



aktiv.

Knud Askers vei 18B, 1383 ASKER

**Stor topp- og hjørneleilighet med
meget god beliggenhet i Asker
sentrum med 3 balkonger, egen
garasjeplass og heis!**



Eiendomsmegler / Partner

Håkon Dybvad

Mobil 976 90 852
E-post hakon.dybvad@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 10 750 000,-
Fellesgjeld:	Kr 16 284,-
Omkostn.:	Kr 270 500,-
Total ink omk.:	Kr 11 036 784,-
Felleskostn.:	Kr 5 860,-
Selger:	Sverre Engelschiøn Leiv Antoine Engelschiøn Maren Engelschiøn Niels Engelschiøn Anne Veronique Engelschiøn
Mjåset	Kristin Francoise Engelschiøn
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	1999
BRA-i/BRA Total	120/127 kvm
Tomtstr.:	3532.2 m ²
Soverom:	3
Antall rom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 2, bnr. 406
Snr.	53
Oppdragsnr.:	1110250014

Stor topp- og hjørneleilighet med meget god beliggenhet i Asker sentrum med 3 balkonger

Velkommen til Knud Askers vei 18B!
Stor topp- og hjørneleilighet med særlig god beliggenhet sentralt i Asker sentrum. Leiligheten ligger i 4. etasje med heisadkomst. Utgang til 3 skjermede balkonger med gode solforhold og utsikt. Her har du tilgang til «alt» rett utenfor døren: Mange butikker, kafeer, bakerier og serveringssteder, og Asker stasjon med gode tog- og bussforbindelser.

- Heisadkomst
- Egen plass i felles garasjeanlegg
- Mulighet for å gå tørrskodd til Trekanten med 65 butikker & spisesteder
- Peis
- Tre balkonger med gode solforhold og utsikt
- Store vindusflater
- 3 soverom
- Stor & luftig stue
- Romslig kjøkken med spiseplass
- Lukket atrium og godt bomiljø
- Sosialt og veldrevet sameie
- Kjellerbod
- Sentralt med nærhet til «alt»
- Kort gangavstand til tog/buss

Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	28
Tilstandsrapport	40
Nabolagsprofil	57
Forbrukerinformasjon	205
Budskjema	206



Fra stuen er det utgang til en sørvestvendt balkong på 14 kvm med gode solforhold og flott utsikt.



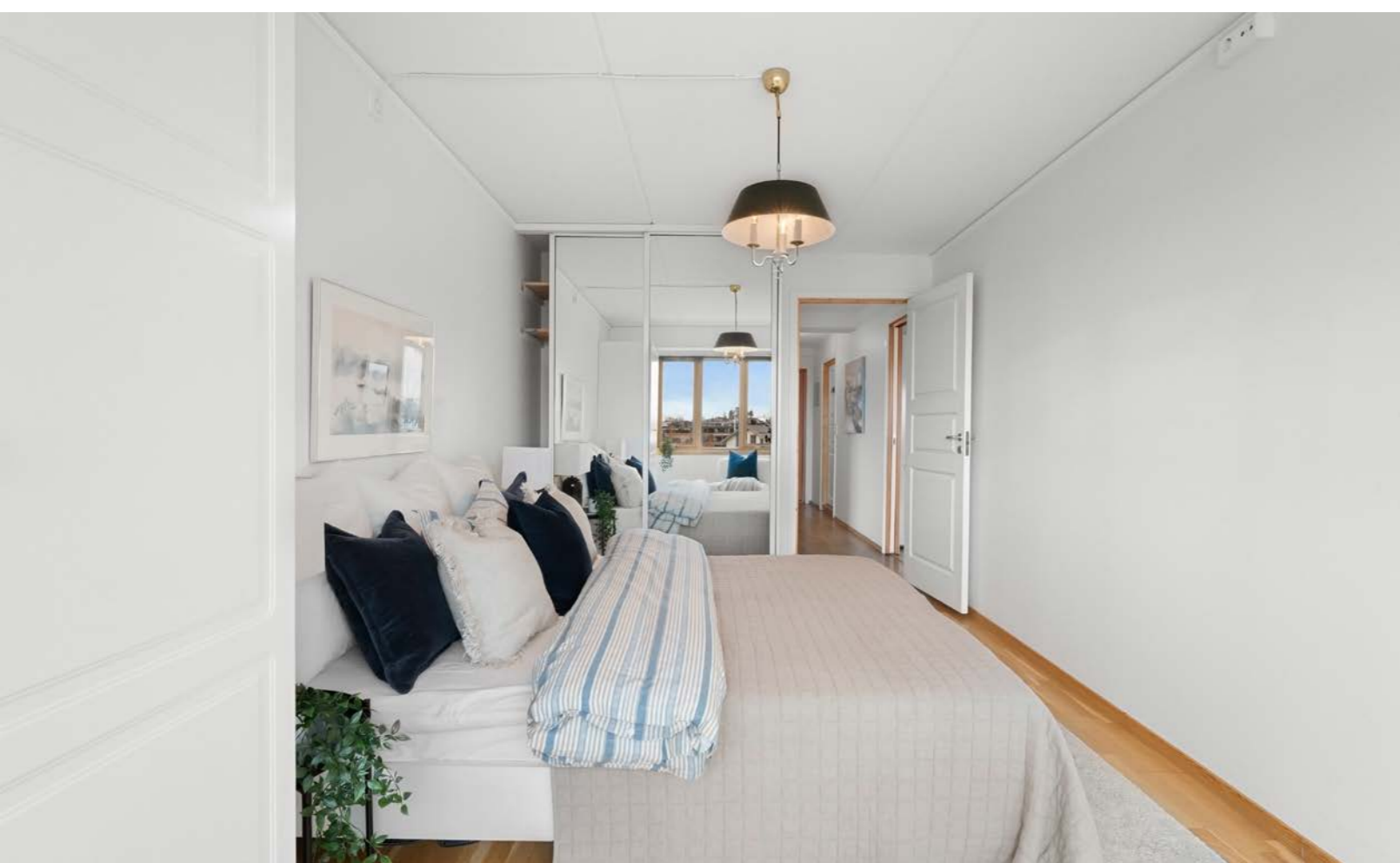
Den er utstyrt med markise for ekstra skjerming og downlights i takoverbygget.

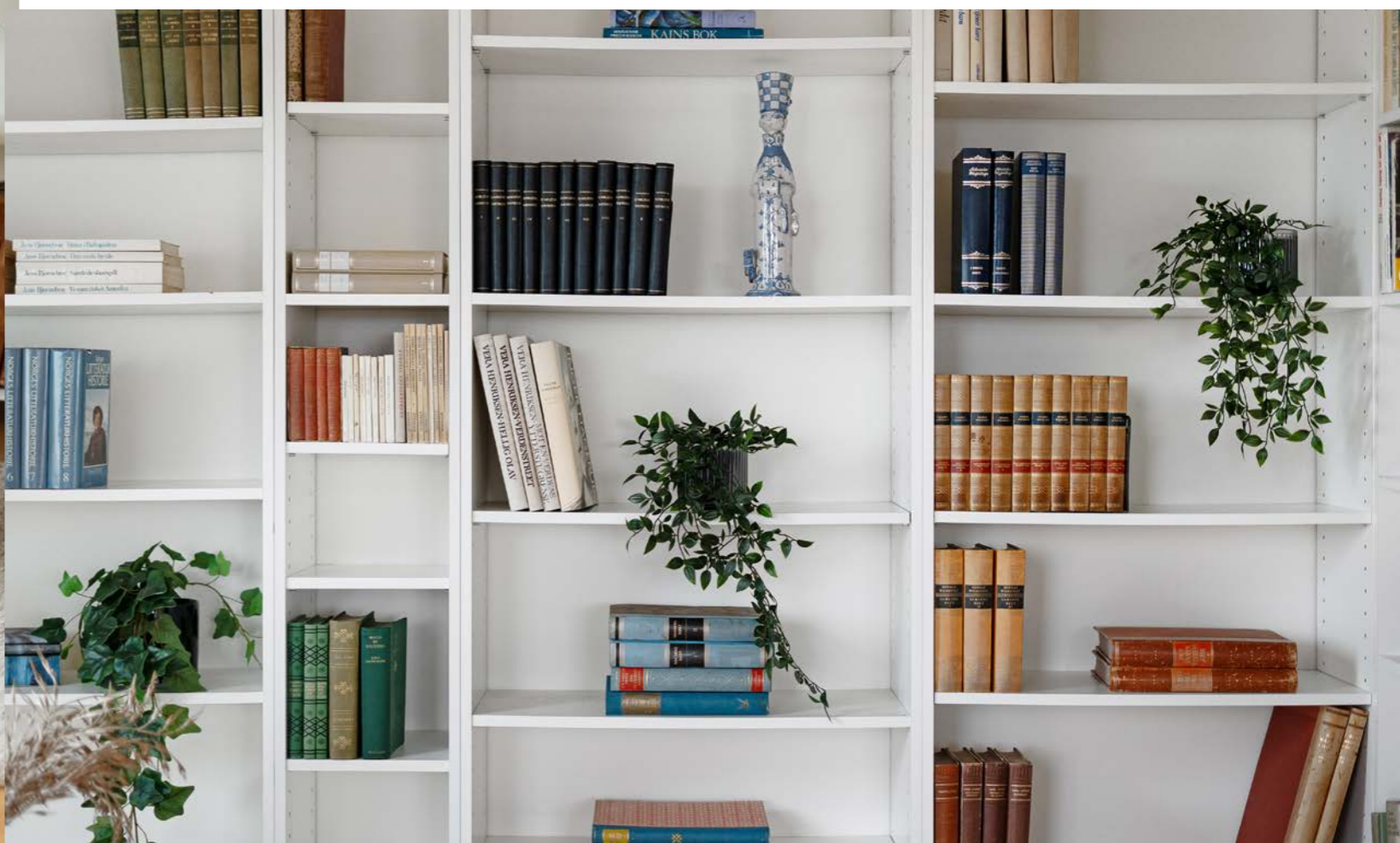
















Plantegning

4. etasje


Knud Askers vei 18B, 1383 Asker
Leilighet



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

Notater

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 120 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 127 m²

TBA: 19 m²

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 120 m² Entrè, bod, wc, bad, kjøkken, stue, 3 soverom

TBA fordelt på etasje

4. etasje

19 m² 14 kvm, 3 kvm, 2 kvm

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 7 m² Bod i kjelleretg.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26. Det er brukt på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom. Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

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

som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

*Oppdragsgiver opplyser om at det tilhører en "gitterbod" i felles parkeringskjeller.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3532.2 m²

Tomtebeskrivelse

Ideell andel av felles tomt.

Leiligheten ligger sentralt i Asker sentrum, over Trekanten senter. Umiddelbar nærhet til butikker, tog. etc.

Beliggenhet

Knud Askers vei 18B har en sentral og meget attraktiv beliggenhet i hjertet av Asker sentrum. Asker sentrum har et rikt utvalg av servicetilbud og kan by på et moderne handelssentrum med flott arkitektur, hyggelige gågater og sosiale møteplasser. Asker sentrum har de senere år vært i stor utvikling og blitt en levende småby med flere nye serveringssteder og spennende butikker.

I Asker sentrum finnes også et blomstrende kunst- og kulturliv med bla. Asker kulturhus som har stor teater/konserter, kino, galleri og bibliotek. Her har du tilgang til alle tenkelige servicetilbud for mennesker i alle aldre. Asker er kjent for sin vakre og varierte natur, viktige næringsområder og for å være et av de mest populære stedene å bo i Norge

Fritid

I nærområdet finnes det spennende muligheter for aktiviteter som små og store kan nyte godt av. I Asker sentrum og i nærområdet finnes det mange muligheter for organiserte aktiviteter, slik som golfbaner, alpinanlegg, svømmehall, tennisbaner, idrettsplasser, fotballbaner og ishall med mer. ASK er et fleridrettslag som holder til på Føyka, Asker stadion kun 500 meter fra leiligheten. Her er det et godt og variert aktivitetstilbud i flere grener. For golf entusiastene ligger Asker golfklubb ca. 10 minutters kjøring fra boligen. Det er også kort vei til flere treningssentre, blant annet Actic og Sats, som ligger i kort gangavstand fra leiligheten.

Rekreasjon

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

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består av blokkbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere barnehager i området, bl.a. Furuly bhg, Søndre Borgen barnehage og Leikestue barnehage.

Skolekrets

Eiendommen sokner til Jansløkka barneskole og Solvang ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass er "Asker rådhus", kun ca. 100 meter fra leiligheten. I tillegg ligger Asker stasjon kun ca. fem minutters gange unna. Asker stasjon er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon med hyppige avganger retning Oslo og Drammen.

Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Hovedkonstruksjoner i betong. /stål. Yttervegger med fasadeplater, liggende trekledning og teglstein. Leiligheten ligger i 4 etg. med heis til alle plan

Boligen fremstår med normal slitasje ihht alder, med behov for noe modernisering/oppussing av enkelte bygningsdeler. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. (Husk at slitasje er en subjektiv mening, man bør selv gjøre grundige undersøkelser/vurderinger ved visning)

Vegger: Malte slette flater og fliser på bad

Himling: Malte betongelementer, malte plater

Gulv: Parkett, fliser på badrom, belegg på boden

*Mindre avvik i materialbeskrivelse kan forekomme

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

BRA-i: Entrè, bod, wc, bad, kjøkken, stue, 3 soverom

BRA-e: Bod i kjelleretg

Standard

Entrè

Leiligheten ligger i toppetasjen og har adkomst via et felles inngangsparti med heis til leilighetsplan.

Entréen gir et godt førsteinntrykk med lyse overflater og parkettgulv. Det er også tilgang til en praktisk innvendig bod.

Stue

Den romslige stuen har en åpen planløsning med definerte soner og gode møbleringsmuligheter.

Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys. Her er det plass til både en sofagruppe med mediemøbler og et stort spisebord med enkel tilgang til balkongen. Stuen har parkettgulv og lyse vegger, og en peis er sentralt plassert i rommet.

Fra stuen er det utgang til en sørvestvendt balkong på 14 kvm med gode solforhold og flott utsikt mot sentrum. Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av stuen og egner seg godt til måltider

utendørs. Den er utstyrt med markise for ekstra skjerming og downlights i takoverbygget. Det er plass til spisegruppe og/eller loungeområde.

Kjøkken

Kjøkkenet er romslig og fra byggeåret. Det er tilrettelagt for en spiseplass. Innredningen har profilerte fronter og en benkeplate i tre, mens mellomrommet mellom overskap og benkeplate er flislagt. Kjøkkenet har store arbeidsflater og gode oppbevaringsmuligheter i skuffer og skap. Hvitevarene er frittstående. Fra spiseplassen er det utgang til en sørøstvendt balkong på 2 kvm, perfekt for en liten sitteplass.

Bad og toalett

Badet er romslig og helfliset, med varmekabler i gulvet samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er utstyrt med et vegghengt servantskap med heldekkende servant, gulvstående toalett med vask/tørk-funksjon og et dusjhjørne med glassdører.

I tillegg har leiligheten et separat toalettrom med gulvvarme. Her finnes en vegghengt servant med skap samt et gulvstående toalett.

Soverom

Leiligheten har totalt tre soverom. Hovedsoverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng og nattbord, samt garderobeskap med rikelig oppbevaringsplass. De to øvrige soverommene er noe mindre og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger

informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Bad Overflate vegger og himling

Settes grunnet alder/slitasje.

Bad Overflate gulv

Utvaskede fuger og antydning til svertesopp i elastisk fugemasse. (avvik NS 3600:2018)

Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Forventet tid for utskiftning er oppnådd, men badet kan likevel ha flere år igjen med tilpasset bruk.

Kjøkken

-Vurderes på bakgrunn av avflassing og mindre svellinger i enkelte fronter. (avvik NS 3600:2018)

-Eldre fuktskader i gulv.

-Deksel på ventilator er løst, samt manglende bryter

Andre rom

Riss i himling/vegg er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

Balkonger, verandaer og lignende

Rekkverkshøyder tilfredsstillende ikke dagens krav

Slitasje på terrassebord/rekkverk på balkonger mot SØRØST

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge

med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i felles garasjekjeller.

Forsikringsselskap

Protector Forsikring ASA

Polisenummer

3441501

Radonmåling

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

Diverse

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

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Energi

Oppvarming

Panelovner
Varmekable på bad og wc
Lukket ildsted

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 10 750 000

Kommunale avgifter

Kr 326

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter feieavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune per salgsoppgavedato.

Formuesverdi primær

Kr 1 494 073

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 976 292

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett

(eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

120/9515

Felleskostnader inkluderer

Avdrag lån kr. 148
Kabel-tv/bredbånd kr. 565
Renter og omkostninger lån kr. 106
TILLEGG BOLIGDELEN kr. 4 202
Vedlikeholdsfond heis kr. 260

Tilleggsytelser:

Strøm fryseboks (forfall hver 12. md.) (500,00 i Aug. 24) 0
FELLESDALEN kr. 579

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5860

Andel Fellesgjeld

Kr 16 284

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

05.02.2025

Andel fellesformue

Kr 48 765

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Trekanten bolig- og næringsssameie

Organisasjonsnummer

987269502

Om sameiet

Vedlikehold / innkjøp 2023
På årsmøtet 2021 ble det bestemt at taket skulle fornyes. Alt gikk ikke som forventet, og sommeren 2022 begynte oppretting av gamle feil og ferdigstilling av hele arbeidet. Dette ble avsluttet høsten 2022. Nå viser det seg at det allikevel ikke ble gjort godt nok arbeid, og vi er i gang med nye reparasjoner. Consolvo påtar hele ansvaret, så utenom mer bryderi vil det ikke gå ut over oss økonomisk.

Boligutvalget har jevnlig fulgt opp krav til HMS, oppganger og garasjeanlegg fremstår ryddig. Det skal ikke lagres sykler og møbler i fellesarealene rundt bodene og i bakre trappeoppganger hvor det er nødutganger.

Boligdelen har investert i en ny feiemaskin, denne har vi brukt ved et par anledninger. Vi fikk ikke gjennomført full vask av garasjen, nå venter vi til

våren med dette.

Røyklukene i oppgang C og D måtte få reparert treverket i rammene, de var blitt helt morkne. Nå fungerer lukene igjen. Brukne fliser ved inngangen i B ble reparert, og noen terskelbrett ble fornyet.

I begynnelsen av året fikk vi problemer med den automatiske oppvarmingen av gangveiene i atriet. Dette ble utbedret og har virket siden.

På slutten av året fikk vi vite av Næringsdelen av den ytre kjøreporten måtte skiftes ut. Vi har bidratt økonomisk til dette.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2024-2034
Boligutvalget har i annet halvår 2023 arbeidet med en plan for det langsiktige vedlikeholdet av eiendommen vår. Bygget begynner å bære preg av å ha vært i bruk siden 1998/99, og det begynner å bli behov for fornyelse, vedlikehold og oppussing. Det har også kommet synspunkter fra enkelte beboere og mulig interesserte kjøpere av leiligheter her om at fellesområdene trenger en forskjønnelse. Det vil se på er utskifting av lamper, flere er ute av drift allerede, maling av fellesområder, bytte av listverk, nytt calling-anlegg. Ny utvendig maling av eiendommen er stipulert til ca 2030.

Heisene er nå 25 år gamle, selv om vi vet at de har mange år igjen må vi tenke på hvordan dette skal forvaltes og vedlikeholdes. Vi er klar over at dette vil være en betydelig kostnad for sameiet når den tiden kommer. Heisene er en kritisk del av eiendommens infrastruktur, og det er således et krav at de fungerer. Vi vet ikke hvordan situasjonen er langt frem i tid, men vi tror det er viktig å begynne å planlegge for dette nå.

ABBL vil i dette året foreta inspeksjon av bygningen, en inspeksjon som blir foretatt hvert 5. år.

Citycons planer for utbygging:
Alle seksjonseiere har nå fått beskjed om at Citycons planer om utbyggingen av Trekanten Senter er lagt på is flere år fremover.

Vi er også informert om at Næringsdelen har satt i gang et prosjekt for å hindre flere lekkasjer fra taket i kjøpesenteret. Styret avventer nærmere informasjon om dette og vil følge opp evt avgjørelser som vil påvirke vårt bomiljø.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:
Lånennummer: 94907062516, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 05.02.2025: 6.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 84
Saldo per 05.02.2025: 752 691
Andel av saldo: 16 284
Første termin/første avdrag: 12.02.2022 (siste termin 12.01.2032)

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt, men eierne må ha kontroll over dyret. Dyrene må ikke være til sjenanse for andre beboere. Atriet er ikke et sted hvor dyrene kan gjøre fra seg.

Forretningsfører

Forretningsfører

ABBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 406, seksjonsnummer 53 i Asker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3203/2/406/53:
13.07.1998 - Dokumentnr: 18777 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

13.07.1998 - Dokumentnr: 18777 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 53
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 120/9515
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1-62

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest som omhandler hele bygget Knud Askers Vei.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.04.2004.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2020100
Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 13.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-oppdateret_26.06.2024.pdf

Kommuneplaner under arbeid
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2020100
Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Status Endelig vedtatt arealplan
Plantype Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 02202018005
Navn Trekanten
Plantype Detaljregulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 13.09.2022
Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3203/>

dokumenter/13321/
02202018005_Bestemmelser_09092022.pdf

Reguleringsplaner under bakken
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 02202018005

Navn Trekanten

Plantype Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 13.09.2022

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/13321/>

02202018005_Bestemmelser_09092022.pdf

Trekanten kjøpesenter skal utvikles. Det kan leses mer om prosjektet her: <https://www.asker.kommune.no/asker-mot-2030/futurebuilt/>

trekanten-kan-bli-forbilde-innen-barekraft/ og her: <https://www.asker.kommune.no/politikk/politiske-moter-og-dokumenter/?pid=clajobk430at2170tet176fjw&v=l#result>

trekanten-kan-bli-forbilde-innen-barekraft/ og her: <https://www.asker.kommune.no/politikk/politiske-moter-og-dokumenter/?pid=clajobk430at2170tet176fjw&v=l#result>

Adgang til utleie

Sameierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasjeplass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av sameiermøte og styre. Fremleie er ikke tillatt, d.v.s. leietagers videre bortleie.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes

til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

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

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

10 750 000 (Prisantydning)

16 284 (Andel av fellesgjeld)

10 766 284 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

269 150 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

270 500 (Omkostninger totalt)

281 400 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

284 200 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

11 036 784 (Totalpris. inkl. omkostninger)

11 047 684 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

11 050 484 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 270 500

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende

0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
3 500 Gebyr for betalingsutsettelse
4 500 Kommunale opplysninger
16 900 Markedspakke
7 500 Oppgjørsvederlag
6 000 Opplysninger fra forretningsfører
19 900 Tilretteleggingsgebyr
3 500 Visninger/overtakelse per stk.
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Oppdragsansvarlig

Håkon Dybvad

Eiendomsmegler / Partner

hakon.dybvad@aktiv.no

Tlf: 976 90 852

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS,

Bankveien 11

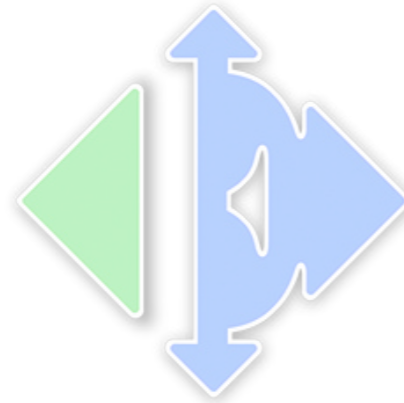
1383 ASKER

Tlf: 669 01 500

Salgsoppgavedato

03.03.2025

Leilighet
Knud Askers vei 18 B
1383 Asker



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 18/02/2025

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:2, Bnr: 406
Hjemmelshaver:	Søren Engelschiøn (dødsbo)
Seksjonsnummer:	53
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1998
Tomt:	m ²
Kommune:	Asker

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Leiv A. Engelschiøn (sønn)
Befaringsdato:	14.02.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Adkomst:	Kommunal

OM TOMTEN:

Leiligheten ligger sentralt i Asker sentrum og er en del av Trekanten senter. Umiddelbar nærhet til butikker, tog, etc.

OM BYGGEMETODEN:

Hovedkonstruksjoner i betong./stål. Yttervegger med fasadeplater, liggende trekledning og teglstein. Leiligheten ligger i 4 etg. med heis til alle plan.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår med normal slitasje ihht alder, med behov for noe modernisering/oppussing av enkelte bygningsdeler. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.
(Husk at slitasje er en subjektiv mening, man bør selv gjøre grundige undersøkelser/vurderinger ved visning)

ANNET:

OPPVARMING:
Panelovner
Varmekable på bad og wc
Lukket ildsted

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er hentet fra PropCloud.no. Utfylt spørreskjema fra oppdragsgiver. Gjennomgang av FDV-perm. Megleropplysninger/ godkjente tegninger er ikke mottatt.

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

VEGGER:
Malte slette flater og fliser på bad
HIMLING:
Malte betongelementer, malte plater
GULV:
Parkett, fliser på baderom, belgg på boden
*Mindre avvik i materialbeskrivelse kan forekomme

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-

FELLESKOSTNADER:

Se megleropplysninger

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
4.etg	120			19	118	2
Bod i parkeingsanlegg		7				
SUM BYGNING	127	7		19**		
SUM BRA	127					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Entrè, bod, wc, bad, kjøkken , stue, 3 soverom

BRA-e:

Bod i kjelleretg.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26.
Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom. Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

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

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

*Oppdragsgiver opplyser om at det tilhører en "gitterbod" i felles parkeringskjeller.

**TBA:14 m² +3 m²+2 m² = 19 m²

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Felles bygningsdeler og fellesarealer er ikke vurdert.
Brannskille mellom boenheter er ikke mulig å vurdere uten destruktive inngrep og er antatt utført etter eldre forskriftskrav.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

ANDRE MERKNADER:

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

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Oppdragsgiver og Lars Petter Heinegaard

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

18/02/2025



Geir A.B. Randen

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

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Fliser på vegg, malte plater i himling

120 cm innredning med vask og ett-greps armatur, veggskap og speil

Frittstående WC med vask/tørk funksjon

Dusjhjørne med svingbare glassdører

Avtrekk fra mekanisk vifte (vifte på kjøkken)

Opplegg for vaskemaskin

Merknader: -Det er påvist noe riss i fuger og manglende fugemasse mellom fliser. Enkelte veggfliser med noe avskaling i overflate. Utvaskede fuger.

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

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

TG 2:

Settes grunnet alder/slitasje.

**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagte gulv med varmekabel. Synlig spalte under dørblad sørger for luftgjennomstrømning.

Merknader: -Det er målt fall på gulv med laser. Høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist er 32 mm. Oppkant ved terskel på 25 mm. Ikke mulig å avdekke evt. membranoppkant bak feilist. Det registreres svakt fall mot sluk på tilfeldig valgte plasser på hovedgulvet. Lokalt fall i nedsenket dusjsone. Fall på gulv er utført iht eldre forskrifter.

TG 2:

Utvaskede fuger og antydning til svertesopp i elastisk fugemasse. (avvik NS 3600:2018)



TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert.

Merknader: -Tettesjikt/membran kan ha skjulte feil/skader og nærmer seg/passert sin forventet levetid ihht

Byggforskeren Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320

*Det anbefales å etablere lukket dusjkabinett for sikker bruk. Evt. så bør badet pusses opp.

-Hullboring er ikke mulig mot våtsoner grunnet konstruksjonsmessige årsaker. (Grenser mot felles gang og naboileilighet)

Forventet tid for utskiftning av membran er 20 år.

TG 2:

Forventet tid for utskiftning er oppnådd, men badet kan likevel ha flere år igjen med tilpasset bruk.



2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

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

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

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

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

Profilerte fronter med benkeplate i tre. Nedfelt vask med ett-greps armatur. Fliser over benk

Frittstående hvitevarer som kombi kjøl-/frys, komfyr og oppvaskmaskin.

Ventilator i veggskap.

Merknader: Kjøkkenet med bruksslitasje ihht alder.

-Det er påvist eldre fuktsvelling i parkettgulv ved oppvaskmaskin. Kostnader for utbedring må forventes.

-Noe skader og svelling i enkelte fronter

TG 2:

-Vurderes på bakgrunn av avflassing og mindre svellinger i enkelte fronter. (avvik NS 3600:2018)

-Eldre fuktskader i gulv.

-Deksel på ventilator er løst, samt manglende bryter

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

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

Merknader: -Øvrige rom fremstår i normalt god stand uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje ihht. alder. (se

evt. "Andre merknader") Hakk og riper i gulv er ansett som normalt i en brukt bolig over 20 år.

-Det er påvist riss i betongelement i himling på soverom (inne i garderobeskap), samt riss i gipsplate/skjøt på vegg i entrè/stue. Årsak ikke videre vurdert.

-Himlinger kan ha stedvis lavere takhøyde grunnet rørføringer/installasjoner.

TG 2:

Riss i himling/vegg er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedører med karmen i tre og isolerglass fra byggeår. (stemplet 1998)

Tett ytterdør med brann og lyd klassifisering.

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

Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene.

-Takvinduer er mer utsatt for lekkasjer enn ordinære vinduer i vegg og bør ha jevnlig tilsyn. Ingen tegn til lekkasjer inn i boligen på befaringdagen.

-Enkelte dører og vinduer har behov for justering for god funksjon.

-Vinduskarm på soverom mot SØR med eldre fukt skjolder. Årsak ikke kjent/vurdert.

-Enklte beslag/vannbrett på utsiden av vinduer sitter noe løst og mangler fugemasse.

Man må forvente vedlikehold og pussing av overflater på enkelte vinduer/karmer. Vinduene har likevel sin funksjon intakt og strakstiltak er ikke ansett som nødvendig.

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

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

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

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

*Det er ikke kjent om eier har ansvar for vedlikehold evt. utskiftning av vinduer. Dette må evt. sjekkes med sameiet.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

1. 2 stk balkonger mot SØRØST. Toppdekk med terrassebord

2. Balkong mot SØRVEST med toppdekk av terrassebord. (Terrassebord trolig av Kebony med ukjent alder)

Merknader: -Det er ikke mulig å påvise skader/svekkelser i tettesjikt uten å demontere terrassebord. Dette gjøres ikke ved en tilstandsbefaring.

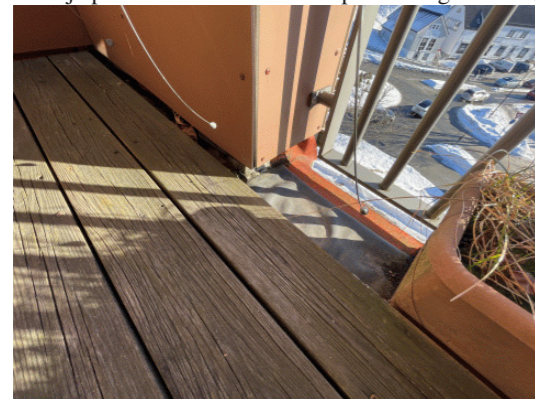
-Balkonger mot SØRØST har behov for nye terrassebord og generelt vedlikehold av rekkverk etc.

