, med fratrukk av ev. innbetalt og disponibelt forskudd, frem til hele kjøpesummen samt omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Fullt oppgjør anses ikke innbetalt før også ev. påløpte forsinkelsesrenter er innbetalt. Dette avtalepunkt gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger, faktureres direkte fra selger når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeider er utført. Beløpet innbetales til klientkonto nr. 23511413079, Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS, merkes med KID:, og må være innbetalt senest ved overtakelse, jf. avtalens punkt 8. Dersom forfall på faktura er forut for overtakelse og beløpet skal utbetales selger, må selger stille garanti i henhold til bustadoppføringsloven § 47.

Før noen del av kjøpesum blir utbetalt selger må hjemmel til eiendommen være overført kjøper, jf. bustadoppføringsloven § 46. Alternativt må selger stille garanti etter bustadoppføringsloven § 47.

Oppgjøret gjennomføres normalt innen 7 virkedager etter at skjøte og pantedokumenter er tinglyst. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg.

Meglerforetaket foretar oppgjør til selgers konto i norsk finansinstitusjon.

Dersom kjøper ønsker å påberope seg mangler ved overtakelse eller noe av beløpet på annen måte er omtvistet ved overtakelse, kan ikke selger holde tilbake nøkler eller nekte å overlevere eiendommen dersom kjøper foretar betaling av det omtvistede beløpet til meglerforetakets klientkonto eller til en sperret bankkonto som bare kan disponeres av kjøper og selger i fellesskap. Meglerforetaket eller bank skal imidlertid kunne foreta utbetalingen fra kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

Kjøper har iht. bustadoppføringsloven § 49 deponeringsrett for omtvistet beløp og kan kreve overtakelse og hjemmelsoverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente for beløp som ev. urettmessig er deponert for mye. Dette gjelder ikke dersom partene har avtalt at et bestemt beløp skal holdes tilbake i påvente av retting.

Dersom det ett år etter at eiendommen er overtatt fortsatt ikke er dokumentert at vilkårene for utbetaling til selger er oppfylt, gis meglerforetaket fullmakt til å sette det omstridte beløp på en egen konto i norsk bank, hvor utbetaling krever begge parterers samtykke.

Alternativt kan pengene deponeres i Norges bank etter Lov om deponering i gjeldshøve av 17. februar 1939 nr. 1.

Meglerforetaket er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrift. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å gjennomføre kundetiltak overfor begge partene i handelen. Dette innebærer blant annet at både selger og kjøper forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes før handelen gjennomføres. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

## 5. GARANTI

Selger skal straks etter at avtale er inngått, stille garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dersom selger ikke oppfyller plikten til straks å stille garanti, har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

Er det i avtalen tatt forbehold som beskrevet i bustadoppføringslova § 12 annet ledd, andre setning, er det tilstrekkelig at selger stiller garantien straks etter at forbeholdene er falt bort, men selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse.

Ved avtale om forskuddsbetaling etter punkt 4 alternativ 1, skal selger i tillegg stille forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47.

## 6. HEFTELSE

Utskrift av eiendommens grunnbok er forelagt kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med innholdet i denne.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for selgers regning. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger varsles eller blir avholdt innen overtagelse.

Pengeheftelser som ikke skal følge med eiendommen, skal slettes for selgers regning.

Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utleggsforretninger, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen.

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri pengeheftelser som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

Det er ikke tinglyst andre heftelser på eiendommen.

Selger har rett til å tinglyse nye heftelser på eiendommen som følge av krav fra det offentlige,

herunder heftelser som gjelder vei, vann og avløp.

## 7. TINGLYSING OG SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos eiendomsmegler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til eiendomsmegler som lyder på et beløp minst tilsvarende kjøpesummen. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses, av eiendomsmegler. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

Eiendomsmegleren skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysning.

All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av eiendomsmegler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest, og i god tid før overtakelse, overleveres eiendomsmegler i undertegnet og tinglysningsklar stand.

## 8. OVERTAKELSE

Forventet byggetid er 18-22 måneder fra fysisk oppstart av byggarbeidene. Med fysisk oppstart omfattes ikke rivning eller annen klargjøring av eiendommen for bygging. Dette gjelder ikke som en bindende frist for ferdigstillelse, og kan ikke danne grunnlag for et krav om dagmulkt.

Selger vil ca. 6 uker før forventet ferdigstillelse sende skriftlig varsel om antatt overtakelsestidspunkt. Tidspunktet vil angis innen en omtrentlig periode, og gjelder ikke som en bindende frist for ferdigstillelse og kan ikke danne grunnlag for et krav om dagmulkt. Endelig ferdigstillelsesdato og overtakelsestidspunkt varsles skriftlig med minst 2 ukers frist. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen, i henhold til bilag til denne kontrakt.

Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og byggrensjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper. Eiendommen skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Overtagelse av sameiets fellesarealer gjennomføres av sameiets styre. Kjøper er innforstått med at fellesarealene - avhengig av årstid - vil kunne bli ferdigstilt og overtagelsesforretning avholdt helt eller delvis etter kjøpers overtagelse av boligen.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtakelse er eiendomsmegler forpliktet til å gjøre kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for kjøpers krav. Eiendomsmegler skal deretter bistå partene med å etablere tilfredsstillende sikkerhet som ivaretar kjøpers interesser.

Risikoen for boligen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet boligen kunne vært overtatt.

Når risikoen for boligen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

## 9. SELGERS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 30 - tretti - dager eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd som gir selger rett til å heve avtalen. Før selger gjør hevingsretten gjeldende plikter han å gi kjøper forutgående skriftlig varsel. Kjøper er innforstått med at selgers omkostninger og ev. tap i forbindelse med et deknings salg må dekkes av kjøper.

Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag etter Lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2 (3) bokstav e).

## 10. SELGERS FORSINKELSE

Dersom selger oversitter avtalte tidsfrister kan kjøper etter de nærmere regler som er inntatt i bustadoppføringsloven kapittel 3 kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen dersom vilkårene for dette er oppfylt. Dagmulkt kan bare kreves dersom overtakelse av eiendommen blir forsinket og ikke dersom avtalte delfrister oversittes. Dagmulkt tilsvarer 0,75 promille av samlet vederlag fra avtalt overtakelsesdato og frem til overtakelse finner sted. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf. bustadoppføringsloven § 18.

Selger har krav på tilleggsfrist dersom kjøper ønsker endrings- og/eller tilleggsarbeider.

Tilsvarende gjelder dersom det i byggeperioden inntreffer streik, lockout eller oppstår andre forhold som ligger utenfor selgers kontroll, jf. bustadoppføringsloven § 11. Det er videre et vilkår for rett til tilleggsfrist at selger varsler kjøper uten ugrunnet opphold etter at selger ble oppmerksom på forholdet som gir grunnlag for krav på forlengelse, jf. bustadoppføringsloven § 11 (4).

## 11. SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT/KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Eiendommen skal være i samsvar med krav stilt i lov eller i medhold av lov og som er gjeldende på tidspunktet for søknad om rammetillatelse.

Eiendommen kan ha mangel dersom kjøper ikke får opplysning om forhold som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke svarer til opplysning som er gitt i annonse, salgsoppgave eller annen markedsføring på vegne av selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningen har innvirket på avtalen og at opplysningen ikke er rettet i tide på en tydelig måte.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel, forhold ved eiendommen kjøper kjente eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen.

## 12. BYGNINGSMESSIG BESKRIVELSE

Arbeidet skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt og med det utstyr mv. som følger av salgsoppgaven med vedlegg.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger bl.a. på grunn av uttørring av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak/vegg og i hjørner ikke kan kreves utbedret så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon, materialvalg, rørføringer og lignende som ikke reduserer eiendommens kvalitet, uten at dette gir rett til reduksjon av kjøpesummen. Tilsvarende kan selger foreta endringer i fellesareal, bygningskropp med tilhørende tekniske anlegg samt utvendige arealer. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere kjøper skriftlig om slike endringer, med mindre endringene må antas å være uvesentlige.

## 13. MANGLER

Dersom eiendommen har mangler kan kjøper på de vilkår som følger av bustadoppføringsloven kapittel 4 kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved eiendommen må han reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at mangelen ble oppdaget eller burde blitt oppdaget. Partene plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av ev. skader som følge av mangelen.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen. Den absolutte reklamasjonsfristen gjelder selv om mangelen ikke kunne oppdages på et tidligere tidspunkt.

Dersom det oppstår mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for eiendommen bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

Selger skal utbedre ev. mangler så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter at selger har mottatt reklamasjonen fra kjøper. Kjøper forplikter seg til å gi selger og selgers representanter adgang til eiendommen, og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider, på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.

## 14. ETTÅRSBEFARING

Ett år etter overtakelse skal selger innkalle til en felles befaring på eiendommen, jf. bustadoppføringsloven § 16.

Ved ettårsbefaringen skal partene i fellesskap gjennomgå eiendommen. Kjøper skal påvise forhold kjøper mener er mangelfulle. Fristene beskrevet i punkt 13 ovenfor er dog gjeldende også i perioden mellom overtakelse og ettårsbefaringen. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av eiendommen eller skader påført av kjøper. Selger er ikke forpliktet til å foreta reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold.

Mangler og feil som blir avdekket forplikter selger seg til å protokollere og utbedre så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter befaringen.

## 15. UTVENDIGE OG INNVENDIGE FELLESAREALER

Eiendommen skal leveres med opparbeidelse av utvendige arealer og beplantning iht. vedlagte foreløpige utomhusplan.

Partene er innforstått med at tomtearealet ikke er nøyaktig oppmålt.

Selger skal fremlegge målebrev utstedt av kommunen før overtakelse. Partene aksepterer at arealavvik, så fremt det ikke er vesentlig, ikke er gyldig reklamasjonsgrunn eller kan gi grunnlag for endring av den avtalte kjøpesum.

Ved opparbeidelsen forbeholder selger seg retten til å foreta mindre justeringer og endringer som er nødvendige som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Dersom det blir nødvendig med endringer som må anses som vesentlige, skal selger så langt det er praktisk mulig, informere kjøper skriftlig om slike endringer.

Inntil samtlige hus på byggefeltet er ferdigstilt har selger rett til å ha anleggsmaskiner, utstyr o.l. stående på området. Ev. skader som påføres eiendommen skal selger utbedre. Det forutsettes at kjøper har rimelig adgang til eiendommen.

Kjøper er kjent med at utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtakelsesforretning på disse arealene kan bli avholdt, etter overtakelse av eiendommen.

Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av eiendommen, aksepterer partene at 3 % av kjøpesummen holdes tilbake dersom annet beløp ikke er avtalt. Renter tilfaller selger.

Ev. gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid. Selger er forpliktet til å ferdigstille arbeidet og fremskaffe ferdigstilt innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen er utløpt.

Når sameiet er etablert og overtakelse av fellesarealer skal foretas, skal selger innkalle styret til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer. Kjøper gir ved denne avtale styret fullmakt til å gjennomføre overtakelsesforretning.

Selger skal fra overtakelsesbefaringen protokollere at kjøper samtykker til at det tilbakeholdte beløp utbetales selger, slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp. Renter tilfaller selger.

Punkt 13 om mangler er også gjeldende for utvendige og innvendige fellesarealer.

Fellesarealer overtas av styret og eventuelle tilbakehold på fellesarealene gjøres samlet og holdes tilbake på ett eller flere objekter. Kjøper gir styret gjennom denne kontrakten fullmakt til å håndtere tilbakehold og utbetalinger vedrørende fellesarealer.

## 16. FORSIKRINGER

Eiendommen er fullverdiforsikret. Frem til overtakelse vil eiendommen være forsikret av utbygger. Etter overtakelsen vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger. Selger forplikter seg til å holde bygningen(e) forsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen, jf. bustadoppføringsloven § 13 siste ledd. I brann eller annet skadetilfelle, tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden.

Etter overtakelse skal sameiet tegne egen forsikring for bygningene som inngår i sameiet. Selger skal se til at sameiet har tegnet slik forsikring før han avvikler sin forsikring. Kjøper tegner egen innbo- og løsøreforsikring.

## 17. FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

1. Forbehold om tilstrekkelig salg, 60% forhåndssalg av verdien i prosjektet

2. Forbehold om tilfredstillende byggelånsfinansiering

3. Forbehold om igangsettingstillatelse fra Asker kommune

De ovenfornevnte forbehold gjelder for en periode inntil selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende 01.05.2025. Dersom selger ikke har sendt skriftlig melding til kjøper om at forbehold påberopes/gjøres gjeldende innen fristen er selger endelig juridisk bundet av kontrakten. Meldingen må angi hvilket forbehold som gjøres gjeldende, og må være kommet frem til kjøper innen den angitte frist per e-post.

Dersom selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

- Denne kjøpekontrakt bortfaller, med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser.
- Ethvert beløp som kjøper har innbetalt skal, inkludert opptjente renter, uten ugrunnet opphold tilbakeføres til kjøper.

## 18. SAMEIET

Kjøper og hans rettsetterfølgere har rett og plikt til å være medlem av det eierseksjonssameiet som Selger etablerer (heretter benevnt "**Sameiet**"). Sameiet administrerer fellesinteresser, herunder drift av utomhusanlegg og fellesarealer.

Kjøper og hans rettsetterfølgere plikter å forholde seg til Sameiets vedtekter, samt fra overtagelse å betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for Sameiet. Budsjett over driftsutgiftene stadfestes av Sameiet i konstituerende møte. Sameiet driftes for øvrig iht. eierseksjonslovens bestemmelser med tillegg av sameiets vedtekter.

Selger vil engasjere forretningsfører for Sameiet og Sameiets regning.

## 19. AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille ytelsen eller deler av denne, jf. bustadoppføringsloven §§ 52-54.

Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr.

## 20. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Kontraktsposisjonen kan videreselges under forutsetning av at selger får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten (med tillegg av ev. endrings-/tilleggsavtaler) med de samme rettigheter og forpliktelser som den opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr kr 70 000,- (inkl. mva.).

## 21. ANNET

Ved besøk på byggeplassen før overtakelse skal kjøper alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen er beheftet med stor grad av risiko og er forbudt.

Selger forbeholder seg retten til enhver prisjustering på ev. øvrige eiendommer i prosjektet. Uansett om prisforlangende for tilsvarende eiendom i tidsrommet etter kontraktsinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg.

## 22. SAMTYKKE TIL BRUK AV ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Partene samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon der denne avtale eller bustadoppføringsloven krever skriftlighet.

## 23. VERNETING

Partene vedtar eiendommens vernetting som rett vernetting for tvister etter denne kontrakt.

## 24. VEDLEGG

Følgende dokumenter er fremlagt for partene og er ved signering av denne kjøpekontrakt gjort til en del av avtalen:

- Komplette salgsoppgave med vedlegg
- Grunnboksutskrift for eiendommen
- Grunnboksutskrift for fellesarealer
- Kontraktstegninger

Dersom selger og kjøper signerer kjøpekontrakten på papir, vil kjøpekontrakten være utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer hvorav hver av partene beholder 1 - ett - eksemplar og 1 - ett - eksemplar oppbevares hos meglerforetaket. Dersom kjøpekontrakten signeres ved bruk av e-signering (bank-ID), vil partene motta melding når kjøpekontrakten er signert av begge parter. Den elektronisk signerte kjøpekontrakten kan fås tilsendt på forespørsel.

Kjøpekontrakter oppbevares hos meglerforetaket i 10 år etter signering.