-Rekkverkshøyder er stedvis målt til 87 cm Dette avviker fra tekniske forskrifter. (Både dagens krav til 100cm/120cm og datidens krav på 90 cm.)

TG 2:

Rekkverkshøyder tilfredsstillende ikke dagens krav

Slitasje på terrassebord/rekkverk på balkonger mot SØRØST



6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i kobber, avløpsrør og sluk i plast.

Merknader:

-Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann og avløpsledninger.

-Ingen synlige tegn til lekkasjer/svekkelser.

-Stakeluke er ikke registrert internt i leiligheten.

-Stoppekransen i himling på badet. Bør merkes.

**Det anbefales å ettermontere lekkasjvarsler med automatisk stoppventil i rom uten sluk som har vanninstallasjoner.

Dette kan bidra til å begrense skadeomfang ved en evt. lekkasje

(WC og kjøkken)

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år

Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

(Levetidstabell Byggforsk detaljblad 700.330)

*På generelt grunnlag så kan det vurderes å få en vurdering av autorisert rørlegger av vann- og avløpsinstallasjoner, da undertegnede ikke innehar spisskompetanse på området.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2015

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Benkebereder på ca. 100 liter plassert i benkeskap på kjøkken. Inspeksjon er begrenset grunnet vanskelig tilgang da bereder er innebygget i kjøkkenskap.

Merknader: -Ingen synlige tegn til skader/svekkelser. Rør tilkoblet sikkerhetsventil.

Forventet levetid/tid for utskiftning for varmtvannsbereder i rustfritt stål er 20år. (Teknisk levetid er 15-30år)

PS! En bereder kan dog vare lenger enn dette.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Det var sist inspisert i uke 7, 2025

Det var rengjort i uke 7, 2025

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekksvifte på kjøkken som trolig sørger for avtrekk på kjøkken og WC. Åpningsbare vinduer. Ventilert i yttervegger.

Merknader: -Ventilering av boligen er etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Ventilert i vegger og vinduer må brukes aktivt

for å sikre luftsirkulasjon i boligen. Ventilert bør ikke lukkes selv i vinterhalvåret.

*Det bemerkes likevel at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

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

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

Sikringskap med automatsikringer plassert i entrè.

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

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

-Downlights/lys ikke demontert for kontroll.

-Lampe på kjøkken bør utbedres/byttes. Synlige koblinger.

*Det foreligger begrenset med informasjon da oppdragsgiver ikke har bodd i boligen

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

Vær oppmerksom på:

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

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Tilleggsopplysninger:

-Det er fremlagt tegninger fra salgsoppgave/boligperm på befaringdagen. Disse tegningene stemmer med dagens plan.

-Slukkestyr og brannvarsler har behov for jevnlig tilsyn for god funksjon.

-Brann-/lydskillende konstruksjon antatt utført etter eldre forskrifter. Dette kan ha avvik fra dagens krav. Ikke mulig å avdekke ved en visuell kontroll. Dette til opplysning.

-Dør til ildsted må justeres for god funksjon. Det er montert avtrekksvifte på pipe med bryter i stue.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Settes grunnet alder/slitasje.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Utvaskede fuger og antydning til svertesopp i elastisk fugemasse. (avvik NS 3600:2018)

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Forventet tid for utskiftning er oppnådd, men badet kan likevel ha flere år igjen med tilpasset bruk.

2.1 Kjøkken Kjøkken

-Vurderes på bakgrunn av avlassing og mindre svellinger i enkelte fronter. (avvik NS 3600:2018)

-Eldre fuktskader i gulv.

-Deksel på ventilator er løst, samt manglende bryter

3.1 Andre rom

Riss i himling/vegg er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Rekkverkshøyder tilfredsstillende ikke dagens krav

Slitasje på terrassebord/rekkverk på balkonger mot SØRØST

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Asker	
Oppdragsnr.	
1110250014	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Leiv Antoine Engelschøn	Sverre Engelschøn
Gateadresse	
Knud Askers vei 18B	
Poststed	Postnr
ASKER	1383
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn Søren Leiv Christian Ulrich Engelschøn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Initialer selger: LAE, SE

1

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Initialer selger: LAE, SE

2

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Leiv Engelschiøn	877b3bd54144f92c49ca041 74e96d206cc337d75	28.02.2025 09:23:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sverre Engelschiøn	8ac3b593f49e07ddb49bcab a94115096980fd4bb	28.02.2025 15:24:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1110250014

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

Nabolagsprofil

Knud Askers vei 18B - Nabolaget Asker sentrum - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Eldre
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Asker stasjon Linje L1, F4, F5, RE11, R12	6 min	0.5 km
Asker rådhus Linje 292, 293, 296, 297	0 min	0.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min	23.2 km
Oslo Gardermoen	55 min	

Skoler

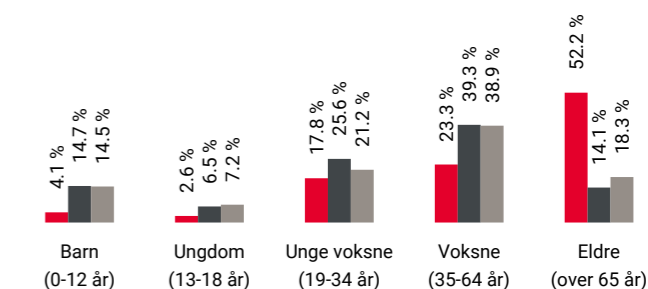
Asker International School (1-10 kl.) 550 elever, 28 klasser	22 min	1.6 km
Bondi skole (1-7 kl.) 385 elever, 20 klasser	23 min	1.6 km
Hagaløkka skole (1-7 kl.) 293 elever, 17 klasser	25 min	1.8 km
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.) 328 elever, 18 klasser	16 min	1.1 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.) 422 elever, 27 klasser	23 min	1.6 km
Asker videregående skole 486 elever	11 min	0.8 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	23 min	1.6 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Furuly Bhg (2-5 år) 30 barn	16 min	1.1 km
Søndre Borgen barnehage (1-5 år) 59 barn	18 min	1.2 km
Leikestua barnehage (1-5 år) 29 barn	16 min	1.2 km

Dagligvare

Meny Trekanten	0 min
Kiwi Bankveien	5 min

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Tog
3. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

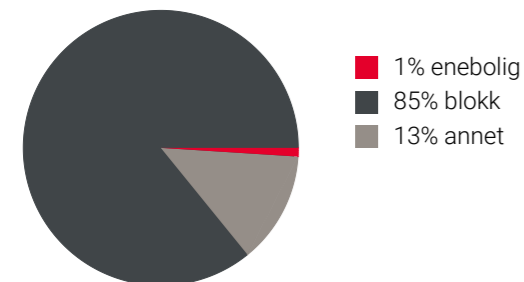
Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 85/100

Sport

- Føyka kunstgressbane
Fotball, friidrett, sandvolleyball 6 min 0.5 km
- Føyka- Asker stadion fotball
Fotball 8 min 0.6 km
- SATS Asker 5 min
- EVO Asker 11 min

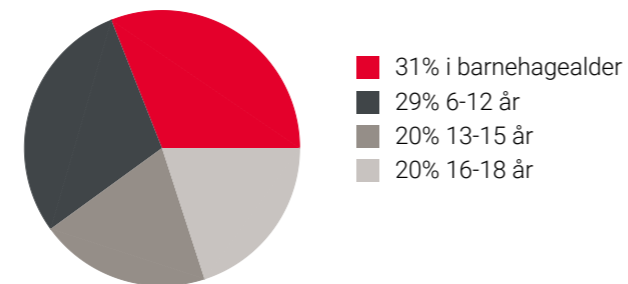
Boligmasse



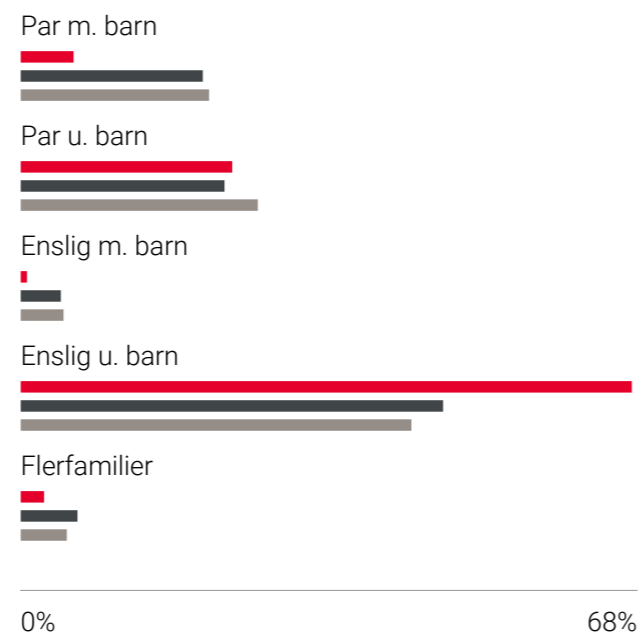
Varer/Tjenester

- Trekanten Asker 2 min
- Apotek 1 Asker 2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



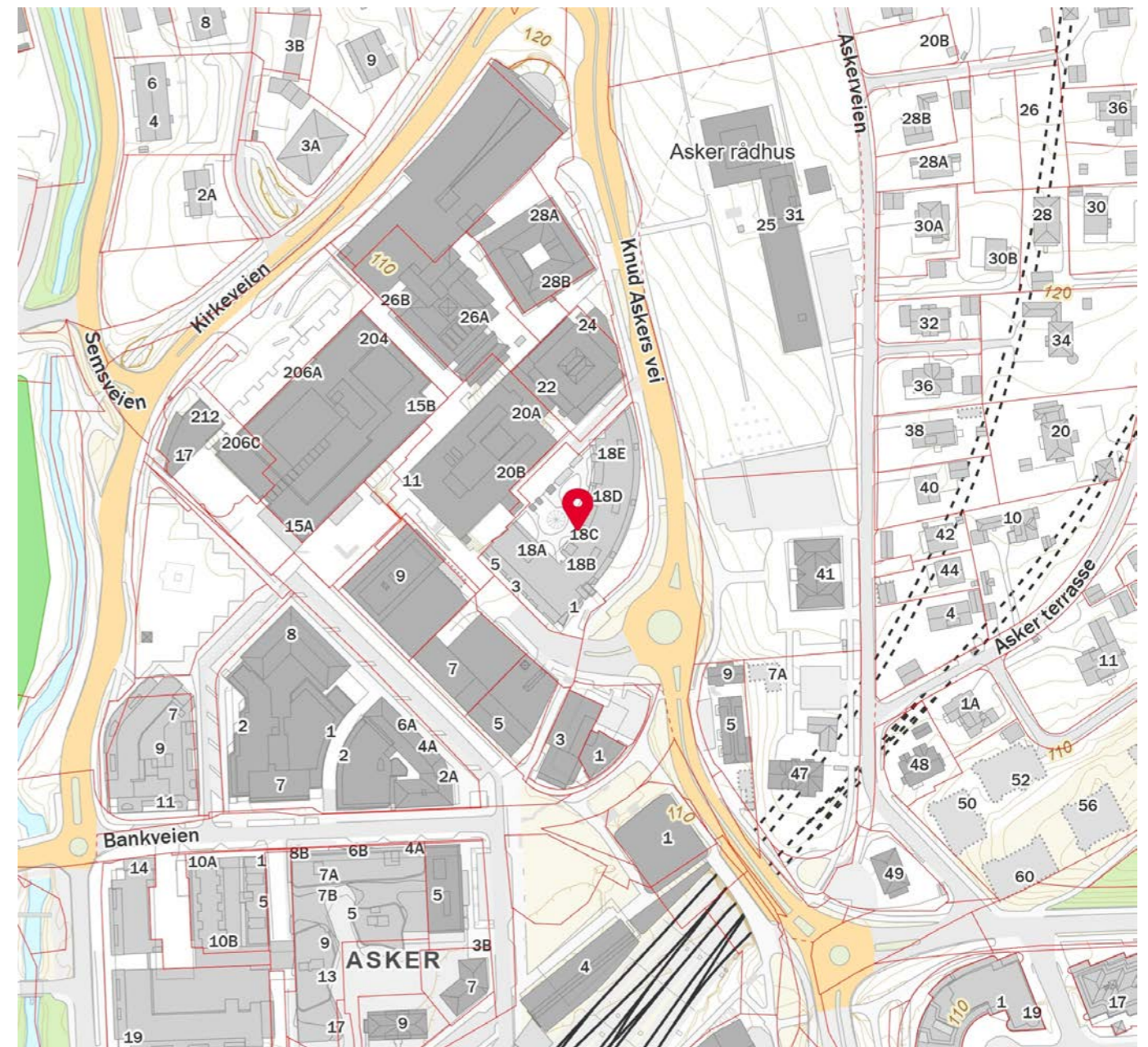
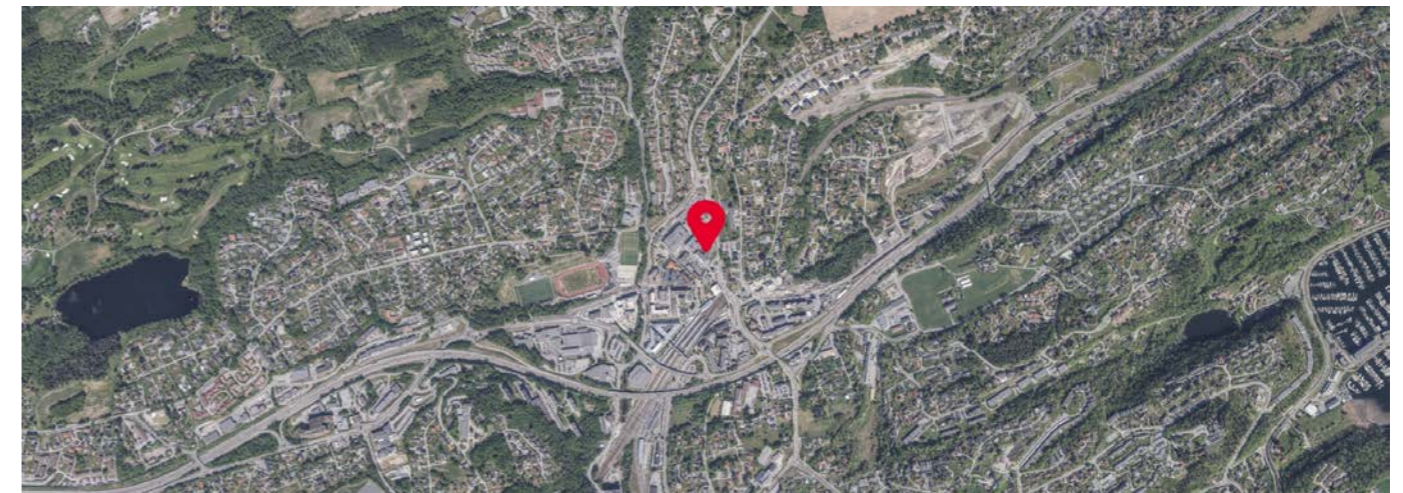
Familiesammensetning



- Asker sentrum
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

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



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI -

Dato utkjrt: 05.02.25 Side 1 av 2

Trekanten Bolig- og NJ ringssameie	V ³ r ref.:	568/53
KNUD ASKERS VEI 18 B	Type:	Sameie
1383 ASKER	Eiere:	Leiv S nren Christian Ulrik Engelschi n
Organisasjonsnr: 987 269 502	Seksjonsnr:	53

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	5 860	
Felleskostnader:	Avdrag l ³ n	148
	Kabel-tv/bredb ³ nd	565
	Renter og omkostninger l ³ n	106
	TILLEG G BOLIGDELEN	4 202
	Vedlikeholdsfond heis	260
Tilleggsytelser:	Str m fryseboks (forfall hver 12. md.)	0
	(500,00 i Aug. 24)	
	FELLESDELEN	579

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	16 352
Klient ajourf. l ³ n:	745 737	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	759 612

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 94907062516, Handelsbanken
 Annuitetsl³ n, 12 terminer per ³ r.
 Rentesats per 05.02.2025: 6.75% pa.
 Antall terminer til innfrielse: 84
 Saldo per 05.02.2025: 752 691
 Andel av saldo: 16 284
 F rste termin/f rste avdrag: 12.02.2022 (siste termin 12.01.2032)

4: SNrskilte opplysninger

Styreleder: Tove Annexstad
 Adresse: Knud Askersvei 18 B
 Postnr/-sted: 1383 ASKER
 E-post: toraanne@online.no

Det m³ ogs³ innbetales et ut-/innflyttingsgebyr p³ kr 3 000,- til sameiet ved overdragelse. Kjrper(e) vil bli belastet ved f rste husleie.
 Alle spjrsm³ l vedr. dette gebyret rettes til styreleder.

6: Ligning - 2024

Annen formue:	48 765	Gjeld:	16 352	Andre inntekter:	880
		Utgifter:	1 181		

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 2/406 - seksjon:53
 Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI -

Dato utkjrt: 05.02.25 Side 2 av 2

Trekanten Bolig- og NJ ringssameie	V ³ r ref.:	568/53
KNUD ASKERS VEI 18 B	Type:	Sameie
1383 ASKER	Eiere:	Leiv S nren Christian Ulrik Engelschi n
Organisasjonsnr: 987 269 502		

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3441501
--------------	--------------------------	-----------	---------

Protokoll

Oddbjørn Oland ble valgt som nytt varamedlem for to år, fram til ordinært årsmøte i 2026.

Fra ekstraordinært årsmøte i Trekanten Bolig- og Næringsseie fredag 25.10.2024 kl. 09:00 - Digitalt årsmøte <https://abbl.bbl.no/minside>.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Styreleder Tove Annexstad.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

ABBL representant v/ forretningsfører Karianne Svalund Bergseng.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 12 seksjonseiere som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Karianne Svalund Bergseng

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Guri Midtbø Anzjøn

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkalling og dagsorden ble godkjent.

2. Valg

2.1 Valg av et styremedlem (næring)

I forbindelse med at Citycon har solgt Citycon Trekanten Eiendom AS til Scala Eiendom så må det velges et nytt styremedlem for å erstatte Frank Øyen.

Vedtak:

Frode Ulstrup ble valgt som styremedlem for et år, fram til ordinært årsmøte i 2025.

2.2 Valg av et varamedlem (næring)

I forbindelse med at Citycon har solgt Citycon Trekanten Eiendom AS til Scala Eiendom så må det velges et nytt varamedlem for å erstatte Driton Beciri.

Vedtak:

Protokoll ekstraordinært møte for Trekanten Bolig- og Næringsseie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Tove Annexstad (sign.)	28.10.2024
Protokollvitne	Guri Midtbø Anzjøn (sign.)	29.10.2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Trekanten Bolig- og Næringsseie onsdag 06.03.2024 kl. 18:30 - Asker Bibliotek.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Tove Annexstad

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Eiendomsforvalter Karianne Svalund Bergseng / ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 26 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 2 fullmakter, totalt 28 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Karianne Svalund Bergseng

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Hilde Helene Bryn Lange

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:

Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Regnskapet viser et overskudd på 375 855 kr. Overskuddet overføres til andre fond. Revisors beretning tas til etterretning. Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Vedtak:

Godkjent. Styret får kr 100 000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Revidering av husordensreglene

Styret har revidert husordensreglene, se vedlegg til innkallingen. Endringene er merket med rødt.

Vedtak:

Styrets forslag til endringer i husordensreglene ble enstemmig vedtatt.

5.2 Fremtidig avsetning for utskifting av heisene

Bakgrunn for forslaget om fremtidig avsetning for utskifting av heisene:

Det vil bli behov for å skifte heiser en gang mellom 10 til 12 år frem i tiden. Styret har vært i god dialog med Otis som har sagt at heisene vil burde holde 10 år til, men de gir ingen garanti. Vi vet ikke om vi må bytte alle heiser samtidig eller hvordan situasjonen er så langt frem i tid, men vi tror det er viktig å begynne å planlegge for dette nå.

Heisene er nå 25 år gamle, selv om vi vet at de har mange år igjen må vi tenke på hvordan dette skal forvaltes og vedlikeholdes. Vi er klar over at dette vil være en betydelig kostnad for sameiet når den tiden kommer.

Otis har gitt oss indikasjoner på at 5 nye heiser vil ha en kostnadsramme på et sted mellom 5-7 millioner på det tidspunktet, dvs en stipulert kostnad i 2034. Vi presiserer at det ligger MYE usikkerhet i disse tallene.

Ved utskifting av alle heisene samtidig ser styret for seg følgende finansieringsplan.

- 25% dekkes av oppsparte midler.
- Ca kr 25.000.- i snitt dekkes som engangskostnad per enhet.
- Resten lånefinansieres over 20 år.

Vedtak:

For å dekke egenfinansieringen foreslår styret at det opprettes et eget heisfond med snitt kr 200.- per enhet per måned (etter eierbrøken). Dette gir en total innbetaling på ca kr. 144 000.- per hele år. Første innbetaling juli 2024. Ved første reelle behov for å bytte heis skal styret evaluere status og se på hvor mange heiser som evt må byttes, og justere egenbetaling og lånebehov i henhold til faktiske kostnader.

Enstemmig vedtatt.

6. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024. Budsjettet viser et overskudd på 329 450 kr.

Vedtak:

Styrets budsjett tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styremedlemmer

Det skal velges et nytt styremedlem for to år. Odd-Bjarne Klemetsdal stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Odd-Bjarne Klemetsdal ble gjenvalgt som styremedlem for to år.

7.2 Valg av varamedlemmer

Det skal velges tre nye varamedlemmer.

Vedtak:

Driton Beciri (næring) ble gjenvalgt som varamedlem for to år.

Hilde Helene Bryn Lange (bolig) ble valgt som varamedlem for et år.

Atle Litschutin (bolig) ble gjenvalgt som varamedlem for to år.

7.3 Valg av valgkomité

Kandidater til valgkomiteen velges på årsmøtet.

Vedtak:

Ingen kandidater meldte seg, saken utgår.

7.4 Valg av beboerutvalg

Vedtak:

Odd-Bjarne Klemetsdal ble gjenvalgt for to år.

Hilde Helene Bryn Lange ble valgt for et år.

Atle Litschutin ble gjenvalgt for to år.

7.5 Valg av representant til ABBLs generalforsamling

Vedtak:

Tove Annexstad

Møtet ble hevet kl. 19.10

Protokoll for Trekanten Bolig- og Næringssameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Tove Annexstad (sign.)
Hilde Helene Bryn Lange (sign.)

06.03.2024
12.03.2024

Trekanten Bolig- og Næringssameie

The logo consists of the letters 'ABBL' in a white, sans-serif font, centered within a dark green circle. The circle is positioned in the upper right area of the page, overlapping a light green background element.

Ekstraordinært årsmøte | 2024

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ekstraordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ekstraordinært årsmøte i Trekanten Bolig- og Næringsseie

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift)

(Dato)

Hvem kan delta på Ekstraordinært årsmøte

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ekstraordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Trekanten Bolig- og Næringsseie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Trekanten Bolig- og Næringsseie

Tid: Fredag 25.10.2024 kl. 09:00

Sted: Digitalt årsmøte <https://abbl.bbl.no/minside>

Høringsperiode: 21.oktober kl. 09.00 - 22.oktober kl. 09.00

Avstemningsperiode: 23.oktober kl. 09.00 - 25.oktober kl. 09.00

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

2 Valg

2.1 Valg av et styremedlem (næring)

2.2 Valg av et varamedlem (næring)

09.10.2024

Med vennlig hilsen
Trekanten Bolig- og Næringsseie
Styret

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Trekanten Bolig- og Næringssameie

Tid: Fredag 25.10.2024 kl. 09:00
Sted: Digitalt årsmøte <https://abbl.bbl.no/minside>

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Tove Annexstad.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: ABBL representant v/ forretningsfører Karianne Svalund Bergseng.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Guri Midtbø Anzjøn

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkalling og dagsorden godkjennes.

2. Valg

2.1 Valg av et styremedlem (næring)

I forbindelse med at Citycon har solgt Citycon Trekanten Eiendom AS til Scala Eiendom så må det velges et nytt styremedlem for å erstatte Frank Øyen.

Forslag til vedtak: Frode Ulstrup velges som styremedlem for et år, fram til ordinært årsmøte i 2025.

2.2 Valg av et varamedlem (næring)

I forbindelse med at Citycon har solgt Citycon Trekanten Eiendom AS til Scala Eiendom så må det velges et nytt varamedlem for å erstatte Driton Beciri.

Forslag til vedtak: Oddbjørn Oland velges som nytt varamedlem for to år, fram til ordinært årsmøte i 2026.

Med vennlig hilsen
Trekanten Bolig- og Næringssameie
Styret

Trekanten Bolig- og Næringssameie

The logo consists of the letters 'ABBL' in a white, sans-serif font, centered within a dark green circle. The circle is positioned in the upper right quadrant of the page, overlapping a light green background element.

Ordinært årsmøte | 2024

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Trekanten Bolig- og Næringsseie

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift)

(Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- Hver andelseier har kun en stemme uansett antall andeler de eier.
- Hvor flere eier en andel i fellesskap, kan det bare avgis en stemme for hver andel.
- Det er anledning til å møte med fullmakt.
- Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Trekanten Bolig- og Næringsseie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte 2024

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Trekanten Bolig- og Næringsseie

Tid: onsdag 06.03.2024 kl. 18:30

Sted: Innbyggertorget

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

2 Styret informerer

3 Årsregnskapet for 2023

4 Godtgjørelse til det sittende styre

5 Saker fra styret

5.1 Revidering av husordensreglene

5.2 Fremtidig avsetning for utskifting av heisene

6 Budsjett for 2024

7 Valg

7.1 Valg av styremedlemmer

7.2 Valg av varamedlemmer

7.3 Valg av valgkomité

7.4 Valg av beboerutvalg

7.5 Valg av representant til ABBLs generalforsamling

21.februar 2024

Med vennlig hilsen
Trekanten Bolig- og Næringsseie
Styret

Ordinært årsmøte i Trekanten Bolig- og Næringssameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Trekanten Bolig- og Næringssameie

Tid: onsdag 06.03.2024 kl. 18:30

Sted: Innbyggertorget

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Eiendomsforvalter Karianne Svalund Bergseng / ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Regnskapet viser et overskudd på 375 855 kr. Overskuddet overføres til andre fond. Revisors beretning tas til etterretning. Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Forslag til vedtak: Styret får kr 100 000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Revidering av husordensreglene

Styret har revidert husordensreglene, se vedlegg til innkallingen. Endringene er merket med rødt.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til endringer i husordensreglene godkjennes.

5.2 Fremtidig avsetning for utskifting av heisene

Bakgrunn for forslaget om fremtidig avsetning for utskifting av heisene:

Det vil bli behov for å skifte heiser en gang mellom 10 til 12 år frem i tiden. Styret har vært i god dialog med Otis som har sagt at heisene vil burde holde 10 år til, men de gir ingen garanti. Vi vet ikke om vi må bytte alle heiser samtidig eller hvordan situasjonen er så langt frem i tid, men vi tror det er viktig å begynne å planlegge for dette nå.

Heisene er nå 25 år gamle, selv om vi vet at de har mange år igjen må vi tenke på hvordan dette skal forvaltes og vedlikeholdes. Vi er klar over at dette vil være en betydelig kostnad for sameiet når den tiden kommer.

Otis har gitt oss indikasjoner på at 5 nye heiser vil ha en kostnadsramme på et sted mellom 5-7 millioner på det tidspunktet, dvs en stipulert kostnad i 2034. Vi presiserer at det ligger MYE usikkerhet i disse tallene.

Ved utskifting av alle heisene samtidig ser styret for seg følgende finansieringsplan.

- 25% dekkes av oppsparte midler.
- Ca kr 25.000.- i snitt dekkes som engangskostnad per enhet.
- Resten lånefinansieres over 20 år.

Forslag til vedtak: For å dekke egenfinansieringen foreslår styret at det opprettes et eget heisfond med snitt kr 200.- per enhet per måned. Dette gir en total innbetaling på ca kr. 144 000.- per hele år. Første innbetaling juli 2024. Ved første reelle behov for å bytte heis skal styret evaluere status og se på hvor mange heiser som evt må byttes, og justere egenbetaling og lånebehov i henhold til faktiske kostnader.

6. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024. Budsjettet viser et overskudd på 329 450 kr.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Tove Annexstad
Styremedlem, Sigurd Eiesland
Styremedlem, Odd-Bjarne Klemetsdal
Styremedlem, Frank Øyen
Styremedlem, Kristine Eknes Blom
Varamedlem, Anne Katrine Seip
Varamedlem, Driton Beciri
Varamedlem, Atle Risbøl Litschutin
Varamedlem, Tore Paulsen

7.1 Valg av styremedlemmer

Det skal velges et nytt styremedlem for to år. Odd-Bjarne Klemetsdal stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Odd-Bjarne Klemetsdal gjenvelges som styremedlem for to år.

7.2 Valg av varamedlemmer

Det skal velges tre nye varamedlemmer.

Forslag til vedtak: Driton Beciri (næring) gjenvelges som varamedlem for to år.

Hilde Helene Bryn Lange (bolig) velges som varamedlem for et år.

Atle Litschutin (bolig) gjenvelges som varamedlem for to år.

7.3 Valg av valgkomité

Kandidater til valgkomitéen velges på årsmøtet.

7.4 Valg av beboerutvalg

Forslag til vedtak: Odd-Bjarne Klemetsdal gjenvelges for to år.

Hilde Helene Bryn Lange velges for et år.

Atle Litschutin gjenvelges for to år.

7.5 Valg av representant til ABBLs generalforsamling

Med vennlig hilsen
Trekanten Bolig- og Næringssameie
Styret

Trekanten Bolig- og Næringssameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Tove Annexstad, boligdelen
Styremedlem, Sigurd Eiesland, boligdelen
Styremedlem, Odd-Bjarne Klemetsdal, boligdelen
Styremedlem, Frank Øyen, næring
Styremedlem, Kristine Eknes Blom, næring
Varamedlem, Anne Katrine Seip, boligdelen
Varamedlem, Driton Beciri, næring
Varamedlem, Atle Risbøl Litschutin, boligdelen
Varamedlem, Tore Paulsen, næring

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 60 seksjoner. Selskapets navn er Trekanten Bolig- og Næringssameie med org.nr.: 987269502 i Asker kommune.

Forsikringer.

Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441501

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside:

<http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema>. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret. Det har vært fem overdragelser av leiligheter i 2023.