Sted / dato: \_\_

Skaaret Eiendom AS

## VEDTEKTER

for

### Villa Markestad Boligsameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

#### 1. Innledende bestemmelser

##### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Villa Markestad Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst xx.xx.202x.

##### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 14 boligseksjoner i eiendommen gnr. 49, bnr. 62 i Asker kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består eventuelt av markterrasser, parkeringsplass, bod eller annet slik som angitt i søknad om seksjonering.

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

##### 1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA. Sameiebrøken for parkeringsseksjonene er basert på innbyrdes verdi med boligseksjonene.

##### 1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

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

(3) Krav i vedtektene eller eierseksjonsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

#### 2. Rettslig disposisjonsrett

##### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

#### 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

##### 3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

(8) Alle seksjoner har enerett til bruk av uteplasser på bakkeplan seksjonert som fellesareal. Grensene for enerett og hvilke seksjoner denne tilligger følger av vedlegg 1. I henhold til eierseksjonslovens § 25, 5. ledd er en slik enerett til bruk gyldig i maksimalt tretti år. Årsmøtet eller styret kan ikke nekte seksjonseier å seksjonere uteplassen/e som tilleggsdel til sin seksjon som angitt i vedlegg 1 før eller etter overnevnte frist er løpt ut.

Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

### **3-2 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

## **4. Sameiets parkeringsplasser**

### **4-1 Organisering**

Sameiet/seksjonseierne disponerer 18 parkeringsplasser i p-kjeller, hvorav 4 av disse er doble. Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdel til boligseksjonen.

### **4-2 Felleskostnader**

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader som kun relaterer seg til garasjeanlegget

### **4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

(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 der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

### **4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

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

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

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

## **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, 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, veranda- og ytterdører til boligene.

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

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

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

## **6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

#### **Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr. seksjon**

Kostnader forbundet med:

- administrasjon som regnskapsføring, evt. revisjon, styrehonorar og kontorkostnader,
- drift og vedlikehold av innvendige og utvendige fellesarealer inkludert renhold,
- drift og vedlikehold av heis,
- kollektivt bredbånd og evt. tv,
- renovasjon og fastledd gebyret for vann og avløp dersom det faktureres samlet til sameiet.

#### **Følgende kostnader fordeles etter antall parkeringsplasser**

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier, jf. punkt 4-2.

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

### **6-3 Panterrett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterrett 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 av bruksenheten (utkastelse)**

##### **7-1 Mislighold**

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

##### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

##### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

#### **8. Styret og dets vedtak**

##### **8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

##### **8-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

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

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

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

##### **8-3 Styrets oppgaver**

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

##### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

##### **8-5 Inhabilitet**

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

##### **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

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

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

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

#### **9. Årsmøtet**

##### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.



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

### **9-2 Tidspunkt for og gjennomføring av 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.

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

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

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

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

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

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

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

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

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

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

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle 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 stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

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

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

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

### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

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

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

- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

#### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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 fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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

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

#### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

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

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

### **10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

#### **10-1 Forretningsfører**

Årsmøte kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter evt. forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

#### **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

#### **10-3 Forsikring**

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

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

### **11 Diverse opplysninger**

#### **11-1 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.

- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

#### 11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

#### 11-3 Endringer i vedtektene

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

#### 11-4 Generelle plikter

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

ooOoo

### VILLA MARKESTAD BOLIGSAMEIE - DRIFTSBUDSJETT

DRIFTSINNTEKTER	NOTE	
Felleskostnader - Brøk	1	468 000
Felleskostnader - Likt	2	253 000
Felleskostnader - Garasjeplass	3	38 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>759 000</b>

DRIFTSUTGIFTER	
Revisjon	0
Regnskapsførsel	-39 000
Styrehonorar	-25 000
Arbeidsgiveravgift	-4 000
Forsikringer	-70 000
Drift og vedlikehold bygninger	-50 000
Drift og vedlikehold elektro	-10 000
Drift og vedlikehold brannsikring	-10 000
Drift og vedlikehold vvs og sprinkling	-10 000
Drift og vedlikehold heis	-30 000
Drift og vedlikehold utearealer	-25 000
Drift og vedlikehold garasje	-38 000
Vann- og avløpsavgift - Fastledd	0
Vann- og avløpsavgift- Forbruk	0
Renovasjon	0
Oppvarming og varmt tappevann	-150 000
Energi fellesarealer	-50 000
Bredbånd/TV	-50 000
Vaktmestertjenester	-25 000
Renhold	-50 000
Snørydding	-25 000
Andre driftskostnader	-5 000
<b>SUM DRIFTSUTGIFTER</b>	<b>-666 000</b>

**ÅRSRESULTAT** **93 000**

#### FORUTSETNINGER

leiligheter / areal totalt	14	1 298
Garasjeplasser	18	

#### NOTER

1 - Felleskostnader fordelt etter brøk	kr 30,00 pr kvm/mnd
2 - Felleskostnader likt fordelt	kr 1 505,00 pr seksjon/mnd
3 - Felleskostnader garasjeplass (lading etter målt forbruk)	kr 175,00 pr plass/mnd

Det vil i forbindelse med overtagelse bli innkrevet startkapital til sameiet tilsvarende 2 x kr 30,- pr kvm. Dette beløpet kommer i tillegg til de ordinære felleskostnadene.

Kommunale avgifter som renovasjon, vann- og avløpsavgift faktureres den enkelte seksjonseier direkte.

*Dette er et driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år.*

*Budsjettet er utarbeidet av OBOS Eiendomsforvaltning AS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normalt fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre sameiet andre eller større kostnader.*

Boxs Arkitektstudio AS  
Alfheim 24  
1384 ASKER

<b>Deres ref.</b>	<b>Vår ref.</b>	<b>Arkivnr.</b>	<b>Dato</b>
	2023/3696-3	49/62/0/0	01.02.2024

Delegasjonssak 222/24

### 49/62 Undelstadveien 72 Rammetillatelse - Nybygg med 14 leiligheter og riving av eksisterende bygg

Vi viser til søknad om rammetillatelse for ovennevnte tiltak, mottatt 15.11.2023, og supplerende dokumentasjon, mottatt 15.03.2024 og 16.04.2024. Søknaden var komplett til behandling 16.04.2024.

**Søknad om rammetillatelse godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 21-4. De tiltak som omfattes av tillatelsen fremgår av dette brevet med vedlegg. Rammetillatelsen gis på følgende vilkår:**

Før igangsettingstillatelse kan gis

1. Må søknad om sanitærabonnement være godkjent av kommunens avdeling for vann og vannmiljø (VOV), jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.
2. Skal ny avkjøringstillatelse godkjennes av kommunalteknisk avdeling, jf 2.1.2.
3. Må det sendes inn redegjørelse på ny plassering av lyktestolpe ved parkering til renovasjonsbil i tråd med renovasjonsnormen.
4. Samtykket/ privatrettslig forhold på plassering av støttemur (adkomst til parkeringskjeller) nær nabogrense jf 29.4.

Før ferdigattest kan gis

1. Det må sendes inn oppdatert gjennomføringsplan med erklæring om ansvarsrett for alle ansvarsområder.
2. Før bygningen lovlig tas i bruk skal hovedledning for vann og avløp, energiforsyning, nødvendige støyskjermingstiltak, felles leke- og oppholdsområde, renovasjonsanlegg, ny felles avkjørsel være opparbeidet, jf 2.1.1.
3. Før bebyggelsen lovlig tas i bruk skal eksisterende kabler i luftstrekk omlegges til jordkabel, jf. 2.1.4.
4. Felles leke-/oppholdsområde og utomhusarealer skal være ferdig opparbeidet før ny bebyggelse lovlig tas i bruk, jf 2.1.5.

### Informasjon om igangsetting av tiltak

Ingen arbeider kan igangsettes før nødvendig søknad om igangsettingstillatelse er innsendt og igangsettingstillatelse foreligger. Igangsetting før klagefristen på 3 uker er ute, eller før eventuell endelig klagebehandling er avsluttet hos statsforvalteren, skjer for tiltakshavers egen risiko.

### Bortfall av tillatelse

Tillatelsen bortfaller dersom tiltaket ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelsen ble gitt, eller dersom byggearbeidene opphører i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

### Plangrunnlag:

Eiendommen omfattes av reguleringsplanen for Undelstadveien 72 (2018) og er avsatt til arealformål bolig kontor. Det er nylig utført en reguleringsendring, som endrer boenheter til maks 14, grad av utnyttning til 38,2 og endring av byggegrense under bakken.

Videre omfattes eiendommen også av kommuneplanen for Asker 2023-2035 Og ligger i arealformål BÅ1.

### Beskrivelse av tiltaket

Søknaden gjelder oppføring av

- 14 leiligheter
- Støttemur og adgang til parkering
- Terrengendringer

Det søkes om blokkbebyggelse med 14 leiligheter. Fordelingen av leilighetene vil bli slik: fem leiligheter på bakkeplan, fem leiligheter i 2.etasje og fire i 3.etasje. I kjelleretasjen vil det bli parkeringsanlegg, boder, sykkelparkering og felles treningsrom. Leilighetstørrelsene varierer mellom 61 m<sup>2</sup> til 121 m<sup>2</sup>.

Boligen er utformet med flatt tak med gesimshøyde oppgitt til 9 meter pluss heissjakt på 1,5 meter. Øverste kote på gesims ligger på 88KOH.

### Tidligere historikk

I 2018 ble det rammegodkjent et bygg med 12 boenheter og selskapslokale/næring – sak 18/7555. Riving ble godkjent igangsatt i mai 2018 – sak 18/7555. Det er gitt tillatelse til riving av eksisterende bygg 05.03.2024 – sak 23/4075.

### Arealgrunnlag

Tiltaket har følgende arealgrunnlag:

	Nytt
BYA prosent	38,2%
BYA bolig	639 m <sup>2</sup>
BYA parkering	inkludert
BRA U etasje	768 m <sup>2</sup>
BRA 1 etasje	505 m <sup>2</sup>
BRA 2 etasje	525 m <sup>2</sup>
BRA 3 etasje	420 m <sup>2</sup>
BRA Total	2218 m <sup>2</sup>

Tomt 1671 m<sup>2</sup>

Overvannsplan

Tiltaket medfører terrengarbeider, utomhusplan viser overvannsplan.

Uteoppholdsareal

Det avsettes minimum 80 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet, jf 4.7.1. Søker redegjør for at lekeplassen plasseres mot sørøst i tilknytning til inngangspartiet på bakkeplan, og er også skjermet for støy fra Undelstadveien. Det er en nivåforskjell mellom lekeplass og parkering slik at disse funksjonene blir adskilte. Resten av fellesutearealer legges mot vest. I tillegg har alle leiligheter egne private balkonger på minst 12 m<sup>2</sup>. Felles utearealer på bakkeplan skjermes fra veiene rundt med vegetasjon. Denne vegetasjonen plasseres utenfor frisiktsonen.

Avstand til nabogrense

Støttemur oppføres 1 meter fra nabogrense.

Vann- og avløp

Eiendommen knyttes til privat vann og avløp.

Boligen ligger mindre enn 100 meter fra brannkum, brannvann er ivaretatt.

Rammeplan for vannforsyning § 2.1.3 i reguleringsplanen er sent inn 25.04.2024.

Uttalelse fra andre VOV

Før igangsettingstillatelse blir gitt må følgende foreligge. Søknad om sanitærmelding skal være godkjent av VOV

Veg og atkomst

Eiendommen har adkomst fra Nedre Båstad vei som er en kommunal vei.

Vi forutsetter at tiltaket er i samsvar med kommunens gjeldende veinorm.

Parkeringsplasser

Det er krav om 1 p-plass per leilighet som tinglyses på leiligheten, jf 3.2.2.

Det er 18 parkeringsplasser i kjelleren og 5 plasser på terreng.

Sykkelparkeringsplasser

Det er krav om 2 sykkelplasser per leilighet jf 3.2.2. Det er avsatt 42 sykkelplasser.

Frisikt

Søker informerer om at frisikt skal ivaretas, både fra kjellerrampen i nordøst, og fra gjesteparkering i syd, iht. Askers vei- og gatenormal.

Renovasjon

Avfallsbeholdere skal være nedgravd jf. 5.2.1. Kranbil står på veien. Detaljer vedr. lokalisering / utforming ift. fortau gjennomføres før igangsetting søkes

Uttalelse renovasjon

Det er ok ut for oss, botstett fra lyktestolpen ved utkjøringen som kan være til hinder for å komme til, selv om denne er 2 meter unna. Kranbilen bør kunne kjøre nærmest mulig ved tømning, og den lyktestolpen begrenser kjøremønsteret til bilen. Ber om at dette redegjøres for.

Skolekapasitet

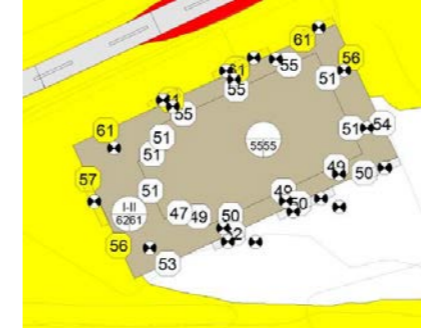
Skolekapasitet skal redegjøres for nå nærmeste skole (Frydenlund barne og ungdomsskole) jf punkt 3.1.1 a og b.

Uttalelse Skolefaglig rådgiver

Hofstad skolekrets er nærmeste skole som har kapasitet.

Støy

Det er utarbeidet en støyrapport av Multiconsult 12 oktober 2016, i til detaljreguleringen. Søker redegjør for at støykravene er i varetatt i prosjektet.

Naturmangfold

Etter en kontroll i karttema er det ikke registret funn av betydning i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8 – 12.

Nabovarsel/merknad

Tiltaket er nabovarslet, jmfør plan- og bygningsloven § 21-3.

Det er mottatt merknader fra naboene på Undelstadveien 70:

Merknaden går ut på at nabo ikke ønsker innsyn eller å miste gode solforhold på terrassen. Våre frukt-trær og busker mot nybygget må sikres og vi må be om at det blir satt opp et plankegjerd. Vi ber også om at rekkverket i 3. etg mot oss blir ugjennomsiktig.

Dispensasjon fra grad av utnyttning. Vi kan ikke forstå argumentasjonen bak økningen av BYA. Beregningen av BYA var etter reglene akkurat de samme ved behandlingen av tidligere regulering- og byggesak som de er pr. i dag.

Dispensasjon fra byggegrense. Dersom vegg i parkeringsanlegg trekkes nærmere vår tomt og vegetasjonen av den grunn vil bli skadelidende, vil det være en så stor ulempe at vi må protestere mot omsøkt dispensasjon. Midlertidig inngrep på vår eiendom må unngås av hensyn til vegetasjon.

Overvann. Det må sikres at overvann ikke ledes inn på vår eiendom både i byggefasen og ferdig bygge situasjon.

Tilsvare på nabomerknad:

Overvann skal håndteres på egen grunn, både i byggefase og ferdig bygget.

Parkeringsanlegg med rampe mot øst vil ikke medfører overskridelse av regulerte byggegrenser. Nabo og utbygger har avtalt en felles befaring for å ivareta eksisterende vegetasjon hos nabo i øst.

Kommunens vurdering av merknad:

Det er utført en endring av reguleringsplan slik at søknaden ikke lenger er avhengig av dispensasjon fra BYA, boenheter og byggegrense. Søknaden er prosjektert i tråd med plan. Det settes vilkår om at før det gis IG skal privatrettslige forhold til plassering av støttemur nær nabogrense til 49/73 avklares, samtykket må sendes inn i tråd med 29-4. Støttemur plasseres innenfor byggegrense.