Regnskapet for 2023

Regnskapet viser et overskudd på kr 375.855-, som er bedre enn budsjettet.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Vi ser at offentlige utgifter øker kraftig, men vi jobber hele tiden for å holde felleskostnadene så lave som mulig.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Vedlikehold / innkjøp 2023

På årsmøtet 2021 ble det bestemt at taket skulle fornyes. Alt gikk ikke som forventet, og sommeren 2022 begynte oppretting av gamle feil og ferdigstilling av hele arbeidet. Dette ble avsluttet høsten 2022. Nå viser det seg at det allikevel ikke ble gjort godt nok arbeid, og vi er i gang med nye reparasjoner. Consolvo påtar hele ansvaret, så utenom mer bryderi vil det ikke gå ut over oss økonomisk.

Boligutvalget har jevnlig fulgt opp krav til HMS, oppganger og garasjeanlegg fremstår ryddig. Det skal ikke lagres sykler og møbler i fellesarealene rundt bodene og i bakke trappeoppganger hvor det er nødutganger.

Boligdelen har investert i en ny feiemaskin, denne har vi brukt ved et par anledninger. Vi fikk ikke gjennomført full vask av garasjen, nå venter vi til våren med dette.

Røyk-lukene i oppgang C og D måtte få reparert treverket i rammene, de var blitt helt mørkne. Nå fungerer lukene igjen. Brukne fliser ved inngangen i B ble reparert, og noen terskelbrett ble fornyet.

I begynnelsen av året fikk vi problemer med den automatiske oppvarmingen av gangveiene i atriet. Dette ble utbedret og har virket siden.

På slutten av året fikk vi vite av Næringsdelen av den ytre kjøreporten måtte skiftes ut. Vi har bidratt økonomisk til dette.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2024-2034

Boligutvalget har i annet halvår 2023 arbeidet med en plan for det langsiktige vedlikeholdet av eiendommen vår. Bygget begynner å bære preg av å ha vært i bruk siden 1998/99, og det begynner å bli behov for fornyelse, vedlikehold og oppussing. Det har også kommet synspunkter fra enkelte beboere og mulig interesserte kjøpere av leiligheter her om at fellesområdene trenger en forskjønnelse. Det vi vil se på er utskifting av lamper, flere er ute av drift allerede, maling av fellesområder, bytte av listverk, nytt calling-anlegg. Ny utvendig maling av eiendommen er stipulert til ca 2030.

Heisene er nå 25 år gamle, selv om vi vet at de har mange år igjen må vi tenke på hvordan dette skal forvaltes og vedlikeholdes. Vi er klar over at dette vil være en betydelig kostnad for sameiet når den tiden kommer. Heisene er en kritisk del av eiendommens infrastruktur, og det er således et krav at de fungerer. Vi vet ikke hvordan situasjonen er langt frem i tid, men vi tror det er viktig å begynne å planlegge for dette nå.

ABBL vil i dette året foreta inspeksjon av bygningen, en inspeksjon som blir foretatt hvert 5. år.

Citycons planer for utbygging

Alle seksjonseiere har nå fått beskjed om at Citycons planer om utbyggingen av Trekanten Senter er lagt på is flere år fremover.

Vi er også informert om at Næringsdelen har satt i gang et prosjekt for å hindre flere lekkasjer fra taket i kjøpesenteret. Styret avventer nærmere informasjon om dette og vil følge opp evt avgjørelser som vil påvirke vårt bomiljø.

Sosiale arrangement og dugnader

Vår grillkveld er et sosialt tiltak som vi ønsker at alle kan delta i. Det er hyggelig å kunne sitte sammen en somerkveld med hyggelige naboer.

Vi arrangerte også en gløggaften i atriet i desember, med bål i grillen. Riktig mange, både eldre seksjonseiere og nye leietakere, møtte opp i år. Vi håper allikevel at enda flere vil delta etter hvert, dette er en fin avslutning på på året.

På vårparten gjennomførte vi en dugnad i atriet, og riktig mange møtte opp. Atriet så riktig fint ut etterpå, og deltakerne koste seg.

Diverse

Styret har gjennomført tre fysiske møter i 2023 hvor bolig- og næringsdelen har møtt, og en del kommunikasjon har foregått pr e-mail. Boligutvalget har hatt egne møter ca én gang pr måned.

Vår vaktmester Bjørn Strandhus begynte i jobben 15. august 2021, og har vært hos oss siden det. Han ønsket en periode å slutte, men han fortsatte allikevel ut året med planlagte besøk og vi fikk litt intern hjelp. Nå har situasjonen igjen endret seg, og han kan fortsette hos oss.

Gartner Erik Gullbekk valgte å overlate vedlikehold av atriet til sin sønn i sommer, og i løpet av året ble hele hagen trimmet for ny sesong.

Vi er i stadig kontakt med Hjelpemiddelsentralen og NAV, mye av hjelpen dreier seg om automatiske døråpnere og terskler. Nå står automatikken i døren til U1 for tur, her venter vi på oppfølging fra NAV og Hjelpemiddelsentralen.

Flere i det sittende utvalget har hatt verv svært lenge, og kan nå tenke seg avløsning. De som velger å bo her vil jo skape seg et hjem her, da er det naturlig at de også deltar i driften. Vi oppfordrer flere til å bidra i styret, det er alltid en fordel at medlemmene bor her.

Styret i Trekanten Bolig- og Næringssameie

v/Tove Annexstad
Styreleder Trekanten Bolig- og Næringssameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Trekanten Bolig- og NN ringsameie, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 747 676	2 334 399	2 747 600	3 058 500
Annen driftsinntekt	2, 16	406 217	349 992	375 800	487 000
Sum driftsinntekter		3 153 893	2 684 391	3 123 400	3 545 500
Utgifter					
Lønnskostnad	3	136 574	134 603	175 550	175 550
Annen driftskostnad	4	2 391 740	2 100 894	2 300 800	2 645 500
Vedlikehold, innkjøp	5	260 623	225 464	506 000	356 000
P ³ kostning, rehabilitering, investering	6	0	397 957	0	0
Sum driftskostnader		2 788 937	2 858 918	2 982 350	3 177 050
Driftsresultat før finansposter		364 955	-174 526	141 050	368 450
Finansielle poster					
Finansinntekt	7	61 373	48 427	1 000	20 000
Finanskostnad	8	50 473	35 088	41 000	59 000
Sum finansposter		10 900	13 339	-40 000	-39 000
Driftsresultat		375 855	-161 188	101 050	329 450

Balanse Trekanten Bolig- og NN ringsameie, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		50	26 373
Andre fordringer	9	201 676	185 439
Sum fordringer		201 726	211 812
Bankinnskudd, kasse o.l	10	1 663 265	1 241 121
Sum omløpsmidler		1 864 991	1 452 933
Sum eiendeler		1 865 291	1 453 233

Balanse Trekanten Bolig- og NN ringssameie, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Vedlikeholdsfond	11	296 612	296 612
Andre fond	11	483 949	108 093
Sum egenkapital		780 561	404 705
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	12, 14	840 760	921 226
Sum langsiktig gjeld		840 760	921 226
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		142 973	32 449
Forskudd felleskostnader		92 206	88 401
Annen kortsiktig gjeld	13	8 791	6 452
Sum kortsiktig gjeld		243 970	127 302
Sum gjeld		1 084 730	1 048 528
Sum egenkapital og gjeld		1 865 291	1 453 233

Trekanten Bolig- og NN ringssameie

Sted: _____, dato: _____

Tove Annexstad
Styreleder

Kristine Eknes Blom
Styremedlem

Frank d'yeu
Styremedlem

Sigurd Eiesland
Styremedlem

Odd-Bjarne Klemetsdal
Styremedlem

Trekanten Bolig- og NN ringssameie

Noter Trekanten Bolig- og NN ringssameie

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

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

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Strømme anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for pålydende kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdikningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles påneopptak i sameiet, vil påneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	515 040	437 628	515 000	587 000
Felleskostnader boligdelen	2 107 560	1 809 498	2 107 600	2 330 500
Avdrag ordinære pån	84 084	66 546	84 000	82 000
Renter ordinære pån	40 992	20 727	41 000	59 000
Sum	2 747 676	2 334 399	2 747 600	3 058 500

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Flyttegebyr	15 000	12 000	0	0
TV og bredband	378 000	316 080	370 800	407 000
Avregning NN ringsdelen	4 125	17 973	0	0
Strøm el-bil	9 092	3 939	5 000	8 000
Vedlikeholdsfond heis	0	0	0	72 000
Sum	16	406 217	375 800	487 000

Note 3 - Ljnnkostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Ljnn til ansatte	17 232	0	48 000	48 000
Feriepenger	2 464	0	5 800	5 800
Ljnn	0	24 470	0	0
P ³ lnppte feriepenge	0	3 499	0	0
Styrehonorar	100 000	90 000	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	16 530	16 140	20 900	20 900
Arbeidsgiveravgift feriepenge	347	493	850	850
Sum	136 574	134 603	175 550	175 550

Gjennomsnittlig antall ansatte 2023: 1

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strjrm nett/kraft	191 866	172 174	190 000	225 000
Vann- og avljpavgift	447 298	352 333	440 000	557 000
Renovasjon	251 570	240 733	255 500	266 000
Kabel-tv (og ev. bredb ³ nd)	384 836	330 480	370 800	407 000
Forsikring	394 553	353 160	395 000	346 000
Forvaltning og revisjon	143 594	139 328	145 000	150 000
Innbetalingservice	2 294	2 294	3 000	3 000
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Kontingent Vellet	4 500	4 500	4 500	4 500
Snjbrjyting/strjring/feiling	1 699	0	0	0
Renhold	354 236	311 790	320 000	390 000
Heis service/drift	206 675	149 358	160 000	250 000
Heis offentlig	0	26 625	0	30 000
Utgifter v/styret	1 780	2 020	4 000	4 000
Kurs/seminarer	0	8 700	0	0
Rekvisita, porto, mm	1 760	2 375	2 000	2 000
Datautgifter o.l	0	0	2 000	2 000
Fellesarrangement/dugnad	1 434	696	3 000	3 000
Gebyr	2 985	3 828	4 500	4 500
Blomster/gaver	160	0	1 000	1 000
Sum	2 391 740	2 100 894	2 300 800	2 645 500

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret

Note 5 - Vedlikehold, innkjpp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Materialer, redskap, verktry	1 398	1 368	0	0
L ³ ser, nkkler, ringeanlegg	21 190	32 009	0	0
Vedlikehold bygg	28 690	12 881	0	0
Port	78 594	42 231	0	0
Rjrleggerarbeid, materialer	17 141	13 813	0	0
Elektriker, materialer	39 862	22 527	0	0
El-bil anlegg	292	1 252	0	0
LyspNjer, lysmr, sikringer ol	3 637	8 212	0	0
Grjntanlegg, fellesareal	31 044	40 513	0	0
Brannsikringstiltak	33 026	45 158	0	0
Skadedyrbekjempelse	5 750	5 500	6 000	6 000
Diverse vedlikehold	0	0	500 000	350 000
Sum	260 623	225 464	506 000	356 000

Note 6 - P³ kostninger, rehabilitering, investering

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Tak	0	355 957	0	0
Teknisk r ³ dgivning	0	42 000	0	0
Sum	0	397 957	0	0

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter p ³ restanse	401	674	0	0
Renter plasseringskonto	21 794	10 189	1 000	20 000
Utbytte Gjensidige	39 177	37 564	0	0
Sum	61 373	48 427	1 000	20 000

Note 8 - Finanskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteutgifter langsiktig P ³ n	50 473	35 088	41 000	59 000
Sum	50 473	35 088	41 000	59 000

Note 9 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Restanse miljgebyr (mva)	0	50
Periodisering kostnader	201 676	185 389
Sum	201 676	185 439

Kortsiktige fordringer

Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskto)	930 682	230 932
Sparekonto Boligbanken	731 984	1 010 189
Skattetrekkkonto	600	0
Sum	1 663 265	1 241 121

Skattetrekkkonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkkonto for ABBLs klienter

Note 11 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Opptjent egenkapital		
Vedlikeholdsfond		
IB vedlikeholdsfond	296 612	296 612
Sum vedlikeholdsfond	296 612	296 612

Andre fond/Udekket tap

IB andre fond/udekket tap	108 093	269 281
Fra 3 rets resultat	375 855	-161 188
Sum andre fond/udekket tap	483 949	108 093

Sum egenkapital	780 561	404 705
-----------------	---------	---------

Note 12 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Gjeldsbrev ¹³ n	840 760	921 226
Sum	840 760	921 226

Det er stilt følgende pant: Blanko¹³ n

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Skattetrekk	600	0
Arbeidsgiveravgift	606	10
P ³ Injpt arbeidsgiveravgift	0	493
P ³ Injpt arbeidsgiveravgift	347	0
P ³ Injpte feriepenger	2 464	0
P ³ Injpte feriepenger	0	3 501
P ³ Injpte renter	2 994	2 398
Forskudd inkassogebyr (mva)	0	50
Utleggskonto	1 780	0
Sum	8 791	6 452

Note 14 - Gjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Form ³ l:	Rehabilitering tak
L ³ nenummer:	94907062516
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2022
Rentesats:	6.50 %
Beregnet innfridd:	12.01.2032
Opprinnelig ³ nebel ³ p:	1 000 000
L ³ nesaldo 01.01:	921 226
Avdrag i perioden:	80 466
L ³ nesaldo 31.12:	840 760
Saldo 5 ³ r frem i tid:	375 494

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld ³ n 94907062516	1	19 250	19 250
	2	18 340	36 680
	1	18 189	18 189
	6	17 127	102 762
	4	16 975	67 900
	2	16 825	33 650
	8	16 521	132 168
	2	16 219	32 438
	1	16 067	16 067
	2	15 915	31 830
	4	15 763	63 052
	1	13 641	13 641
	4	11 520	46 080
	4	11 368	45 472
	4	11 216	44 864
	1	10 610	10 610
	3	10 458	31 374
	1	10 308	10 308
	2	10 156	20 312
	2	9 852	19 704
	3	9 700	29 100
	1	9 094	9 094
	1	6 215	6 215

Note 15 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 325 631	565 593
Endringer disponible midler:		
i rets resultat (se resultatregnskap)	375 855	-161 188
Fradrag for avdrag langsiktig ³ n	-80 466	-78 774
Opptak ³ n	0	1 000 000
i rets endring disponible midler	295 389	760 038

Regnskap 2023-12

Regnskap 2022-12

Note 15 - Disponible midler

Disponible midler UB	1 621 021	1 325 631
----------------------	-----------	-----------

Note 16 - Avregning felleskostnader nŶ ring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Innbetalt av nŶ ringsdelen	220 896	187 680
Andel av forvaltning og revisjon	-59 883	-58 104
Andel av forsikring	-164 540	-147 278
i rsm ³ rte	-598	-271
Sum avregning ovenfor nŶ ringsdelen	-4125	-17 973

Resultat og balanse med noter for Trekanten Bolig- og Næringsseie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Trekanten Bolig- og Næringsseie

Styreleder	Tove Annexstad (sign.)	17.02.2024
Styremedlem	Frank Øyen (sign.)	16.02.2024
Styremedlem	Odd-Bjarne Klemetsdal (sign.)	17.02.2024
Styremedlem	Sigurd Eiesland (sign.)	16.02.2024
Styremedlem	Kristine Eknes Blom (sign.)	16.02.2024



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Trekanten Bolig- og Næringsseie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Trekanten Bolig- og Næringsseies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Svein Christian Wiig

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-02-19 16:05:02 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 87EKKU-7MDZE-HW4W6-137MQ-0U30G-T10A1

Penneo Dokumentnøkkel: 87EKKU-7MDZE-HW4W6-137MQ-0U30G-T10A1

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

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

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

Husordensregler

for

Boligdelen i Tekanten Bolig- og næringsssameie.

Vedtatt av Sameiemøtet 08.12.99
Revidert på Sameiemøtet 28.03.2019
Revidert på Årsmøtet 06.03.2024

1. Mål

Husordensreglene har som mål å skape gode naboforhold innen sameiet.

2. Generelt

Husordensreglene er et supplement til sameiets vedtekter, og beboerne plikter å følge vedtatte husordensregler og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og av dem som gis adgang til leiligheten.

3. Dører og garasjeporter

Port til atriet, ytterdører, dører til boder o.l. samt garasjeporter som fører inn til beboernes parkeringsanlegg **skal alltid** være låst.

4. Ro og orden

Leilighetene og fellesarealet må ikke brukes på en slik måte at det er til sjenanse for andre.

Ved grilling på beboernes veranda/balkong skal det vises hensyn. Sjenerende røyk og lukt skal unngås. Grill som bruker trekull er ikke tillatt.

Ved bruk av radio, stereoanlegg e.l. på veranda/balkong, må lydnivå ikke sjenere øvrige beboere. Det henstilles å holde lyden på radio- og TV-apparatene på et normalt nivå.

Sterkt støyende arbeid ved innredning/utbedring henstilles å bli utført i vanlig arbeidstid, mellom kl. 0700 og ~~1600~~ – 1700. Det henstilles om at ekstremt støyende arbeid søkes unngått mellom kl. 0700-0800, og at arbeidet varsles i oppgangen.

5. Avfall, aviser o.l.

Alt husholdningsavfall skal pakkes inn før det legges i merkede containere. Aviser/papp o.l. legges i papir/papp-containerer. Pappesker skal slås sammen før de kastes. Kun mykplast legges i boks for gjenvinning av plast, mat legges i grønne poser i egen container.

Glass og metall ~~bringes til Meny for gjenvinning i egne bokser.~~ **legges i merket container.**

Alt annet avfall legges i containere for restavfall. Større ting som koffert, småmøbler, el-artikler og lamper må bringes til Yggeset avfallspark eller andre steder hvor dette kan **bringes leveres.**

6. Renhold

Av hensyn til renhold og generell adkomst til fellesarealer, er det ikke anledning til å oppbevare gjenstander i inngangsparti, trappeoppganger eller i øvrige fellesanlegg ut over dørmatter og felles dekorasjoner. Hensetting av søppel, sko o.l. er ikke tillatt i trappeoppganger/inngangsparti til leilighetene.

Sykler skal plasseres i stativ i atriet eller på anvist plass i garasjeanlegg.

Barnevogner skal ikke stå i gangene.

7. Husdyr

Husdyrhold er tillatt, men eierne må ha kontroll over dyret. ~~og fjerne alle ekskrementer i fellesanlegg.~~ Dyrene må ikke være til sjenanse for andre beboere. **Atriet er ikke et sted hvor dyrene kan gjøre fra seg.**

8. Utvendige fasader og balkonger

Forandring av utvendige fasade- eller fargeendringer må ikke utføres uten etter godkjenning av styret i sameiet. Dette gjelder også ubehandlet betong. Det er tillatt å sette opp blomsterkasser **på innsiden av rekkverket.** Markiser kan settes opp i.h.h.t. bestemmelser etablert av beboerutvalgets styre.

9. Utleie- og salg av leilighet

Leilighetshaver plikter å meddele styret om utleie og salg av leilighet og med angivelse av leietakers/kjøpers navn. Leilighetshaver plikter likeledes å gjøre leier og eventuelt ny eier kjent med sameiets vedtekter og husordensregler.

10. Atrium, felles uteområde

Ved bruk av atriet må det vises hensyn slik at ingen blir unødvendig forstyrret, og at beplantning, lekeapparater, utemøbler o.l. ikke blir ødelagt. Den som ubetenksomt ødelegger sameiets eiendeler som er utplassert i atriet vil bli gjort erstatningspliktig.

11. Røyking

Det er ikke tillatt å røyke i trappeoppganger, heiser, boder og garasjeanlegg. **Tyggegummi, sneiper og snuspakker skal kastes i container, ikke i atriet.**

12. Garasjeanlegg og boder

Kjøring på tilkjøringsveien og i selve garasjeanlegget må skje med sakte fart og med stor aktsomhet.

Parkering er kun tillatt på eierens/leierens oppmerkede plass. Ifølge brannforskriftene er det kun bilen som skal stå på garasjeplassen. Garasjeanlegget tillates ikke benyttet til utførelse av bilreparasjoner eller brannfarlig arbeid av noe slag.

Det er forbudt å lagre brannfarlige væsker eller varer i garasjeanlegget eller i bodene. Kodebrikken som åpner garasjeporten bør ikke ligge synlig i bilen. Tap av kodebrikke må omgående meldes til styret i beboerutvalget.

Det er tillatt å sette kjøle-, fryse- og vinskåp i bod. Gjøres dette skal styret i beboerutvalget varsles skriftlig og før fryseboks disse tilkobles. Den som disponerer boden må selv rekvirere og bekoste el. stikkontakt for dette formål. Den som disponerer boden vil bli fakturert av forretningsfører med et fast kronebeløp for strømforbruket pr. år. Det faktureres per enhet som tilkobles strømuttak. Beløpet fastsettes av beboerutvalgets styre hvert enkelt år.

13. Utleie av garasje plass

Det er anledning til å leie ut garasje plass, men p.g.a. adgang til garasjeanlegget skal garasje plass primært leies ut til øvrige beoere. Det er ikke tillatt å leie ut garasje plass som lagerplass for produkter/varer.

Ved utleie av garasje plass gjelder følgende:

1. Kunngjøring om ledig garasje plass gjøres ved oppslag på oppslagstavle ved utgangsport.
2. Utleier plikter å gjøre ekstern leier kjent med husordensreglene, og med spesiell vekt på det som gjelder for garasjeanlegget.
3. Ekstern leier får utlevert kodebrikke fra utleier. Utleier kan rekvirere nøkkel fra ABBL via nettet som kun går til garasjeanlegget i.h.t. etablerte rutiner, og overlevere denne til leietaker. Kun utleier er ansvarlig for at nøkkel og kodebrikke blir tilbakelevert utleier ved leietidens opphør.

14. Plakater og oppslag

Det er ikke tillatt å henge opp plakater og oppslag på vegger, dører e.l. Oppsatt oppslagstavle benyttes til oppslag av generell interesse for beboerne.

15. Vann og lekkasjer

Hvis eier/leier oppdager fukt på gulv inntil porselen/toalett eller inntil vegg, hører en svak suse-lyd fra toalett eller ser at det sildrer vann i toalettet kan det tyde på lekkasje i flottørventilen i toalettet.

Dette må repareres snarest da det kan medføre vannskader i bygget. Kostnadene for reparasjon av skade som følge av lekkasje belastes eier.

16. Endring av husordensreglene

Styret i sameiet har anledning til å innføre nye husordensregler om situasjonen i Sameiet tilsier det, jfr. pkt. 2 generelt. Permanent endring av husordensreglene må vedtas av sameiemøtet med simpelt flertall.

Vedlegg 1

Bakgrunn for forslag fremtidig avsetning for utskifting av heisene

Det vil bli behov for å skifte heiser en gang mellom 10 til 12 år frem i tiden. Styret har vært i god dialog med Otis som har sagt at heisene vil burde holde 10 år til, men de gir ingen garanti. Vi vet ikke om vi må bytte alle heiser samtidig eller hvordan situasjonen er så langt frem i tid, men vi tror det er viktig å begynne å planlegge for dette nå.

Heisene er nå 25 år gamle, selv om vi vet at de har mange år igjen må vi tenke på hvordan dette skal forvaltes og vedlikeholdes. Vi er klar over at dette vil være en betydelig kostnad for sameiet når den tiden kommer.

Otis har gitt oss indikasjoner på at 5 nye heiser vil ha en kostnadsramme på et sted mellom 5-7 millioner på det tidspunktet, dvs en stipulert kostnad i 2034. Vi presiserer at det ligger MYE usikkerhet i disse tallene.

Ved utskifting av alle heisene samtidig ser styret for seg følgende finansieringsplan.

- 25% dekkes av oppsparte midler.
- Ca kr 25.000.- i snitt dekkes som engangskostnad per enhet.
- Resten lånefinansieres over 20 år.

Styret vil be om tilslutning til følgende vedtak:

For å dekke egenfinansieringen foreslår styret at det opprettes et eget heisfond med snitt kr 200.- per enhet per måned. Dette gir en totalinnbetaling på ca kr. 144 000.- per hele år. Første innbetaling juli 2024.

Ved første reelle behov for å bytte heis skal styret evaluere status og se på hvor mange heiser som evt må byttes, og justere egenbetaling og lånebehov i henhold til faktiske kostnader.

Boligutvalget
Asker, 30. januar 2024

Vedlegg 2

Trekanten Bolig- og Næringssameie Innstilling kandidater til styret på Årsmøtet 2024

Styreleder :		2024
Tove Annexstad	Bolig	1 år igjen
Styremedlemmer :		
Frank Øyen	Næring	1 år igjen
Kristine Ekenes Blom	Næring	1 år igjen
Sigurd Eiesland	Bolig	1 år igjen
Odd-Bjarne Klemetsdal	Bolig	2 år gjenvalg
Varamedlemmer :		
Driton Beciri	Næring	2 år gjenvalg
Tore Paulsen	Næring	1 år igjen
Hilde Lange	Bolig	1 år
Atle Litschutin	Bolig	2 år gjenvalg
Valgkomité :		
Beboerutvalg :		
Tove Annexstad		1 år igjen
Odd-Bjarne Klemetsdal		2 år gjenvalg
Sigurd Eiesland		1 år igjen
Hilde Lange		1 år
Atle Litschutin		2 år gjenvalg

Asker, 28. januar 2024

Valgkomité for 2024:
Forslag: Kandidater til valgkomiteen velges på Årsmøtet 2024

VEDTEKTER

FOR

TREKANTEN BOLIG- OG NÆRINGSSAMEIE

Vedtatt 19. august 1999.
Endret 13. april 2000, 26. april 2001, 22. mars 2007, 20. mars 2013, 18. mars 2015 og 9. mars 2017.

§ 1 Sameiets navn

Sameiets navn er Trekanten Bolig og Næringssameie.

§ 2 Hva Sameiet omfatter

Sameiets grunneiendom er gnr 2 bnr 406 i Asker der en kjelleretasje (plan K0) hovedsakelig består av boder og parkeringsplasser tilordnet boligseksjoner som tilleggsareal, der underetasje (plan 01) delvis består av næringsseksjoner (garasjer) og delvis boder og parkeringsplasser innordnet boligseksjoner som tilleggsareal, der 1. etasje (plan 02) består av en eller flere næringsseksjoner og der 2.-5. etasje (plan 03-06) består av boligseksjoner. Seksjonens avgrensning, herunder eventuelle tilhørende boder, garasjeplasser med mer, fremgår av seksjoneringsbegjæring med vedheftede tegninger.

Sameiebrøken er fastsatt ut fra seksjonens areal.

§ 3 Formål

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

§ 4 Rådighet

Med de begrensninger som måtte følge av disse vedtekter har seksjonseierne full og eksklusiv disposisjonsrett over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Ethvert salg og utleie skal meldes til styret eller sameiets forretningsfører for registrering.

Sameierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasje plass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av sameiermøte og styre. Fremleie er ikke tillatt, d.v.s. leietagers videre bortleie.

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

Seksjonens tilleggsareal kan kun selges sammen med seksjonens hovedareal.

Sameierne må ikke uten godkjenning fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen utover det som er bestemt ellers i vedtektene, eller sette opp radio- og TV-antenne, markiser m.m.

Dersom seksjonseier ønsker å gjøre bygningsmessige endringer innen sin eierseksjon skal dette forelegges styret med nødvendige opplysninger. Informasjonen skal gis i form av tegninger og tekniske beregninger som viser konsekvensen av endringene før arbeidet igangsettes. Styret kan deretter fatte vedtak.

§ 5 Sameiermøtet

Sameiets øverste organ er sameiermøtet. Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret innkaller skriftlig til sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker, herunder forslag, som skal behandles på møtet. Med innkallingen, eller senest en uke før sameiermøtet, skal styrets årsberetning med revidert regnskap sendes ut.

På det ordinære sameiermøtet skal behandles:

1. Regnskap
2. Styrets årsberetning
3. Valg av styre og varamedlemmer.
4. Budsjett for inneværende år.

Styret skal i forkant av at innkalling sendes ut, varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

§ 6 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har en tiendedel av stemmene, krever det, og de samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 dagers og høyst 20 dagers varsel. Finner styret det nødvendig kan sameiermøte innkalles med kortere varsel, men ikke med mindre enn tre dagers varsel.

§ 7 Beslutning i sameiermøtet

På sameiermøter har seksjonseierne stemmerett i henhold til sameiebrøk. Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke bindende lovbestemmelse eller vedtektene sier noe annet. Vedtektsendring krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Det samme gjelder avgjørelser som er angitt i eierseksjonslovens § 30, 2. ledd.

Sameiermøtet kan vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilsutning fra samtlige sameiere.

En seksjonseier kan avgi stemme ved fullmektig som har skriftlig og datert fullmakt. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med alminnelig flertall.

§ 8 Styre

Sameiet ledes av et styre på 5 medlemmer; 2 representanter fra boligdelen og 2 representanter fra næringsseksjonen. Styrelederen velges særskilt. Det velges i tillegg varamedlemmer; 2 fra boligdelen og 2 fra næringsseksjonen.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

Det ligger til styret å ansette, instruere og fastsette lønn for, føre tilsyn med, si opp eller avskjedige forretningsfører.

Styret ansetter, sier opp og avsetter eventuelle andre funksjonærer og gir nærmere instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret er ansvarlig for forvaltningen av sameiets fellesanlegg i samsvar med lov, vedtekter og sameiermøtevedtak.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styrets medlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

I fellesanlegg representerer styret sameierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jfr. eierseksjonsloven §43.

Styret skal utarbeide og sørge for overholdelse av husordensreglementet, samt sørge for at disse blir korrekt behandlet overfor beboermøtet og vedtatt av sameiermøtet med nødvendig 2/3 flertall.

Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart framgå hvilke saker som er behandlet, vedtak og dissenser. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

§ 9 Beboerutvalg/ beboermøte

Beboerutvalget består av styrets medlemmer fra boligdelen; faste medlemmer og varamedlemmer.

Beboerutvalget behandler i forkant av sameiermøte/styremøte saker som alene vedkommer boligseksjonene eller fellesarealer forbeholdt disse eller som disse alene svarer utgiftene for, jf §10 og 12. Beboerutvalget kan likeledes innkalle til beboermøte ihht. de gjeldende retningslinjer. Det påligger beboerutvalget å ta imot og overbringe beboeres klager på brudd på husordensreglementet til styret. Beboerutvalgets eller beboermøtets avgir rådgivende uttalelser til styret i saker som nevnt.

Beboermøtet fastsetter med alminnelig flertall blant de fremmøtte seksjonseiere, jf. for øvrig vedtektenes §6, 1. avsnitt 2. setning, retningslinjer for beboerutvalgets saksbehandling og rådgivende aktivitet overfor styret.