### Kommunaldirektørens vurdering og konklusjon

Det er variert bebyggelse i nærområdet, hovedsakelig eneboliger og rekkehus. Omsøkte tiltak er utformet i moderne stil med flatt tak og materialer og farger som tilpasser seg omgivelsene. Tiltaket plukker opp elementer i omkringliggende bebyggelse og vil gi gode visuelle kvaliteter til området. Tiltaket innehar etter plan- og bygningsmyndighetens skjønn gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold tildets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf plan- og bygningsloven § 29-2.

Tillatelse til tiltak innvilges.

### Konklusjon

Tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser og vi godkjenner søknaden om rammetillatelse.

### Klage

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes med saksnummer 2023/3696. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

### Gebyr

Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

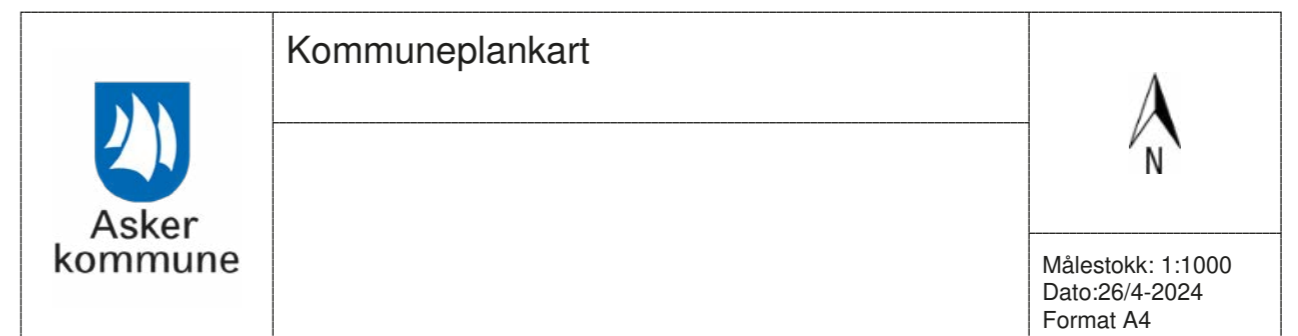
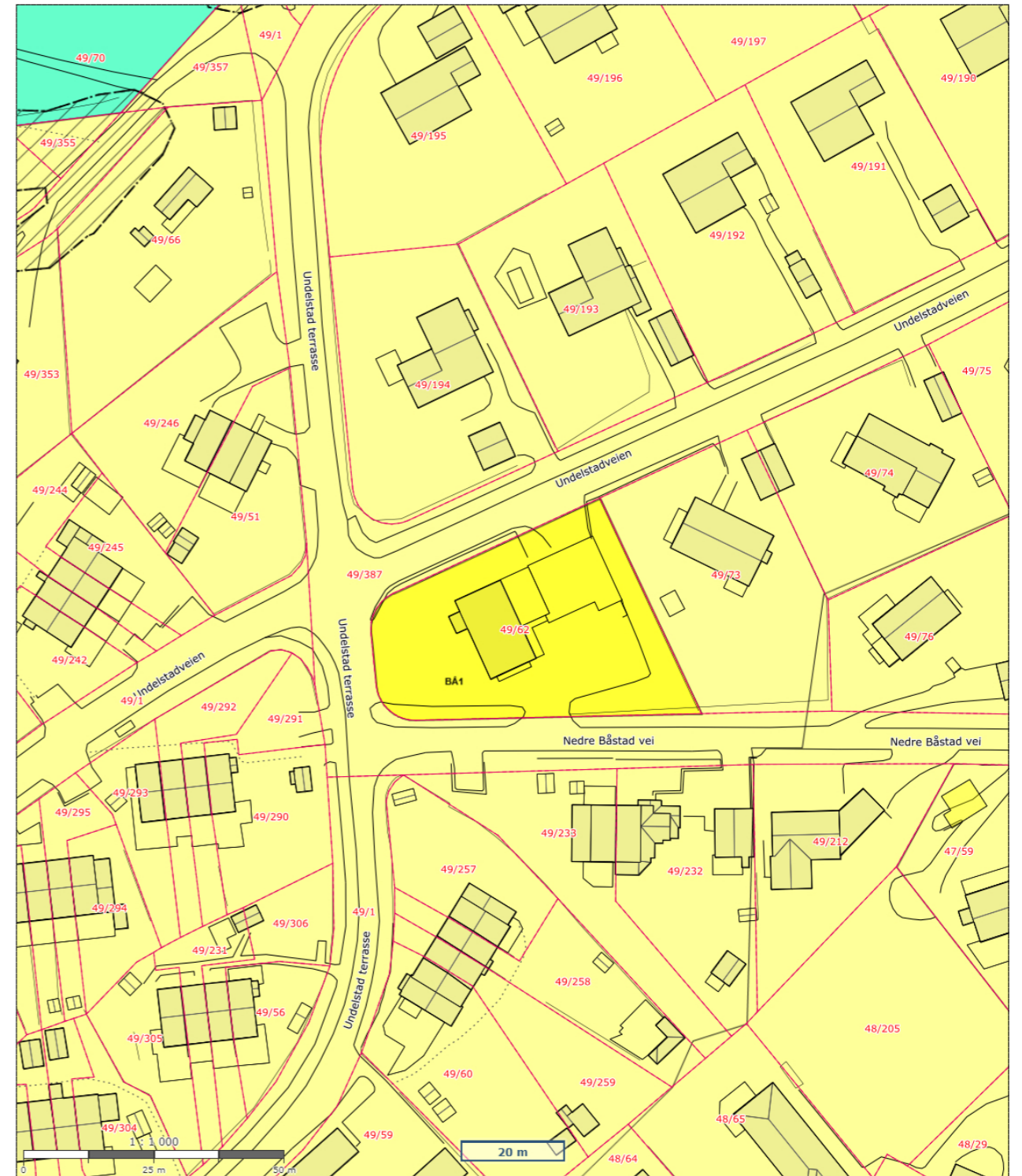
Med vennlig hilsen

Charlotte Strøm  
saksbehandler byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til  
Boxs Arkitektstudio AS

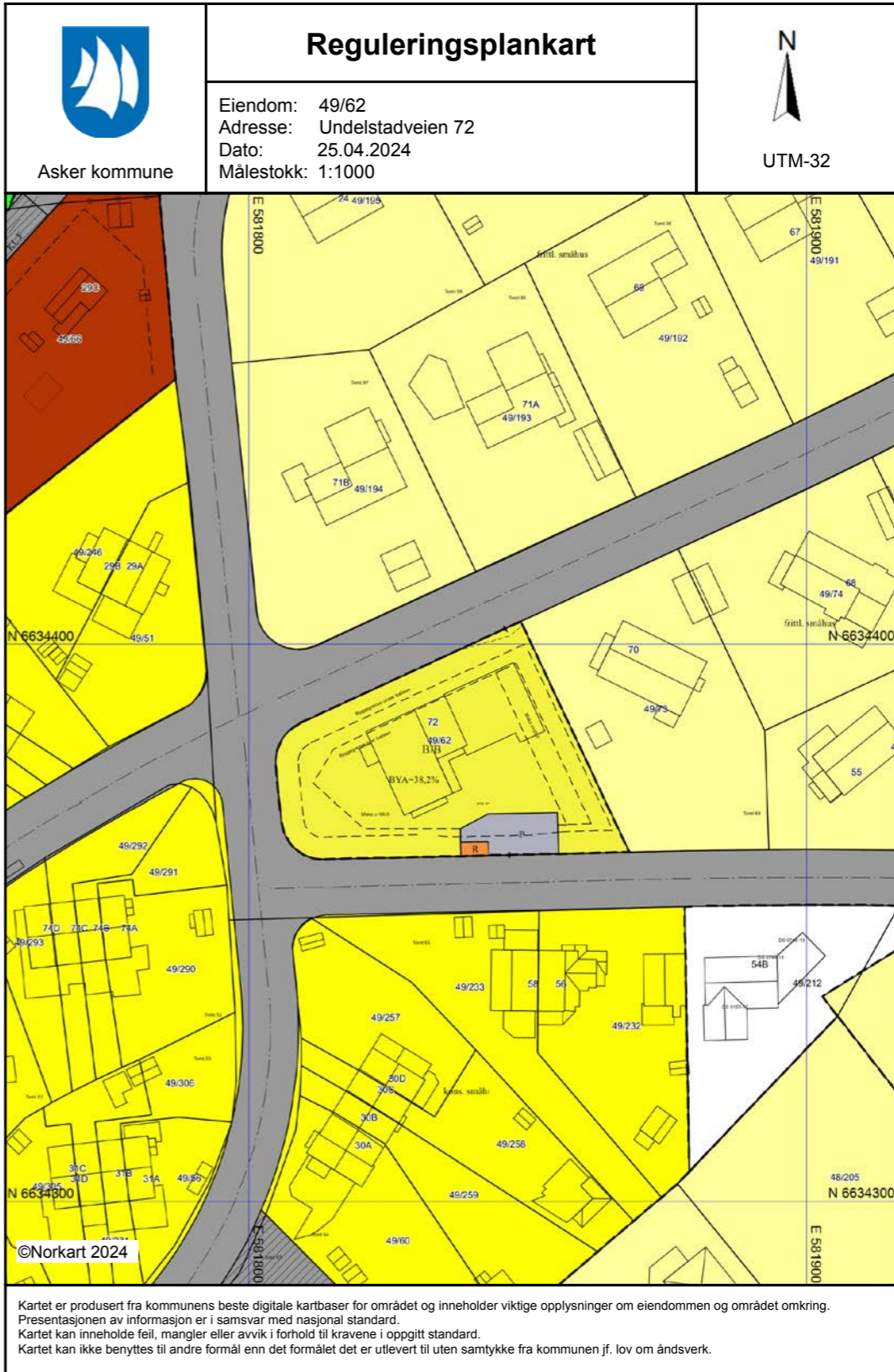
Kopi til  
SKAARET EIENDOM AS



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

- Bakgrunnskart - liten målestokk**
- Az Kommunalveg
  - Az Privat veg
  - Az Stedsnavn
  - ∧ Takkant
  - ∧ Taksprang
  - ∧ Takoverbyggkant
  - ∧ Mønelinje
  - ∧ Bygningsdelelinje
  - ∧ Bygningslinje
  - ∧ Grunnmur
  - ∧ Trappbygg
  - ∧ Veranda
  - ∧ Anlegg kant
  - ∧ Mur- og trappekant
  - ∧ Gjerde
  - ∧ Skjerming og voll
  - ∧ bygningsavgrensningiltak
  - ∧ Sti
  - ∧ Vegdekkkant
  - ∧ AnnetVegarealAvgrensning
  - ∧ Fortauskant\_gang\_sykkelveg
  - ∧ Fortau
  - ∧ Kanal og grøft
  - ∧ Innsjøkant/Innsjøkant regulert
- Kommuneplan (vedtatt 13.06.2023)**
- AZ** Generell påskrift - Linje
  - Planområde kommuneplan
  - KpArealGrense
  - KpAngittHensynGrense
  - KpBestemmelseGrense
  - KpAngittHensynSone
  - AZ** KpBestemmelseOmråde
  - 1110 - Boligbebyggelse - (eksisterende)
  - 1110 - Boligbebyggelse - (framtidig)
  - 3002 - Blågrønn struktur - (eksisterende)
- Informasjon - Samferdselslinje**
- ✓ Kyststi
  - ✓ Kyststi (ikke bindende)
- Eiendomsgrense**
- ✓ Sikker eiendomsgrense
  - ✗ Ikke sikker eiendomsgrense
- Matrikelnummer**
- Matrikelnummer
  - MatrikelnummermedSnr
- Godkjent byggetiltak**
- Godkjent byggetiltak
- Eiendomsinformasjon**
- Eiendom
- Informasjon - Arealformål**
- 
- Informasjon - Hensynssoner**
- 
- Informasjon - Bestemmelsesområder**
- 
- Informasjon og plandokumenter**
- Endelig vedtatt plan
- Informasjon - Juridiske linjer**
- ♥ Juridiske linjer - klikkbare
- Bestemmelsesgrense**
- Tooltip - bestemmelsesgrense

- Bygningsinformasjon**
- Bygning
- Innsigelse - uavklart arealformål**
- Eiendom
- Kommunegrense**





## Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 70 00

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

<b>Kommunenr.</b>	3203	<b>Gårdsnr.</b>	49	<b>Bruksnr.</b>	62	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Undelstadveien 72, 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
- Kommuneplaner under arbeid

## Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2020100
<b>Navn</b>	Kommuneplan for Asker 2023 - 2034
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	13.06.2023
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/13961/Bestemmelser_13_06_2023.pdf">https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/13961/Bestemmelser_13_06_2023.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 1 795 m<sup>2</sup>  <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Framtidig  <b>Områdenavn</b> BÅ1</p> <p><b>Delareal</b> 1 796 m<sup>2</sup>  <b>BestemmelseOmrådenavn</b> #7 Prio. vekstområde  <b>KPBestemmelseHjemmel</b> byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav</p> <p><b>Delareal</b> 1 796 m<sup>2</sup>  <b>BestemmelseOmrådenavn</b> #8 Null vekst nord  <b>KPBestemmelseHjemmel</b> byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav</p>

## Tegnforklaring

## Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Almennyttig barnehage
- Kjøreveg
- Gangveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Fellesareal for garasjer

## Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Parkering

## Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Avkjørsel
- Påskrift feltnavn
- Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Påskrift utnyttning
- Påskrift kotehøyde
- Påskrift plantilbehør