§ 10 Fellesarealer

Sameierne har rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet for eller vanlig brukt til. Som følge av at sameiet er et kombinert sameie, med derav ulike interesser og behov, skal deler av fellesarealene brukes alene av hhv. bolig- og næringsseksjonene. Dette er angitt på tegning med fargekode, jfr. vedlegg 1, og gjelder følgende områder.

1. Boligseksjonene skal alene bruke alt kjøreareal, herunder nedkjøring, i plan K0, dog slik at næringsseksjonene skal ha nødvendig tilkomst til tekniske rom for næringsseksjonene og øvrige rom til felles benyttelse.
2. Boligseksjonene skal alene bruke kjøreareal fra oppsatt plan 01, dog slik at næringsseksjonene skal ha slik tilkomst som nevnt i pkt 1 ovenfor.
3. Boligseksjonene skal alene bruke uteareal på bygningens bakside avgrenset av forlengelsen av vegglivet mot senterbebyggelsen for øvrig.
4. Boligseksjonene skal alene bruke innganger, ganger/ korridorer, trapper og fellesrom beregnet for boligene. Det samme gjelder heisene i bygningene, herunder den gjennomgående heis fra plan K0.
5. Næringsseksjonen(e) skal alene bruke rom på plan K0, samt sjakt i tårn mot rundkjøring, herunder forbindelse mellom rom og sjakt.

§ 11 Vedlikehold

Den enkelte sameier plikter å holde sin seksjon forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten omfatter både seksjonens hoveddel og tilleggsdel.

Sameiet skal vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantning, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art, samt besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, trappeoppganger, ytre inngangsdører og andre innvendige fellesarealer, utskifting av vinduer og dører, samt vedlikehold av felles rør og ledninger.

Innvendig vedlikehold av bruksenheten besørges og bekostes av den enkelte sameier. Med innvendig vedlikehold forstås blant annet oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med bruksenhetens sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr. Dette gjelder også ledninger og innretninger som sameieren selv har satt opp.

Videre omfatter vedlikeholdsplikten sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, samt vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnett. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for sameierens vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for. Er utskifting og utvendig vedlikehold nødvendig som følge av sameierens handlinger, er sameieren ansvarlig for også dette.

Vedlikeholdsplikten omfatter også renhold av balkongen, inkludert avløp.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Unnlattelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å unnlate å forhindre skade, er å anse som mislighold av sameierens forpliktelser overfor sameiet.

Alt arbeid som påligger sameieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Sameieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 12 Vedlikeholds og driftsomkostninger

Omkostninger til vedlikehold, drift m.m. av fellesarealer og av eiendommer for øvrig ut over det som skal dekkes direkte av seksjonseier, skal fordeles forholdsmessig mellom seksjonene på grunnlag av sameiebrøken, dog med følgende unntak:

1. Boligseksjonene er alene ansvarlig for utvendig vedlikehold av fasade fra plan 03 og opp, herunder også tak, dog slik at næringsseksjonene skal svare vedlikehold av fasade og tak

på tårn mot rundkjøring.

2. Boligseksjonene er alene ansvarlig for vedlikehold og alle kostnader knyttet til alle arealer og områder nevnt i § nr. 1-4, dog ikke glasskuppel beliggende på uteareal for boligseksjonene. Herunder skal boligseksjonen være ansvarlig for kjøreport i plan 01 mellom ordinært fellesområde og område alene for boligseksjonene, og alle tekniske anlegg i tilknytning til boligene, slik som vann, avløp, ventilasjon, samt heisanleggene, så vel sjakt som tekniske innretninger. Næringsseksjonene er ansvarlig for vedlikehold av glasskuppel beliggende på uteareal for boligseksjonene.
3. Næringsseksjonene er alene ansvarlig for vedlikehold og alle kostnader knyttet til fasaden til og med plan 02, dog ikke fasade/vegg i tilknytning til nedkjøring til garasje, som inngår i ordinært fellesareal med fordeling etter sameiebrøken. Næringsseksjonene svarer også for den del av "taket" til plan 02 som ligger mellom bebyggelsen over bakken, og plan 02 som ligger mellom bebyggelsen over bakken og plan 02s tilslutning til sentralbebyggelsen for øvrig.
4. Næringsseksjonene er alene ansvarlig for vedlikehold og alle kostnader til tekniske anlegg som alene betjener næringsseksjonene eller garasjeanlegg, herunder teknisk rom i plan K0 og sjakt og tårn, med forbindelsesområde, og teknisk anlegg i dette området og næringsseksjonene. Likevel kan boligseksjonene pålegges å dekke en forholdsmessig andel av kostnader knyttet til teknisk rom/ anlegg som også betjener garasjeareal for disse.
5. I den utstrekning det besluttes gjennomført vedlikehold eller øvrige tiltak som i all hovedsak kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjonene til gode, skal den tilgodesette kategori alene svare ved tiltaket.
6. Sameiets boligdel skal ha et vedlikeholdsfond som bygges opp gjennom fellesutgiftene for boligseksjonene i sameiet. Fondet er underlagt eksklusiv eierrådighet for boligseksjonene i sameiet og holdes utenfor næringsseksjonenes rådighetssfære.

Boligdelens vedlikeholdsfond skal ved en evt. realisasjon tilbakebetales i samsvar med den fordelingsnøkkel som på utdelingstidspunktet benyttes ved innbetalinger til fondet. Fondet skal kun anvendes til gjennomføring av vedlikeholdsoppgaver som i samsvar med vedtektene påligger boligseksjonene. Vedlikeholdsfondet er ikke gjenstand for beslag av sameiernes kreditorer

§ 13

Betaling av fellesutgifter

Seksjonseierne skal innbetale forskuddsvis den 1. i hver måned et a kontobeløp til dekning av årlige budsjetterte fellesforpliktelser, herunder de særlige utgifter knyttet til fellesarealer som er angitt i § 11.

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

§ 14

Ombygninger, reklame m.m.

Styret eller øvrige seksjonseiere kan ikke motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer eller utnyttelse av bolig - eller næringsseksjoner, herunder gjennomslag fra seksjon til naboeiendom, dersom denne skjer i overensstemmelse med nødvendig offentlig godkjenning og det regelverk som måtte gjelde.

Utvendig tilbygg, endring eller inngrep i fasaden som går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold kan kun vedtas av sameiermøtet med 2/3 flertall. For øvrig kan slikt arbeide foretas med styrets samtykke. For begge tilfeller må godkjenning fra bygningsmyndigheter foreligge.

Utvidelse av eksisterende bruksenheter kan kun vedtas av sameiermøtet med 2/3 flertall, se for øvrig eierseksjonslovens §30 2. ledd.

Styret kan ikke motsette seg at det foretas arbeider i tilknytning til næringsseksjonene som nevnt i 2. avsnitt 2. setning, når dette utgjør en naturlig sammenheng med de tilsluttede bygninger innen Trekanten Senter eller at næringsseksjonen(e) til enhver tid utstyrer fasaden i 1. etasje og vindusutstillinger med reklame, media og markedsføringsutstyr, som imidlertid forutsettes å være i overensstemmelse med den til enhver tid gjeldende profil som ellers gjelder for Trekanten Senter. Styret kan heller ikke motsette seg at næringsseksjonen(e) foretar endringer eller andre anvendelser av tårnet og som forutsettes ikke å bryte med den visuelle profil for bygningen av Trekanten Senter for øvrig. Det påligger imidlertid eiere av næringsseksjonen(e) ved iverksettelse av tiltak, som nevnt ovenfor, og å gjennomføre disse på en slik måte at de ikke er til skade eller ulempe for de øvrige seksjonseiere i bygget.

§ 15

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes vedlike. Den enkelte seksjonseier må selv besørge forsikret det som ikke er dekket av sameiets bygningsforsikring.

Eventuell ansavnsforsikring for næringsseksjonene dekkes av disse.

Ekstra innredningsarbeider og påkostninger utover det som er standard og omfattes av byggets fellesforsikring, må seksjonseierne selv dekke med forsikring.

§ 16

Panterett

De øvrige sameiere har legalpanterett i seksjonen for krav mot sameierne ihht. eierseksjonslovens § 25.

§ 17 Mislighold

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

Medfører sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf for øvrig eierseksjonslovens §27.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av sameiermøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietager eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av de av sameiet vedtatte fellesutgifter.

§ 18 Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 19 Oppløsning

Boligsameiet kan ikke oppløses uten samtykke av samtlige seksjonseiere.

§ 20 Øvrige regler

For øvrig kommer lov om eierseksjoner av 23.5. 1997 nr. 31 (eierseksjonsloven) til anvendelse.

Husordensregler

for

Boligdelen i Tekanten Bolig- og næringssameie.

Vedtatt av Sameiemøtet 08.12.99
Revidert på Sameiemøtet 28.03.2019
Revidert på Årsmøtet 06.03.2024

1. Mål

Husordensreglene har som mål å skape gode naboforhold innen sameiet.

2. Generelt

Husordensreglene er et supplement til sameiets vedtekter, og beboerne plikter å følge vedtatte husordensregler og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og av dem som gis adgang til leiligheten.

3. Dører og garasjeporter

Port til atriet, ytterdører, dører til boder o.l. samt garasjeporter som fører inn til beboernes parkeringsanlegg **skal alltid** være låst.

4. Ro og orden

Leilighetene og fellesarealet må ikke brukes på en slik måte at det er til sjenanse for andre.

Ved grilling på beboernes veranda/balkong skal det vises hensyn. Sjenerende røyk og lukt skal unngås. Grill som bruker trekull er ikke tillatt.

Ved bruk av radio, stereoanlegg e.l. på veranda/balkong, må lydnivå ikke sjenere øvrige beboere. Det henstilles å holde lyden på radio- og TV-apparatene på et normalt nivå.

Sterkt støyende arbeid ved innredning/utbedring henstilles å bli utført i vanlig arbeidstid, mellom kl. 0700 og 1700. Det henstilles om at ekstremt støyende arbeid søkes unngått mellom kl. 0700-0800, og at arbeidet varsles i oppgangen.

5. Avfall, aviser o.l.

Alt husholdningsavfall skal pakkes inn før det legges i merkede containere. Aviser/ papp o.l. legges i papir/papp-containere. Pappesker skal slås sammen før de kastes. Kun mykplast legges i boks for gjenvinning av plast, mat legges i grønne poser i egen container.

Glass og metall legges i merket container.

Alt annet avfall legges i containere for restavfall. Større ting som kofferter, småmøbler, el-artikler og lamper må bringes til Yggeset avfallspark eller andre steder hvor dette kan leveres.

6. Renhold

Av hensyn til renhold og generell adkomst til fellesarealer, er det ikke anledning til å oppbevare gjenstander i inngangsparti, trappeoppganger eller i øvrige fellesanlegg ut over dørmatter og felles dekorasjoner.

Hensetting av søppel, sko o.l. er ikke tillatt i trappeoppganger/inngangsparti til leilighetene.

Sykler skal plasseres i stativ i atriet eller på anvist plass i garasjeanlegg.

Barnevogner skal ikke stå i gangene.

7. Husdyr

Husdyrhold er tillatt, men eierne må ha kontroll over dyret. Dyrene må ikke være til sjenanse for andre beboere. Atriet er ikke et sted hvor dyrene kan gjøre fra seg.

8. Utvendige fasader og balkonger

Forandring av utvendige fasade- eller fargeendringer må ikke utføres uten etter godkjenning av styret i sameiet. Dette gjelder også ubehandlet betong.

Det er tillatt å sette opp blomsterkasser på innsiden av rekkverket.

Markiser kan settes opp i.h.h.t. bestemmelser etablert av beboerutvalgets styre.

9. Utleie- og salg av leilighet

Leilighetshaver plikter å meddele styret om utleie og salg av leilighet og med angivelse av leietakers/kjøpers navn. Leilighetshaver plikter likeledes å gjøre leier og eventuelt ny eier kjent med sameiets vedtekter og husordensregler.

10. Atrium, felles uteområde

Ved bruk av atriet må det vises hensyn slik at ingen blir unødvendig forstyrret, og at beplantning, lekeapparater, utemøbler o.l. ikke blir ødelagt. Den som ubetenksomt ødelegger sameiets eiendeler som er utplassert i atriet vil bli gjort erstatningspliktig.

11. Røyking

Det er ikke tillatt å røyke i trappeoppganger, heiser, boder og garasjeanlegg. Tyggegummi, sneiper og snuspakker skal kastes i container, ikke i atriet.

12. Garasjeanlegg og boder

Kjøring på tilkjøringsveien og i selve garasjeanlegget må skje med sakte fart og med stor aktsomhet.

Parkering er kun tillatt på eierens/leierens oppmerkede plass.

Ifølge brannforskriftene er det kun bilen som skal stå på garasjeplassen.

Garasjeanlegget tillates ikke benyttet til utførelse av bilreparasjoner eller brannfarlig arbeide av noe slag.

Det er forbudt å lagre brannfarlige væsker eller varer i garasjeanlegget eller i bodene. Kodebrikken som åpner garasjeporten bør ikke ligge synlig i bilen. Tap av kodebrikke må omgående meldes til styret i beboerutvalget.

Det er tillatt å sette kjøl-, fryse- og vinskåp i bod. Gjøres dette skal styret i beboerutvalget varsles skriftlig og før disse tilkobles. Den som disponerer boden må selv rekvirere og bekoste el. stikkontakt for dette formål. Den som disponerer boden vil bli fakturert av forretningsfører med et fast kronebeløp for strømforbruket pr. år. Det faktureres per enhet som tilkobles strømuttak. Beløpet fastsettes av beboerutvalgets styre hvert enkelt år.

13. Utleie av garasjeplass

Det er anledning til å leie ut garasjeplass, men p.g.a. adgang til garasjeanlegget skal garasjeplass primært leies ut til øvrige beboere. Det er ikke tillatt å leie ut garasjeplass som lagerplass for produkter/varer.

Ved utleie av garasjeplass gjelder følgende:

1. Kunngjøring om ledig garasjeplass gjøres ved oppslag på oppslagstavle ved utgangsport.
2. Utleier plikter å gjøre ekstern leier kjent med husordensreglene, og med spesiell vekt på det som gjelder for garasjeanlegget.
3. Ekstern leier får utlevert kodebrikke fra utleier. Utleier kan rekvirere nøkkel fra ABBL via nettet som kun går til garasjeanlegget i.h.t. etablerte rutiner, og overlevere denne til leietaker. Kun utleier er ansvarlig for at nøkkel og kodebrikke blir tilbakelevert utleier ved leietidens opphør.

14. Plakater og oppslag

Det er ikke tillatt å henge opp plakater og oppslag på vegger, dører e.l. Oppsatt oppslagstavle benyttes til oppslag av generell interesse for beboerne.

15. Vann og lekkasjer

Hvis eier/leier oppdager fukt på gulv inntil porselen/toalett eller inntil vegg, hører en svak suse-lyd fra toalett eller ser at det sildrer vann i toalettet kan det tyde på lekkasje i flottørentilen i toalettet.

Dette må repareres snarest da det kan medføre vannskader i bygget. Kostnadene for reparasjon av skade som følge av lekkasje belastes eier.

16. Endring av husordensreglene

Styret i sameiet har anledning til å innføre nye husordensregler om situasjonen i Sameiet tilsier det, jfr. pkt. 2 generelt. Permanent endring av husordensreglene må vedtas av sameiemøtet med simpelt flertall.

Omsetning av boliger i borettslag, sameier og huseierforeninger				
			eks. mva	inkl. mva
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr	4R	Selger	5 256,00	6 570,00
Eierskiftegebyr - familieoverføring	2R	Selger	2 628,00	3 285,00
Spesielt for tilknyttede borettslag				
Parallellutlysning forkjøpsrett	5R	Selger	6 560,00	8 200,00
Benyttelse av forkjøpsrett	5R	Kjøper	6 560,00	8 200,00
Innmelding ABBL		Kjøper	675,00	
Omsetning av aksjebolig (AS)				
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr		Selger	5 256,00	6 570,00
Eierskiftegebyr - familieoverføring		Selger	2 628,00	3 285,00
Pantesperre / urådighet		Selger	2 800,00	3 500,00
Pantenotering		Kjøper	2 800,00	3 500,00
Transportgebyr		Kjøper	1 900,00	2 375,00

Selmer Skanska AS
Boks 1175
0107 Oslo

Deres ref.:	Vår ref.: AWESTERH S97/05876	Arkivnr.: L45 -BY2/24 og 406 L013619/04	Dato: 27.04.2004
--------------------	---	--	----------------------------

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S97/05876.

**GBNR. 2/24 OG 406 NYBYGG BYGG F - FERDIGATTEST HELE BYGGET
KNUD ASKERS VEI, TIDLIGERE BYGGHERRE: TREKANTEN SENTER AS OG
SELMER ASA**

Det henvises til midlertidig brukstillatelse for næringsarealene av 30.10.1998 og for boliger m/ garasje av 28.05.1999, samt ferdigattest for av 14.

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 gir bygnings- og reguleringssjefen herved ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis etter anmodning samt dokumentasjon for utført sluttkontroll og gjennomgang av kontrolldokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII og § 34.
Dokumentasjonen bekrefter at alle krav som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for angjeldende tiltak slik det er beskrevet i de tillatelser som er gitt.

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

Med vennlig hilsen

Anne Katrine Westerheim
Fagansvarlig for byggesaker

Kopi til:
Arne Amundsen, Lønnåskollen 16, 1347 HOSLE
F. Holm, v/Øistein Edvardsen,
Trekanten Senterdrift, v/L. Haakenstad,

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
Besøksadresse
Knud Askers vei 24
1383 Asker
Postadresse
Postboks 353
1372 Asker

Telefon
66 90 90 00
Telefax
66 76 80 88
E-post
bygning.regulering@asker.kommune.no

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)**Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse**

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 2, Bruksnr 406, Seksjonsnr 53	Kommune:	3203 Asker
Adresse:		Grunnkrets:	907 Asker stasjon
Veiadresse:	Knud Askers vei 18 B, gatenr 1488	Valgkrets:	8 Solvang
(fra bruksenhet)	1383 Asker	Kirkesogn:	1070101 Asker
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	13.07.1998	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	120/9 515
Arealkilde:				Areal felles tomt:	3 532,2 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensing som eventuelt er registrert på eiendommen i forensningsmyndighetenes 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	3203/2/406	0,0	
	Matrikkelført: 01.01.2024	Mottaker	3203/2/406/0/1	0,0	
		Mottaker	3203/2/406/0/2	0,0	
		Mottaker	3203/2/406/0/3	0,0	
		Mottaker	3203/2/406/0/4	0,0	
		Mottaker	3203/2/406/0/5	0,0	
		Mottaker	3203/2/406/0/6	0,0	
		Mottaker	3203/2/406/0/7	0,0	
		Mottaker	3203/2/406/0/8	0,0	
		Mottaker	3203/2/406/0/9	0,0	
		Mottaker	3203/2/406/0/10	0,0	
		Mottaker	3203/2/406/0/11	0,0	
		Mottaker	3203/2/406/0/12	0,0	
		Mottaker	3203/2/406/0/13	0,0	
		Mottaker	3203/2/406/0/14	0,0	
		Mottaker	3203/2/406/0/15	0,0	
		Mottaker	3203/2/406/0/16	0,0	
		Mottaker	3203/2/406/0/17	0,0	
		Mottaker	3203/2/406/0/18	0,0	
		Mottaker	3203/2/406/0/19	0,0	
		Mottaker	3203/2/406/0/20	0,0	
		Mottaker	3203/2/406/0/21	0,0	
		Mottaker	3203/2/406/0/22	0,0	
		Mottaker	3203/2/406/0/23	0,0	
		Mottaker	3203/2/406/0/24	0,0	
		Mottaker	3203/2/406/0/25	0,0	
		Mottaker	3203/2/406/0/26	0,0	
		Mottaker	3203/2/406/0/27	0,0	
		Mottaker	3203/2/406/0/28	0,0	
		Mottaker	3203/2/406/0/29	0,0	
		Mottaker	3203/2/406/0/30	0,0	
		Mottaker	3203/2/406/0/31	0,0	
		Mottaker	3203/2/406/0/32	0,0	
		Mottaker	3203/2/406/0/33	0,0	
		Mottaker	3203/2/406/0/34	0,0	
		Mottaker	3203/2/406/0/35	0,0	
		Mottaker	3203/2/406/0/36	0,0	
		Mottaker	3203/2/406/0/37	0,0	
		Mottaker	3203/2/406/0/38	0,0	
		Mottaker	3203/2/406/0/39	0,0	
		Mottaker	3203/2/406/0/40	0,0	
		Mottaker	3203/2/406/0/41	0,0	
		Mottaker	3203/2/406/0/42	0,0	
		Mottaker	3203/2/406/0/43	0,0	
		Mottaker	3203/2/406/0/44	0,0	
		Mottaker	3203/2/406/0/45	0,0	
		Mottaker	3203/2/406/0/46	0,0	
		Mottaker	3203/2/406/0/47	0,0	
		Mottaker	3203/2/406/0/48	0,0	
		Mottaker	3203/2/406/0/49	0,0	
		Mottaker	3203/2/406/0/50	0,0	
		Mottaker	3203/2/406/0/51	0,0	
		Mottaker	3203/2/406/0/52	0,0	
		Mottaker	3203/2/406/0/53	0,0	
		Mottaker	3203/2/406/0/54	0,0	
		Mottaker	3203/2/406/0/55	0,0	
		Mottaker	3203/2/406/0/56	0,0	
		Mottaker	3203/2/406/0/57	0,0	
		Mottaker	3203/2/406/0/58	0,0	
		Mottaker	3203/2/406/0/59	0,0	
		Mottaker	3203/2/406/0/60	0,0	
		Mottaker	3203/2/406/0/61	0,0	
		Mottaker	3203/2/406/0/62	0,0	

Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	3203/2/406	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/1	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/2	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/3	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/4	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/5	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/6	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/7	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/8	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/9	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/10	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/11	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/12	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/13	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/14	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/15	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/16	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/17	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/18	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/19	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/20	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/21	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/22	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/23	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/24	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/25	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/26	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/27	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/28	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/29	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/30	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/31	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/32	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/33	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/34	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/35	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/36	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/37	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/38	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/39	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/40	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/41	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/42	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/43	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/44	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/45	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/46	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/47	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/48	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/49	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/50	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/51	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/52	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/53	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/54	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/55	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/56	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/57	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/58	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/59	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/60	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/61	0,0
			Mottaker	3203/2/406/0/62	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Knud Askers vei 18 B Trekantstubben 5	H0401	Bolig Unummerert bruksenhet	120,0	Kjøkken	4	1	2
Trekantstubben 1		Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

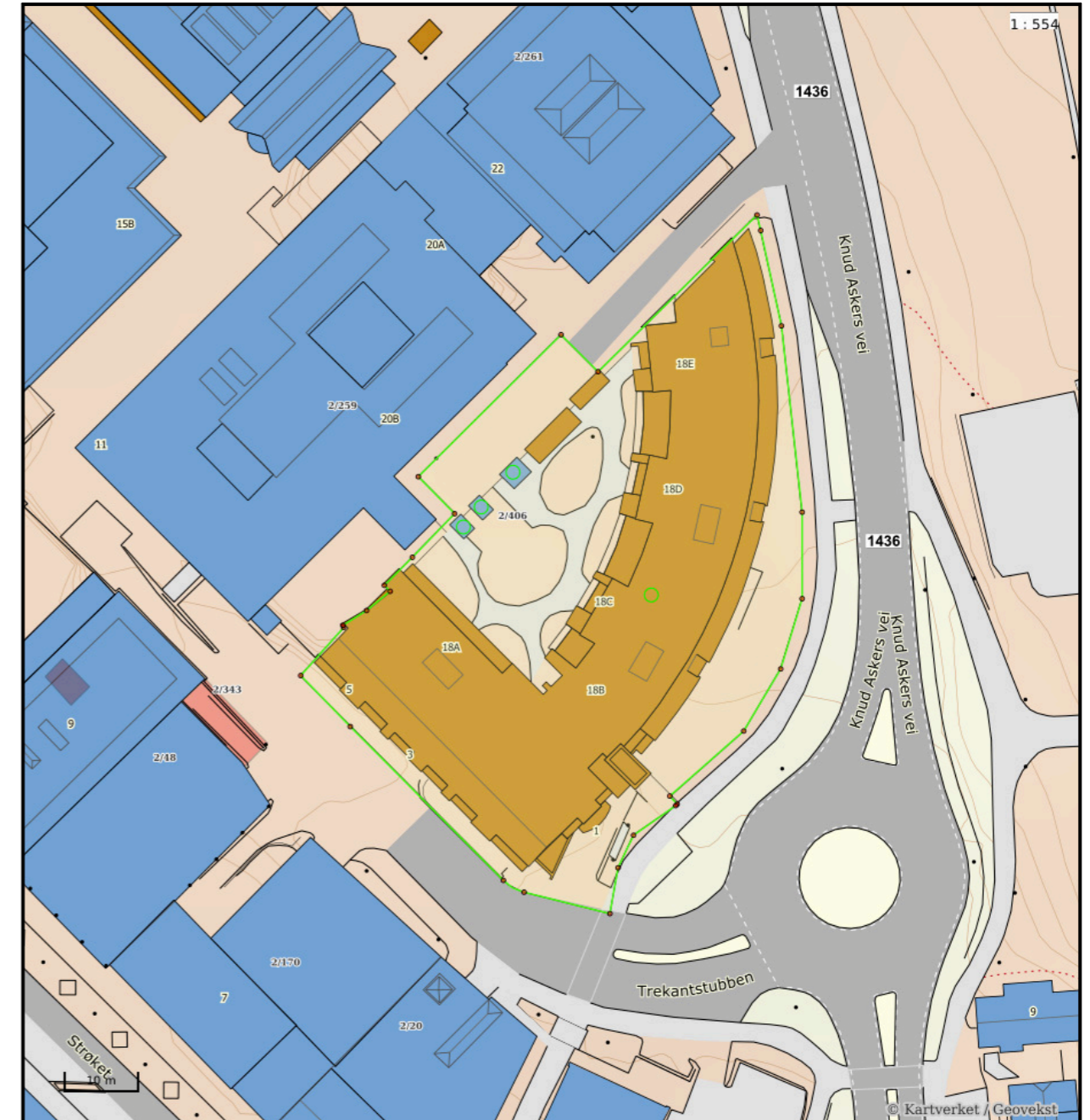
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:	28.01.1998
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB): 28.05.1999
Vannforsyning:			Antall boliger:	59
Bygningsnr:	16275816		Antall etasjer:	7

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H04	11								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

Hjelpelinjer

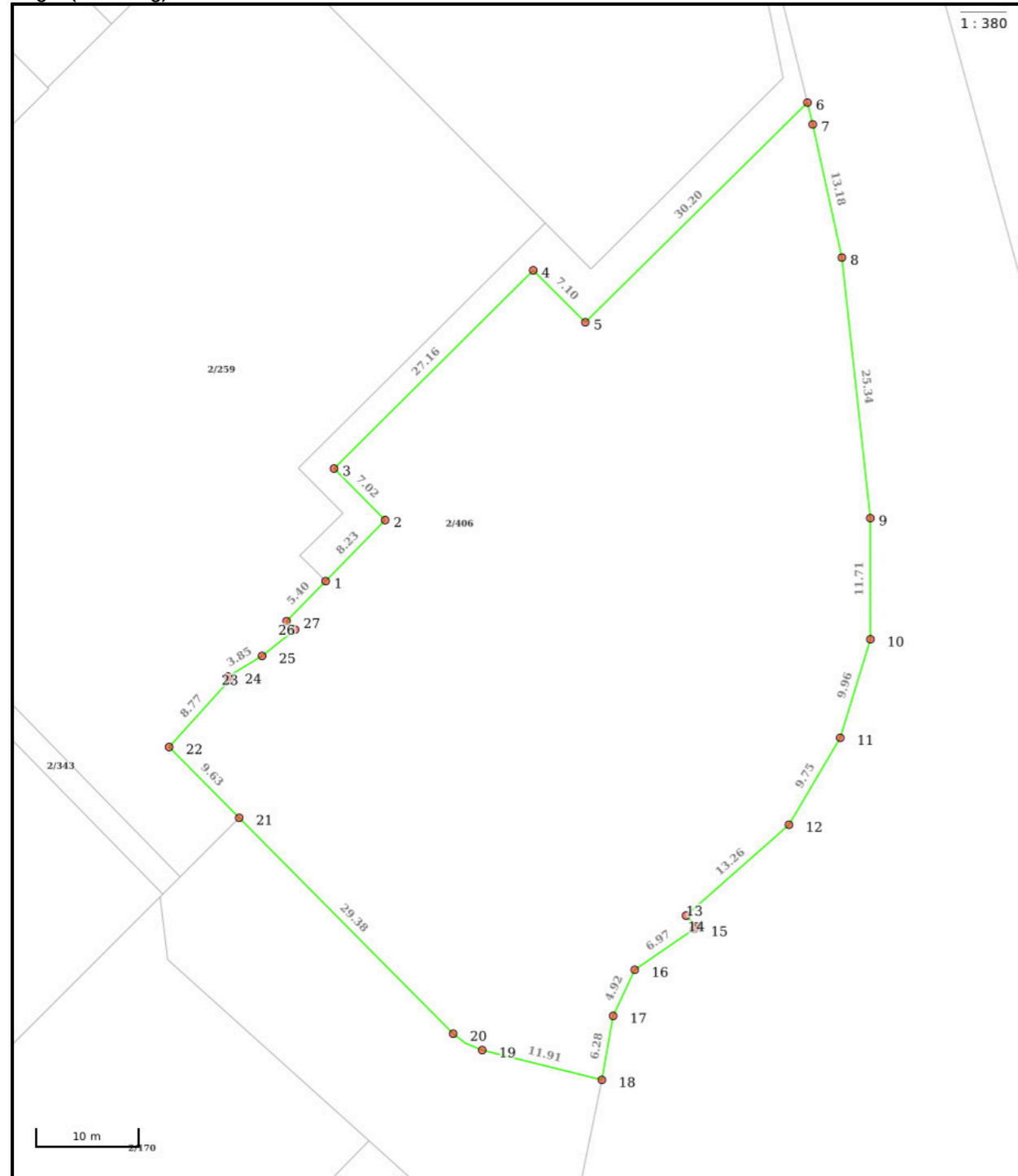
Vannkant	Fiktiv / Teigdeler
Veikant	Punktfeste

Symboler

Bygningspunkt
Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)	Hjelpelinjer	Symboler
10 cm eller mindre	--- Vannkant	○ Bygningspunkt
11 - 30 cm.	--- Veikant	△ Sefrak kulturminne
31 - 200 cm Fiktiv / Teigdeler	<small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small>
201 - 500 cm Punktfeste	
Over 500 cm		
Ikke angitt		