## Kommuneplaner under arbeid

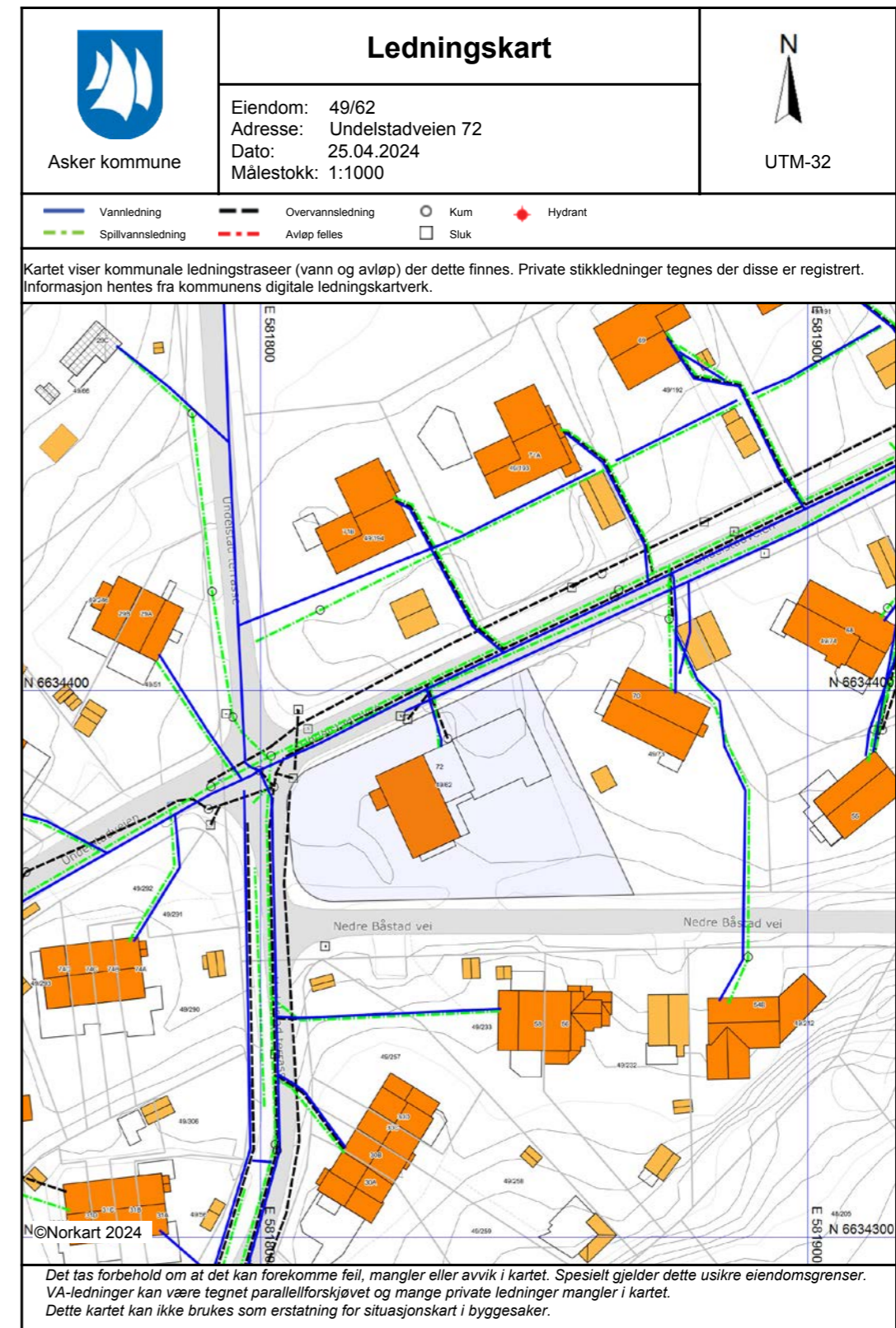
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2020100
<b>Navn</b>	Kommuneplan for Asker 2023 - 2034
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel

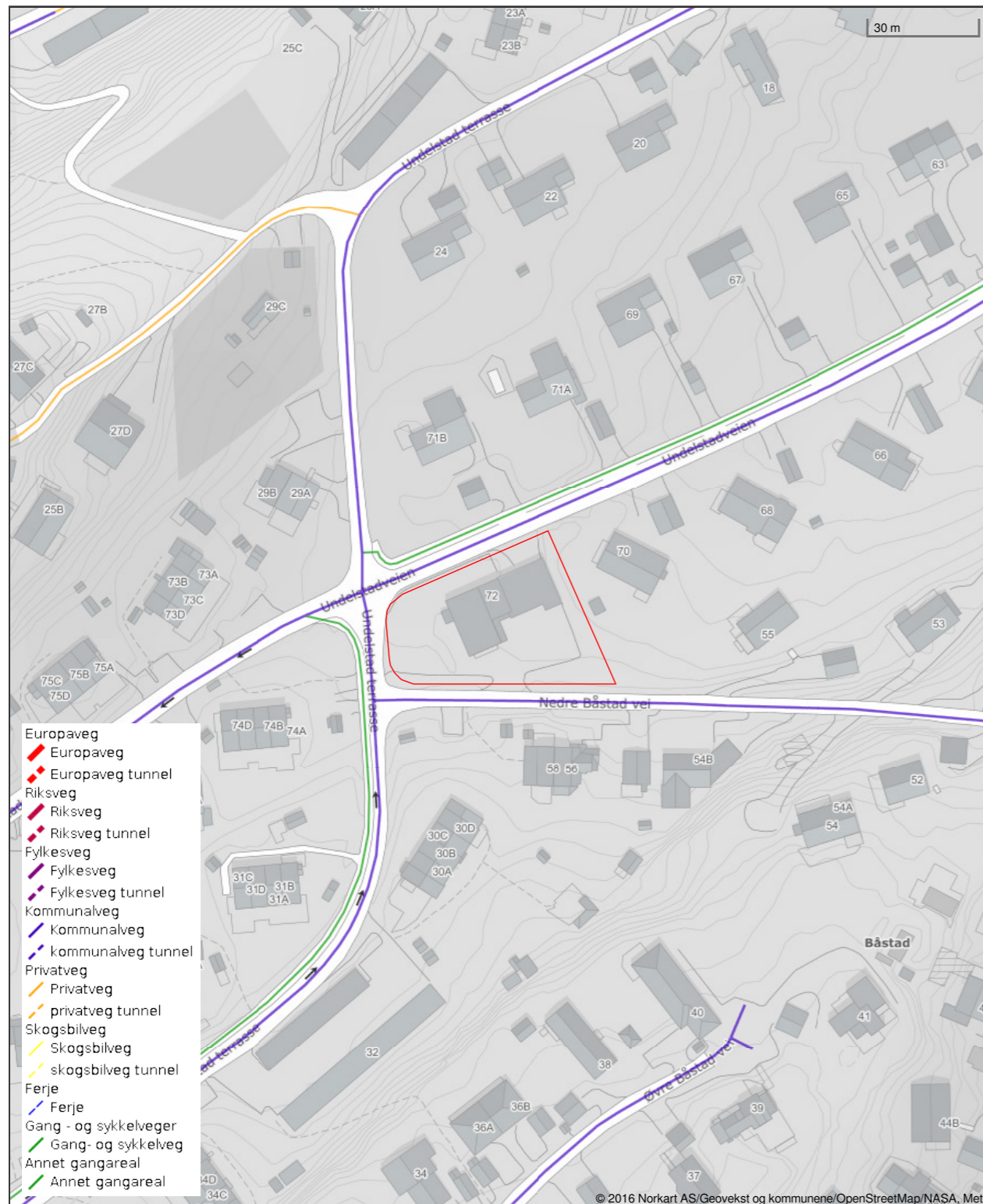
## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	02202017004
<b>Navn</b>	Undelstadveien 72
<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	15.05.2018
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/6333/2017004_Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/6333/2017004_Bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 112 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Parkering <b>Felt navn</b> P
	<b>Delareal</b> 12 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Renovasjonsanlegg <b>Felt navn</b> R
	<b>Delareal</b> 1 671 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boligbebyggelse-blokkbebyggelse <b>Felt navn</b> BB



## Vegstatuskart for eiendom 3203 - 49/62//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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.



Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN  
 Telefon: 66 70 00 00  
 E-post: [post@asker.kommune.no](mailto:post@asker.kommune.no)

Dato: 26.04.2024

## MEGLEROPPLYSNINGER

### 1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	<b>49</b>	Bnr:	<b>62</b>	Fnr:		Snr:	
Adresse:	<b>Undelstadveien 72, 1387 ASKER</b>						

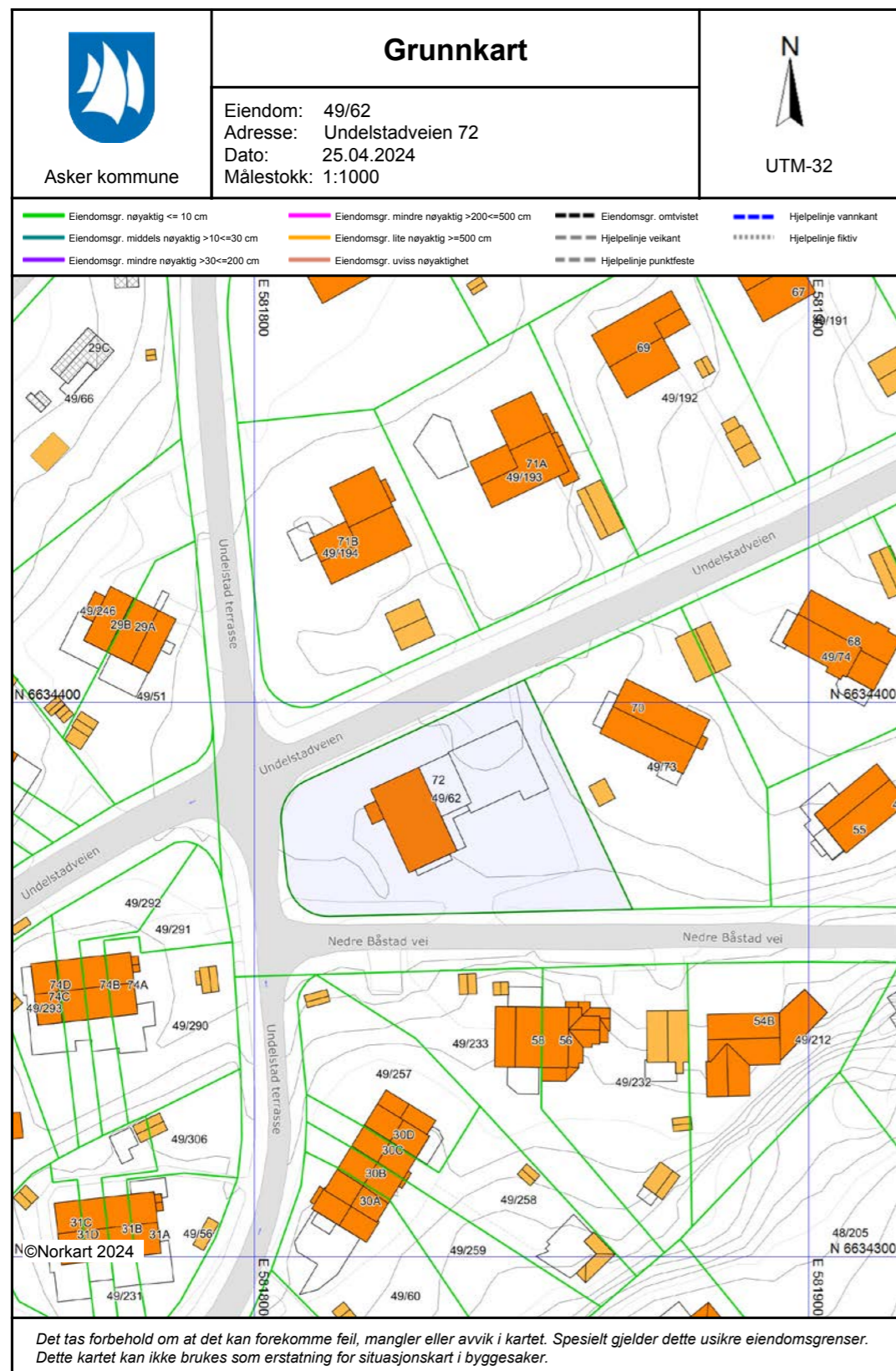
### Vegadkomst

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

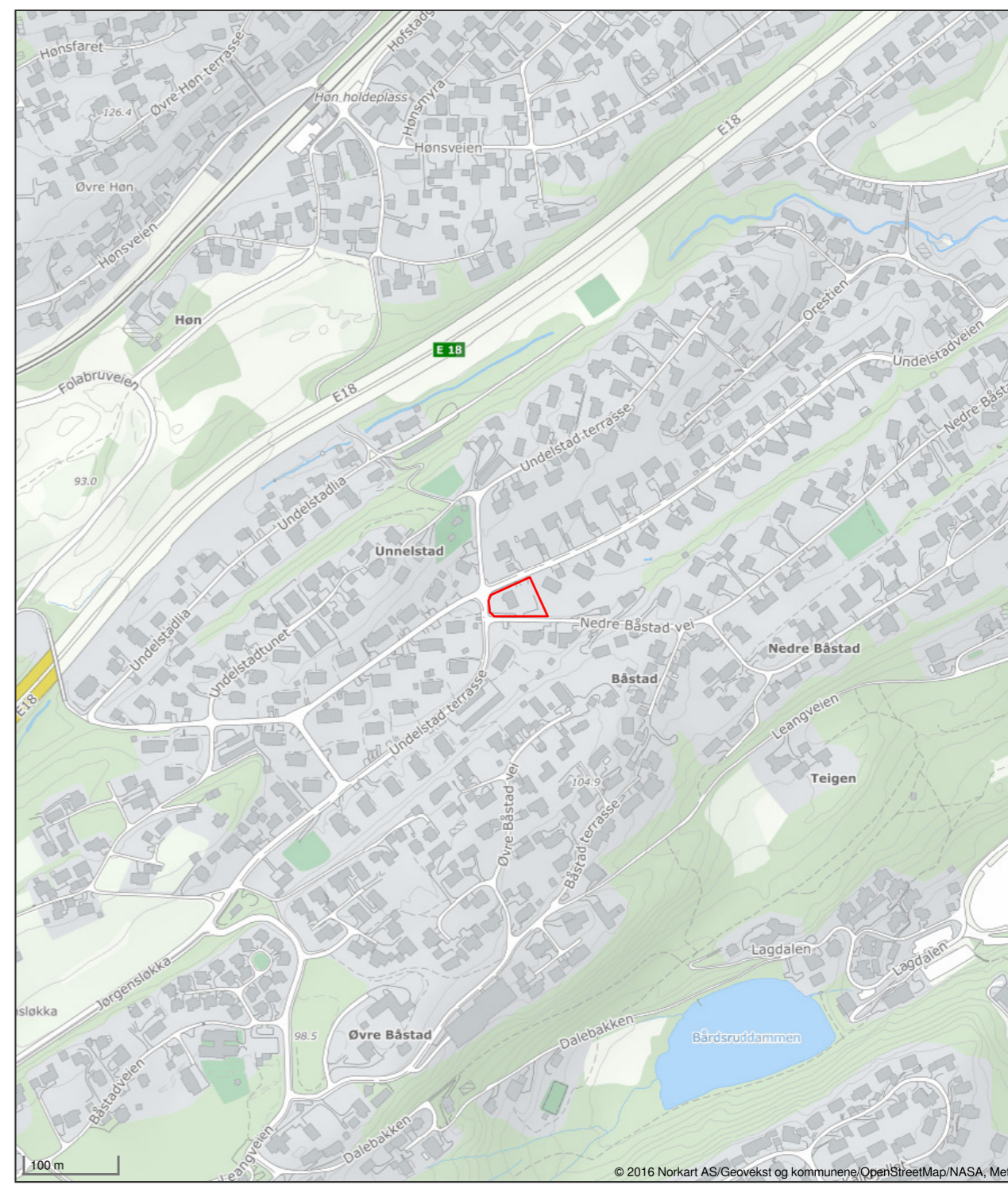
### Tilkobling til vann og avløp

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

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



### Oversiktskart for eiendom 3203 - 49/62//



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.



## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

**Matrikkelenhet:** Gårdsnr 49, Bruksnr 62      **Kommune:** 3203 Asker

#### Adresse:

Veiadresse: Undelstadveien 72, gatenr 1258      **Grunnkrets:** 802 Haga  
 1387 Asker      **Valgkrets:** 3 Hofstad  
 Oppdatert: 01.01.2024      **Kirkesogn:** 1070101 Asker  
**Tettsted:** 801 Oslo

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Tomt 18	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	23.03.1960	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	1 795,8 kvm	<b>Skyld:</b>	0,08		
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensing som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensing 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	3203/49/62	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/49/62	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	23.03.1960	Avgiver Mottaker	3203/49/1 3203/49/62	-1 797,0 1 797,0
	Matrikkelført:				

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Undelstadveien 72	Bolig	1,0	Kjøkken	1	1	1

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Bygning godkjent for riving/brenning	BRA bolig:	Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:			Antall boliger:		
Bygningsnr:	149815252		Antall etasjer:		
				1	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		1,0		1,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Oversiktskart****Nøyaktighet (standardavvik)**

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

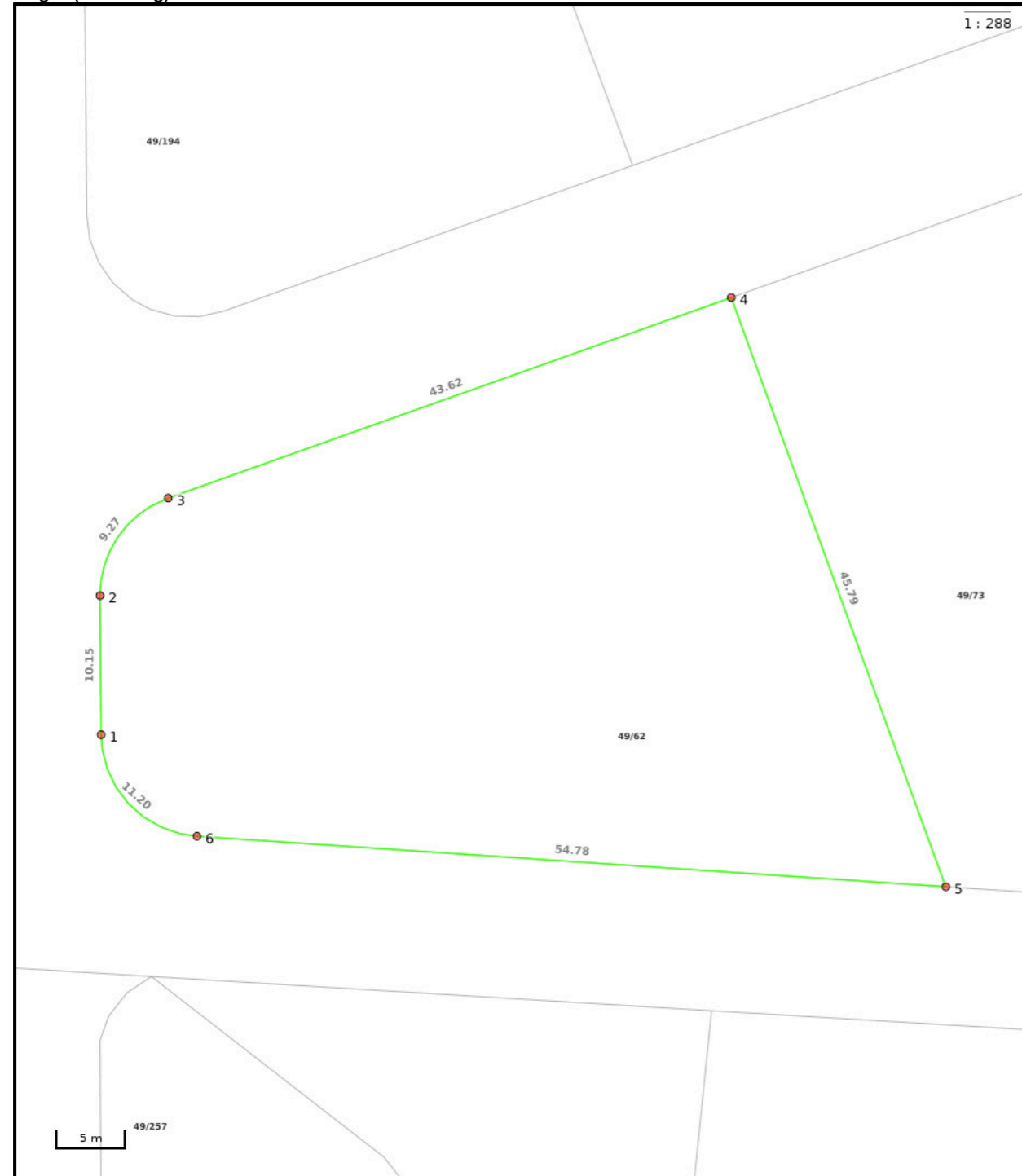
**Hjelpelinjer**

--- Vannkant	..... Fiktiv / 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 <a href="http://ambita.com/sefrak">ambita.com/sefrak</a> for fargeforklaring

## Areal og koordinater

Areal: 1 795,80m<sup>2</sup> Arealmerknad:  
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

## Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 634 368,10	581 805,79	10,15m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 634 378,20	581 804,79	9,27m	Terrengmålt	10	7,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 634 385,75	581 809,10	43,62m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 634 404,05	581 848,70	45,79m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 634 362,62	581 868,19	54,78m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 634 361,35	581 813,42	11,20m	Terrengmålt	10	7,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

## 0220 2017004

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 15. mai 2018 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-12.

Asker kommune,  
For rådmannen

Marte H. Lie

### Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Undelstadveien 72 – gbnr. 49/62

#### Asker Kommune

Plankart datert 23.10.2018

Reguleringsbestemmelser datert 09.04.2018, endret av kommunestyret  
15.05.2018

#### 1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å:

- 1.1. Rive eksisterende bebyggelse som er næringsbygg med 2 boenheter.
- 1.2. Legge til rette for utvikling av eiendommen med 10 nye boenheter (altså 12 boenheter til sammen) samt selskapslokale / næring.

#### 2. Vilkår for gjennomføring

- 2.1. **Rekkefølgekrav** (plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 11)
  - 2.1.1. Før bygningen lovlig tas i bruk skal hovedledning for vann og avløp, energiforsyning, nødvendige støyskjermingstiltak, felles leke- og oppholdsområde, renovasjonsanlegg, ny felles avkjørsel være opparbeidet.
  - 2.1.2. Før igangsettingstillatelse gis, skal ny avkjøringstillatelse godkjennes av kommunalteknisk avdeling.
  - 2.1.3. Før rammetillatelse gis, skal det foreligge en godkjent rammeplan for vannforsyning med uttak for brannsløkking, avløpssystem og overvannshåndtering.
  - 2.1.4. Før bebyggelsen lovlig tas i bruk skal eksisterende kabler i luftstrekke omlegges til jordkabel.
  - 2.1.5. Felles leke-/oppholdsområde og utomhusarealer skal være ferdig opparbeidet før ny bebyggelse lovlig tas i bruk.

2.2. **Dokumentasjonskrav** (plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 12)  
Utomhusplan skal inngå i byggesøknaden. Planen skal vise eksisterende og framtidig terreng, eventuelle støttemurer og trapper, uteoppholdsareal og grøntareal, garasjeplassering, biloppstillingsplasser og manøvreringsareal, avkjørsel og frisikt til tomt og bolig, overvannshåndtering, samt eksisterende vegetasjon, herunder også spesifisering av terreng, vegetasjon og markdekke som forutsettes bevart, og løsning for renovasjon.

Kommunen kan i tillegg kreve dokumentasjon av tiltakets fjernvirkning, herunder oppriss av ny bebyggelse / nye tiltak sett i sammenheng med nabobebyggelse, samt redegjørelse for tiltakets estetiske og/eller arkitektoniske forutsetninger og eventuelle sikringstiltak i byggeperioden. Dersom det er behov for støyskjerming langs veien skal det legges ekstra vekt på estetisk utforming og kvalitet.

### 3 Andre fellesbestemmelser (plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 1)

#### 3.1 Støygrenser (plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 4)

- 3.1.1 Alle fasader som vender mot støykilden skal ha støynivå lavere enn Lden 65 dB.
- 3.1.2 Støynivå på privat uteplass skal ikke overstige Lden 55 dB. Det tillates innglassing av balkong der dette er nødvendig.
- 3.1.3 For hver boenhet skal det avsettes minimum 30m<sup>2</sup> felles leke- og uteoppholdsareal med støynivå lavere enn Lden 55 dB.
- 3.1.4 Utenfor soverom skal maksimalnivå i nattperioden (23-07) ikke overstige L5AF 70 dB.
- 3.1.5 Utenfor soverom skal maksimalnivå i nattperioden (23-07) ikke overstige L5AF 70 dB. Der dette overskrides skal støydempende tiltak i fasaden etableres.

#### 3.2 Parkeringsbestemmelser og trafikkregulerende tiltak (plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 7)

- 3.2.1 Antall garasjeplasser og antall parkeringsplasser for bil, forflytningshemmede, mc, moped og sykkel, samt dimensjonering og utforming av parkeringsarealene, skal være i henhold til kommuneplanens retningslinjer.
- 3.2.2 Min. 2 sykkelplasser per leilighet.
- 3.2.3 Min. 1 plass pr. leilighet skal være garasjeplass som tinglyses på den enkelte leilighet. Øvrige parkeringsplasser (større leilighet), HC-plasser og gjesteparkering, jf. parkeringskravet, skal være fellesareal for boligene de skal betjene.

- 3.2.4 Det skal tilrettelegges for ladning av el-biler (ikke krav til hurtig ladning).
- 3.2.5 Gjesteparkeringsplasser iht. krav i kommuneplanens retningslinjer, kan tillates plassert på terreng. Øvrig bilparkering skal skje i garasjekjeller.

### **3.3 Sikrings-, støy- og faresoner** (plan- og bygningsloven § 11-8 punkt a)

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

## **4 Generelle bestemmelser for bebyggelse og anlegg**

### **4.1 Type bebyggelse / Utnyttelse av området**

- 4.1.1 Området kan bebygges med konsentrert bebyggelse og tilhørende anlegg, i tråd med illustrasjonsplan, ref. punkt 4.3.
- 4.1.2 Innen området skal utbyggingen prosjekteres og gjennomføres i ett byggetrinn.

### **4.2 Plassering** (plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 2)

- 4.2.1 Bebyggelsens plassering, volumoppbygging, utforming og uttrykk, møneretning, høyde, gesimshøyde, mønehøyder, takterrasser skal være i henhold til prinsippene i illustrasjonsplan datert 09.04.2018.
- 4.2.2 Bebyggelse over bakken skal forholde seg til viste byggegrenser (det tillates 'utkraging' på 2,5m av bebyggelse fra 2.etg-plan over byggegrensene. Frittstående søyler til bakkeplan tillates under disse utkraginger). Langs fasade mot øst tillates ikke utkraging ut over angitt byggegrense.
- 4.2.3 Vinduer på fasade mot øst skal være høysittende.
- 4.2.4 Bebyggelse under bakken samt innkjøring til garasjeanlegg har egne byggegrenser.
- 4.2.5 Fasadene skal ha høy kvalitet i utforming og materialbruk. Monotone fasadeelementer skal motvirkes. Dempede farger skal brukes for å innordne seg et etablert miljø. Alle tekniske installasjoner skal integreres i arkitekturen.

### **4.3 Utnyttelse** (plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 1)

- 4.3.1 Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 35 %
- 4.3.2 Det er tillatt med inntil 12 boenheter på eiendommen.

- 4.3.3 Det er tillatt med utleiearealer innenfor bygningens volum, i henhold til prinsippene i illustrasjonsplan datert 09.04.2018.

- 4.3.4 Utleieareal kan inkludere forsamlingslokale i henhold til prinsippene i illustrasjonsplan datert 09.04.2018.

- 4.3.5 Krav til biloppstillingsplasser utover garasje plasser tillates i tillegg til angitt grad av utnytting, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygde

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

### **4.4 Høyde** (plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 1)

- 4.4.1 Høyder skal være i tråd med Pbl §29.4. Tilbaketrukket takoppbygg kan tillates med høyere gesimshøyde enn hovedgesims, forutsatt at gesimshøyde til takoppbygget ikke blir høyere enn 9m over terrengets gjennomsnittsnivå, og fasaden til takoppbygget er minst like mye tilbaketrukket fra hovedfasaden som takoppbyggets gesimshøyde overskrider tillatt gesimshøyde. Et slikt takoppbygg skal trekkes tilbake til 8m avstand fra nabogrense i øst.

- 4.4.2 Koter vist på kartet viser maks koter for øverste gesimshøyde.

- 4.4.3 Heissjakt kan tillates inntil 1,5 m over angitte maksimale høyder.

### **4.5 Takform** (plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 1)

- 4.5.1 Bebyggelsen kan ha flatt tak. Dersom taket får en takvinkel skal denne være mindre enn 45 grader, og takets høyeste punkt skal være i samsvar med gjeldende høydekrav.
- 4.5.2 Takterrasser er ikke tillatt over høyeste tillatte gesims, og følger prinsippene i illustrasjonsplan.
- 4.5.3 Mot øst skal takterrasser og rekkverk være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims.

### **4.6 Vannbåren varme** (plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 8)

- 4.6.1 Ny bebyggelse skal tilrettelegges for vannbåren varme som gir mulighet for tilknytning til fjernvarmeanlegg.

### **4.7 Fellesareal** (plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 14)

- 4.7.1 Det avsettes minimum 80 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet. Arealet skal være egnet til lek, opphold og aktivitet for beboerne. Minimum 25 m<sup>2</sup> av uteoppholdsarealet per boenhet skal opparbeides som nærmiljøanlegg/lekeplass. Arealet skal være fellesareal og ligge på



bakkenivå. Minimum 30 m<sup>2</sup> av uteoppholdsarealet skal ha støynivå under Lden 55 dB.

- 4.7.2 Over en parkeringskjeller skal det være terrengoverdekning / markdekke med en min. jorddybde på 0,5 m. Området skal opparbeides som del av grøntanlegget og være del av lokal overvannshåndtering.
- 4.7.3 Samferdselsanlegg, utomhusområder av areal regulert til boligformål innenfor planområdet skal være fellesareal. Dette er imidlertid ikke til hinder for at hensiktsmessige arealer i seksjonering tildeles den enkelte seksjon med særegen bruksrett.

## 5 Spesielle bestemmelser til det enkelte arealformål

### 5.1 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

- 5.1.1 3-roms leiligheter og større leiligheter, skal ha dagslys fra minst 2 himmelretninger.

### 5.2 Renovasjonsanlegg

- 5.2.1 Avfallsbeholdere skal være nedgravd. Disse skal etableres i området vist på plankart.

### 5.3 Lekeplass

- 5.3.1 Lekeplass skal utstyres med lekeapparater, sittemuligheter/benk og skal være universelt utformet.

# 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 .....	7
5. Definisjoner .....	7
6. Samfunnsikkerhet .....	8
7. Teknisk infrastruktur .....	9
8. Vei, transport og parkering .....	9
9. Miljøkvalitet og forurensning .....	9
10. Natur, landskap og grønnstruktur .....	12
11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø .....	15
BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL .....	16
12. Fellesbestemmelser til arealformål .....	16
13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse .....	19
14. Bestemmelser til småhusområder .....	21
15. Bebyggelse og anlegg .....	26
16. Bestemmelser til andre byggeområder .....	27
17. Grønnstruktur .....	30
18. Landbruks-, natur og friluftformål (LNFR) .....	30
19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone .....	34
BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER .....	34
20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø .....	34
21. Hensynssoner fare og sikring .....	35
22. Hensynsone infrastruktur .....	37
23. Båndleggingssoner .....	37
24. Bestemmelsesområder .....	38

**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](http://www.asker.kommune.no).

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

### 1. Forholdet til vedtatte arealplaner

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

Følgende kommunedelplaner gjelder i Asker:

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

Bestemmelser til kommunedelplan skal ved motstrid gjelde foran kommuneplan.

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.) § 11-7 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
- d. Private/offentlig godkjente renseløsninger
- e. Riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring.<sup>1,2</sup>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### 2.3.1 Utbygging i strid med gjeldende regulering

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

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

Det tillates ikke opprettelse av ny grunneiendom 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

##### 2.6.1 Generelt

Kommunen kan kreve en samlet plan for flere eiendommer.