Areal og koordinater

Areal: 3 532,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 634 015,15	580 409,38	8,23m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 634 021,54	580 414,57	7,02m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 634 026,06	580 409,20	27,16m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 634 046,88	580 426,64	7,10m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 634 042,34	580 432,10	30,20m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 634 065,43	580 451,56	2,17m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 634 063,38	580 452,26	13,18m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 634 050,81	580 456,23	25,34m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 634 025,97	580 461,25	11,71m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 634 014,31	580 462,31	9,96m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 634 004,56	580 460,27	9,75m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 633 995,75	580 456,09	13,26m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 633 986,10	580 446,99	1,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 633 985,15	580 448,08	0,33m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 633 984,89	580 447,88	6,97m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 633 980,44	580 442,52	4,92m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 633 975,81	580 440,85	6,28m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 633 969,55	580 440,32	11,91m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 633 971,37	580 428,55	3,27m	Terrengmålt	10	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 633 972,70	580 425,61	29,38m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 633 991,61	580 403,13	9,63m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 633 997,81	580 395,76	8,77m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 634 004,82	580 401,03	0,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
24	6 634 005,10	580 400,82	3,85m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
25	6 634 007,39	580 403,91	4,09m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
26	6 634 010,22	580 406,86	1,16m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
27	6 634 010,96	580 405,97	5,40m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne

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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 05.02.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	406	Festenr.		Seksjonsnr.	53
Adresse	Knud Askers vei 18B, 1383 ASKER								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.areasplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf
Delarealer	<p>Delareal 3 532 m² BestemmelseOmrådenavn #1 Avvikssone støy KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav</p> <p>Delareal 3 532 m² Arealbruk Sentrumsformål, Framtidig Områdenavn SN1</p> <p>Delareal 3 532 m² BestemmelseOmrådenavn #8 Nullvekst nord KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav</p>

Delareal 3 532 m²
BestemmelseOmrådenavn #7 Prio. vekstområde
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202018005
Navn	Trekanten
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.09.2022

Bestemmelser - https://www.areasplaner.no/3203/dokumenter/13321/02202018005_Bestemmelser_09092022.pdf

Delarealer	<p>Delareal 534 m² Formål Annen veggrunn - grøntareal Felt navn f_SVG1</p> <p>Delareal 192 m² Formål Gatetun Felt navn f_SGT1</p> <p>Delareal 6 m² RPHensynsonenavn H140_7 RPSikring Frisikt</p> <p>Delareal 2 m² Formål Fortau Felt navn o_SF5</p> <p>Delareal 2 804 m² Formål Sentrumsformål Felt navn BS3</p>
-------------------	--

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202018005
Navn	Trekanten
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.09.2022

Bestemmelser - https://www.areasplaner.no/3203/dokumenter/13321/02202018005_Bestemmelser_09092022.pdf

Delarealer
Delareal 2 998 m²
Formål Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
Felt navn BAA1

 Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no
	Dato: 05.02.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	2	Bnr:	406	Fnr:		Snr:	53
Adresse:	Knud Askers vei 18B, 1383 ASKER						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:
<https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/>

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

Vann/avløp

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

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

 Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no
	Dato: 05.02.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	2	Bnr:	406	Fnr:		Snr:	53
Adresse:	Knud Askers vei 18B, 1383 ASKER						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	406	Festenr.		Seksjonsnr.	53
Adresse	Knud Askers vei 18B, 1383 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

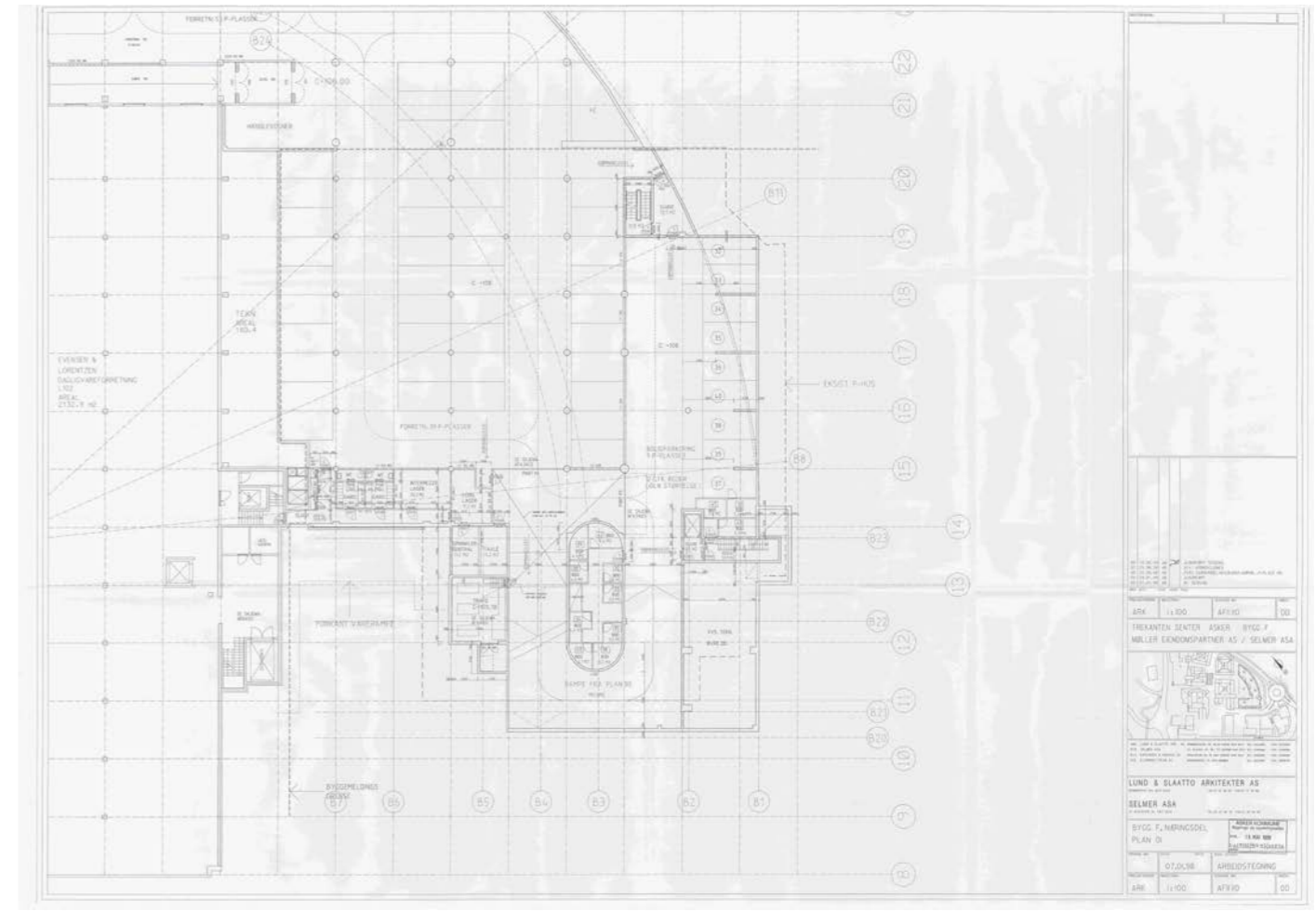
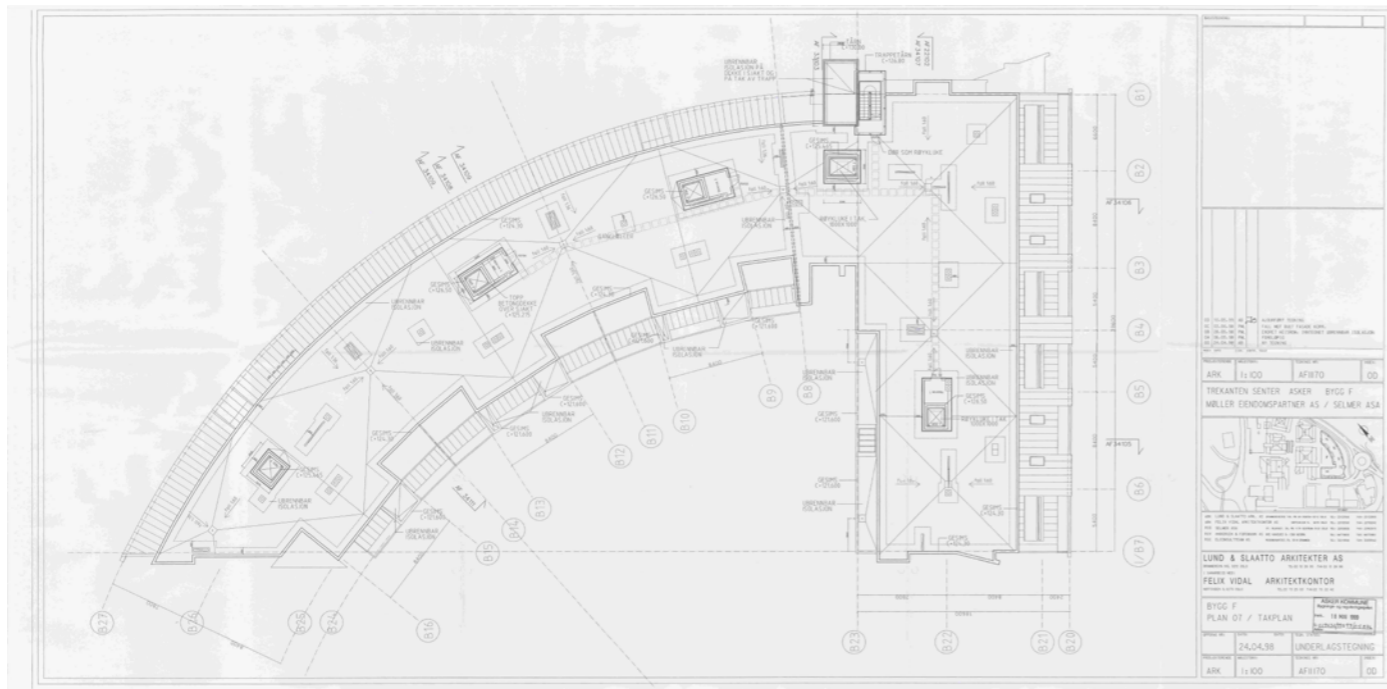
Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning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

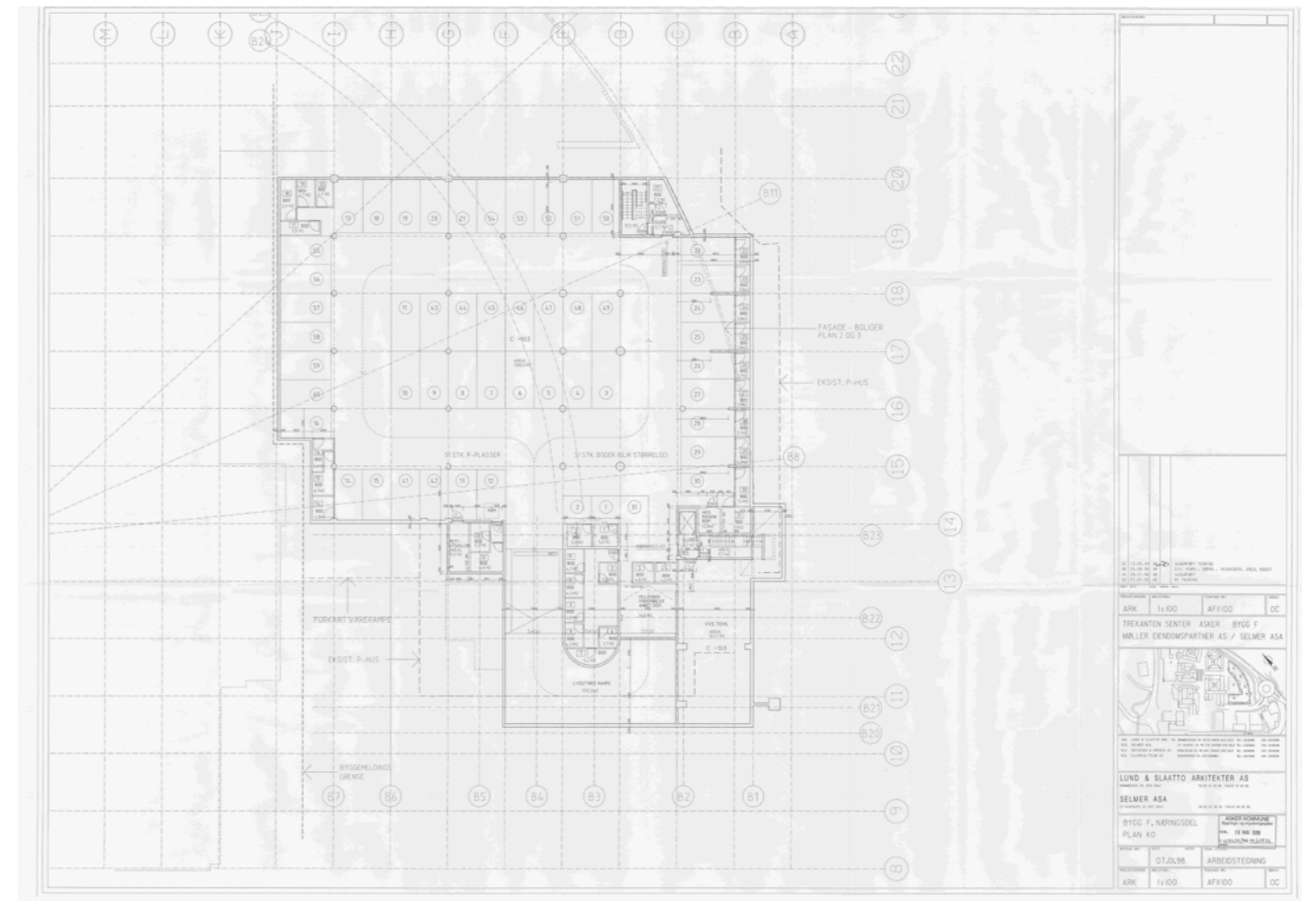
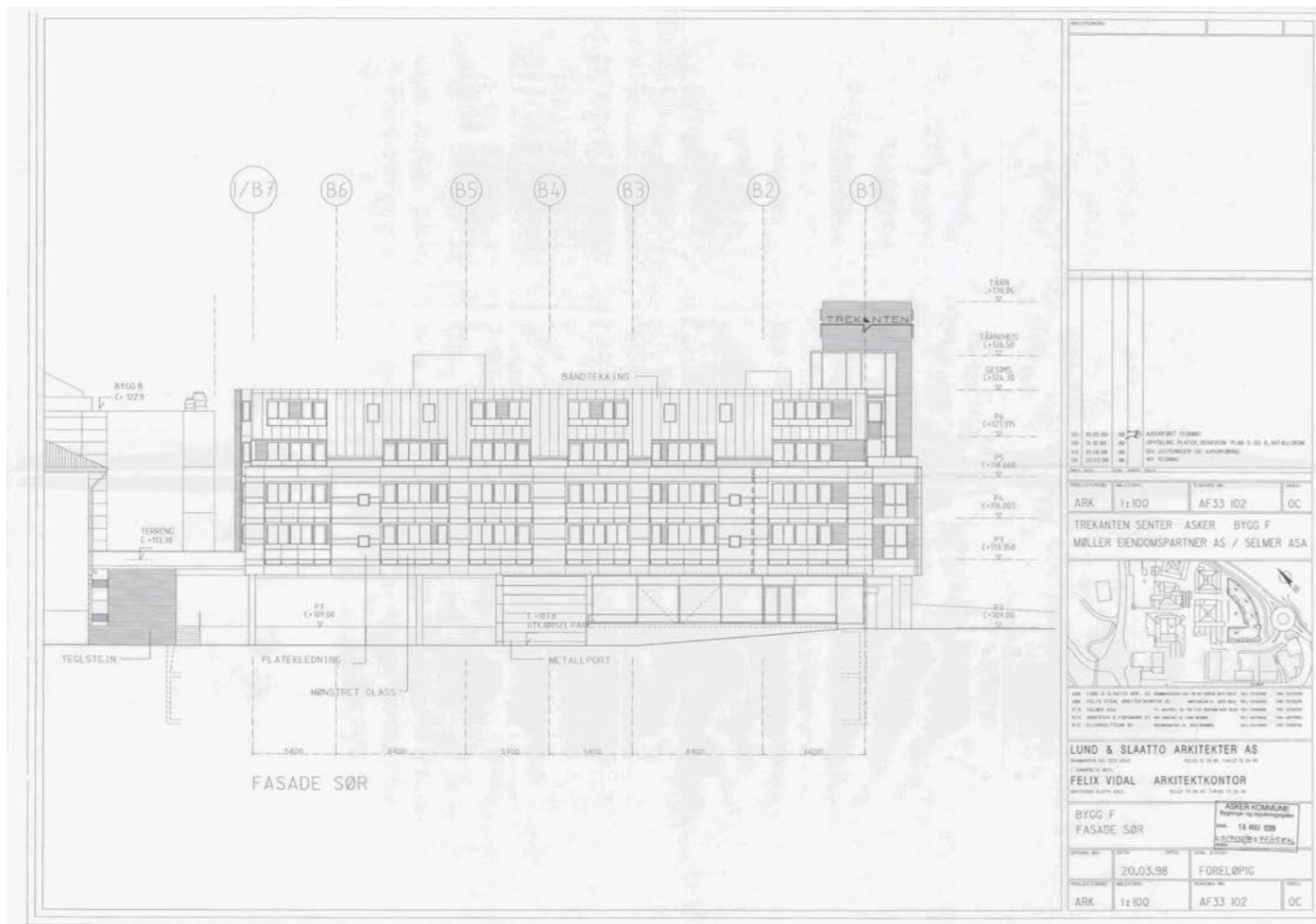
Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Feiing	326,00 kr

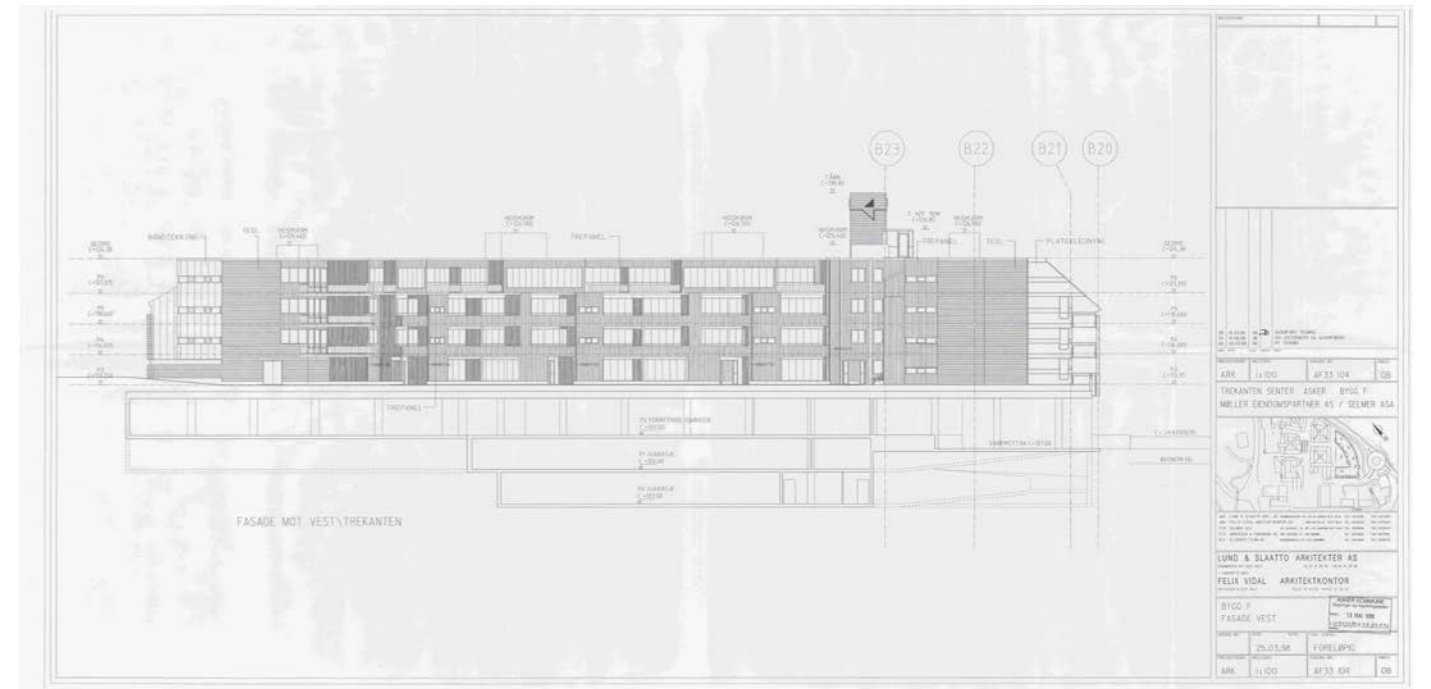
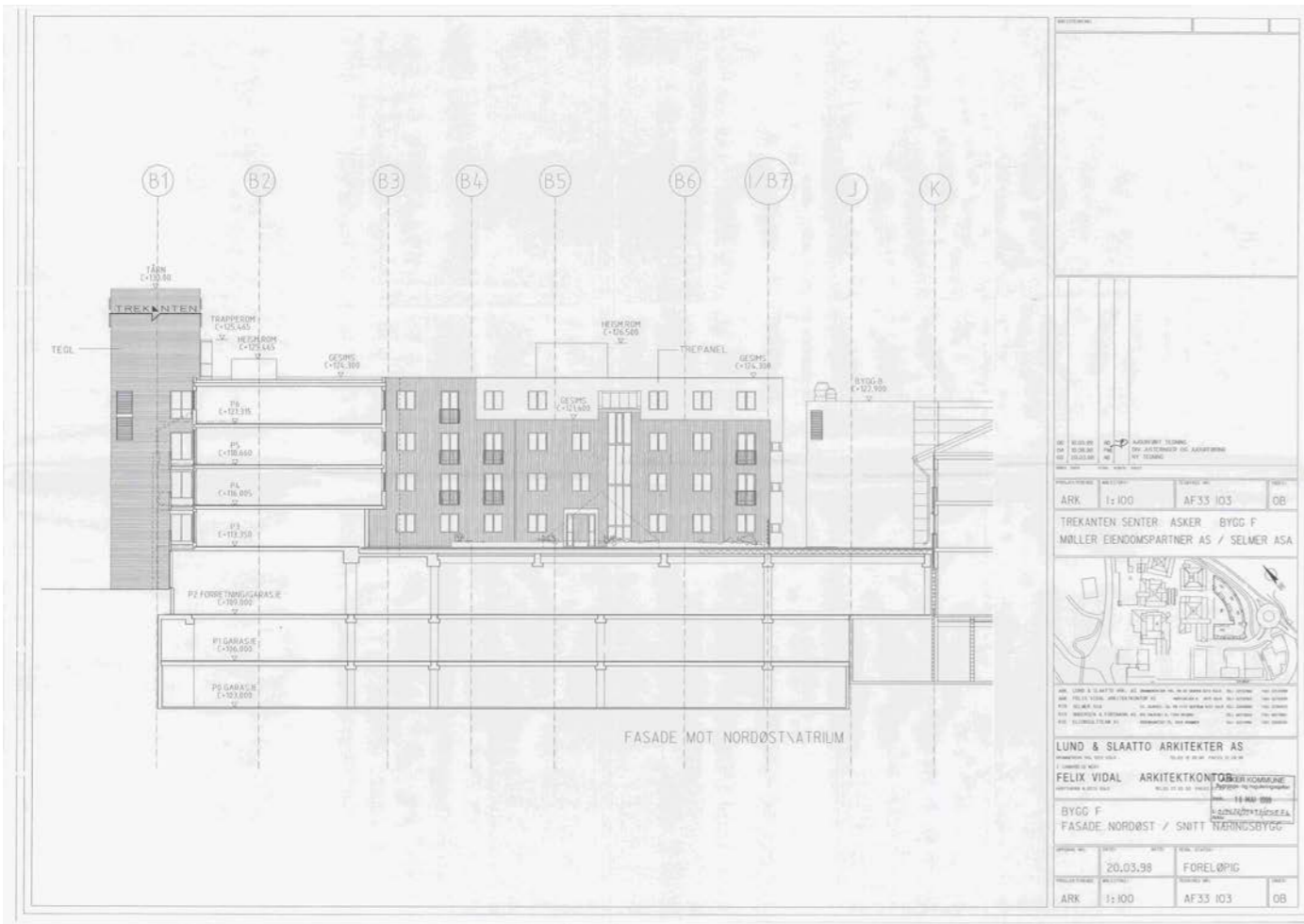
FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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









3025 02202018005

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 13. september 2022 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-12.

Asker kommune,
for kommunedirektøren
Eli Aubert

Reguleringsplan for Trekanten

Reguleringsbestemmelser, datert 09.09.2022

Plankart vertikalnivå 1, datert 25.05.2002

Plankart vertikalnivå 2, datert 09.09.2022

Saksnummer 20/772

1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for en videreutvikling og modernisering av området med Trekanten senter, Kulturhuset m. fl. med mulighet for utvidelse med formålene hotell, kontor, offentlig og privat tjenesteyting (helserelatert virksomhet, bevertning, kultur, treningssenter, undervisning o.l.), samt ombygging og mindre utvidelse av eksisterende handel- og servicearealer i forretningsformålet. Trekanten senter skal åpnes opp mot omgivelsene og integreres tettere i Asker sentrums by- og byromsstruktur.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankartene Detaljregulering for Trekanten (vertikalnivå 1) datert 25.05.2022 og (vertikalnivå 2) datert 09.09.2022.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Overvannshåndtering

Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes bort i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke øke, eller kunne forårsake flom på tiliggende arealer. Plansakens overvannsnotat skal legges til grunn for videre detaljprosjektering (se også pkt. 3.1.1.3-d) for å sikre en helhetlig løsning ved søknad om tiltak.

I anleggsfasen tillates ikke ført urensset overvann inn på kommunens overvannsnett eller til resipient. Tiltak for å sikre dette medtas i miljøoppfølgingsplanen.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering innenfor tiltaksgrensen er ivaretatt.

2.2 Støy

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2021, tabell 2, eller de til enhver tids gjeldende retningslinjer for utendørs støy, skal gjelde for planen. Eventuelle nødvendige støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

2.3 Luftforurensning

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520 (Miljødirektoratet, 2012) skal legges til grunn for planen.

2.3 Kvalitetsprogram

Kvalitetsprogram med miljøambisjoner og illustrasjonsplan, er retningsgivende for videre arbeid med miljø, herunder energi og mobilitetstilbud, samt utforming av bygninger og uteområder som torg, gatetun, gangareal og grøntareal.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg - sentrumsformål / Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (parkering) (felt BS1, o_BS2, BS3, BS4, BS5, BS6, BS7, BAA1, o_BAA2)

3.1.1.1 Grad av utnyttning, høyder og utforming

a) Utnyttelse og arealbruk

Maksimalt bruksareal innenfor planområdet er 97.700 m² BRA.

Bruksareal under terreng skal medregnes i BRA, med unntak av arealer for parkering (se pkt. 3.3 Bebyggelse og anlegg (sentrumsformål) / Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (parkering)).

Glassgårder og rom med stor høyde skal regnes med sitt faktiske gulvareal, uten tillegg for tenkte plan.

Formål forretning / kjøpesenter skal ikke overstige 30000 m² BRA.

Formål bolig tillates ikke innenfor planområdet, med unntak av innenfor felt BS3.

Formål Tjenesteyting - Helse- og omsorgsinstitusjon kan ikke omfatte aldersboliger eller omsorgsboliger/boliger med service.

Formål Tjenesteyting - Undervisning, kan kun omfatte videregående eller høyere utdanning.

Det tillates etablert nettstasjon i bebyggelse. Plassering skal godkjennes av Elvia.

b) Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og grenser for maksimale høyder som angitt på plankartet.

For felt BS1 gjelder de høyder som er vist på plankartet (uten parentes). Ved bruk av massivtrekonstruksjoner i ny bebyggelse kan høydene økes inntil de høyder som er vist på plankartet i parentes.

Plantekasser / -bassenger som er bygget inn i konstruksjonen tillates bygget høyere på nivå 4 (området ved toppen av trapp / Rådhusorget) enn oppgitt kotehøyde på plankartet.

Hotell

Takoppbygg for trapp-/heishus, tekniske installasjoner og anlegg tillates 2,5 meter over tillatt høyde og med inntil 10 % av underliggende etasjes areal på takflate med koteangivelse k+136,9.

Kontor

På takflater med koteangivelse k+138,15 og høyere tillates takoppbygg for trapp/heishus og anlegg inntil 70 cm over tillatt høyde og med inntil 10 % av underliggende etasjes areal.

Takoppbygg skal være tilbaketrukket minimum 4 meter fra underliggende fasadeliv mot byrom og/eller offentlige gater (se 3.1.1.1-c ledd 5).

Andre særskilte innretninger og rekkverk i forbindelse med takterrasser, samt installasjoner som solcellepaneler og svømmebasseng, tillates oppført inntil 1,2 meter over maksimal gesimshøyde. Disse skal være tilbaketrukket 2,0 meter fra underliggende fasadeliv mot byrom og/eller offentlige gater.

Det tillates etablert bygningstekniske konstruksjoner i forbindelse med avslutning av takflate (parapet) mot gesims 0,4 m over maksimal gesimshøyde.

Bebyggelsen i feltene BS1 og BS6 skal i hovedsak bygges med massivtrekonstruksjoner / -elementer.

c) Utforming

Fasade-/volumoppbygging og materialer skal ha høy arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsen skal samlet sett fremstå helhetlig utformet, men med variasjon i volumoppbygging, fasadeuttrykk, materialbruk og fargesetting. Bebyggelsen skal utformes slik at den gir variasjon i lange fasadeløp ved oppbrytning av fasader i sekvenser med åpninger, sprang, inntrekning fra gesims og en bevisst materialbruk i den hensikt å nedskalere inntrykket av volumet. Bygningenes uttrykk skal følge prinsippene vist i kvalitetsprogram, perspektiver og fasadeoppriss, som følger detaljreguleringsplanen. Det skal redegjøres for estetiske valg ved søknad om tiltak.

I bebyggelsen skal det benyttes materialer med naturlig karakter, med fortrinnsvis tegl som et fremtredende element jfr. kvalitetsprogrammet. Materialene skal være varige og oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet over tid som tegl og naturstein.

I uterom skal det tilsvarende benyttes materialer med naturlig karakter, med fortrinnsvis naturstein som et fremtredende element jfr. kvalitetsprogrammet. Materialene skal være varige og oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet over tid. Helheten i utformingen av uterommene skal sikres ved oppnevning av prosjektkoordinator med ansvar for at delprosjekter er i tråd med overordnet utomhusplan. Se pkt. 3.2.1.1.