##### 2.6.2 Krav om samlet plan for Øvre Hallenskog

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

### 2.6.3 Krav om samlet plan for Dikemarkområdet

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

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

## 3. Rekkefølgekrav

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

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

#### 3.1.1 Sosial infrastruktur:

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

#### 3.1.2 Vann- og avløpskapasitet:

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

#### 3.1.3 Transportkapasitet:

- Nord for nullvekstlinjen<sup>1</sup> kan utbygging med ny næringsbebyggelse over 1000 m<sup>2</sup> BRA eller nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter, ikke finne sted før det er dokumentert og sikret god bussframkommelighet på fylkesveiene fv. 201(Fekjan), fv. 203 (Drammensveien), fv. 167 (Røykenveien) fv. 165 (Slemmestadveien) mellom utbyggingsområdet og E18/Bærum kommunegrense. Aktuelle tiltak for å sikre god bussframkommelighet følger av retningslinje til bestemmelsen.
- Nesbru senterområde (felt HM1) kan ikke utbygges før ny E18 for strekningen Slepender – Drengsrud er ferdigstilt i henhold til kommunedelplan for E18 -korridor i Asker, Slepender – Drengsrud, vedtatt 08.11.2016
- Før det gis rammetillatelse for boliger i felt BL1/BL2 (Blakstad sykehus) eller felt VE2 (Vettr hotell), skal det være gjennomført tiltak som sikrer at samlet bolig-/nærings-

/tjenestetrafikk med personbil fra disse feltene, ikke overstiger det antall kjøretøy/yrkesdøgn (YDT) som disse områdene genererte ved tidligere virksomhet som sykehus og hotell. Tiltak som sikrer dette, skal fastsettes ved regulering.

- Innenfor planområdet for kommunedelplan Holmen-Slepender gjelder rekkefølgebestemmelser for transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slepender § 4 Rekkefølgekrav.
- På Dikemark kan det etableres ny virksomhet, næring og/eller inntil 250 boliger, i eksisterende tidligere sykehusbebyggelse på felt D1 og D2, uten at det stilles rekkefølgekrav knyttet til transportkapasitet.

#### 3.1.4 Trafikksikkerhet

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

#### 3.1.5 Utbyggingsrekkefølge Slemmestad

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

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

Opplysning:

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

## 4. Utbyggingsavtaler

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

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

## 5. Definisjoner

### 5.1 Definisjoner (pbl. § 11- 9, nr. 5)

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

## 6. Samfunnssikkerhet

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

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

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

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

#### 6.1.2 Områdeskred

For alle reguleringsplaner og tiltak i områder under marin grense<sup>1</sup> skal fare for områdeskred vurderes jf. pbl. § 28-1.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Asker kommunes til enhver tid gjeldende veileder for lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for plan- og byggesaker. Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for overvannshåndtering, og løsninger skal fremgå av utomhusplaner eller situasjonskart. Det skal redegjøres for tiltak ved regulering. Flomveier og fordryningsareal skal avsettes i plankart<sup>1</sup>.

*Opplysning:*

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

## 7. Teknisk infrastruktur

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

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

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

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

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

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

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

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

*Opplysning:*

1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

## 8. Vei, transport og parkering

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

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

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

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

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

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

## 9. Miljøkvalitet og forurensning

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

#### 9.1.1 Klimagassberegning

Klimagassberegninger skal utarbeides ved:

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

### 9.1.2 Energiplan

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

### 9.1.3 Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser

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

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

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

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

### 9.3.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

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

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

### 9.3.2 Støysonekart

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

### 9.3.3 Krav til støyfaglig utredning

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

### 9.3.4 Gul støysone – vurderingssone

#### 9.3.4.1 Ny bebyggelse

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

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

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

### 9.3.4.2 Eksisterende bebyggelse

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

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

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

### 9.3.5 Rød støysone – forbudssone

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

#### 9.3.5.1 Ny bebyggelse

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

#### 9.3.5.2 Eksisterende bebyggelse

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

#### 9.3.5.3 Avviksområder for støy

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

- Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.<sup>2</sup>
- Alle boenheter (primære og sekundære) har en stille side (støynivå opp til L<sub>den</sub> 55 dB utenfor fasade)
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L<sub>den</sub> 55 dB utenfor vindu)
- Minimum 1 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L<sub>den</sub> 55 dB utenfor vindu)
- Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
- Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggt teknisk forskrift

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

### 9.3.6 Støyfaglig utredning

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

### 9.3.7 Støy i bygge- og anleggsfasen

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

Opplysning:

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

## 10. Natur, landskap og grønnstruktur

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

#### 10.1.1 Arealer for masseforvaltning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 10.6 Vassdrag<sup>1</sup> (bekk, elv, dam og liknende) (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

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

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

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

#### 10.6.1 Byggegrense mot vassdrag:

Der det langs vassdrag<sup>1</sup> ikke er definert hensynssone, gjelder følgende byggegrense mot vassdrag:

- a. Minste avstand 30 meter i områder avsatt til LNF
- b. Minste avstand 20 meter i områder avsatt til byggeformål<sup>2</sup> og blågrønnstruktur.

Der det er fastsatt byggegrense langs vassdrag i vedtatt reguleringsplan gjelder denne. Der det ikke er fastsatt byggegrense mot vassdrag i gjeldende reguleringsplaner tilsvarer byggegrensen avgrensingen av hensynssone Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560\_1.

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

- 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 vassdraget<sup>1</sup>, herunder også vedlikehold av eksisterende dammer, broer, flom- og erosjonssikring.

#### 10.6.2 Vegetasjonsbelte:

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

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

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

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

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

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

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

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

- Tiltak for tilrettelegging av offentlige; friområder, parker, kyststi, turstier, sanitæranlegg og HC-parkering, til allmenn ferdsel og bruk.
- Påfylling av stedegen sandtype<sup>2</sup> på eksisterende offentlig sandstrand.
- Regulert småbåthavn i tråd med bestemmelse 19.2
- Regulert brygge eller molo i tråd med bestemmelse 10.8.1.
- Gjenoppføring/reparasjon av tidligere godkjent brygge i tråd med bestemmelse 10.8.2.
- Nyetablering, vedlikehold, flytting og fjerning av offentlige anlegg til navigasjonsmessig bruk.
- Offentlig godkjente vann- og avløpsanlegg, forutsatt at disse ikke medfører søknadspliktige terrengendringer.
- Tilbygg på inntil 8m<sup>2</sup> for sanitæranlegg når følgende vilkår er oppfylt:
  - Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg, og
  - det kan dokumenteres at sanitæranlegg ikke kan integreres i eksisterende bebyggelse, og
  - tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, i retning bort fra sjø, og
  - tilbygget har materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.

Nærmere sjø enn angitt byggegrense er det ikke tillatt å fjerne vegetasjon, utenom normal skjøtsel. Verdifulle trær<sup>1</sup> skal bevares.

*Opplysning:*

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

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

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

#### 10.8.1 Regulerte brygger

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

- Det tillates én fastbrygge på maks 10 m<sup>2</sup> per eiendom med strandlinje.
- Fastbrygger som oppføres langsetter sjøkanten skal ikke ta opp mer enn 6 meter av strandlinjen.
- 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.
- Fastbrygger skal som hovedregel bygges som pelebrygge eller utkraget brygge.
- Sprengningsarbeider tillates ikke
- Støping i sjøbunn i form av tett konstruksjon/bølgebryter tillates ikke.
- Molo, steinfyllinger og andre bunnmurte brygger er ikke tillatt, annet enn der det følger av reguleringsplan.
- Utriggere tillates ikke.
- 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:

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

#### 10.8.3 Sandstrender

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

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

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

## 11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø

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

#### 11.1.1 Ved nye tiltak og regulering

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

#### 11.1.2 Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi

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

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

For bebyggelse med høy verneverdi gjelder følgende:

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

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

Ved søknad som innebærer fjerning, skjemming, riving eller ombygging av kulturminner, bygninger og anlegg som er fra før 1950 eller SEFRAK-registrert, med ikke avklart verneverdi, kan kommunen stille krav om kulturminnefaglig vurdering av verneverdien til kulturminnene, bygningene eller anleggene. Dette omfatter også 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



- c. Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg  
d. Tiltaket har vært på høring hos Fylkeskommunen, og tiltak beliggende i 100m-beltet har vært til høring hos Statsforvalter

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

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

Ved søknad om riving av et kulturminne eller ved søknad om tiltak som vil kunne påvirke et kulturmiljø skal det foreligge en kulturminnefaglig vurdering av verneverdien av kulturminnet i seg selv, av kulturminnets rolle i det fysiske 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 terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for, tillates ikke utenfor byggverkets fotavtrykk, med mindre det følger av reguleringsplan. Utfylling/igjenfylling skal kun skje med rene masser.

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

#### 12.2.2 Andel grøntareal

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

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

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

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

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

- 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. Minst 50 % av alle uteoppholdsareal som inngår i MUA skal være solbelagt kl. 15 ved vår- og høstjevndøgn. Alle private uteoppholdsarealer (MUA privat) skal ha min. 3 timer sammenhengende dokumentert soltilgang ved vår- og høstjevndøgn.
- f. 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)

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. For gang og sykkelvei er byggegrensen 15 meter målt fra midtlinjen i gang og sykkelstien.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Nettstasjoner tillates oppført i områder avsatt til byggeformål<sup>1</sup>, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt i LNF-områder i forbindelse med fremføring av strøm til eksisterende og godkjent bebyggelse.
- Nettstasjoner tillates ikke oppført på områder avsatt til uteoppholdsareal (lekeplass) eller innenfor hensynsoner.
- Nettstasjon tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse.
- Nettstasjonen skal i utforming og plassering tilpasses omgivelsene.
- Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, og inntil 2 meter fra eiendomsgrense og regulert vei.
- Nettstasjoner skal ikke komme i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel.
- Nettstasjoner skal ha minimum 5 meter avstand fra annen bebyggelse.

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

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

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

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

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

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

### 13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse

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

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

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

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

#### 13.2 Sosiale boformer (pbl. § 11-9, nr. 5)

Det kan etableres sosiale boformer hvor en gruppe boliger er knyttet til både innvendige og utvendige fellesarealer. Fellesarealet skal være samlet, og i direkte tilknytning til boenhetene. Det skal være varierte boligstørrelser tilrettelagt for en variert beboergruppe.

*Opplysning: Se tillegg 4, definisjon av sosiale boformer, og R13.2.*

#### 13.3 Sekundær boenhet (pbl. § 11-9, nr. 5)

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

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

*Opplysning: Se bestemmelse 11.1.4 om Kulturminne som sekundær boenhet, og bestemmelser 8.2 og 12.3 med krav til parkering og uteoppholdsareal*

- Se tillegg 4, definisjon av boenhet og sekundær boenhet.*

#### 13.4 Plassering av mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor byggegrense i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

##### 13.4.1 Støttemur og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense, forutsatt at:

- De mindre tiltakene ikke er i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss.
- Krav i bestemmelse 12.2.1 og 14.1.2 om terrenginngrep ivaretas.
- Øvrige krav etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter ivaretas.

#### 13.4.2 Mindre tiltak og bygg unntatt søknadsplikt, utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre tiltak jf. pbl § 20.5 og byggesaksforskriften (SAK 10) § 4.1 plassert utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom, forutsatt at:

- Tiltaket plasseres minst 1 meter fra nabogrensen, avstandskravet gjelder ikke for grannegjerde på inntil 1,5 meter høyde, eller levegg på inntil 1,8 meter høyde og 5 meter lengde.
- Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m<sup>2</sup> BYA og BRA.
- Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i vegggliv).
- Bygning kan ikke inneholde rom for varig opphold.

Opplysning: 1. Det er begrensninger for tiltak utenfor byggegrense mot vei, se 13.4.1 og 13.5

#### 13.5 Plassering av frittliggende garasje og avfallshus utenfor byggegrense mot vei i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

##### 13.5.1 Frittliggende garasje eller uthus o.l.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det én frittliggende garasje eller ett uthus eller lignende bygg plassert utenfor regulert byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes:

- Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m<sup>2</sup> BYA og BRA.
- Der den enkelte reguleringsplan ikke angir lavere høyde, tillates gesimshøyde inntil 3,0 m og mønehøyde tillates inntil 5,0 m. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i vegggliv).
- For garasje med innkjøring parallelt med vei, skal avstand til veiformål være minimum 2,0 m.
- For garasje med innkjøring vinkelrett fra vei, skal avstand til veiformål være minimum 5,0 m. Det skal være plass til bil foran garasje på egen tomt (minimum 5 m).
- Bygning skal plasseres minimum 2 meter fra veiformål.
- Bygget kan ikke inneholde rom for varig opphold.
- For riks- og fylkesveier tillates ikke parkering mellom byggegrense og vei.
- Plassering av bygget skal ikke komme i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt eller byggegrense mot kryss.

##### 13.5.2 Avfallshus

I tillegg til bygg tillatt etter 13.5.1 tillates én bygning/konstruksjon som benyttes til avfallshåndtering/innsamling tillates plassert utenfor byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes:

- Tiltak har maksimal størrelse på inntil 3 m<sup>2</sup> BYA per hovedbruksenhet,
- Tiltaket har maksimal gesimshøyde 2,0 meter målt til ferdig planert terreng og skal plasseres min. 1 meter fra regulert vei.
- Plassering av tiltaket ikke kommer i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt eller byggegrense mot kryss.

## 14. Bestemmelser til småhusområder

### 14.1 Bebyggelse og terrenginngrep (pbl. § 11- 9, nr. 5)

#### 14.1.1 Type bebyggelse:

Boligkategorier fremgår av arealplankartet. Innenfor boligområder angitt som, boligkategori *generelle boligområder* (GB), *spesielle boligområder* (SB), og *boligområder innenfor 100 metersbeltet langs sjø'* (GBS) tillates kun frittliggende småhusbebyggelse som enebolig, enebolig med integrert sekundærleilighet eller tomannsbolig, såfremt ikke annet fremgår av reguleringsplan

I småhusområdene tillates ikke videre fortetting annet enn der det følger av reguleringsplan. Bestemmelsenes kapittel 14 gir rammer for bebyggelsens utnyttelse og utforming.

#### 14.1.2 Terrengendringer utenfor byggverkets fotavtrykk

Bygg skal plasseres i forhold til terreng i tråd med bestemmelse 12.2.1. Såfremt ikke annet er bestemt i reguleringsplan skal minimum 50 % av tomtens areal holdes fri for terrenginngrep, herunder også byggeproper og andre inngrep i terreng i bygge- og anleggsfasen. Der det kan gjøres terrenginngrep gjelder følgende:

- For tomter med terrengfall mindre enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 1,5 meter i terrengets fallretning.
- For tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1,5 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 2 meter i terrengets fallretning.
- Høyder måles fra eksisterende terreng, og avstand mellom støttemurer måles fra bunn av øverste støttemur til ytterkant topp av nederste støttemur.
- Terrenginngrep som er nødvendig for å etablere nødvendig og/eller trafikksikker adkomst, herunder kjellerinngang, innkjøring til garasje etc. kan overstige høydene angitt i a og b.
- Terrenginngrep for lysgrav, trappenedgang etc. som ligger inntil 1,5 meter fra byggets fasadeliv tillates ut over høydene i a og b.

Opplysning: se bestemmelse 2.3 om krav om ny reguleringsplan i regulerte boligområder

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

### 14.2 MUA krav (minste uteoppholdsareal) for frittliggende småhusbebyggelse

Der annet ikke er bestemt i gjeldende reguleringsplan gjelder følgende krav for minste uteoppholdsareal:

- Eneboliger skal ha minimum 200m<sup>2</sup> uteoppholdsareal hvorav minimum 75 m<sup>2</sup> skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 4 meter.
- Tomannsboliger skal ha minimum 150 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per hovedbruksenhet hvorav minimum 75 m<sup>2</sup> skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 3 meter.
- Sekundærboenhet skal ha minimum 12 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal som skal være sammenhengende og i direkte tilknytning til boenheten.

Takterrasser kan medregnes i uteoppholdsareal dersom takterrassen grenser mot annet målbart uteoppholdsareal på terreng, og hvor det ikke er nivåforskjell på mer enn 20cm mellom terrenget og terrassen.

### 14.3 Generelle boligområder (felt GB) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Boligkategori GB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.3 nedenfor gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsene gjelder også uregulerte boliger utenfor 100-metersbeltet jf. bestemmelse 2.2.1

#### 14.3.1 Boenheter<sup>1</sup>

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter<sup>1</sup>, tillates disse områdene bebygget med to boenheter<sup>1</sup>. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundær<sup>2</sup> boenhet eller én tomannsbolig.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

#### 14.3.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GB skal BYA ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550\_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 20 %.

I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m<sup>2</sup> pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnormen, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Følgende planer gjelder fortsatt mht. utnyttelse:

- a. 179H Del av Poverud Ulven Golsenter – 1.6.2004
- b. 55i Skustadgata – 18.11.2003

#### 14.3.3 Høyder

Regulert etasjebegrensning oppheves. Der gjeldende regulering ikke angir høyere høyde, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 7,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 9 meter.
- b. For bebyggelse med pulttak og/eller flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Ved kombinasjon med andre takformer tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter.
- c. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 8 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

#### 14.3.4 Tak

Alle takformer og møneretninger tillates, også der annet er bestemt i reguleringsplan. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbhus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:

- a. Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
- b. Gesimshøyde for ark/opplett/kobbhus tillates inntil 8,0 meter, og skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser<sup>4</sup> tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter. For takterrasser<sup>4</sup> høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

- a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrasket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5 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<sup>6</sup>.

*Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.*

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet.

2. Se bestemmelse 13.3 Sekundær boenhet.

3. Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.

#### 14.4 Boligområder med spesielle kvaliteter (felt SB) (pbl. § 11- 9, nr. 5, 6 og 7)

Boligkategori SB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.4 gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring.

#### 14.4.1 Tilpasning til eksisterende bebyggelse

Plassering av ny bebyggelse skal følge eksisterende bebyggelsesstruktur<sup>4</sup>. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området i byggestil, utforming, materialbruk, farge, skala og form.

#### 14.4.2 Boenheter<sup>1</sup>

I områder som er regulert til frittliggende boliger og der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter, tillates én frittliggende enebolig og én integrert sekundær<sup>2</sup> boenhet.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

#### 14.4.3 Utnyttelse

I boligområder der den enkelte reguleringsplan ikke angir BYA (% eller m<sup>2</sup>), skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m<sup>2</sup> pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m<sup>2</sup> BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt BYA.

#### 14.4.4 Høyder

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

- a. Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse.
- b. Gesimshøyde tillates inntil 6,5 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,5 meter. Målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Der reguleringsplan angir etasjebegrensing, med unntak av hensynsone bevaringsområder for kulturminne, gjelder følgende:

- a. Der reguleringsplanen tillater mindre enn 2 etasjer tillates gesimshøyde inntil 4,5 meter, og mønehøyde inntil 6,5 meter. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 5,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- b. Der reguleringsplanen tillater 2 etasjer eller mer, tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter, og mønehøyde inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 6,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- c. På tomter der eksisterende terreng er flatt (maks. 0,5 meter høydeforskjell innenfor husets fotavtrykk) tillates både gesims- og mønehøyde inntil 0,5 meter høyere enn angitt i punktene a og b.
- d. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

#### 14.4.5 Garasje bod, uthus og andre lignende bygninger

Der annet ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 5 meter.
- b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- c. Garasje skal være visuelt tilpasset hovedhuset.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m<sup>2</sup> BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligens hovedvolum (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

#### 14.4.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, gjelder bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.<sup>3</sup> Innenfor planer som tillater garasje på 35 m<sup>2</sup> BYA tillates denne oppført på 36 m<sup>2</sup> BYA.

#### 14.4.7 Tak

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Takterrasse er kun tillatt der dette fremgår av reguleringsplan.

*Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner.*

1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
2. *Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.*
3. *Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.*
4. *Se tillegg 4 definisjon av bebyggelsesstruktur.*

### 14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet langs sjø<sup>4</sup>(felt GBS) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Bestemmelsene i punkt 14.5 gjelder regulerte områder med plan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsen gjelder også uregulerte boliger i 100-metersbeltet, jf. bestemmelse 2.2.1.

#### 14.5.1 Boenheter<sup>1</sup>

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter<sup>1</sup>, tillates disse områdene bebygget med én frittliggende enebolig per fradelt tomt. Én integrert sekundær<sup>2</sup> boenhet tillates på tomter over 1200m<sup>2</sup>.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

#### 14.5.2 Utnyttelse

Der den enkelte reguleringsplan ikke angir BYA (% eller m<sup>2</sup>), skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal ikke overstige 200 m<sup>2</sup>.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m<sup>2</sup> pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m<sup>2</sup>-BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt %- BYA.

#### 14.5.3 Høyde

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

- a. Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse
- b. Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyden tillates inntil 8,0 meter.
- c. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Der reguleringsplan angir etasjebegrensing, med unntak av hensynsone bevaringsområder for kulturminne, gjelder følgende:

- a. Der reguleringsplanen tillater mindre enn 2 etasjer tillates gesimshøyde inntil 4,5 meter, og mønehøyde inntil 6,5 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- b. Der reguleringsplanen tillater 2 etasjer eller mer, tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter, og mønehøyde inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 6 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- c. På tomter der eksisterende terreng er flatt (maks. 0,5 meter høydeforskjell innenfor husets fotavtrykk) tillates både gesims- og mønehøyde inntil 0,5 meter høyere enn angitt i punktene a og b.
- d. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

#### 14.5.4 Tak

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/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 skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser<sup>3</sup> tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter.

For takterrasser høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

- a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være 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 gavlleveg.
- b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 m<sup>2</sup>

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

#### 14.5.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

Der gjeldende reguleringsplan ikke angir høyere høyde for garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

- Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 5 meter.
- Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Garasje skal være visuelt tilpasset hovedhuset. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m<sup>2</sup> BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

#### 14.5.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, skal antall garasjeplasser og antall biloppstillingsplasser være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.<sup>4</sup>

*Opplysning: Se bestemmelse 1.2 om Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. 100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart*

- Se tillegg 4, definisjon av boenhet.
- Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.
- Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.
- Se Bestemmelse 10.7 om byggegrense mot sjø.
- Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt

### 15. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-7, nr.1)

#### 15.1 Bebyggelse og anlegg (BA) (pbl. § 11-9, nr. 5)

Områder for bebyggelse og anlegg åpner for kombinert nærings- og boligformål.

##### 15.1.1 Byggeformål BA1

Innenfor BA1 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet. Eksisterende detaljhandelsvirksomhet kan opprettholdes.

##### 15.1.1.1 Byggeformål BA1.1 (Føyka)

Det tillates bruk etter 15.1.1 Minimum 50% av Føyka-området (regulert delfelt I, II og IV) skal være fri for bebyggelse og tilrettelagt for rekreasjon og fysisk aktivitet.

##### 15.1.2 Byggeformål BA2

Innenfor BA2 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet, samt arealer for plasskrevende varehandel.<sup>1</sup>

##### 15.1.3 Byggeformål BA3

Innenfor BA3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet.

##### 15.1.4 Byggeformål BA4

Innenfor BA4 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.

#### 15.1.4.1 Byggeformål BA4.1 Sosiale boformer (felt SL14, felt ÅN3, felt VO6)

Innenfor BA4.1 kan det etableres offentlig eller privat tjenesteyting som omfatter boliger med sosiale boformer for eldre, eller personer med nedsatt funksjonsevne.

#### 15.1.4.2 Byggeformål BA4.2 (Blakstad sykehus og Vettre)

Innenfor BA4.2 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.<sup>2</sup>

#### 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:*

- Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel
- Se rekkefølgekrav i bestemmelse 3.1.3.c

### 16. Bestemmelser til andre byggeområder

#### 16.1 Fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 3, 5 og 6)

##### 16.1.1 Grunneiendom

I områder avsatt til fritidsbebyggelse eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF er oppdeling av eksisterende grunneiendom ikke tillatt.

##### 16.1.2 Fritidsbebyggelse utenfor 100 metersbeltet langs sjø<sup>1</sup>

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, tillates oppføring av én fritidsbolig på eksisterende ubebygget tomt og utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til fritidsbebyggelse utenfor 100-meterbeltet langs sjøen, eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF, 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 m<sup>2</sup>.

Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m<sup>2</sup> pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

##### c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

##### d. Utebelysning

Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

##### e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

##### 16.1.3 Fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrensen mot sjø<sup>1</sup>

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan tillates kun tilbygg på inntil 15 m<sup>2</sup> på eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF og fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrense mot sjø, dersom følgende er oppfylt:

- a. Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg.
- b. Samlet BYA på tomten overskrider ikke 125 m<sup>2</sup> inkludert tilbygget.
- c. Tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, og i retning bort fra sjø.
- d. Eksisterende bebyggelse og tilbygg skal ha materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.
- e. Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.
- f. Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

Opplysning: Se bestemmelse 2.2 Unntak fra plankrav, og bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø

1. 100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart.

## 16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBF) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3 og 5)

Innenfor KBF tillates bolig- og fritidsbebyggelse i tråd med bestemmelsene i punkt 16.1.

### 16.2.1 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig

Innenfor KBF kan eksisterende fritidsbolig bruksendres til helårsbolig under følgende forutsetninger:

- a. Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- b. Boligen har opparbeidet adkomst i tråd med den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm, eller i henhold til regulert standard.
- c. Det er opparbeidet trygg skolevei<sup>3</sup> med maksimal gangavstand på 4 km til barneskole eller etablert skoleskysstilbud.
- d. Boligen har renovasjonsløsning i henhold til enhver tid gjeldene forskrift om renovasjon.<sup>2</sup>

Opplysning: Se bestemmelse 2.6 Krav om samlet plan.

1. Se bestemmelse 16.1 om fritidsbebyggelse.
2. Se Forskrift om renovasjon, Asker kommune, Viken
3. 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 strøkgater<sup>1</sup> ha høyde minimum 4,5 meter, og arealbruken skal være utadvendt.

Gater (kommunal vei og fylkesvei) gjennom sentrumsformål (jf. temakart areal og transport) skal primært utformes med gatepreg og inkludere gode løsninger for busstransport, samt separate anlegg for syklist og fotgjengere. Det skal legges særskilt vekt på trafikksikre løsninger for fotgjengere.

Utbygging skal tilpasses de ulike tettstedenes særpreg og identitet. Type bebyggelse og tjenester som skal planlegges skal drøftes med aktører i lokalsamfunnene. Nye planer skal utformes i nært samarbeid med lokalmiljøene i tettstedet.

Opplysning: Se bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, punkt 9.3.5.3 Avviksområde for støy.

1. Se tillegg 4, definisjon av strøkgate.

## 16.4 Næringsbebyggelse ( NA, NB, NC, ND, NE) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 5)

### 16.4.1 Næringsformål NA1

Innenfor næringsbebyggelse NA1 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet detaljhandel og større kontorvirksomheter.

### 16.4.2 Næringsformål NA2

Innenfor næringsbebyggelse NA2 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

### 16.4.1.2 Helse-næring NA2.1

Innenfor næringsbebyggelse NA2.1 kan det etableres arbeidsintensive helserelevante virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

### 16.4.3 Næringsformål NB1

Innenfor næringsbebyggelse NB1 kan det kun etableres transportbedrifter, verksteder, lagerhaller, bygg- og anleggsvirksomheter, ikke-støyende industrivirksomheter samt plasskrevende varehandel.<sup>1</sup>

### 16.4.4 Næringsformål NB2

Innenfor næringsbebyggelse NB2 kan det kun etableres verksteder, transportbedrifter, lagerhaller og Samleterminal, bygg- og anleggsvirksomheter, samt ikke-støyende industrivirksomheter.

#### 16.4.4.1 Kystkultursenter NB2.1

Innenfor område avsatt som NB2.1 på Nærnes kan det i tillegg til virksomhet nevnt i NB2 også etableres kystkultursenter.

### 16.4.5 Næringsformål NC

Innenfor næringsbebyggelse NC kan det kun etableres industrivirksomheter.

### 16.4.6 Næringsformål ND

Innenfor næringsbebyggelse ND kan det etableres virksomheter som legger til rette for reiseliv, som hotell og servering og annen næringsvirksomhet.

### 16.4.7 Næringsformål NE

Innenfor næringsbebyggelse NE kan det etableres industrielle aktiviteter, aktiviteter for bevaring og formidling av områdets kulturelle og industrielle historie, kontorer og andre egnede næringsaktiviteter i sammenheng med dette.

Opplysning: Se også bestemmelse 10.1 og 2.4, og R 10.1.

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 forurensningsloven.

### 16.5.2 Byggeformål ATA2

Innenfor ATA2 kan det tillates mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser.

### 16.5.3 Byggeformål ATA3

ATA3 er avsatt til areal for transformatorstasjoner.

### 16.5.4 Byggeformål ATA4

ATA4 er avsatt til areal for infrastrukturanlegg.

Opplysning: se også bestemmelse 10.1

#### 16.6 Fritids og turistformål (FC og FT) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3 og 5)

##### 16.6.1 Fritidsbebyggelse FC (Ramton, Solbergstøa, Knattvoldstranda og Rødtangen)

Innenfor FC tillates campingplass med tilhørende service.

##### 16.6.2 Fritidsbebyggelse FT (Verpen)

Innenfor FT tillates utleiehytter og annen turistnæring.

#### 16.7 Idrettsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3, 5 og 6)

##### 16.7.1 Avgrunnsdalen

Området kan tillates benyttet til skyteanlegg med tilknyttede aktiviteter. Området skal være åpent for allmenheten når anlegget ikke er i aktiv bruk.

##### 16.7.2 Vardåsen

Innenfor området kan det etableres idrettsanlegg under forutsetning av at:

- Området reguleres
- Eksisterende stier ivaretas i reguleringsplan.
- Det ikke foretas inngrep i Barlindbekken
- Kartlagte naturtyper i området sikres mot inngrep gjennom reguleringsplan.

#### 16.8 Råstoffutvinning (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3, 5 og 6)

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

### 17. Grønnstruktur

#### 17.1 Grønnstruktur (pbl. §§ 11-7, nr. 3, 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10)

Innenfor område for grønnstruktur (også vist med Sosi-kode 3002 Blå/grønnstruktur i arealplankartet) skal vegetasjon bevares på en måte som sikrer sammenhengende grønnstruktur og grønne lunger. Det tillates skånsom tilrettelegging for turstier (traseer for ferdsel til fots med bruksbredde på inntil 1,5 meter), naturlekeplasser og friluftsliv, samt lettere, nødvendig skjøtsel av vegetasjon. Terrengendringer er ikke tillatt.