Solcellepaneler tillates innpasset på tak og på fasader. Det skal benyttes typer og formater som kan innpasses i et helhetlig arkitektonisk uttrykk.

Alle nye bygg skal etableres med grønne, fordrøyende tak på minst 40 % av takareal.

Alle bygningsmessige elementer som trapp-/heishus, rekkverk og tekniske installasjoner skal minimeres og underordne seg den arkitektoniske helheten.

Det skal etableres blomsterbassenger med trær og beplantning og/eller vertikale grønne løsninger med veggklatrende planter i de ulike byrommene jfr. kvalitetsprogrammet.

Bebyggelse på gateplan inntil sentrale- gater og byrom skal utformes med åpne / aktive fasader med innganger, vinduer og arkader, og benyttes til utadrettede funksjoner som forretning, hotell, bevertning, kultur, tjenesteyting ol. Hotell sitt søndre hjørne mot kulturaksen skal utformes med tårnmotiv.

Skilt og reklame må være i tråd med skilt- og reklamebestemmelser i kommuneplanen og omsøkes i en helhetlig plan som innbefatter orientering- og foredragsskilt, emblemer, piktogrammer mm.

3.1.1.2 Funksjons- og kvalitetskrav

a) Parkering

Bilparkering tillates kun i videreført eksisterende parkeringsanlegg/parkeringshus og på areal med eksisterende overflateparkering for Asker kulturhus og Trekanten boligsameie. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for forflytningshemmede.

Det skal etableres sykkelparkering i henhold til parkeringsnormen for Asker. Minimum 50 % av sykkelplassene skal være under tak. Minimum 5 % av sykkelparkeringsplassene skal være dimensjonert for lastesykkel/sykkel med vogn el.

Parkeringsløsninger skal tilrettelegge for grønn mobilitet i form av lademuligheter for el-biler og el-sykler, bildelingsordninger eller andre tiltak som foreslås i mobilitetsplanen som skal utarbeides som del av miljøoppfølgingen (se pkt. 3.1.1.3 d).

b) Avkjørsler

Det tillates etablert avkjørsler som vist på plankartet.

3.1.1.3 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

a) Utomhus-/landskapsplan

Sammen med søknad om tillatelse til ny bebyggelse innenfor et felt skal det sendes inn utomhusplan. Planene skal medta de felles utearealer (samferdselsanlegg) som grenser til feltet som omsøkes bebygd.

Delplan skal være i tråd med overordnet utomhusplan som skal være utarbeidet som en videreutvikling av illustrasjonsplanen fra plansaken (se pkt. 3.2.1.1), og tjene som verktøy for oppnevnt koordinator for mellomromsprosjektene i planområdet (se 3.1.1.1 c)).

Planen skal vise regulerte byggegrens, eksisterende og framtidig terreng, eventuelle støttemurer og trapper, materialbruk for faste belegg m.m., beplantning inklusiv angivelse av tilstrekkelig jorddybde for trær og vertikal grønstruktur, møblering, parkering for sykkel og bil med manøvreringsareal, avkjørsler, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, av- og påstigning for buss og taxi, gatevarme på torg, gatetun og gangarealer, arealer for snøopplag, overvannshåndtering, løsning for renovasjon og belysning. Planen skal også vise eksisterende vegetasjon, herunder også spesifikasjon av terreng, vegetasjon og markdekke som forutsettes bevart. Planen skal vise overganger mot tilgrensende bygninger, veier, fortau og friområder.

Utomhusplanene skal godkjennes av kommunen.

Planforslagets illustrasjonsplan, utarbeidet helhetlig overvannsplan, overordnet VA-plan og helhetlig brannkonsept skal nedfelles i utomhusplanene.

Det skal i de enkelte søknader dokumenteres hvordan valgte løsninger i de aktuelle feltene ivaretar den helhetlige utformingen av planområdet.

b) Energiutredning

Ved søknad om tillatelse til ny bebyggelse skal det foreligge en energiutredning som skal redegjøre for energibruk og energiforsyning. Det skal redegjøres for bruk av alternative energikilder, og sikres kapasitet for lading av el-biler og el-sykler.

c) VA-Rammeplan

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det utarbeides en overordnet VA-plan for planområdet.

d) Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan (MOP)

Før rammetillatelse for byggetiltak gis, skal det basert på miljømål beskrevet i kvalitetsprogrammet utarbeides et miljøprogram og miljøoppfølgingsplaner (MOP).

Som del av dette utarbeides en mobilitetsplan som redegjør for tiltak som tilrettelegger for grønn mobilitet og et klimagassbudsjett. (Klimagassregnskap skal vises ved ferdigstillelse).

Miljøprogram og Miljøoppfølgingsplaner skal godkjennes av kommunen.

Det skal sikres tilstrekkelig miljøkompetanse for å ivareta helhetsansvaret i planområdet.

Miljøoppfølgingsplanene (MOP) skal blant annet redegjøre for hvordan måloppnåelse sikres innen ulike tema som transport/grønn mobilitet, energibruk, utslipp (vann (se f. eks. pkt. 2.1), grunn og luft (støv etc.)), støy og vibrasjoner, økologi og naturmiljø (bekjempelse av fremmede arter), materialvalg, miljøkonsekvenser ved riving, om-/ gjenbruk, avfallsminimering/-behandling under bygging og i drift, forsvarlig håndtering av avfall, massehåndtering (-balanse og evt. forurensede masser og transport), setninger og massestabilitet, overvannshåndtering (grønne tak/ åpne løsninger, flom sikring) og sikkerhet i prosjektets ulike faser (søknads-, anleggs- og drifts-) - inklusiv for evt. midlertidige tiltak.

e) Anleggsperioden

Med utgangspunkt i faseplanene (vedlegg 8a – d i reguleringen) skal det før rammetillatelse gis for ny bebyggelse, foreligge en overordnet plan for gjennomføring av anleggsperioden med riggplan og trafikkavviklingsplan som sikrer alle trafikantgrupper og parkerings- og vareleveringsløsninger m.m. i anleggsfasen. Planene skal omfatte alle områder som blir berørt av tiltaket (se pkt. 6.1).

Rigg- og trafikkavviklingsplanene kreves ytterligere detaljert ved søknad om igangsettingstillatelse.

Planene for anleggsperioden skal godkjennes av kommunen.

Det skal gjennomføres informasjonsmøter og tilrettelegges for en åpen organisert dialog med nabolag under gjennomføring av prosjektet.

f) Offentlig samferdselsanlegg

Før rammetillatelse gis for ny bebyggelse skal byggeplan for aktuelle samferdselstiltak dokumenteres i byggeplan som skal godkjennes av Viken fylkeskommune.

Gjennomføringen av utbygningen skal organiseres i en gjennomføringsavtale.

3.1.2 Felt BS1

Ved utforming av ny bebyggelse i felt BS1 skal samspillet mellom den nye bebyggelsen og Rådhuset vies spesiell oppmerksomhet. Bebyggelsens hovedinnganger skal vendes mot Kulturaksen (f_SGG1) og Rådhusetorget (f_ST3).

3.1.3 Felt o_BS2 (Kulturhuset)

Bebyggelsen videreføres som bygget. Tillatt fotavtrykk og høyder fremgår av plankart.

Hovedmaterialbruk i fasader skal være steinplater, tegl eller lignende, i lyse jordfarger. Fasadene skal utformes med henblikk på tilpasning til skalaen i sentrum for øvrig (fasadelengder/-høyder).

3.1.4 Felt BS3 (Boligsameiet)

Bebyggelsen videreføres som bygget. Tillatt fotavtrykk og høyder fremgår av plankart.

Mot plassen foran rundkjøringen mellom Knud Askers vei og Trekantstubben og mot adkomst ved nedkjøring til garasjeanlegg kan forretningene ha eksponerte fasader.

Bebyggelsen skal ha skråtak. Takmaterialet skal være teglstein, sinkplater eller lignende. Hovedmaterialet på fasader skal være tegl/fliser i jordfarger.

3.1.5 Felt BS4 (bygg vest for Kulturhuset)

Bebyggelsen planen åpner for må ikke komme til hinder for videreføring av de trafikale forhold knyttet til P-husets inn- og utkjøring eller varelevering og parkering for kulturhuset og bebyggelse i felt BS7. Ny bebyggelse kan etableres på søyler for å ivareta dette. Mellom kulturhuset og nytt bygg i felt BS4 skal det sikres en gangforbindelse.

Nybygg skal brytes opp i minimum to deler og utføres i tråd med prinsipper beskrevet i pkt. 3.1.1.1 c) Utforming.

3.1.6 Felt BS5 (Knud Askers vei 20)

Bebyggelsen videreføres som bygget. Tillatt fotavtrykk og høyder fremgår av plankart.

3.1.7 Felt BS6 (Knud Askers vei 24)

Ved byggesøknad om tiltak i feltet, skal det dokumenteres sikret gode sol- og lysforhold for boligene i BS3, jfr. bestemmelsene i kommuneplanen. Bebyggelsens hovedinnganger skal vendes mot Kulturaksen (f_SGG1) og Rådhusetorget (f_ST3).

3.1.8 Felt BS7 (Strøket 17)

Bebyggelsen videreføres som bygget. Tillatt fotavtrykk og høyder fremgår av plankart.

Hovedmaterialbruk i fasader skal være steinplater, tegl eller lignende, i lyse jordfarger. Fasadene skal utformes med henblikk på tilpasning til skalaen i sentrum for øvrig (fasadelengder/-høyder).

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2) – Vertikalnivå 2 (over bakken)

3.2.1 Fellesbestemmelser

3.2.1.1 Opparbeidelsen og helheten i feltene o_ST, f_ST, o_SGT, f_SGT, o_SGG, og f_SGG, skal ivaretas med utarbeidelse av overordnet og detaljerte utomhusplaner iht. pkt. 3.1.1.3-a.

Feltene regulert til samferdselsanlegg skal være allment tilgjengelige hele døgnet.

3.2.2 Torg

3.2.2.1 Torg o_ST1 - Karl Nilsens plass

Torget skal være offentlig og opparbeides som en møteplass med vekt på estetiske kvaliteter (se pkt. 3.1.1.1 c) og gode oppholdsarealer. Det skal legges til rette for opphold for ulike alders- og brukergrupper, og det tillates uteservering.

Fra plassen til nivå 2 langs i gateløpet mot Rådhuset skal det etableres en raus og markant trapp utformet med bymøbelkvaliteter som innbyr til opphold med reposer med sittemuligheter og plass for beplantning. Trappen tillates å gripe inn i feltene f_SGG1 og f_SGG4. Trappens stigningsforhold skal sikre at den blir god å gå i.

3.2.2.2 Torg o_ST2 - Bakerløkka

Torget skal være offentlig og videreføres som i dag.

3.2.2.3 Torg f_ST3 - Rådhusorget

Torget skal opparbeides som en møteplass med vekt på estetiske kvaliteter og gode oppholdsarealer. Det skal legges til rette for opphold for ulike alders- og brukergrupper, og det tillates uteservering. For materialbruk se pkt. 3.1.1.1 c) og retningsgivende kvalitetsprogram.

3.2.3 Gatetun (SGT)

3.2.3.1 Gatetun f_SGT1

Gatetunet skal være felles for gnr. 2/ bnr. 406, 259 og 261, samt senere utskilte parseller fra disse eiendommene. Eksisterende parkering tillates videreført. For materialbruk se pkt. 3.1.1.1 c) og retningsgivende kvalitetsprogram.

3.2.3.2 Gatetun o_SGT2-Trekantstubben

Gatetunet skal være offentlig. Gatetunet skal utformes som sambruksareal der gående og syklende prioriteres i utformingen. For materialbruk se pkt. 3.1.1.1 c) og retningsgivende kvalitetsprogram.

3.2.3.3 Gatetun o_SGT 3

Gatetunet skal være offentlig. Eksisterende parkering og varelevering tillates videreført. Manøvreringsareal for varetransport til bebyggelsen skal sikres (sammenholdt med løsning for BS4 for en helhetlig løsning). Gangforbindelse langs Asker Kulturhus skal sikres. For materialbruk se pkt. 3.1.1.1 c) og retningsgivende kvalitetsprogram.

3.2.4 Gangareal (SGG)

3.2.4.1 f_SGG1-4

Gangarealene/gågatene skal være felles for gnr. 2/ bnr. 24, 104, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 406, 407, 478, og 510 samt senere utskilte parseller fra disse eiendommene. Gangarealene skal opparbeides med møblering, vegetasjon og elementer som tilrettelegger for opphold og skal være allment tilgjengelige arealer hele døgnet. Det tillates uteservering innenfor arealene.

For materialbruk se pkt. 3.1.1.1 c) og retningsgivende kvalitetsprogram.

Innenfor gangarealene skal det settes av en ferdselssone uten hindringer på minimum 3 meter. Ferdselssonen skal utformes med tydelig og lesbar avgrensning mot tilgrensede soner (ledemarkering), med et fast og jevnt materiale. Det tillates trapper for å ta opp høydeforskjeller. Ramper skal benyttes der dette er mulig.

Se bestemmelse 5.7 til bestemmelsesområde #6 vedr. trapp.

3.2.4.2 o_SGG5

Feltet skal utformes med gjennomgående ferdselssone på minimum 3 meter bredde, som kobles til øvrig gangveinett og innganger i felt BS1. Feltet skal opparbeides parkmessig med trær, vegetasjon og regnbed.

3.2.5 Sykkelanlegg (o_SS)

Innenfor området skal det etableres sykkelfelt. Sykkelfelt skal være offentlig.

3.2.6 Annen veigrunn - grøntareal (SVG)

Arealer avsatt til annen veigrunn - grøntareal skal gis en parkmessig opparbeiding. o_SVG 2 - o_SVG8 skal være offentlige.

3.2.7 o_SKH - Kollektivholdeplass

o_SKH kan i tillegg til sin funksjon som bussholdeplass benyttes til av- og påstigning for buss og taxi. Feltet skal utrustes med fasiliteter for busstopp av typen Kantstopp, med ventesone med sittemulighet og informasjonstavle/-skilt etc. Dette skal søkes etablert i feltet eller tilstøtende felt (SF2, SF3 og BS6)

3.3 Bebyggelse og anlegg (sentrumsformål) / Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (parkering) - Vertikalnivå 1 (under bakken)

Eksisterende kjøpesenter og P-hus videreføres innenfor området. Det tillates ombygning og utvidelse av eksisterende kjøpesenter i tråd med bestemmelsene om utnyttelse.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Faresone - flomfare H320 (§ 11-8 a)

Tiltak innenfor hensynssonen H_320 skal sikres mot flomfare. Dokumentasjon på flomsikring skal sendes inn sammen med søknad om tillatelse til tiltak.

4.2 Faresone - frisikt H140

Innenfor frisiktsonen skal eventuelle sikthindringer (som for eksempel vegetasjon) ikke være høyere enn 0,5 m over fylkesveiens kjørebanelnivå.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde #1

Innenfor området tillates etablert gangbroer mellom hhv. felt BS1/o_BS2, o_BS2/BS4 og BS1/BS4. Gangbroene tillates innbygd med hovedvekt av glassflater og skal etableres med maksimal høyde på broen med 4,5 meter og minimum fri høyde på 6,0 meter. Det tillates varetransport over området.

5.2 Bestemmelser til bestemmelsesområde #2

Innenfor området skal fasade på gateplan ut mot tiliggende byrom trekkes inn minimum 0,8 meter fra hovedfasadeliv. Innenfor området tillates det etablert søyler fra ovenforliggende bebyggelse dersom inntrekningen kan økes.

5.4 Bestemmelser til bestemmelsesområde # 3

Innenfor området tillates etablert inngangsparti for senteret og kulturhuset. Maksimal kotehøyde er angitt på plankartet. Inngangen kan utformes med transparente materialer. Bredden på inngangsparti kan maksimalt være 5,5 meter.

5.5 Bestemmelser til bestemmelsesområde # 4

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres vegetasjon / vegetasjonsfelter som har som hensikt at mur og P-hus-vegg langs fortau (o_SF1) vil fremstå som en grønn fasade mot Kirkeveien.

Vegetasjonen skal anlegges vertikalt på muren, og ikke forårsake at fortauet blir vesentlig smalere.

5.6 Bestemmelser til bestemmelsesområde # 5

Innenfor området tillates etablert støttemur mellom parkeringshusets utkjøringsrampe og fortau o_SF1. Det skal tilrettelegges for at det kan etableres vegetasjon i forbindelse med støttemuren som har som hensikt at den skal fremstå som en grønn mur mot Kirkeveien. Vegetasjonen skal anlegges vertikalt og/eller på toppen av muren, og ikke forårsake at fortauet langs muren blir vesentlig smalere.

5.7 Bestemmelser til bestemmelsesområde # 6

Det tillates etablert overlysvindu(er) i gatedekket. Det er ønskelig med uteservering. Fra nivå 2 til 4 skal trapp med god stigning og utforming med byromkvaliteter som innbyr til opphold, med reposer med sittemulighet og plass for beplantning, etableres som et viktig bidrag til kvaliteten i plassrommet. Repos på nivå 3 skal dimensjoneres slik at det kan etableres romslig adkomst til bebyggelsen.

5.8 Bestemmelser til bestemmelsesområde # 7

Innenfor området skal fasade på gateplan ut mot tilliggende byrom trekkes inn minimum 1,2 meter fra hovedfasadeliv. Innenfor området tillates det etablert søyler fra ovenforliggende bebyggelse.

5.9 Bestemmelser til bestemmelsesområde # 8

Innenfor området skal fasade på gateplan ut mot tilliggende byrom trekkes inn minimum 0,6 meter fra hovedfasadeliv. Innenfor området tillates det etablert søyler fra ovenforliggende bebyggelse.

5.10 Bestemmelser til bestemmelsesområde # 9

Innenfor området tillates det etablert trapp mellom nivåene k+109,5 og k+113,9

5.11 Bestemmelser til bestemmelsesområde # 10

Innenfor området tillates det etablert trapp mellom nivåene k+113,9 og k+117,5

5.12 Bestemmelser til bestemmelsesområde # 11

Innenfor området skal fasade på gateplan ut mot tilliggende byrom trekkes inn minimum 1,2 meter fra hovedfasadeliv. Innenfor området tillates det etablert søyler fra ovenforliggende bebyggelse.

5.13 Bestemmelser til bestemmelsesområde # 12

Innenfor området skal fasade på gateplan ut mot tilliggende byrom trekkes inn minimum 0,8 meter fra hovedfasadeliv. Innenfor området tillates det etablert søyler fra ovenforliggende bebyggelse.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før det gis tillatelse til ramme / tiltak og igangsettingstillatelse (IG)

6.1.1 Tekniske tegninger / byggeplan

Før det kan søkes rammetillatelse i planområdet, skal tekniske tegninger for hele veianlegget i planområdet og byggeplan for det som skal bygges, være utarbeidet og godkjent av Viken fylkeskommune.

I felt o_SV_1 tillates følgende formål: 2011 kjørevei, 2012 Fortau, 2015 GS-vei, 2016 Gangvei, 2017 Sykkelanlegg / -felt, 2018 Annen veigrunn – teknisk anlegg, 2019 Annen veigrunn grøntareal (alternativt Grønnstruktur – Park).

6.1.2 Rigg- og trafikkavviklingsplan

Før tillatelse til tiltak gis, skal det utarbeides overordnet rigg- og trafikkavviklingsplan for anleggsperioden.

Ved søknad om IG skal de overordnede planene videreutvikles / detaljeres.

Se kravene nærmere beskrevet under dokumentasjonskrav i pkt. 3.1.1.3 e)

Anleggsperioden.

6.2 Før det gis igangsettingstillatelse (IG)

Før det gis IG skal samferdselsanleggene i planområdet være sikret opparbeidet.

Alle tiltak på fylkesvei, eller tiltak ved fylkesvei som påvirker fylkesveien, skal baseres på godkjent byggeplan (se pkt 6.1.1) og signert gjennomføringsavtale.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk

6.3.1 Før brukstillatelse gis for ny bebyggelse, skal utomhusarealer innenfor områder for bebyggelse og anlegg være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan.

6.3.2 Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i felt BS1 – BS7 skal samferdselsanlegg i felt o_SKV1, og o_SKV3 - 4, o_SGG5, o_SVG2-3 og 5 - 7, o_SS1-2 og 4, o_SF1-3 og o_SF5-6, o_SKH1-2, o_ST1, o_SGT3, f_SKV2, f_SGG1 - 4, f_ST3, f_SGT1, f_SVG1 være ferdig opparbeidet i tråd med planen.

6.3.3 Ferdigstillelse av beplantning, steinlegging og asfaltering i uteanleggene kan utsettes til påfølgende vår/sommer.

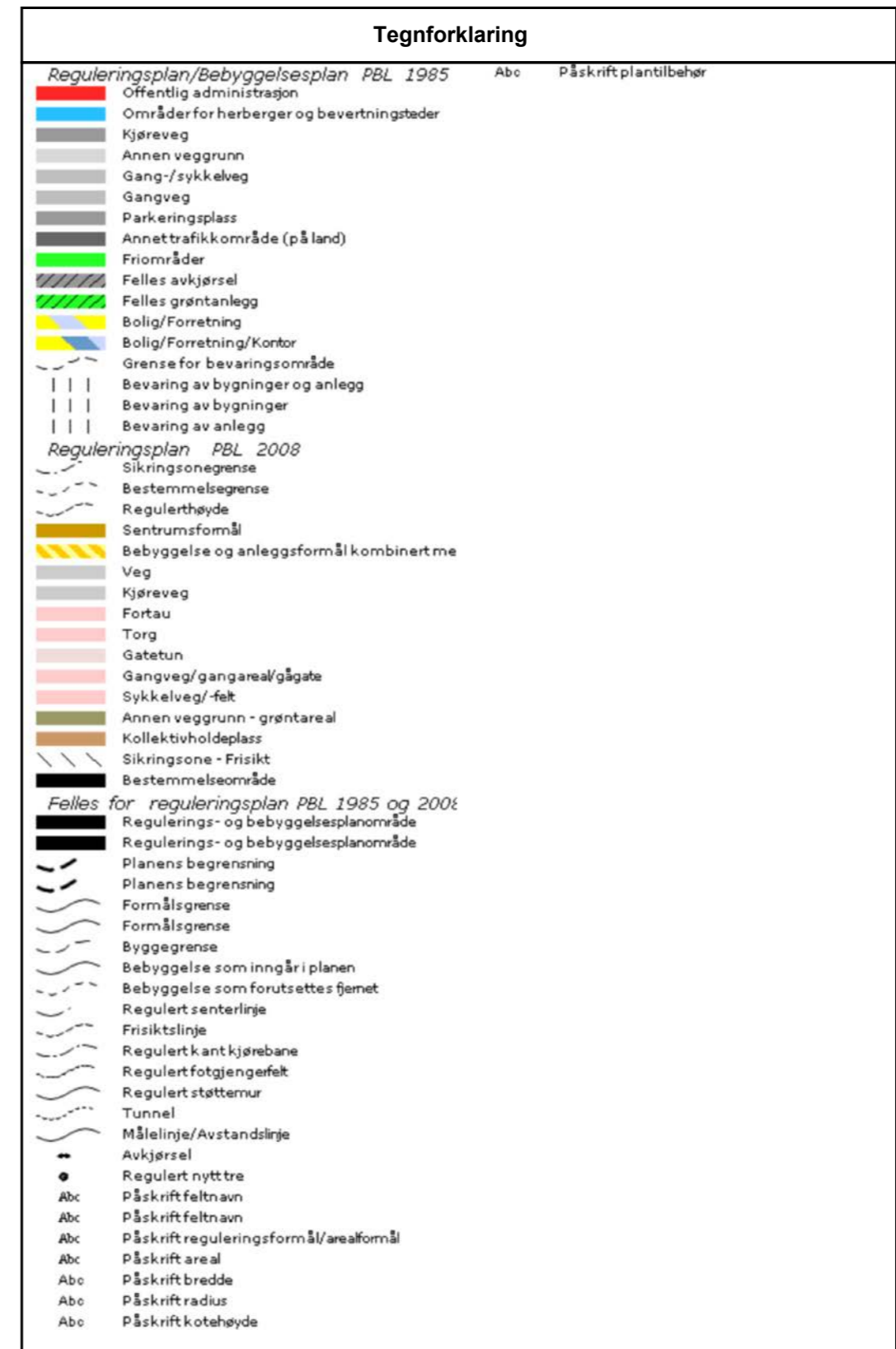
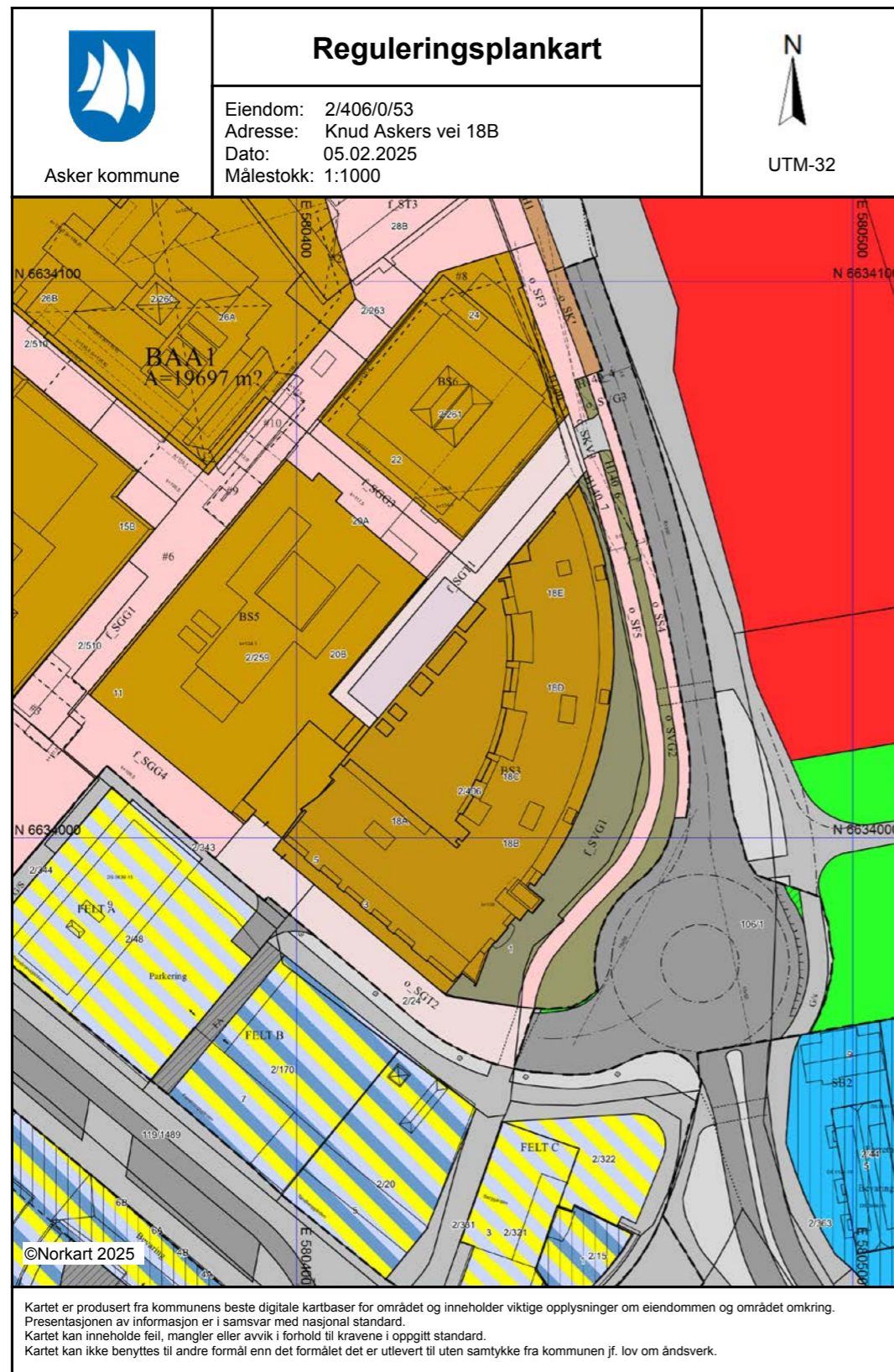
6.3.4 Anlegg i veibane utenfor planområdet nødvendig for gjennomføring av anlegg i planområdet skal utføres.

6.3.5 Før bebyggelse i felt BS4 tas i bruk, skal rundkjøring i krysset Kirkeveien x Semsveien være ferdig opparbeidet.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Kvalitetsprogram med miljømål (dokument: 02202018005_Kvalitetsprogram_rev 250522), Perspektiver og fasadeoppriss (dokument: 02202018005_Oppriss_Fjernvirkning_rev 250522 og dokument: 02202018005_Perspektiver_rev 250522) og Illustrasjonsplan (dokument: 02202018005_Illustrasjonsplan_250522) er retningsgivende for den videre prosjekteringen og gjennomføringen av tiltak i planområdet.

Overvannsnotat (dokument: 02202018005_Overvannsnotat_rev 002_030522) skal legges til grunn ved videre prosjektering.