#### 17.2 Friområder (pbl. §§ 11-7, nr. 3 og 11-9, nr. 6)

Innenfor friområder tillates tiltak som styrker allmennhetens bruk av området for natur- og friluftsopplevelser.

### 18. Landbruks-, natur og friluftformål (LNFR)

#### 18.1 Fellesbestemmelser LNFR- områder (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

I områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk<sup>1</sup> (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNFR-spredd bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse<sup>2</sup>, gjelder følgende:

##### 18.1.1 Nye bygninger og tiltak i LNFR områder

Oppføring av nye 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.

Oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg tillates ikke på dyrket eller dyrkbar mark, eller i områder med produktiv skog eller myr, med mindre annet følger av jordloven.

Nye tiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som allé beplantning, tuntrær og andre karakteristiske enkelt trær, åkrer, slåtteeenger, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier, tufter, andre spor etter eldre bosetning og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

##### 18.1.2 Etablering av adkomst og avkjørsel

Nye adkomster og adkomst til nye eiendommer skal godkjennes av veieier.

##### 18.1.3 Nedslagsfelt drikkevann<sup>3</sup>

Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse innenfor nedslagsfeltet. Hogst er ikke tillatt innenfor sikringssone H110 uten tillatelse fra kommunen. Ved landbrukstiltak som berører sikringssone H110, herunder hogst/planting skal det innhentes uttalelse fra vannverkseier. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssone H110, vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, i tråd med klausuleringsbestemmelser eller etter annet lovverk.

##### 18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder (Røyken næringspark felt D)

Områdene er avsatt som LNF og landskapet skal reetableres/tilbakeføres. Områdene kan gjenfylles for å tilpasse tilstøtende områder, beplantes med stedegen vegetasjon, og tilrettelegges for friluftsliv. Tiltak for slik reetablering er unntatt fra det generelle byggeforbudet i 18.1.1

Opplysning:

- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
- LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.
- Se bestemmelse 21.1 om hensynssone drikkevann, og 19.4 om vern av sjø og vassdrag (Drikkevann)

#### 18.2 LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk<sup>1</sup> (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

##### 18.2.1 Eksisterende boligbebyggelse

Det tillates utvidelse av eksisterende boligbebyggelse i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk, under følgende forutsetninger:

- Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- Grad av utnytting for boligbebyggelsen skal ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 300m<sup>2</sup> BYA.
- eksisterende uthus på under 50 m<sup>2</sup> (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
- Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.



- e. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m<sup>2</sup> pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.
- f. Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm<sup>2</sup>.

Bestemmelsen gjelder ikke for tomter med areal på inntil 2000m<sup>2</sup> som er bebygget med bolighus, rammen for utvidelse av slik bebyggelse følger av bestemmelse 18.3.1.

#### 18.2.2 Terrengendringer og deponering av masser

Større terrengendringer som utfylling, oppbevaring utover 300m<sup>3</sup> eller uttak av masser som ikke inngår i «gården som ressurs» må følge av reguleringsplan. Krav om reguleringsplan gjelder ikke terrengendringer som er unntatt søknadsplikt etter pbl. § 20-5.

Mindre justering av eksisterende fulldyrka, jord overflatedyrka jord og innmarksbeiter med mindre utfylling av rene masser (maks 10000m<sup>3</sup>) for å forbedre dyrkingsforhold og øke dyrket areal på dårlig arrondert jord tillates også uten reguleringsplan. Søknad sendes til landbrukskontoret.

*Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6; 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.*

1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
2. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

### 18.3 LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse(pbl. §§ 11-7,nr. 5, 11-9 nr. 3, 5 og 6, og 11-11, nr. 2)

#### 18.3.1 Eksisterende boligbebyggelse

Det tillates utvidelse av eksisterende boligbebyggelse i områder avsatt til LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse, og for tomter på under 2000m<sup>2</sup> beliggende i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk, under følgende forutsetninger:

##### a. Vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

##### b. Utnyttelse

1. Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 200m<sup>2</sup> BYA.
2. Eksisterende uthus på under 50 m<sup>2</sup> (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
3. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
4. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m<sup>2</sup> pr. plass, jf. jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

##### c. Boenheter

Tomten kan inneholde inntil én hovedbruksenhet, samt én integrert sekundær boenhet på inntil 60 m<sup>2</sup> BRA + bodareal på inntil 5m<sup>2</sup> BRA, og garasje. Areal til overbygget parkering medregnes i maksimal størrelse av sekundær boenhet.

##### d. Uteoppholdsareal

1. Uteoppholdsareal for hovedbruksenhet skal være minimum 200 m<sup>2</sup>, hvorav minimum 75 m<sup>2</sup> skal være sammenhengende areal.

2. Uteoppholdsareal for sekundær boenhet skal være minimum 30 m<sup>2</sup>
3. Uteoppholdsareal skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstillende nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
4. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3.
5. Areal avsatt til kjøring, parkering, renovasjon og lignende skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

##### e. Parkering

Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

##### f. Høyder

1. Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
2. Garasjer tillates med gesimshøyde inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 4,5 meter.
3. Garasje/uthus skal være tilpasset hovedhuset.
4. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
5. Bebyggelse på gårdstun skal tilpasses tunstruktur og øvrig bebyggelse.

##### g. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

#### 18.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse

Det tillates utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til LNFR-areal for LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse, 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 m<sup>2</sup>.
3. Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m<sup>2</sup> pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

##### c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

##### 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.

#### 18.3.3 Bruksendring

Eksisterende fritidsbolig kan bruksendres til helårsbolig under de forutsetninger som følger av bestemmelse 16.2.1 Felt KBF.

*Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.*

1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.
2. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.

#### 18.4 LNFR- areal for spredt næringsbebyggelse – LNFN Rødbysætra (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 11-11, nr. 2)

Innenfor området avsatt til LNF spredt næringsbebyggelse felt LNFN Rødbysætra tillates næringstiltak knyttet til naturopplevelser, undervisning og overnatting. Slike tiltak omfattes ikke av det generelle byggeforbudet i 18.1. Før området inngår i reguleringsplan kan samlet BYA på eiendommen ikke overstige 700 m<sup>2</sup>, hvor av 200 m<sup>2</sup> skal være biloppstillingsplass.

Opplysning:

1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.

### 19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

#### 19.1 Farled (hoved- og biled) (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

I farled er det ikke tillatt med tiltak eller inngrep som vanskeliggjør for, eller kommer i konflikt med, bruken som farled.

Opplysning: Forbudet gjelder bl.a. tiltak som bøyer og dumping av masse eller gjenstander. Søknad om tiltak skal behandles av Kystverket etter havne- og farvannsloven.

#### 19.2 Småbåthavn (jf. pbl. §§ 11-7, nr. 6, 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

Innenfor område avsatt til småbåthavn med tilhørende strandsone er det tillatt med reparasjon/vedlikehold på eksisterende godkjente bygninger og anlegg, forutsatt at dette ikke medfører utvidelse eller endring.

Det tillates riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring. Småbåthavners land- og bryggeanlegg skal være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

Etablering av småbåthavn tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

Opplysning: Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø, og 2.1 krav om reguleringsplan.

#### 19.3 Friluftsområde i sjø (pbl. §§ 11-7, nr. 6 og 11-11, nr. 3 og 5)

Innenfor området avsatt til friluftsområde i sjø tillates tilrettelegging for allmenhetens bruk av området.

#### 19.4 Drikkevann (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

Det er følgende drikkevannskilder i Asker kommune: Setervannet, Bjørvann, Sandungen, Striglevann og Husebyvannet.

Drikkevannskildene er gitt arealformål drikkevann i arealplankartet, og nedslagsfeltet for de aktuelle vannene er merket med sikringssone H110 nedslagsfelt drikkevann i 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) skal grad av utnytting ikke overstige %-BYA = 15 %.

#### 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. 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.

Opplysning: Se bestemmelse 10.5 Naturmangfold om krav til naturtypekartlegging

1. Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.

#### 20.3 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570 (§ 11-8, bokstav c)

##### 20.3.1 Bevaring kulturmiljø H570\_1

I bevaring kulturmiljø H570\_1 skal nye tiltak tilpasses eksisterende kulturmiljø og landskap. Verneverdig bebyggelse, spor etter tradisjonell landbruksdrift, og andre kulturminner skal søkes bevart. Trerekker og verdifulle trær<sup>1</sup> skal bevares.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

Ferdsel som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet er ikke tillatt.

##### 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.

##### 21.1.2 Forbud mot ferdsel og aktiviteter ved drikkevannkildene<sup>1</sup>:

Innenfor sikringssonen er det forbudt med all ferdsel og aktiviteter som kan medføre at drikkevannet blir forurenset. Følgende er uansett ikke tillatt:

- a. All ferdsel på og i vannet/drikkevannskilden, herunder også bading, vading, skøyter, båt, kajakk etc. (Forbudet gjelder også husdyr.)
- b. Fisking, pilking etc.
- c. Vasking av gjenstander
- d. Slå leir/raste (telt, hengekøye, brenne bål, campingvogn mv.) nærmere vannkanten enn 50 meter.
- e. Etterlate seg søppel/avfall
- f. Riding nærmere vannkanten enn 100 meter
- g. Utslipp av helseskadelige vesker og stoffer (fra f.eks. maskiner, biler, campingvogner eller lignende, ved vask, reparasjon, oljeskift etc.)

Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt. Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder bruk av båt i forbindelse med oppsyn av drikkevannskilden. Forbudet gjelder for arealformålene LNFR, LNFR-spredt bebyggelse og vern av sjø og vassdrag(drikkevann).

*Opplysning:*

1. Drikkevannskildene er gitt arealformålet Vern av sjø og vassdrag, hvilke av vannene innenfor hensynssonen som er drikkevannskilder fremgår av bestemmelse 19.4.

**21.2 Sikringssone tiltak under terrengnivå, H190\_1 (pbl. § 11-8, bokstav a)**

**21.2.1 Veitunell**

Innenfor sikringssone for tiltak under terrengnivå, H190, gjelder bestemmelser i gjeldende kommunedelplan sin helhet (E18 og E134).

**21.2.2 Jernbanetunnel**

Innenfor sikringssone Jernbanetunnel, H190, kan det ikke foretas boring uten positiv uttalelse fra Bane Nor.

**21.3 Faresone flom, H320 (pbl. § 11-8, bokstav a)**

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor området angitt som faresone flom (H320) skal det foretas redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

**21.4 Faresone ras og skred (kvikkleire), H310 (pbl. § 11-8, bokstav a)**

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone ras og skred (kvikkleire) (H310) skal det foretas og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

*Opplysning: Se byggt teknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom, med tilhørende veiledninger)*

**21.5 Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler), H370 (pbl. § 11-8, bokstav a)**

**21.5.1 Faresone H370\_1**

Innenfor områder angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370\_1 tillates ikke ny bebyggelse og anlegg. Anleggsarbeid og tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

**21.5.2 Faresone H370\_2**

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370\_2:

- a. Skal konsekvenser for ny bebyggelse og anlegg, beregnet for personopphold, dokumenteres. Dokumentasjonen skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og eventuelle avbøtende tiltak.
- b. Skal bygninger plasseres med avstander til kraftledningen i samsvar med krav etter el-tilsynsloven og tilhørende forskrifter.
- c. Tillates ikke tiltak etter pbl. § 20-1 uten at dette er avklart med berørte parter/myndigheter gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse.

**21.6 Faresone brann- og eksplosjon, H350 (pbl. § 11-8, bokstav a)**

**21.6.1 Bjørndalen, H350\_1 – 3**

- a. Innenfor faresone H350\_1 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller offentlig samferdselsanlegg (pbl. § 11-7 nr. 2).
- b. Innenfor faresone H350\_2 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1).
- c. Innenfor faresone H350\_3 tillates ikke ny blokkbebyggelse, ny bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller annen bebyggelse der flere mennesker oppholder seg i større forsamlinger.
- d. Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor hensynssonene, skal det foreligge positiv uttalelse fra Orica Norway AS og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)

**21.6.2 Engene, H350\_4 – 5**

- a. Innenfor hensynsone H350\_4 (5 kPa) tillates ikke nye tiltak før området inngår i reguleringsplan.
- b. Innenfor hensynsone H350\_5 (2 kPa) tillates tiltak etter pbl. § 20-1 på tomter med eksisterende bebyggelse. Oppføring av ny bebyggelse i form av ene- og tomannsboliger tillates. Annen type bebyggelse kan ikke tillates før det er fremlagt dokumentasjon på at planlagt bebyggelse ikke utløser vesentlig økt risiko.

**21.7 Faresone skytebane H360 (pbl. § 11-8, bokstav a)**

Ved bruk av skytebane er fareområdet ikke åpent for allmenn ferdsel.

**22. Hensynsone infrastruktur**

**22.1 Infrastruktursone miljølokk, H430 (pbl. § 11-8, bokstav a)**

Innenfor infrastruktursone for miljølokk, H430, gjelder bestemmelser i kommunedelplan for E18-KORRIDOREN I ASKER, SLEPENDEN – DRENGSRUD, vedtatt 8.11.16.

**23. Båndleggingssoner**

**23.1 Båndlagt areal etter naturmangfoldloven, H720 (pbl. § 11-8, bokstav d)**

Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor hensynsone H720 skal det foreligge positiv uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken.

**23.2 Båndlagt areal etter lov om kulturminner, H730 (pbl. § 11-8, bokstav d)**

**23.2.1 Generelt**

Området er båndlagt i påvente av en avklaring om fredning etter Lov om kulturminner. Området skal behandles som fredet inntil det foreligger endelig fredningsvedtak. Alle tiltak innenfor området skal godkjennes av Viken fylkeskommune.

**23.2.2 Automatisk fredet kirke og -gravplass**

Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredet kirke og gravplass med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Innenfor middelaldergravplass er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Alle tiltak innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

### 23.3 Båndlagt areal etter markaloven, H735 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Innenfor markagrensen vist på kommuneplanens arealplankart gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» som ble vedtatt av kongen i statsråd og trådte i kraft 1.9.2009.

### 23.4 Båndlagt areal etter Energiloven H740 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

## 24. Bestemmelsesområder

### 24.1 Bestemmelsesområder (pbl. § 11-9)

Det er avsatt følgende bestemmelsesområder på kommuneplanens arealplankart med tilhørende bestemmelser:

1. **Avvikssone støy - Avvikstoy #1**, jf. bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, bestemmelse 9.3.5.3 Avviksområder for støy.
2. **Dikemark - Dikemark #2**, jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
3. **Øvre Hallenskog - Øvre Halenskog #3** jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
4. **Slemmestad kommunedelplan - Slemmestad kdpl #4**, jf. bestemmelse 3.1 Rekkefølgekrav.
5. **Ny Røykenvei - Ny røykenvei #5**, jf. bestemmelse 8.3
6. **100 m belte - 100m belte #6**, jf. bestemmelser; 2.2 Unntak fra plankrav, 14.1 Boligområder, 16.1 Fritidsbebyggelse, 18.2 og 18.3 LNFR.
7. **Prioriterte vekstområder - Pri vekstomr #7**, jf. bestemmelse 13.1 Feltutbygging.
8. **Nullvekst nord - Nullvekst nord #8**, jf. bestemmelser; 3.1 Rekkefølgekrav, 8.2 Parkeringsnorm, 14.3 Generelle boligområder, 14.4 Boligområder med spesielle kvaliteter.
9. **Nullvekst syd - Nullvekst sør #9**, jf. bestemmelser; 8.2 Parkeringsnorm.
10. **Bestemmelsesområde landskapsreparasjon # 10**, jf. bestemmelse 18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder.