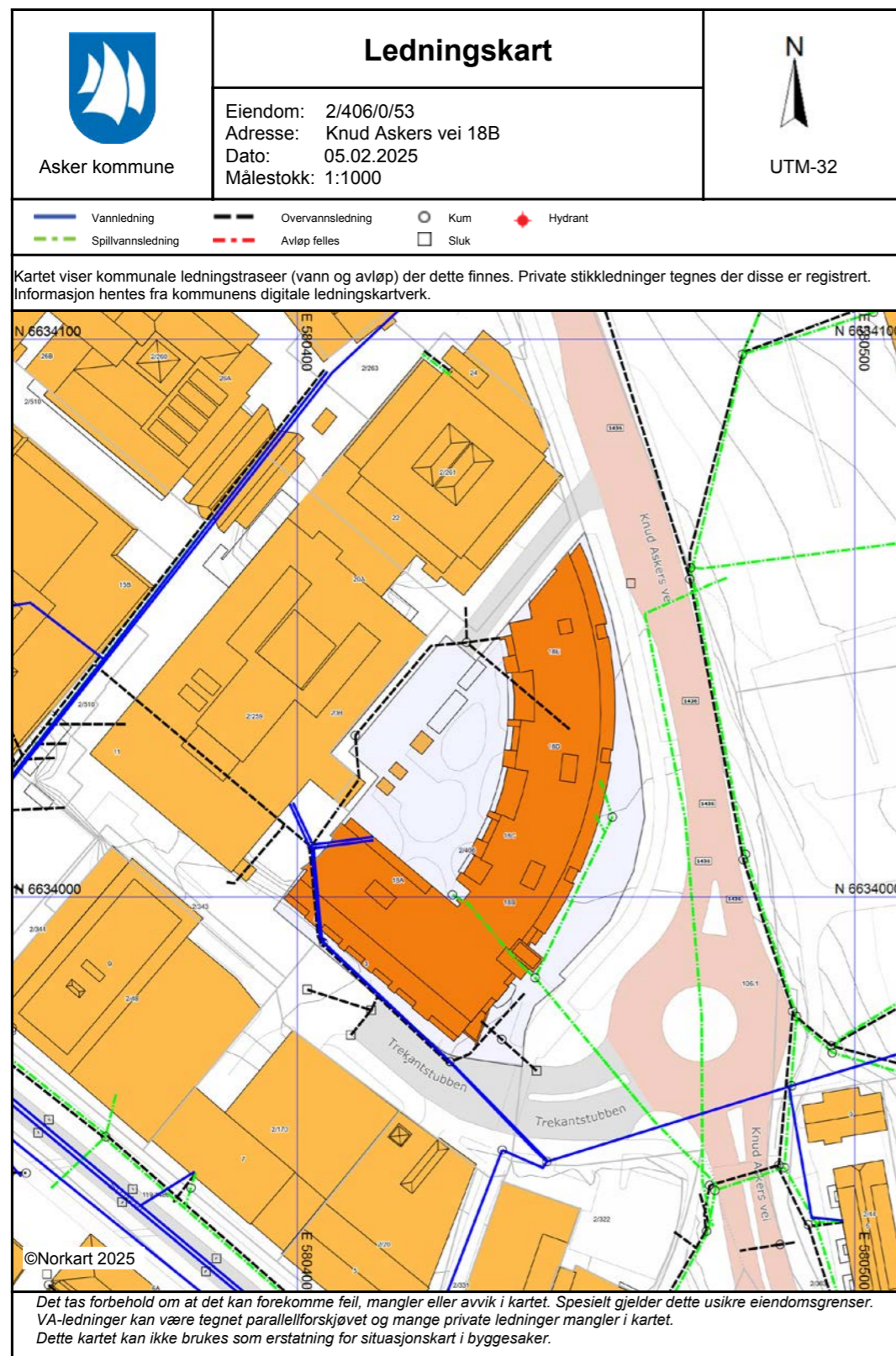




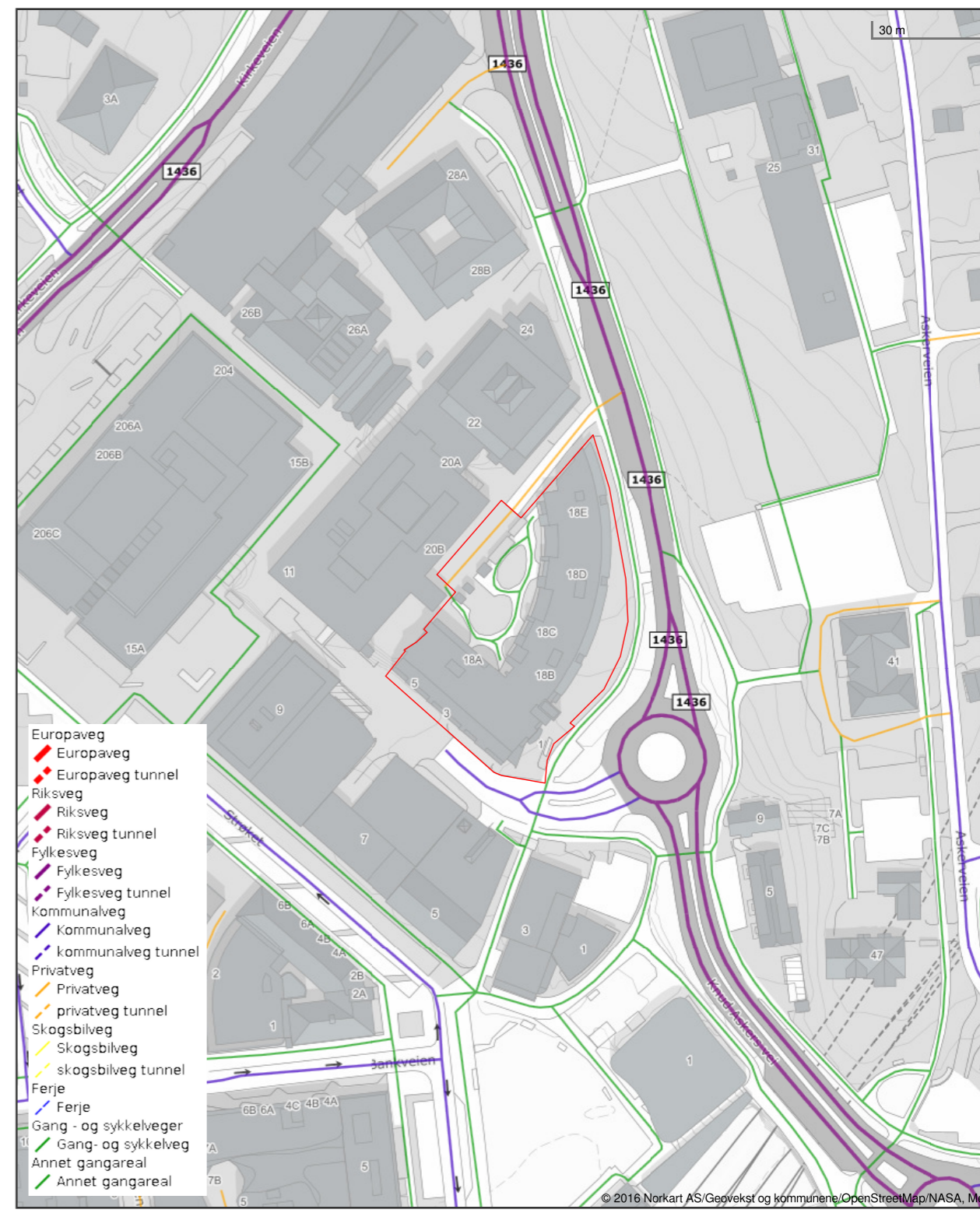
 <p>Asker kommune</p>	<h2>Kommuneplankart</h2>		 <p>N</p>
	<p>Målestokk: 1:2000 Dato:28/2-2025 Format A4</p>		

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

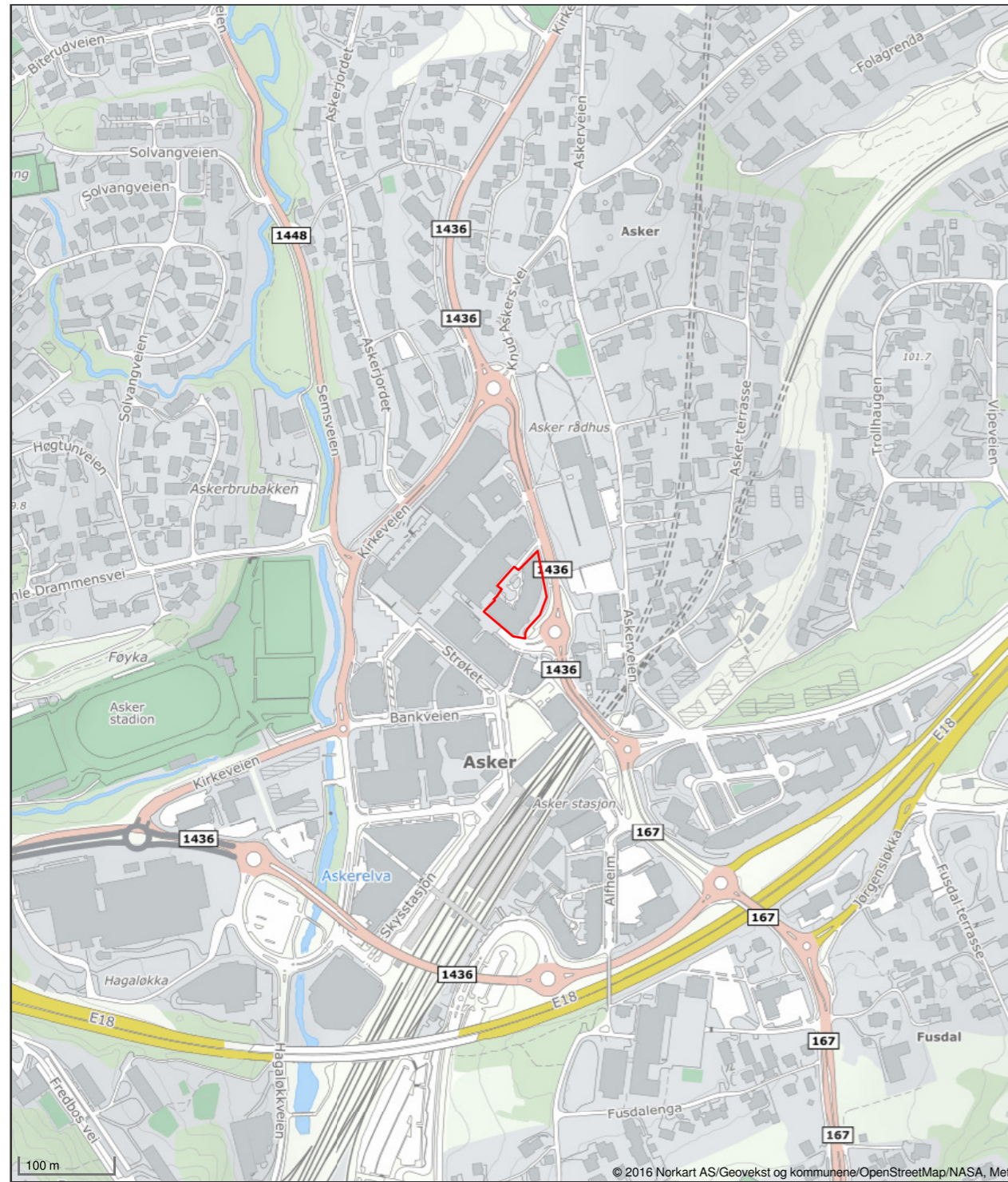
Kommuneplan - Arealformål		...
AZ	Generell påskrift - Linje	...
	Planområde kommuneplan	...
	KpArealGrense	...
	KpSikringGrense	...
	KpAngittHensynGrense	...
	KpBestemmelseGrense	...
	1140 - Turveg/turdrag - vertikalnivå 2 (eksisterende)	...
	KpSikringSone	...
	KpAngittHensynSone	...
AZ	KpBestemmelseOmråde	
	1001 - Bebyggelse og anlegg - (framtidig)	
	1110 - Boligbebyggelse - (eksisterende)	
	1110 - Boligbebyggelse - (framtidig)	
	1130 - Sentrumsformål - (eksisterende)	
	1130 - Sentrumsformål - (framtidig)	
	2010 - Veg - (eksisterende)	
	2020 - Bane - (eksisterende)	
	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 - Juridiske linjer		
	Juridiske linjer - klikkbare	
Informasjon - Bestemmelsesgrense		
	Tooltip - bestemmelsesgrense	
Bygningsinformasjon		
	Bygning	
Informasjon og plandokumenter		
	Endelig vedtatt plan	
Kommunegrense		
Bakgrunnskart kommuneplan WMS		
Kommuneplan - Båndleggingssoner		



Vegstatuskart for eiendom 3203 - 2/406//

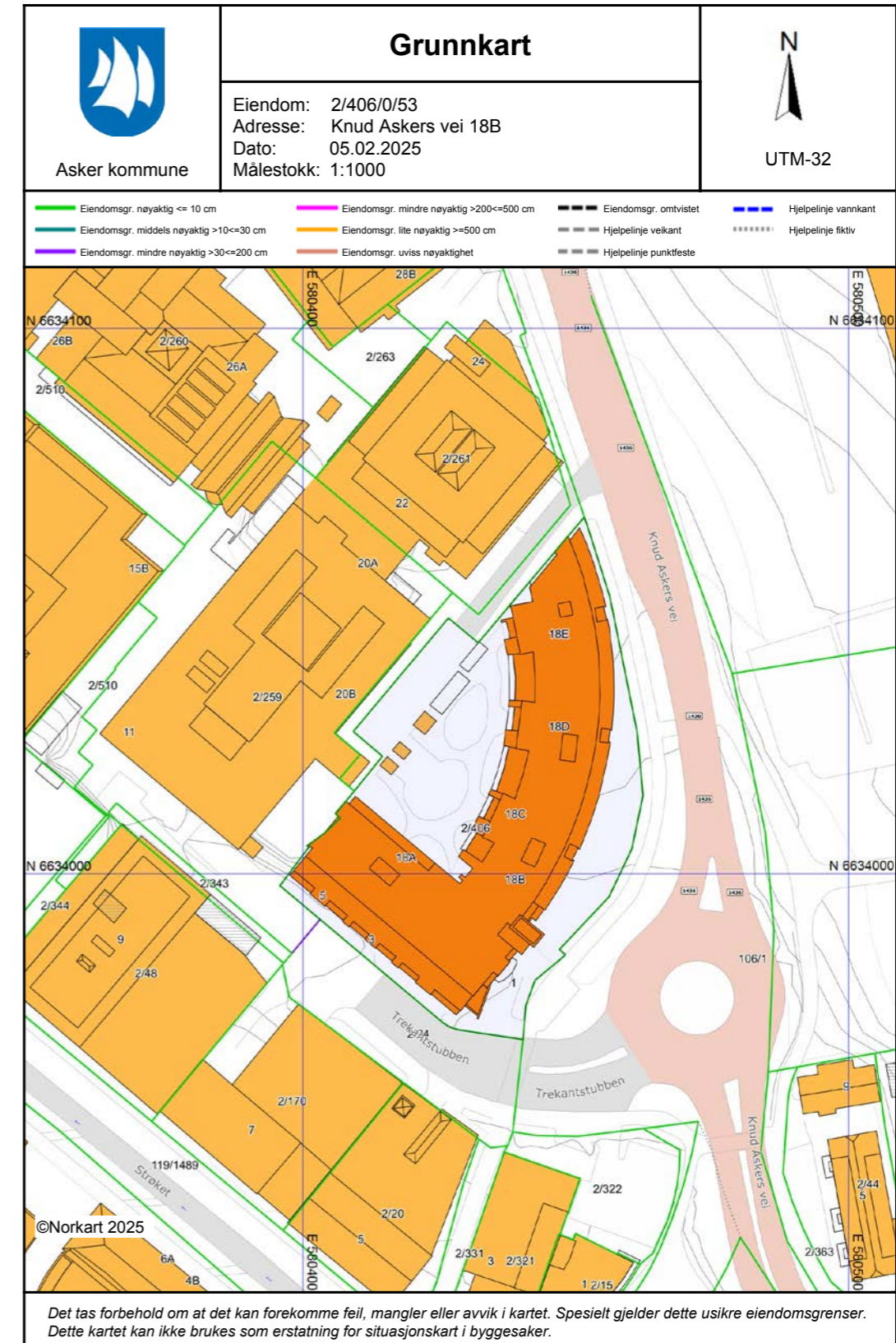


Oversiktskart for eiendom 3203 - 2/406//



© 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.



Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Innhold:

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

Tillegg til bestemmelsene:

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

Innledning

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

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

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

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

1. Forholdet til vedtatte arealplaner

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

Følgende kommunedelplaner gjelder i Asker:

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende planer gjelder uansett i sin helhet:

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

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

2. Krav om reguleringsplan

2.1 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, nr. 1)

I områder avsatt til byggeformål, arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt arealformål småbåthavn med tilhørende strandsone, kan det ikke utføres arbeid eller tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom og etablering av ny hovedbruksenhet, før området inngår i reguleringsplan.

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

2.2 Unntak fra krav om reguleringsplan (pbl. §11-10, nr. 1)

2.2.1 Områder avsatt til byggeformål

I områder avsatt til byggeformål er følgende tiltak unntatt fra krav om reguleringsplan, forutsatt at tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelser:

- a. Tiltak som kan søkes uten krav til ansvarlig søker, med unntak av pbl. § 20-1, bokstav m.
- b. Tiltak unntatt søknadsplikt

- c. Tiltak i/på eksisterende bygg, herunder også tilbygg.
- d. Private/offentlig godkjente renseløsninger
- e. Riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring.^{1,2}

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse utenfor 100-metersbeltet langs sjø³, skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.3 Generelle boligområder.

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse innenfor 100-metersbeltet langs sjø³, skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet lang sjø.

2.2.2 Områder avsatt til fritidsbebyggelse og kombinert bolig- og fritidsbebyggelse

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

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

1. Se bestemmelse 2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne
2. Se bestemmelse 11.1 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturminne.
3. 100-metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområde #6 på kommuneplanens arealplankart.

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

2.3.1 Utbygging i strid med gjeldende regulering

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

2.3.2 Opprettelse av ny grunneiendom eller arealoverføring i regulert boligområde

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6.1 Generelt

Kommunen kan kreve en samlet plan for flere eiendommer.

2.6.2 Krav om samlet plan for Øvre Hallenskog

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

2.6.3 Krav om samlet plan for Dikemarkområdet

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

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

2.6.4 Krav om ny samlet plan for Brønnøya

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

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

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

3. Rekkefølgekrav

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

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

3.1.1 Sosial infrastruktur:

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

3.1.2 Vann- og avløpskapasitet:

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

3.1.3 Transportkapasitet:

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

3.1.4 Trafikksikkerhet

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

3.1.5 Utbyggingsrekkefølge Slemmestad

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

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

Opplysning:

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

4. Utbyggingsavtaler

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

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

5. Definisjoner

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

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

6. Samfunnssikkerhet

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

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

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

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

6.1.2 Områdeskred

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Opplysning:

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

7. Teknisk infrastruktur

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

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

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

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

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

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

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

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

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

8. Vei, transport og parkering

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

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

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

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

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

Ny Røykenvei er vist med samferdelslinje, bestemmelsesområde # 5, på arealplankartet. Før det gis tillatelse til tiltak som berører 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 m² BRA
- Riving av eksisterende bygg større enn samlet 200m² BRA, eller 300m² drifts- / lagerbygg innen landbruk.
- Større anleggsprosjekter for bygging av vei, bruer, gang- og sykkelsti, og etablering av ledningsnett for vann- og avløp som innebærer inngrep i terreng.

9.1.2 Energiplan

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

9.1.3 Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser

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

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

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

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

9.3.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

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

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

9.3.2 Støysonekart

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

9.3.3 Krav til støyfaglig utredning i gul og rød støysone

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

9.3.4 Gul støysone – vurderingssone

9.3.4.1 Ny bebyggelse

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

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

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

9.3.4.2 Eksisterende bebyggelse

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

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

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

9.3.5 Rød støysone – forbudssone

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

9.3.5.1 Ny bebyggelse

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

9.3.5.2 Eksisterende bebyggelse

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

9.3.5.3 Avviksområder for støy

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

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

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

9.3.6 Støyfaglig utredning

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

9.3.7 Støy i bygge- og anleggsfasen

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

Opplysning:

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

10. Natur, landskap og grønnstruktur

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

10.1.1 Arealer for masseforvaltning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.6.1 Byggegrense mot vassdrag:

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

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

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

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

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

10.6.2 Vegetasjonsbelte:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- g. Offentlig godkjente vann- og avløpsanlegg, forutsatt at disse ikke medfører søknadspliktige terrengendringer.
- h. Tilbygg på inntil 8m² for sanitæranlegg når følgende vilkår er oppfylt:
- 1) Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg, og
 - 2) det kan dokumenteres at sanitæranlegg ikke kan integreres i eksisterende bebyggelse, og
 - 3) tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, i retning bort fra sjø, og
 - 4) tilbygget har materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.
- Nærmere sjø enn angitt byggegrense er det ikke tillatt å fjerne vegetasjon, utenom normal skjøtsel. Verdifulle trær¹ skal bevares.

Opplysning:

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

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

10.8.1 Regulerte brygger

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

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

10.8.2 Etablerte brygger

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

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

10.8.3 Sandstrender

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

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

1. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø

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

11.1.1 Ved nye tiltak og regulering

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

11.1.2 Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi

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

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

For bebyggelse med høy verneverdi gjelder følgende:

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

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

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

11.1.4 Kulturminne som sekundær boenhet

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

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

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

11.1.5 Ved søknad om riving av kulturminne²

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

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

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

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

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

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

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

12. Fellesbestemmelser til arealformål

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

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

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

12.2.1 Plassering og terrenginngrep

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

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

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

12.2.2 Andel grøntareal

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

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

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

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

12.3.1 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA)

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

12.3.2 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal lekeareal (MUA)

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

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

12.4.1 Byggegrense mot kjørevei

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

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

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

12.4.2 Byggegrense mot gang og sykkelvei

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

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

Avstand måles fra midtlinjen i gang og sykkelveien.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Nettstasjoner tillates oppført i områder avsatt til byggeformål¹, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt i LNF-områder i forbindelse med fremføring av strøm til eksisterende og godkjent bebyggelse.
- Nettstasjoner tillates ikke oppført på områder avsatt til uteoppholdsareal (lekeplass) eller innenfor hensynsone for Naturmiljø (H560_1-3), hensynssone nedslagsfelt drikkevann (H110) Faresone Flom (H320), faresone ras og skred (H310) eller båndleggingssone H720, H730 og H735.
- Nettstasjon tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse.
- Nettstasjonen skal i utforming og plassering tilpasses omgivelsene, ved plassering innenfor hensynssone kulturmiljø (H570_1-4) skal utforming og plassering avklares med kommunens byggesaksavdeling (kulturminnegruppe).
- Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, og inntil 2 meter fra eiendomsgrense og regulert vei.
- Nettstasjoner skal ikke komme i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel.
- Nettstasjoner skal ha minimum 5 meter avstand fra annen bebyggelse.

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

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

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

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

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

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

13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse

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

Utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter tillates kun i prioriterte vekstområder¹, eller på arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse på kommuneplanens arealplankart, med mindre annet fremgår av reguleringsplan.

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

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

13.2 Sosiale boformer (pbl. § 11-9, nr. 5)

Det kan etableres sosiale boformer hvor en gruppe boliger er knyttet til både innvendige og utvendige fellesarealer. Fellesarealet skal være samlet, og i direkte tilknytning til boenhetene. Det skal være varierte boligstørrelser tilrettelagt for en variert beboergruppe.

Opplysning: Se tillegg 4, definisjon av sosiale boformer, og R13.2.

13.3 Sekundær boenhet (pbl. § 11-9, nr. 5)

Sekundær boenhet¹ tillates kun i tilknytning til enebolig og skal være integrert i hovedbruksenheten, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, eller i bestemmelser 14.3, 14.4 og 14.5, jf. 11.1.4.

Maksimal størrelse på sekundær boenhet er 60 m² BRA per tomt + bodareal på inntil 5 m² BRA, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan. Overbygget parkering for sekundær boenhet inngår ikke i maksimal størrelse.

Opplysning: Se bestemmelse 11.1.4 om Kulturminne som sekundær boenhet, og bestemmelser 8.2 og 12.3 med krav til parkering og uteoppholdsareal

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet og sekundær boenhet.

13.4 Plassering av mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor byggegrense i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.4.1 Støttemur og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense, forutsatt at:

- De mindre tiltakene ikke er i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, 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 naboeiendom¹

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre tiltak jf. pbl § 20.5 og byggesaksforskriften (SAK 10) § 4.1 plassert utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom¹, forutsatt at:

- Tiltaket plasseres minst 1 meter fra nabogrensen, avstandskravet gjelder ikke for grannegjerde på inntil 1,5 meter høyde, eller levegg på inntil 1,8 meter høyde og 5 meter lengde.
- Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m² BYA og BRA.
- Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
- Bygning kan ikke inneholde rom for varig opphold.

Opplysning: For SB områder se bestemmelse 14.4.1 om tilpasning til eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur.

1. Det er begrensninger for tiltak utenfor byggegrense mot vei, se 13.4.1 og 13.5

13.5 Plassering av frittliggende garasje og avfallshus utenfor byggegrense mot vei i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.5.1 Frittliggende garasje eller uthus o.l.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det én frittliggende garasje eller ett uthus eller lignende bygg plassert utenfor regulert byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes:

- Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m² BYA og BRA.
- Der den enkelte reguleringsplan ikke angir lavere høyde, tillates gesimshøyde inntil 3,0 m og mønehøyde tillates inntil 5,0 m. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
- For garasje med innkjøring parallelt med vei, skal avstand til veiformål være minimum 2,0 m.
- For garasje med innkjøring vinkelrett fra vei, skal avstand til veiformål være minimum 5,0 m. Det skal være plass til bil foran garasje på egen tomt (minimum 5 m).
- Bygning skal plasseres minimum 2 meter fra veiformål.
- Bygget kan ikke inneholde rom for varig opphold.
- For riks- og fylkesveier tillates ikke parkering mellom byggegrense og vei.
- Plassering av bygget skal ikke komme i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, 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 m² BYA per hovedbruksenhet,
- Tiltaket har maksimal gesimshøyde 2,0 meter målt til ferdig planert terreng og skal plasseres min. 1 meter fra regulert vei.
- Plassering av tiltaket ikke kommer i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt eller byggegrense mot kryss.

Opplysning: For SB områder se bestemmelse 14.4.1 om tilpasning til eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur.

14. Bestemmelser til småhusområder

14.1 Bebyggelse og terrenginngrep (pbl. § 11- 9, nr. 5)

14.1.1 Type bebyggelse:

Boligkategorier fremgår av arealplankartet. Innenfor boligområder angitt som, boligkategori *generelle boligområder* (GB), *spesielle boligområder* (SB), og *boligområder innenfor 100 metersbeltet langs sjø'* (GBS) tillates kun frittliggende småhusbebyggelse som angitt i bestemmelsene nedenfor.

I småhusområdene tillates ikke videre fortetting annet enn der det følger av reguleringsplan, som angitt i bestemmelse 2.3.

Bestemmelsenes kapittel 14 gir rammer for bebyggelsens utnyttelse og utforming.

14.1.2 Terrengendringer utenfor byggverkets fotavtrykk

Bygg skal plasseres i forhold til terreng i tråd med bestemmelse 12.2.1. Såfremt ikke annet er bestemt i reguleringsplan skal minimum 50 % av tomtens areal holdes fri for terrenginngrep, herunder også byggeproper og andre inngrep i terreng i bygge- og anleggsfasen. Der det kan gjøres terrenginngrep gjelder følgende:

- For tomter med terrengfall mindre enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 1,5 meter i terrengets fallretning.
- For tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1,5 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 2 meter i terrengets fallretning.
- Høyder måles fra eksisterende terreng, og avstand mellom støttemurer måles fra bunn av øverste støttemur til ytterkant topp av nederste støttemur.
- Terrenginngrep som er nødvendig for å etablere nødvendig og/eller trafikksikker adkomst, herunder kjellerinngang, innkjøring til garasje etc. kan overstige høydene angitt i a og b.
- Terrenginngrep for lysgrav, trappenedgang etc. som ligger inntil 1,5 meter fra byggets fasadeliv tillates ut over høydene i a og b.

Opplysning: se bestemmelse 2.3 om krav om ny reguleringsplan i regulerte boligområder

1. 100-metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart.

14.2 MUA krav (minste uteoppholdsareal) for frittliggende småhusbebyggelse

Der annet ikke er bestemt i gjeldende reguleringsplan gjelder følgende krav for minste uteoppholdsareal:

- Eneboliger skal ha minimum 200m² uteoppholdsareal hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 4 meter.
- Tomannsboliger skal ha minimum 150 m² uteoppholdsareal per hovedbruksenhet hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 3 meter.
- Sekundærboenhet skal ha minimum 12 m² uteoppholdsareal som skal være sammenhengende og i direkte tilknytning til boenheten.

Takterrasser kan medregnes i uteoppholdsareal dersom takterrassen grenser mot annet målbart uteoppholdsareal på terreng, og hvor det ikke er nivåforskjell på mer enn 20cm mellom terrenget og terrassen.

14.3 Generelle boligområder (felt GB) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Boligkategori GB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.3 nedenfor gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsene gjelder også uregulerte boliger utenfor 100-metersbeltet jf. bestemmelse 2.2.1

14.3.1 Boenheter¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter¹, tillates disse områdene bebygget med to boenheter¹. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundær² boenhet eller én tomannsbolig.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.3.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GB skal BYA ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 20 %.

I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnormen, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Følgende planer gjelder fortsatt mht. utnyttelse:

- 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.

Takterrasser⁴ tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter. For takterrasser⁴ høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

- a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5 m fra gavlvegg.
- b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 40% av bygningens BYA. Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.3.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

Der gjeldende reguleringsplan ikke angir høyere høyde for garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 5 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Garasje skal være tilpasset hovedhuset.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir. I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for boligen også gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.3.6 Parkering

Antall garasjeplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2, uavhengig av om garasjen bygges eller ikke. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet.
2. Se bestemmelse 13.3 Sekundær boenhet.
3. Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.

14.4 Boligområder med spesielle kvaliteter (felt SB) (pbl. § 11- 9, nr. 5, 6 og 7)

Boligkategori SB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.4 gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring.

14.4.1 Tilpasning til eksisterende bebyggelse

Plassering av ny bebyggelse skal følge eksisterende bebyggelsesstruktur⁴. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området i byggestil, utforming, materialbruk, farge, skala og form.

14.4.2 Boenheter¹

I områder som er regulert til frittliggende boliger og der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter, tillates én frittliggende enebolig og én integrert sekundær² boenhet.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.4.3 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori SB skal BYA ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 15 %.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt BYA.

14.4.4 Høyder

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

- Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse.
- 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:

- 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.
- 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.
- På tomter der eksisterende terreng er flatt (maks. 0,5 meter høydeforskjell innenfor husets fotavtrykk) tillates både gesims- og mønehøyde inntil 0,5 meter høyere enn angitt i punktene a og b.
- Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.4.5 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:

- Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 5 meter.
- 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.
- Garasje skal være visuelt tilpasset hovedhuset.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m² BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligens hovedvolum (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.4.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, gjelder bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.³ Innenfor planer som tillater garasje på 35 m² BYA tillates denne oppført på 36 m² BYA.

14.4.7 Tak

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Takterrasse er kun tillat der dette fremgår av reguleringsplan.

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner.

- Se tillegg 4, definisjon av boenhet.
- Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.
- 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.
- Se tillegg 4 definisjon av bebyggelsesstruktur.

14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet langs sjø⁴(felt GBS) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Bestemmelsene i punkt 14.5 gjelder regulerte områder med plan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsen gjelder også uregulerte boliger i 100-metersbeltet, jf. bestemmelse 2.2.1.

14.5.1 Boenheter¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter¹, tillates disse områdene bebygget med én frittliggende enebolig per fradelt tomt. Én integrert sekundær² boenhet tillates på tomter over 1200m².

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.5.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GBS skal BYA ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m²-BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt %- BYA.

14.5.3 Høyde

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

- Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse
- Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyden tillates inntil 8,0 meter.
- Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Der reguleringsplan angir etasjebegrensing, med unntak av hensynsone bevaringsområder for kulturminne, gjelder følgende:

- Der reguleringsplanen tillater mindre enn 2 etasjer tillates gesimshøyde inntil 4,5 meter, og mønehøyde inntil 6,5 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- Der reguleringsplanen tillater 2 etasjer eller mer, tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter, og mønehøyde inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 6 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- På tomter der eksisterende terreng er flatt (maks. 0,5 meter høydeforskjell innenfor husets fotavtrykk) tillates både gesims- og mønehøyde inntil 0,5 meter høyere enn angitt i punktene a og b.
- Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.4 Tak

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbhus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:

- Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
- Gesimshøyde for ark/opplett/kobbhus skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser³ tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter.

For takterrasser høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

- a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5m fra gavlvegg.
- b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 m²

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

Der gjeldende reguleringsplan ikke angir høyere høyde for garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 5 meter.
- b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Garasje skal være visuelt tilpasset hovedhuset. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m² BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.5.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, skal antall garasjeplasser og antall biloppstillingsplasser være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.⁴

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 om Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. 100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart

1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
2. *Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.*
3. *Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.*
4. *Se Bestemmelse 10.7 om byggegrense mot sjø.*
5. *Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt*

15. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-7, nr.1)

15.1 Bebyggelse og anlegg (BA) (pbl. § 11-9, nr. 5)

Områder for bebyggelse og anlegg åpner for kombinert nærings- og boligformål.

15.1.1 Byggeformål BA1

Innenfor BA1 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet. Eksisterende detaljhandelsvirksomhet kan opprettholdes.

15.1.1.1 Byggeformål BA1.1 (Føyka)

Det tillates bruk etter 15.1.1 Minimum 50% av Føyka-området (regulert delfelt I, II og IV) skal være fri for bebyggelse og tilrettelagt for rekreasjon og fysisk aktivitet.

15.1.2 Byggeformål BA2

Innenfor BA2 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet, samt arealer for plasskrevende varehandel.¹

15.1.3 Byggeformål BA3

Innenfor BA3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet.

15.1.4 Byggeformål BA4

Innenfor BA4 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.

15.1.4.1 Byggeformål BA4.1 Sosiale boformer (felt SL14, felt ÅN3)

Innenfor BA4.1 kan det etableres offentlig eller privat tjenesteyting som omfatter boliger med sosiale boformer for eldre, eller personer med nedsatt funksjonsevne.

Øvre Hagen gård, felt ÅN3, tillates bygget om til boliger innenfor eksisterende bebyggelse. Gårdstunet skal opprettholdes og anlegget tilpasses kulturlandskapet.

Eksisterende terreng og vegetasjon skal inngå som et aktivum i bofelleskapet.

Nødvendige tiltak skal iverksettes slik at tilstøtende landbruksarealer skjermes og landbruksdrift kan pågå uforstyrret.

15.1.4.2 Byggeformål BA4.2 (Blakstad sykehus og Vettre)

Innenfor BA4.2 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.²

Ved ny regulering av Vettre hotell, skal det inn mot Løkenesskogen naturreservat avsettes en buffersone som sikrer naturmangfold, landskap og avrenning i naturreservatet.

15.1.4.3 Byggeformål BA4.3 (Tronstad)

Innenfor BA4.3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, herunder museumsvirksomhet.

Opplysning:

1. *Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel*
2. *Se rekkefølgekrav i bestemmelse 3.1.3.c*

16. Bestemmelser til andre byggeområder

16.1 Fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 3, 5 og 6)

16.1.1 Grunneiendom

I områder avsatt til fritidsbebyggelse eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF er oppdeling av eksisterende grunneiendom ikke tillatt.

16.1.2 Fritidsbebyggelse utenfor 100 metersbeltet langs sjø¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, tillates oppføring av én fritidsbolig på eksisterende ubebygget tomt og utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til fritidsbebyggelse utenfor 100-meterbeltet langs sjøen, eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF. Tillatelse kan gis under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

Utvidelse av eksisterende fritidsbolig kan ikke medføre opprettelse av ny boenhet på tomten. Grad av utnyttning skal ikke overskride %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal overskrider ikke 125 m².

Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

d. Utebelysning

Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

16.1.3 Fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrensen mot sjø¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan tillates kun tilbygg på inntil 15 m² på eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF og fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrense mot sjø, dersom følgende er oppfylt:

- Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg.
- Samlet BYA på tomten overskrider ikke 125 m² inkludert tilbygget.
- Tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, og i retning bort fra sjø.
- Eksisterende bebyggelse og tilbygg skal ha materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.
- Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.
- Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

Opplysning: Se bestemmelse 2.2 Unntak fra plankrav, og bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø

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

16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBF) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3 og 5)

Innenfor KBF tillates bolig- og fritidsbebyggelse. Fritidsbebyggelse i tråd med reguleringsplan/bestemmelsene i punkt 16.1, og boligbebyggelse i tråd med reguleringsplan.

16.2.1 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig

Innenfor KBF kan eksisterende fritidsbolig bruksendres til helårsbolig, under følgende forutsetninger:

- Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- Boligen har opparbeidet adkomst i tråd med den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm, eller i henhold til regulert standard.
- Det er opparbeidet trygg skolevei³ med maksimal gangavstand på 4 km til barneskole eller etablert skoleskysstilbud.
- Boligen har renovasjonsløsning i henhold til enhver tid gjeldene forskrift om renovasjon.²

For Brønnøya gjelder i tillegg kravene i punkt 16.2.2.

16.2.2 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig, og andre tiltak på Brønnøya

Det skal utarbeides en samlet reguleringsplan for Brønnøya, i tråd med 2.6.4. Det tillates ikke bruksendringer til boliger eller andre tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor kartlagte naturtyper (hensynssoner H560_2 og H560_3), før ny reguleringsplan er vedtatt, jf. 2.6.4.

Utenfor hensynssone H560_2 og H560_3 må nye tiltak være i tråd med gjeldende reguleringsplan. Ikke bebygde tomter kan kun bygges med fritidsbolig.

Ny reguleringsplan kan åpne for at eksisterende fritidsbolig innenfor området avsatt som KBF kan bruksendres til helårsbolig under følgende tillegg til 16.2.1:

- Hensynet til naturverdier skal sikres.
- Utnyttelsen for boliger og fritidsboliger skal være lik, inntil 70 m² BRA og med et frittliggende uthus på inntil 15 m² BYA.
- Utsprenging av kjellere tillates ikke.

16.2.3 Veier og stier på Brønnøya

Veienes og stienes nåværende standard forutsettes opprettholdt.

Opplysning: Se bestemmelse 16.1 om fritidsbebyggelse.

1. Se Forskrift om renovasjon, Asker kommune
2. Se tillegg 4, definisjon av trygg skolevei

16.3 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 5 og 8)

I områder avsatt til sentrumsformål skal himlingshøyde i bebyggelsens første etasje langs strøksgater¹ 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 strøksgate.

16.4 Næringsbebyggelse (NA, NB, NC, ND, NE) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

16.4.1 Næringsformål NA1

Innenfor næringsbebyggelse NA1 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet detaljhandel og større kontorvirksomheter.

16.4.2 Næringsformål NA2

Innenfor næringsbebyggelse NA2 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.1.2 Helse-næring NA2.1

Innenfor næringsbebyggelse NA2.1 kan det etableres arbeidsintensive helserelaterte virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.3 Næringsformål NB1

Innenfor næringsbebyggelse NB1 kan det kun etableres transportbedrifter, verksteder, lagerhaller, bygg- og anleggsvirksomheter, ikke-støyende industrivirksomheter samt plasskrevende varehandel.¹

16.4.4 Næringsformål NB2

Innenfor næringsbebyggelse NB2 kan det kun etableres verksteder, transportbedrifter, lagerhaller og Samleterminal, bygg- og anleggsvirksomheter, samt ikke-støyende industrivirksomheter.

16.4.4.1 Kystkultursenter NB2.1

Innenfor område avsatt som NB2.1 på Nærsnes kan det i tillegg til virksomhet nevnt i NB2 også etableres kystkultursenter.

16.4.5 Næringsformål NC

Innenfor næringsbebyggelse NC kan det kun etableres industrivirksomheter.

16.4.6 Næringsformål ND

Innenfor næringsbebyggelse ND kan det etableres virksomheter som legger til rette for reiseliv, som hotell og servering og annen næringsvirksomhet.

16.4.7 Næringsformål NE

Innenfor næringsbebyggelse NE kan det etableres industrielle aktiviteter, aktiviteter for bevaring og formidling av områdets kulturelle og industrielle historie, kontorer og andre egnede næringsaktiviteter i sammenheng med dette.

Opplysning: Se også bestemmelse 10.1 og 2.4, og R 10.1.

1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel

16.5 Andre typer anlegg (ATA) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

16.5.1 Byggeformål ATA1

Innenfor ATA1 tillates uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser. Mottak og deponi av masser, og eventuelle bygningsmessige tiltak, skal ikke vanskeliggjøre framtidig utvinning av mineralske ressurser innenfor området.

16.5.1.1 Byggeformål ATA1.2 Follestad

Området kan brukes i tråd med 16.5.1. I tillegg kan området benyttes til idrettsformål.

16.5.1.2 Byggeformål ATA1.3 Stokkeråsen

Innenfor ATA1.3 kan det deponeres snø, under forutsetning av at området reguleres. Snødeponi må omsøkes og være i tråd med forurensingsloven.

16.5.2 Byggeformål ATA2

Innenfor ATA2 kan det tillates mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser.

16.5.3 Byggeformål ATA3

ATA3 er avsatt til areal for transformatorstasjoner.

16.5.4 Byggeformål ATA4

ATA4 er avsatt til areal for infrastrukturanlegg.

Opplysning: se også bestemmelse 10.1

16.6 Fritids og turistformål (FC og FT) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3 og 5)

16.6.1 Fritidsbebyggelse FC (Ramton, Solbergstøa, Knattvoldstranda og Rødtangen)

Innenfor FC tillates campingplass med tilhørende service.

16.6.2 Fritidsbebyggelse FT (Verpen)

Innenfor FT tillates utleiehytter og annen turistnæring.

16.7 Idrettsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3, 5 og 6)

16.7.1 Avgrunnsdalen

Området kan tillates benyttet til skyteanlegg med tilknyttede aktiviteter. Området skal være åpent for allmenheten når anlegget ikke er i aktiv bruk.

16.7.2 Vardåsen

Innenfor området kan det etableres idrettsanlegg under forutsetning av at:

- Området reguleres
- Eksisterende stier ivaretas i reguleringsplan.
- Det ikke foretas inngrep i Barlindbekken
- Kartlagte naturtyper i området sikres mot inngrep gjennom reguleringsplan.

16.8 Råstoffutvinning (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3, 5 og 6)

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

17. Grønnstruktur

17.1 Grønnstruktur (pbl. §§ 11-7, nr. 3, 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10)

Innenfor område for grønnstruktur (også vist med Sosi-kode 3002 Blå/grønnstruktur i arealplankartet) skal vegetasjon bevares på en måte som sikrer sammenhengende grønnstruktur og grønne lunger. Det tillates skånsom tilrettelegging for turstier (traseer for ferdsel til fots med bruksbredde på inntil 1,5 meter), naturlekeplasser og friluftsliv, samt lettere, nødvendig skjøtsel av vegetasjon. Terrengendringer er ikke tillatt.

17.2 Friområder (pbl. §§ 11-7, nr. 3 og 11-9, nr. 6)

Innenfor friområder tillates tiltak som styrker allmenhetens bruk av området for natur- og friluftsopplevelser.

18. Landbruks-, natur og friluftsmål (LNFR)

18.1 Fellesbestemmelser LNFR- områder (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

I områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk¹ (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNFR-spredd bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse², gjelder følgende:

18.1.1 Nye bygninger og tiltak i LNFR områder

Oppføring av nye frittliggende bygninger, andre konstruksjoner og anlegg, eller massedeponier, som ikke er ledd i stedbunden næring (ref. H-2401 "Gården som ressurs") er ikke tillatt. Det samme gjelder oppdeling av eksisterende grunneiendom til formål som ikke er ledd i stedbunden næring. Unntak følger av bestemmelser 18.2, 18.3 og 18.4 nedenfor.

Oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg tillates ikke på dyrket eller dyrkbar mark, eller i områder med produktiv skog eller myr, med mindre annet følger av jordloven.

Nye tiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som allé beplantning, tuntrær og andre karakteristiske enkelt trær, åkrer, slåtteeenger, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier, tufter, andre spor etter eldre bosetning og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

18.1.2 Etablering av adkomst og avkjørsel

Nye adkomster og adkomst til nye eiendommer skal godkjennes av veieier.

18.1.3 Nedslagsfelt drikkevann³

Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse til tiltak innenfor nedslagsfeltet. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssone H110, skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Det skal sendes inn hogstmelding ved hogst innenfor nedslagsfeltet/sikringssonen. Ved landbrukstiltak som berører sikringssone H110, herunder maskinell hogst/planting skal det innhentes uttalelse fra vannverkseier.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, i tråd med klausuleringsbestemmelser eller etter annet lovverk. Bestemmelsen gjelder ikke for Brjør vann med tilhørende nedslagsfelt.

18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder (Røyken næringspark felt D)

Områdene er avsatt som LNF og landskapet skal reetableres/tilbakeføres. Områdene kan gjenfylles for å tilpasse tilstøtende områder, beplantes med stedegen vegetasjon, og tilrettelegges for friluftsliv. Tiltak for slik reetablering er unntatt fra det generelle byggeforbudet i 18.1.1

Opplysning:

1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
2. LNFR areal for spredd bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.
3. Se bestemmelse 21.1 om hensynssone drikkevann, og 19.4 om vern av sjø og vassdrag (Drikkevann)

18.2 LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk¹ (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

18.2.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk, under følgende forutsetninger:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b,c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

- a. Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- b. Grad av utnytting for boligbebyggelsen skal ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 300m² BYA.
- c. eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
- d. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
- e. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.
- f. Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til gjeldende vei- og gatenorm².
- g. Nye tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluftsliv- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

Bestemmelsen gjelder ikke for tomter med areal på inntil 2000m² som er bebygget med bolighus, rammen for utvidelse av slik bebyggelse følger av bestemmelse 18.3.1.

18.2.2 Terrengendringer og deponering av masser

Større terrengendringer som utfylling, oppbevaring utover 300m³ eller uttak av masser som ikke inngår i «gården som ressurs» må følge av reguleringsplan. Krav om reguleringsplan gjelder ikke terrengendringer som er unntatt søknadsplikt etter pbl. § 20-5.

Mindre justering av eksisterende fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeiter med mindre utfylling av rene masser (maks 10000m³) for å forbedre dyrkingsforhold og øke dyrket areal på dårlig arrondert jord tillates også uten reguleringsplan. Søknad sendes til landbrukskontoret.

Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6; 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.

1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
2. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

18.3 LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse(pbl. §§ 11-7,nr. 5, 11-9 nr. 3, 5 og 6, og 11-11, nr. 2)

18.3.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse, og for tomter på under 2000m² beliggende i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b,c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse

1. Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 200m² BYA.
2. Eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
3. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
4. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

c. Boenheter

Tomten kan inneholde inntil én hovedbruksenhet, samt én integrert sekundær boenhet på inntil 60 m² BRA + bodareal på inntil 5m² BRA, og garasje. Areal til overbygget parkering medregnes i maksimal størrelse av sekundær boenhet.

d. Uteoppholdsareal

1. Uteoppholdsareal for hovedbruksenhet skal være minimum 200 m², hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal.
2. Uteoppholdsareal for sekundær boenhet skal være minimum 30 m²
3. Uteoppholdsareal skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstillende nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
4. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3.
5. Areal avsatt til kjøring, parkering, renovasjon og lignende skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

e. Parkering

Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

f. Høyder

1. Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
2. Garasjer tillates med gesimshøyde inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 4,5 meter.
3. Garasje/uthus skal være tilpasset hovedhuset.
4. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
5. Bebyggelse på gårdstun skal tilpasses tunstruktur og øvrig bebyggelse.

g. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

h. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluft- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse

Det tillates ikke nye fritidsboliger i LNF områder med spredt bebyggelse. Eksisterende fritidsboliger kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4- og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

1. Utvidelse av eksisterende fritidsbolig ikke medfører opprettelse av ny boenhet på tomten.
2. Grad av utnytting ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal ikke overstige 125 m².
3. Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumentert sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

d. Utebelysning

Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

f. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluft- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.3 Bruksendring

Eksisterende fritidsbolig kan bruksendres til helårsbolig under de forutsetninger som følger av bestemmelse 16.2.1 Felt KBF.

Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.

1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.

2. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.

18.4 LNFR- areal for spredt næringsbebyggelse – LNFN Rødbysætra (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 11-11, nr. 2)

Innenfor området avsatt til LNF spredt næringsbebyggelse felt LNFN Rødbysætra tillates næringstiltak knyttet til naturopplevelser, undervisning og overnatting. Slike tiltak omfattes ikke av det generelle byggeforbudet i 18.1. Før området inngår i reguleringsplan kan samlet BYA på eiendommen ikke overstige 700 m², hvorav 200 m² skal være biloppstillingsplass.

Opplysning:

1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.

19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

19.1 Farled (hoved- og biled) (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

I farled er det ikke tillatt med tiltak eller inngrep som vanskeliggjør for, eller kommer i konflikt med, bruken som farled.

Opplysning: Forbudet gjelder bl.a. tiltak som bøyer og dumping av masse eller gjenstander. Søknad om tiltak skal behandles av Kystverket etter havne- og farvannsloven.

19.2 Småbåthavn (jf. pbl. §§ 11-7, nr. 6, 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

Innenfor område avsatt til småbåthavn med tilhørende strandsone er det tillatt med reparasjon/vedlikehold på eksisterende godkjente bygninger og anlegg, forutsatt at dette ikke medfører utvidelse eller endring.

Det tillates riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring. Småbåthavners land- og bryggeanlegg skal være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

Etablering av småbåthavn tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

Opplysning: Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø, og 2.1 krav om reguleringsplan.

19.3 Friluftsområde i sjø (pbl. §§ 11-7, nr. 6 og 11-11, nr. 3 og 5)

Innenfor området avsatt til friluftsområde i sjø tillates tilrettelegging for allmenhetens bruk av området.

19.4 Drikkevann (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr. 3 og 5)

Det er følgende drikkevannskilder i Asker kommune:

Setervannet, Sandungen, Striglevann og Husebyvannet. Bjørvann er krisevannkilde.

Drikkevannskildene er gitt arealformål drikkevann i arealplankartet, og nedslagsfeltet for de aktuelle vannene er merket med sikringssone H110 nedslagsfelt drikkevann, med tilhørende bestemmelser i 21.1 og 18.1.3.

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø

20.1 Hensynssone landskap (villalandskap), H550 (pbl. §§ 11-8, c og 11-9, nr. 5 og 6)

For områder med hensynssone villalandskap (H550_2) fremgår utnyttelsesgrad av bestemmelse 14.3.2 og 14.4.3.

20.2 Hensynssone bevaring naturmiljø, H560 (pbl. §§ 11-8, bokstav c og 11-9, nr. 5 og 6)

20.2.1 Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1

Innenfor hensynssone H560_1 tillates ikke tiltak som forringer miljøkvaliteten i sjø og vassdrag, jf. bestemmelse 10.6. Til byggesøknad skal det dokumenteres at tiltaket ikke reduserer miljøtilstanden i sjø og vassdrag, og eventuelt redegjøres for hvilke avbøtende tiltak som må gjennomføres.

20.2.2 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_2

Innenfor hensynssonen H560_2 skal naturområder og naturtyper av høy verdi ivaretas og sikres mot inngrep. Vegetasjon skal bevares.

Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssonen H560_2, skal en fagkyndig biolog kartlegge naturverdier og vurdere eventuelle avbøtende tiltak og eventuelle avbøtende tiltak skal sikres gjennomført. Dette gjelder ikke for reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2010.

20.2.3 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_3

Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Naturmangfoldloven og kartlagte naturtyper etter NiN- registreringer skal bevares og sikres

gjennom fremtidig planlegging/regulering. I ny reguleringsplan for Brønnøya skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres. Områder med naturtyper skal sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Skjøtsel på og bekjempelse av fremmede arter må sikres gjennom bestemmelser ved regulering. Det skal også innarbeides i reguleringsbestemmelser at rigg- og anleggsområder ikke tillates i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres, jf. oppdatert temakart - natur i Asker kommunes kartbase (Asker-kart) og Miljødirektoratets kartdatabase;

<https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/naturbase/>

Opplysning: Se bestemmelse 10.5 Naturmangfold om krav til naturtypekartlegging og R 20.2 om kartgrunnlag.

1. Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.

20.3 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570 (§ 11-8, bokstav c)

20.3.1 Bevaring kulturmiljø H570_1

I bevaring kulturmiljø H570_1 skal nye tiltak tilpasses eksisterende kulturmiljø og landskap. Verneverdig bebyggelse, spor etter tradisjonell landbruksdrift, og andre kulturminner skal søkes bevart. Trerekker og verdifulle trær¹ skal bevares.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

Ferdsel som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet er ikke tillatt.

Første ledd, første setning gjelder ikke for tiltak som omfatter jernbaneteknisk infrastruktur.

20.3.2 Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3

Innenfor området Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3 gjelder følgende:

- Stedets egenart og særpregede kulturmiljø skal opprettholdes.
- Alle tiltak innenfor hensynssonen skal ta hensyn til kulturmiljøet, herunder dynamittfabrikken, de verneverdige bolighusene og Kongsdelene kirke.
- Alle bolighus med tilhørende uthus bør bevares.
- Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at det er tatt et helhetlig hensyn til kulturmiljøet. Kommunen skal innhente uttalelse fra Viken fylkeskommune.

20.3.4 Hensynssone historisk veifar H570_4

Veifarene skal bevares. Ved skogsdrift og andre tiltak skal veifarene sikres mot skade innenfor hensynssonen. Veifarene skal ryddes, holdes åpne, og være tilgjengelig for ferdsel.

Opplysning: 1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

21. Hensynssoner fare og sikring

21.1 Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann, H110 (pbl. § 11-8, bokstav a, § 11-11 nr. 6)

21.1.1. Forbud mot tiltak

Innenfor sikringssonen tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd, unntatt tiltak på eksisterende bygninger. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse innenfor nedslagsfeltet. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssonen skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder klausuleringsavtaler. Forbudet i første ledd, første setning, gjelder ikke landbrukstiltak, slike tiltak innenfor nedslagsfeltet reguleres av bestemmelse 18.1.3.

21.1.2 Forbud mot ferdsel og aktiviteter ved drikkevannkildene¹:

Innenfor sikringssonen er det forbudt med all ferdsel og aktiviteter som kan medføre at drikkevannet blir forurenset. Følgende er uansett ikke tillatt:

- a. All ferdsel på og i vannet/drikkevannskilden, herunder også bading, vading, skøyter, båt, kajakk etc. (Forbudet gjelder også husdyr.)
- b. Fisking, pilking etc.
- c. Vasking av gjenstander
- d. Slå leir/raste (telt, hengekøye, brenne bål, campingvogn mv.) nærmere vannkanten enn 50 meter.
- e. Etterlate seg søppel/avfall
- f. Riding nærmere vannkanten enn 100 meter
- g. Utslipp av helseskadelige vesker og stoffer (fra f.eks. maskiner, biler, campingvogner eller lignende, ved vask, reparasjon, oljeskift etc.)

Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt. Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder bruk av båt i forbindelse med oppsyn av drikkevannskilden. Forbudet gjelder for arealformålene LNFR, LNFR-spredt bebyggelse og vern av sjø og vassdrag(drikkevann).

Første ledd, punkt a-d og f, gjelder ikke for Brjørsvann med tilhørende nedslagsfelt.

Opplysning:

1. Drikkevannskildene er gitt arealformålet Vern av sjø og vassdrag, hvilke av vannene innenfor hensynssonen som er drikkevannskilder fremgår av bestemmelse 19.4.

21.2 Sikringssone tiltak under terrengnivå, H190_1 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.2.1 Veitunell

Innenfor sikringssone for tiltak under terrengnivå, H190, gjelder bestemmelser i gjeldende kommunedelplan sin helhet (E18 og E134).

21.2.2 Jernbanetunnel

Innenfor sikringssone Jernbanetunnel, H190, kan det ikke foretas boring uten positiv uttalelse fra Bane Nor.

21.3 Faresone flom, H320 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor området angitt som faresone flom (H320) skal det foretas redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

21.4 Faresone ras og skred (kvikkleire), H310 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone ras og skred (kvikkleire) (H310) skal det foretas og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

Opplysning: Se byggt teknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom, med tilhørende veiledninger)

21.5 Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler), H370 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.5.1 Faresone H370_1

Innenfor områder angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_1 tillates ikke ny bebyggelse og anlegg. Anleggsarbeid og tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

21.5.2 Faresone H370_2

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_2:

- a. Skal konsekvenser for ny bebyggelse og anlegg, beregnet for personopphold, dokumenteres. Dokumentasjonen skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og eventuelle avbøtende tiltak.
- b. Skal bygninger plasseres med avstander til kraftledningen i samsvar med krav etter el-tilsynsloven og tilhørende forskrifter.

- c. Tillates ikke tiltak etter pbl. § 20-1 uten at dette er avklart med berørte parter/myndigheter gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse.

21.6 Faresone brann- og eksplosjon, H350 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.6.1 Bjørndalen, H350_1 – 3

- a. Innenfor faresone H350_1 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller offentlig samferdselsanlegg (pbl. § 11-7 nr. 2).
- b. Innenfor faresone H350_2 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1).
- c. Innenfor faresone H350_3 tillates ikke ny blokkbebyggelse, ny bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller annen bebyggelse der flere mennesker oppholder seg i større forsamlinger.
- d. Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor hensynssonene, skal det foreligge positiv uttalelse fra Orica Norway AS og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)

21.6.2 Engene, H350_4 – 5

- a. Innenfor hensynssone H350_4 (5 kPa) tillates ikke nye tiltak før området inngår i reguleringsplan.
- b. Innenfor hensynssone H350_5 (2 kPa) tillates tiltak etter pbl. § 20-1 på tomter med eksisterende bebyggelse. Oppføring av ny bebyggelse i form av ene- og tomannsboliger tillates. Annen type bebyggelse kan ikke tillates før det er fremlagt dokumentasjon på at planlagt bebyggelse ikke utløser vesentlig økt risiko.

21.7 Faresone skytebane H360 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved bruk av skytebane er fareområdet ikke åpent for allmenn ferdsel.

22. Hensynssone infrastruktur

22.1 Infrastruktursone miljølokk, H430 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Innenfor infrastruktursone for miljølokk, H430, gjelder bestemmelser i kommunedelplan for E18-KORRIDOREN I ASKER, SLEPENDEN – DRENGSRUD, vedtatt 8.11.16.

23. Båndleggingssoner

23.1 Båndlagt areal etter naturmangfoldloven, H720 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor hensynssone H720 skal det foreligge positiv uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken.

23.2 Båndlagt areal etter lov om kulturminner, H730 (pbl. § 11-8, bokstav d)

23.2.1 Generelt

Området er båndlagt i påvente av en avklaring om fredning etter Lov om kulturminner. Området skal behandles som fredet inntil det foreligger endelig fredningsvedtak. Alle tiltak innenfor området skal godkjennes av Viken fylkeskommune.

23.2.2 Automatisk fredet kirke og -gravplass

Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredet kirke og gravplass med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Innenfor middelaldergravplass er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Alle tiltak

innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

23.3 Båndlagt areal etter markaloven, H735 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Innenfor markagrensen vist på kommuneplanens arealplankart gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» som ble vedtatt av kongen i statsråd og trådte i kraft 1.9.2009.

23.4 Båndlagt areal etter Energiloven H740 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

24. Bestemmelsesområder

24.1 Bestemmelsesområder (pbl. § 11-9)

Det er avsatt følgende bestemmelsesområder på kommuneplanens arealplankart med tilhørende bestemmelser:

1. **Avvikssone støy - Avvikstoy #1**, jf. bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, bestemmelse 9.3.5.3 Avviksområder for støy.
2. **Dikemark - Dikemark #2**, jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
3. **Øvre Hallenskog - Øvre Halenskog #3** jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
4. **Slemmestad kommunedelplan - Slemmestad kdpl #4**, jf. bestemmelse 3.1 Rekkefølgekrav.
5. **Ny Røykenvei - Ny røykenvei #5**, jf. bestemmelse 8.3
6. **100 m belte - 100m belte #6**, jf. bestemmelser; 2.2 Unntak fra plankrav, 14.1 Boligområder, 16.1 Fritidsbebyggelse, 18.2 og 18.3 LNFR.
7. **Prioriterte vekstområder - Pri vekstomr #7**, jf. bestemmelse 13.1 Feltutbygging.
8. **Nullvekst nord - Nullvekst nord #8**, jf. bestemmelser; 3.1 Rekkefølgekrav, 8.2 Parkeringsnorm.
9. **Nullvekst syd - Nullvekst sør #9**, jf. bestemmelser; 8.2 Parkeringsnorm.
10. **Bestemmelsesområde landskapsreparasjon # 10**, jf. bestemmelse 18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 2, Bruksnummer 406, Seksjonsnummer 53 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret Data uthentet 28.02.2025 kl. 11.45
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk Oppdatert per 28.02.2025 kl. 11.44

Adresse (r) :

Gateadresse: **Knud Askers vei 18 B**
Gatenr: **1488**
Kommune: **ASKER**
Postkrets: **1383 ASKER**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2015/476717-1/200 01.06.2015 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uskifte
ENGELSCHJØN SØREN LEIV CHRISTIAN ULRICH
FØDT: 30.01.1932

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1998/18777-4/100 13.07.1998 **ERKLÆRING/AVTALE**
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1991/31082-1/100 02.12.1991 **MÅLEBREV**
AREAL 2.150,2 M2
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1998/18777-1/100 13.07.1998 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 53
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 120/9515
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1-62

2004/8412-1/100 24.03.2004 **GRENSEJUSTERING**
Grensejusteringen omfatter også gnr. 157, bnr. 1 som kun er registrert i GAB
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2004/8412-2/100 24.03.2004 **MÅLEBREV**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/591602-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0220 GNR: 2 BNR: 406 FNR: 0 SNR: 53

2024/58263-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 3025 GNR: 2 BNR: 406 FNR: 0 SNR: 53

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

Boligkjøperforsikring

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgenerering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmegekjeder.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmegekingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmegekingsgruppen, Eiendomsmegeklerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmegeklerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegekling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold. Megleren vil oppfordre til gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
6. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
8. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Knud Askers vei 18B
1383 ASKER

Meglerforetak: Aktiv Asker
Saksbehandler: Håkon Dybvad

Telefon: 976 90 852
E-post: hakon.dybvad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon