

aktiv.



Askerjordet 4, 1383 ASKER

**Tiltalende og gjennomgående
3-roms leilighet i Asker sentrum.
Stor og solrik balkong på ca. 10
kvm.**



Daglig leder / Eiendomsmegler

Petter Mamen-Lund

Mobil 916 14 722

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

Aktiv Asker

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 000 000,-
Fellesgjeld: Kr 14 779,-
Omkostn.: Kr 139 809,-
Total ink omk.: Kr 5 154 588,-
Felleskostn.: Kr 3 900,-
Selger: Benedicte Seland Nilsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total: 69/73 m²
Tomtstr.: 1941.6 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 3, bnr. 113
Snr. 7

Oppdragsnr.: 1110240281

Tiltalende og gjennomgående 3-roms leilighet i Asker sentrum. Stor og solrik balkong.

Velkommen til Askerjordet 4 - Flott tiltalende 3-roms leilighet i Asker Sentrum. Leiligheten ligger i utkanten av Asker sentrum med kort vei til Asker stasjon, kjøpesenter og idrettsanlegg. Balkongen med grønt arealer rett ut fra den åpne stuen gir et hyggelig og lyst inntrykk med de gode solforholdene. Leiligheten har en god planløsning og inneholder 2 soverom hvorav det ene med garderobeløsning, bad, balkong, kjøkken og stue med åpen løsning. Fra Asker stasjon bruker en ca. 18 minutter inn til Nationaltheatret Stasjon.

Høydepunkter:

- Sentral beliggenhet
- Rolig
- En-stavs parkett
- Bod
- Vestvendt balkong på ca. 10kvm
- 2 integrerte garderobeskap
- Garderobeløsning

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Bilder	5
Om eiendommen	18
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	46
Nabolagsprofil	60
Andre vedlegg	86
Budskjema	189





Utgang fra stuen igjennom glassdør til verandaen med utsikt til grønt arealer rett utenfor.



Veggene og himlingen malt i hvitt med kontrastvegg.



Flott en-stavs parkett i stuen med store vindusflater og gode lysforhold.





Stor vestvendt balkong med god plass til møblement.



Solfyllt med utsikt ut til grønt arealer.



Plass til barkraker ved kjøkkeninnredning.



Kjøkkenet er levert med dyp kum i stil med benkeplaten.



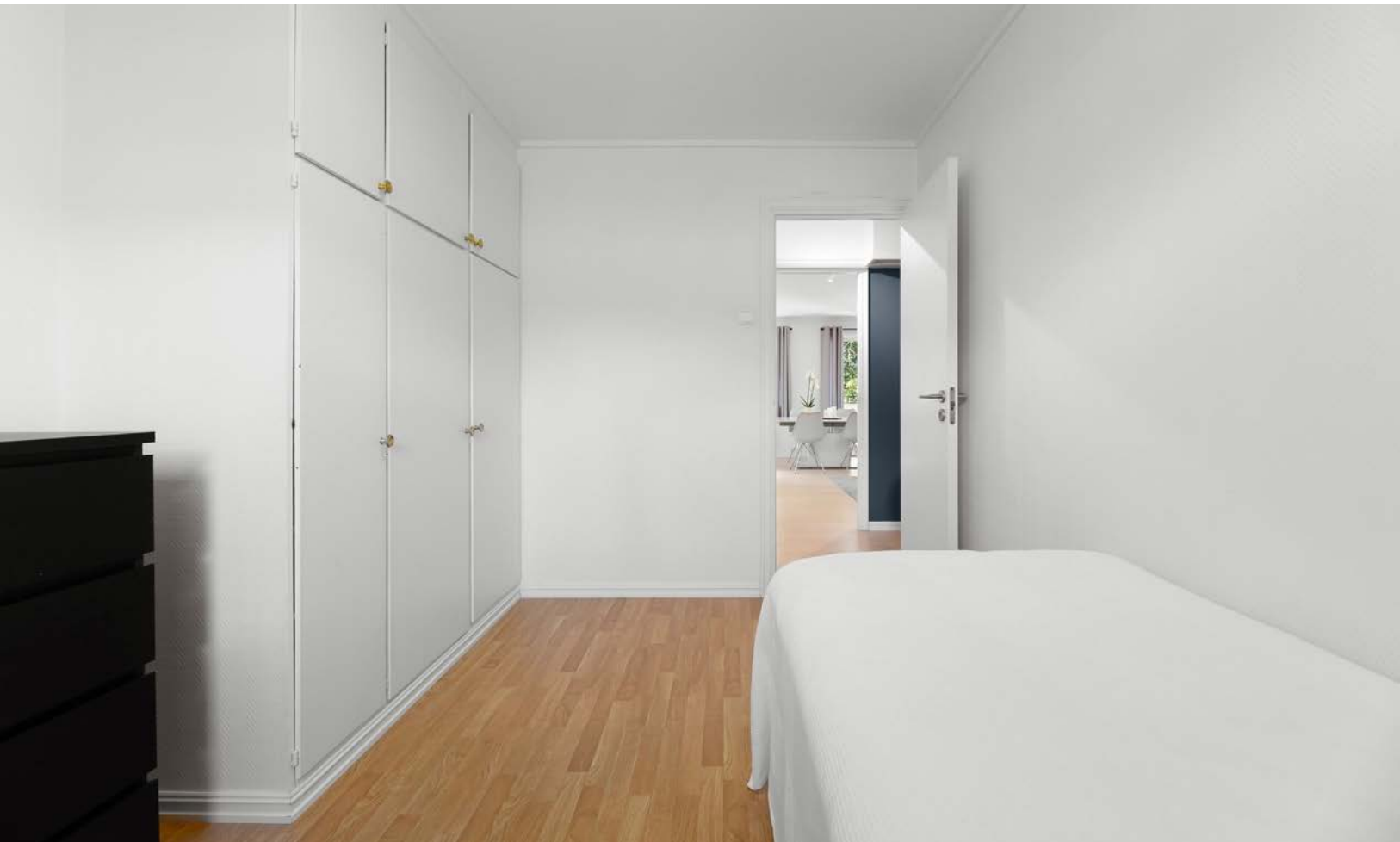
Pent moderne kjøkken fra 2014.



Integrert ovn og platetopp med ventilator over.





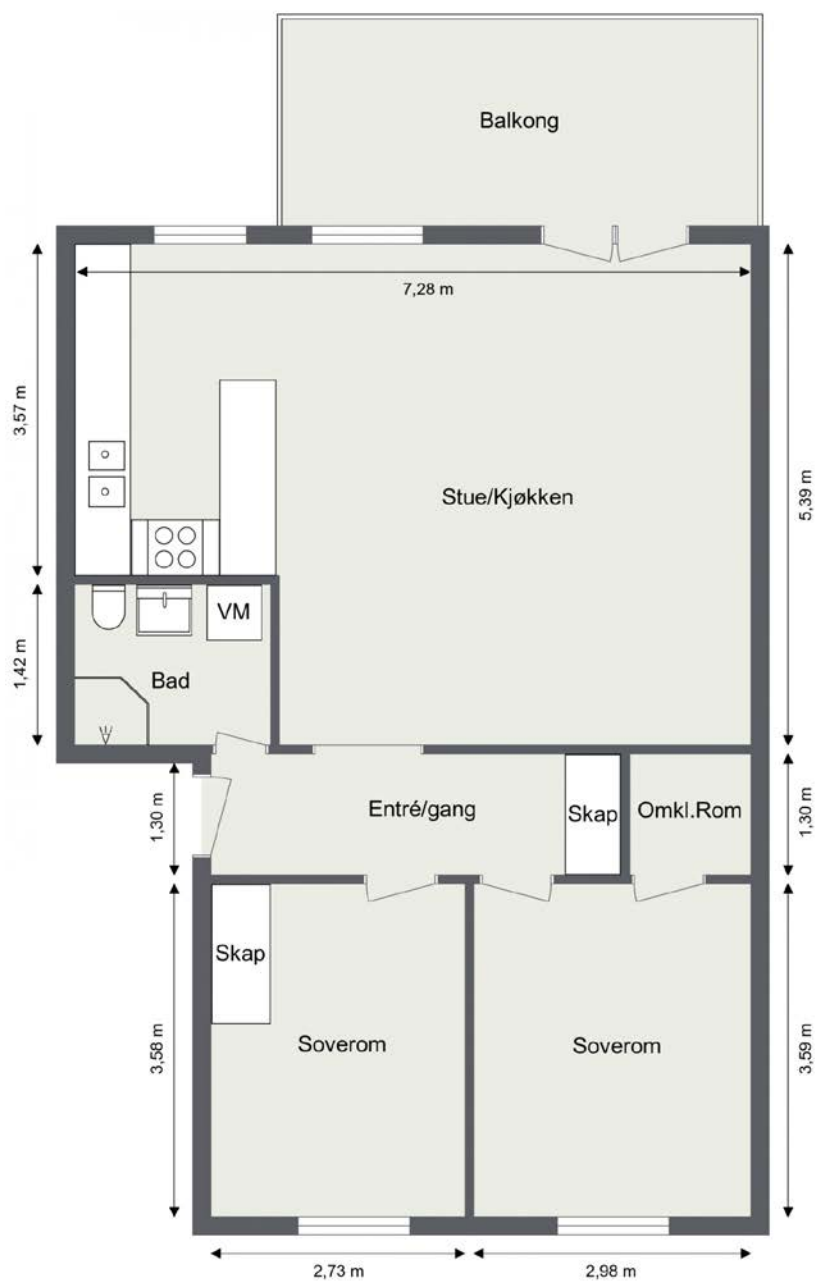












Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 73 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 m² Ekstern bod

1. etasje

BRA-i: 69 m² Bad, Entré/gang, Stue/kjøkken, To soverom, Omklæringsrom

Ikke målbare arealer

Vestvendt balkong i trekonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca.10 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til Prom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Taksering Norge anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014),

og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen

av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023+AC:2024), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b).

Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH).

Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Taksering Norge er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Tomtetype

Felles tomt

Tomtestørrelse

1941.6 m²

Beliggenhet

Askerjordet 4 ligger i veletablerte omgivelser rett ved Asker sentrum. Det er flere barnehager i nærheten med Furuly barnehage som nærmeste ca. 0,7km unna. Området sokner til Jansløkka barneskole og Solvang ungdomsskole. Gangavstand til Asker videregående rett i overkant av ca. en kilometer unna og Bleiker videregående ca. 2km unna. Området ligger i nærheten av Føyka idrettsanlegg som byr på både fotballbaner, volleyballbaner, skatepark, frisbeegolfbane og flere idretter.

Handel og kultur

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

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

Fritid

I nærområdet finnes det gode 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. Her er det et godt og variert aktivitetstilbud i flere grener, for barn og unge. For golf entusiastene ligger Asker golfklubb ca. 10 minutters kjøring fra boligen. Det er også kort vei til flere treningssentre, blant annet Actic treningssentre.

Rekreasjon

Asker er kjent for sin vakre og varierte natur, og for å være et populært sted å bo i Norge. I Asker kan du nyte Oslofjorden og dens fantastiske øyer og øysamfunn, tur og skogsområder med varierende vanskelighetsgrader samt gode muligheter til fiske og bading. Nærområdet kan by på flotte turmuligheter med kort vei til Semsvannet og inn i Vestmarka med turstier, bademuligheter og skiløyper. Asker har flere flotte strender og badeplasser som bl.a. Bondivann, Gjellumvannet, Holmenschjæret og Hvalstrand bad. I området finner du alpinanlegg, skøytebaner, idrettsanlegg og svømmehaller. For den som er glad i trening byr Asker på flere store og små treningssentre.

Offentlig kommunikasjon

Boligen har Asker stasjon ca. 550m unna med både buss og tog avganger retning Oslo og Drammen.

Bygningssakkyndig

Hasnat Faiz

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Treroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i henholdsvis i kjeller.

Gjennomgående leilighet i 1. etasje med balkong.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i betongkonstruksjon, med pusset og malte overflater, samt forblendet

utvendig med teglstein. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp.

Bygningsdeler som ligger under sameiets ansvarsområde er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader. Det er gjort vurderinger av

enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Rehabilitering av bad når jeg overtok leiligheten

Arbeid utført av Rørmontasje AS
Sluk oppgradert og ny membran

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Bytte til automatsikringer, bytte el-utstyr generelt.

Arbeid utført av DE Elektro AS

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

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Sameiet utbedret kledning på noen balkonger i 2022. Usikker på hvilket selskap som utførte dette

Innhold

2 soverom, bad, kjøkken, stue, entré, garderobe, bod og balkong.

Standard

Entré: Trivelig entré med en-stavs parkett som følger videre ut i stuen. Entréen har stormblå kontrastvegg og stort integrert skap med speil. Dette er leilighetens koblingspunkt med utgang til stuen, bad og begge soverom.

Stue: En-stavs parkett i stuen med store vindusflater og gode lysforhold. Det er åpen løsning inn til kjøkkenet og stuen er kombinert med spisestue. Veggene og himlingen er malt i hvitt med en kontrastvegg. Stuen har plass til sofakrok, tv-bord, spisestue og annet interiør. Fra stuen er det utgang igjennom glassdør til verandaen med utsikt til grønt arealer rett utenfor.

Kjøkken: Tiltalende moderne kjøkken fra 2014. Godt med benkeplass. Kjøkkenet har rikelig med lagringsplass i hvite over og underskap med lys på overskapene. Kjøkkenet har integrert kjøleskap/fryser, ovn, platetopp, ventilator i stål og kum. Plass til barkrakker ved kjøkkeninnredning.

Soverom: Leiligheten har to soverom hvorav hovedsoverommet har garderobeløsning. Hovedsoverommet har stilfulle vegger i stormblå med hvit himling. God plass til dobbeltseng og nattbord på begge sider. Det andre soverommet er med hvite vegger og har et integrert garderobeskap.

Bad: Lyse fliser på veggene og mørke fliser på gulvet. Badet er innredet med benkeskap med glatte fronter, dusj m/dusjkabinett, servant, vegghengt toalett med

sisterne integrert i veggen, speil med belysning over servant og opplegg for vaskemaskin. Badet er pusset opp i 2014.

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:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 1. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 1. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad / 1. etasje)
- Etasjeskiller
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

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

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Her følger det: Integrert skap, integrert ovn, integrert platetopp, integrert fryser/ kjøleskap, oppvaskmaskin og ventilator.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har en avtale med Telia/Get, selger har valgt en pakke med større hastighet og betaler 509,- pr. mnd

Parkering

Det følger med et parkeringsbevis pr. leilighet. Det er ingen faste plasser og plassene kan benyttes av både beboere og gjester. Se vedlagte bestemmelser i salgsoppgaven.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

82660257

Radonmåling

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

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

2023 ca. 10.566kWh

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 5 000 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune per dags dato.

Formuesverdi primær

Kr 948 707

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 605 086

Formuesverdi sekundær år

2022

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

2/28

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene betales den 6 hver måned og ble avregnet 01.07.2024.

Felleskostnadene inkluderer: Renter og avdrag, kommunale avgifter, reparasjoner og vedlikehold, forsikring m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 900

Andel Fellesgjeld

Kr 14 779

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

22.07.2024

Andel fellesformue

Kr 2 052

Andel fellesformue dato

22.07.2024

Sameiet

Sameienavn

Askerjordet Boligsameie II

Organisasjonsnummer

971263547

Om sameiet

Askerjordet Boligsameie II består av eierne i de utskilte seksjoner av gnr. 3, bnr. 113 i Asker kommune. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning m.m.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet sitt totale lån hos DNB per 31.12.2023 var 206 937,- og det er formidlet meglerforetaket at gjelden er nedbetalt november 2026.

Forkjøpsrett

Øvrige seksjonseiere har ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Adb Regnskap AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 3, bruksnummer 113, seksjonsnummer 7 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:

3203/3/113/7:

05.01.1952 - Dokumentnr: 72 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:113

Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.1968 - Dokumentnr: 3673 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:113

Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.1974 - Dokumentnr: 15529 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 7

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 2/28

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 016 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest som omhandler nybygg boligblokk fra 05.05.1971.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.05.1971.

Vei, vann og avløp

Ankomst fra Offentlig vei.

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning.

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning.

Regulerings og arealplaner**REGULERINGSPLAN**

PlanID:

022013

Plantype:

Eldre reguleringsplan

Planstatus:

Endelig vedtatt arealplan

Lovreferanse:

Pbl. 1985 eller før

Planbestemmelser:

Planbestemmelser fremgår kun av kartet

Plannavn:

Askerjordet

Ikraftredelsesdato:

1962-03-14T00:00:00

KOMMUNEPLAN

PlanID:

2020100

Plantype:

Kommuneplanens arealdel

Planstatus:

Endelig vedtatt arealplan

Plannavn:

Kommuneplan for Asker 2023 - 2035

Ikraftredelsesdato:

2023-06-13T00:00:00

Planbestemmelser:

Planbestemmelser både kart og tekst

Lovreferanse:

Pbl. 2008

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser, kommuneplanbestemmelser og kommuneplankart er vedlagt salgsoppgaven.

Adgang til utleie

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

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 000 000,- (Prisantydning)

14 779,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

125 369,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 000 000,00))

139 809,- (Omkostninger totalt)

5 154 588,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 139 809

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr ,- oppgjørshonorar kr ,- og visninger kr , -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr ,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr ,-. Utleggene omfatter... Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr ,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr ,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Petter Mamen-Lund
Daglig leder / Eiendomsmegler
petter.mamen-lund@aktiv.no
Tlf: 916 14 722

Ansvarlig megler

Petter Mamen-Lund
Daglig leder / Eiendomsmegler
petter.mamen-lund@aktiv.no
Tlf: 916 14 722

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

Salgsoppgavedato

08.08.2024

Vedlegg

ASKERJORDET 4, 1383 ASKER

Gnr: 3 Bnr: 113 Seksjon: 7

3203 ASKER kommune.

Eierseksjon

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang



Dato befaring: 29/07/2024

Utskriftsdato: 02/08/2024

Oppdragsnummer: 97970

Referansenr:

HASNAT FAIZ
hf@takseringnorge.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak. Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Taksering Norge

Taksering Norge er et anerkjent og uavhengig takseringsselskap. Vi leverer tjenestene i hele landet og har samarbeidsavtaler med flere takstselskaper. Ansatte fra Taksering Norge, og øvrige samarbeidspartnere, er profesjonelle takstmenn som har lang erfaring og har høy byggteknisk kompetanse. Majoriteten av de ansatte er fagskole-ingeniører. Vårt fokus og krav på kompetanse er blant bransjens høyeste. Taksering Norge takserer for de fleste aktører i boligomsetningsbransjen.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Treroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i henholdsvis i kjeller.

Gjennomgående leilighet i 1. etasje med balkong.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i betongkonstruksjon, med pusset og malte overflater, samt forblendet utvendig med teglstein. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp.

Bygningsdeler som ligger under sameiets ansvarsområde er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader. Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1969, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Standard

Leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2022:

- Montert ny ytterdør.

2014:

- Renovert bad.
- Nytt kjøkken med nye hvitevarer.
- Ny varmtvannsbereder.
- Nye vinduer og balkongdør.

Oppgraderinger i sameiet

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 1. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 1. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad / 1. etasje)
- Etasjeskiller
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Benedicte Seland Nilsen
Takstmenn: Hasnat Faiz
Befaring/tilstede: Eier: Benedicte Seland Nilsen, Takstmann: Hasnat Faiz

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 3203 ASKER Gnr: 3 Bnr: 113 Seksjon: 7
Eiet/festet: Eiet
Areal: 1941.6 m²
Eierbrøk seksjon: 2 / 28
Hjemmelshaver: Benedicte Seland Nilsen
Adresse: Askerjordet 4, 1383 ASKER

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	29/07/2024		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	26/07/2024		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 1969

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal
Kjeller	0	4	0	0
1. etasje	69	0	0	10
Sum bolig:	69	4	0	10
Sum BRA:	73			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje	Bad, Entré/gang, Stue/kjøkken, To soverom, Omklingsrom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. P-rom: 69 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:	Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc. Utvendige bygningsdeler: - Grunnmur i betong. - Yttervegger i betongkonstruksjon, med pusset og malte overflater, samt forblendet utvendig med teglstein. - Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp. Innvendige bygningsdeler: - Felles trapper i betong. - Etasjeskiller i betong. - Dørcalling.
--------------	---

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Omkledningsrommet er opprinnelig byggesøkt som bod, men fremstod som omkleddningsrom under befaringen, og er derfor omtalt som dette i rapporten.
--------------	---

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse:	Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.
--------------	---

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2014.
--------------	---

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:	Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2014.
--------------	--

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse EI-30 med 38 desibel lydmotstand.
--------------	--

Tilstandsvurdering:

Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 0

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte/glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Glassplater på vegg over benkeskap. Benkeplate med kum. Veggmontert kullfilterventilator i stål. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Epoq kjøkkeninnredning fra 2014.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med fliser i kjøkken og deler av entrè/gang. Vinylbelegg i omkleddningsrom. Parkett i stue og deler av entrè/gang. laminat for øvrig.

Tilstandsvurdering: Det er registrert knirk i gulvoverflater i ett soverom. Det kan være feil utførelse av underliggende konstruksjon. Det bør påregnes å utbedre forholdet.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss i stue, ett soverom og omkleddningsrom. Malt glassfiberstrie for øvrig.

Tilstandsvurdering: Det er observert noe bruksmerker og slitasje, men det er etter en helhetsvurdering gitt TG 1.

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2.42 m målt i stue/kjøkken

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken, entrè og ett soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 12 mm i stue/kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves noe skjevt.

TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovliggheit.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Vestvendt balkong i trekonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca.10 m².

Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til 101 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Plassbygget garderobeskap i entrè og ett soverom.
Garderobeløsning med stang og hyller i omkleddingsrom.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 117 liter, produsert i 2014, montert i benkeskap på kjøkken.

Tilstandsvurdering: Varmtvannsberederen er på 1950 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker.

TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad. Synlige kobber rør av eldre dato under kjøkkeninnredningen. Hovedstoppekran er lokalisert under kjøkkeninnredning. Hovedstoppekran er funksjonstestet og funnet ok. Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.
Tilstandsvurdering:	I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk.

TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:	Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen.
--------------	---

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluftsventil på yttervegg i stue/kjøkken og begg soverom. Oppdriftsventilasjon med ventil i plassbygget skap i entrè. Elektrisk avtrekksvifte i bad. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med papir.
Tilstandsvurdering:	Avtrekksventil er funksjonstestet og vurdert ikke tilfredsstillende. Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Nevnte forhold medfører redusert luftsirkulasjon i boligen. Leiligheten ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjon. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:

Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger skjult/åpent i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.

Samsvarserklæring signert og datert 09.10.2014 er fremvist for følgende arbeider:

Benedicte Seland Nilsen - Askerjordet 4, Asker.

- Rehabilitering av leilighet.
- Bytte av innmat i sikringsskap.
- Husk tilbud på lamper og LED-teip kjøkken.
- Lampetilbud: trekk fra 4 led-pærer og 1 CON 4x35w.
- Samsvarserklæring i kommentarfelt i sluttkontrollskjema.

Følgende spørsmål er stilt eier:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra 2014.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon - Bad, 1. etasje

Beskrivelse:

Badet er i følge eier pusset opp i 2014.
Faktura er fremvist, men ikke FDV dokumentasjon.

Overflater på innvendige gulv - Bad, 1. etasje

Beskrivelse:

Fliser på betong. Hjelpesluk i plast i dusjonen. Hovedsluk i metall ved servant.
Fall mot sluk på gulv er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering:

Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm. Misfarging av silikon og fugemasse er observert på enkelte steder.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.

Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger - Bad, 1. etasje

Beskrivelse:

Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering:

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte front. Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: Innredningen har fuktskader/svelling.

TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget susterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp i bad.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Hulltaking – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboileighet eller andre soner som ikke er egnet for hullboring. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Taksering Norge og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Taksering Norge er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Taksering Norge anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023+AC:2024), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b).

Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH).

Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike areal typer er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Taksering Norge er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Taksering Norge. Taksering Norge har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befæringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Taksering Norge kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Asker	
Oppdragsnr.	
1110240281	

Selger 1 navn
Benedicte Seland Nilsen

Gateadresse	
Askerjordet 4	

Poststed	Postnr
ASKER	1383

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1110240281

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rehabilitering av bad når jeg overtok leiligheten
Arbeid utført av	Rørmonasje AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Sluk oppgradert og ny membran
-------------	-------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bytte til automatsikringer, bytte el-utstyr generelt.
Arbeid utført av	DE Elektro AS

Filer

[1Samsvarserklæring.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Sameiet utbedret kledning på noen balkonger i 2022. Usikker på hvilket selskap som utførte dette

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1110240281

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1110240281

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Benedicte Seland Nilsen	6b5785351fca5ebac656221 8a9ed94183b05afbe	01.07.2024 07:05:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1110240281

- 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>

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti



KUNDE	FRA
31531 - Benedicte Seland Nilsen Askerjordet 4 1383 ASKER	DE elektro AS Sandstuveien 70FG 0680 Oslo Telefon: 94 84 13 00 E-post: post@de-elektro.no Saksbehandler: Marilyn Foreman

ORDRE / dato	ARBEIDSTED	KONTAKT
Ordre nr: 14926 9. oktober 2014	Askerjordet 4 Askerjordet 4 1383 ASKER	Benedicte S. Nilsen

Arbeidsbeskrivelse

Benedicte Seland Nilsen - Askerjordet 4, Asker
Rehabilitering av leilighet.
Bytte av innmat i sikringsskap.
Husk tilbud på lamper og LED-teip kjøkken.
Lampetilbud: trekk fra 4 led-pærer og 1 CON 4x35w
Samsvarserklæring i kommentarfelt til
sluttkontrollskjema!

Kommentar:

Nytt Elektrisk anlegg i leil utenom bad. Montert ny 32A OV og 8 jf automater. All kabling er lagt nytt. Montert stikk fra elko. Montert lamper fra SG i gang, sov, kjøkken og stue. Montert ledteip og twiststikk på kjøkken. Satt opp komfyrvakt.

Utførte kontroller

Sluttkontroll

Se vedlegg for spesifikasjon



Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekkliste og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.



Erklæring om samsvar skal i følge § 13 i Forskrift om Elektriske Lavspenningsanlegg oppbevares av eier av anlegget i hele anleggets levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for å sikre at forskriftens krav er fulgt.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Dato:

09.10.2014

Underskrift, installatør:

Geir Kjekshus

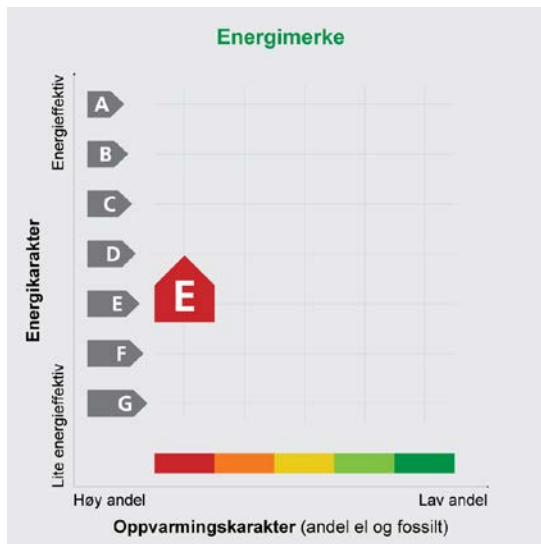
Vedlegg

Spesifikasjon av utførte kontroller

Sluttkontroll			
Anleggsbeskrivelse			
Gjelder for		Nyanlegg	
Type anlegg		Boligblokker	
Utført i henhold til		NEK 400:2010	
Måler nr.			
Senere utbedret			
Risikovurdering			
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	Ja		
Samsvarserklæring: Askerjordet 4 Nytt elektrisk anlegg i leilighet utenom badet. Montert ny 32 A OV, en 20A/C jf-automat og 7stk 15A/C jf-automater. All kabling er trekt om til PN i rør og PR påvegg. Montert 14 dobbel innfelt stikkontakter, 6 dobbel påvegg og en 4'veis stikkontakt fra ELKO. Har satt opp trådløs komfyrvakt fra Scandinavian og en twist-stikk i kjøkkenbenk. Montert led-teip under overskap på kjøkken og lamper fra SG på sov, kjøkken og i stue. Har montert og programert trådløs bryter av typen XComfort i Stue.			
Dato 02.10.2014	Kontrollert av:  Robin Bjørkli		

Adresse	Askerjordet 4
Postnr	1383
Sted	ASKER
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	3
Bnr.	113
Seksjonsnr.	7
Festenr.	
Bygn. nr.	149839453
Bolignr.	H0102
Merkenr.	A2023-1482374
Dato	21.03.2023

Innmeldt av Benedicte Seland Nilsen



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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

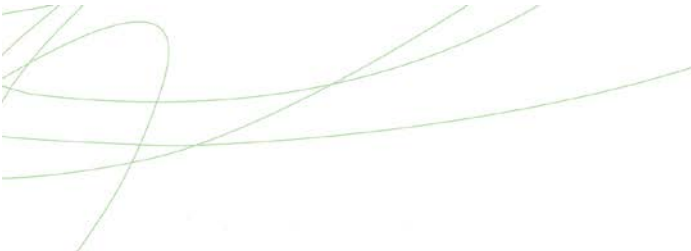
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk: 7 062 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 062 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energigivner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

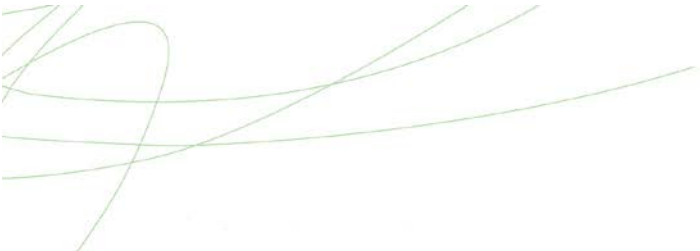
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

- Tetting av luftlekkasjer
- Utskifting av vindu
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

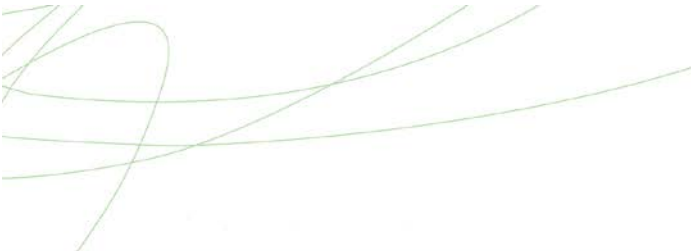


Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1969
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	69
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Askerjordet 4

Postnr/Sted: 1383 ASKER

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0102

Dato: 21.03.2023 10:10:53

Energimerkenummer: A2023-1482374

Ansvarlig for energiattesten: Benedicte Seland Nilsen

Energimerking er utført av: Benedicte Seland Nilsen

Gnr: 3

Bnr: 113

Seksjonsnr: 7

Festenr:

Bygnnr: 149839453

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Askerjordet 4

Nabolaget Askerjordet/Asker terrasse - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Trekanten	2 min
Linje 270, 275, 291, 292, 293, 296, 297	0.2 km
Asker stasjon	8 min
Totalt 8 ulike linjer	0.6 km
Oslo S	25 min
Totalt 24 ulike linjer	23.8 km
Oslo Gardermoen	58 min

Skoler

Asker International School (1-10 kl.)	19 min
550 elever, 28 klasser	1.4 km
Hagaløkka skole (1-7 kl.)	22 min
293 elever, 17 klasser	1.7 km
Bondi skole (1-7 kl.)	27 min
385 elever, 20 klasser	1.9 km
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min
328 elever, 18 klasser	0.6 km
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.)	24 min
290 elever, 21 klasser	1.9 km
Asker videregående skole	15 min
486 elever	1.1 km
Bleiker videregående skole	28 min
460 elever, 32 klasser	2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

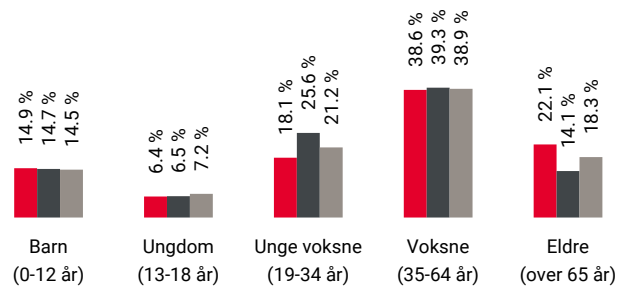
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Askerjordet/Asker terrasse	948	453
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Furuly Bhg (2-5 år)	9 min
30 barn	0.7 km
Frydendal barnehage (1-5 år)	14 min
59 barn	1.1 km
Søndre Borgen barnehage (1-5 år)	16 min
59 barn	1.1 km

Dagligvare

Coop Extra Askerholmen	2 min
Kiwi Bankveien	6 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Asker kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



3. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100

Sport

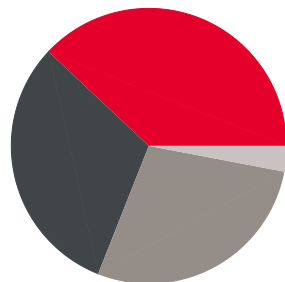
⚽ Føyka kunstgressbane 3 min
Fotball, friidrett, sandvolleyball 0.2 km

⚽ Føyka- Asker stadion fotball 5 min
Fotball 0.4 km

🏊 SATS Asker 10 min

🏊 EVO Asker 15 min

Boligmasse



■ 38% enebolig
■ 31% rekkehus
■ 28% blokk
■ 3% annet

«Meget nært et koselig Asker sentrum med nisjebutikker og hyggelige skisteder og samtidig "på landet". Perfekt kombinasjon!»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Trekanten Asker

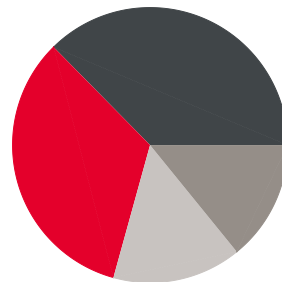
7 min



Q-apoteket Asker

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 33% i barnehagealder
■ 37% 6-12 år
■ 14% 13-15 år
■ 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

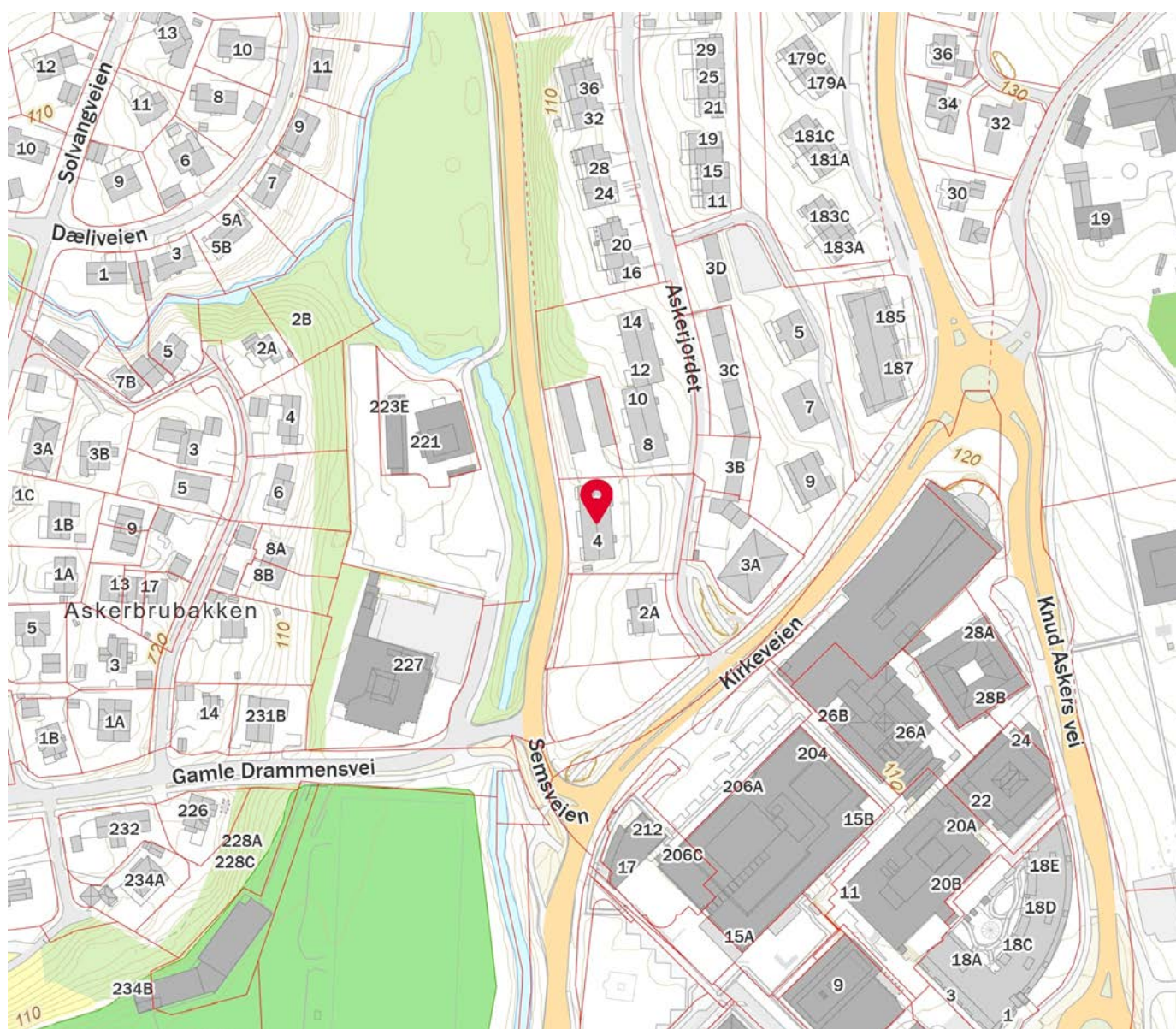
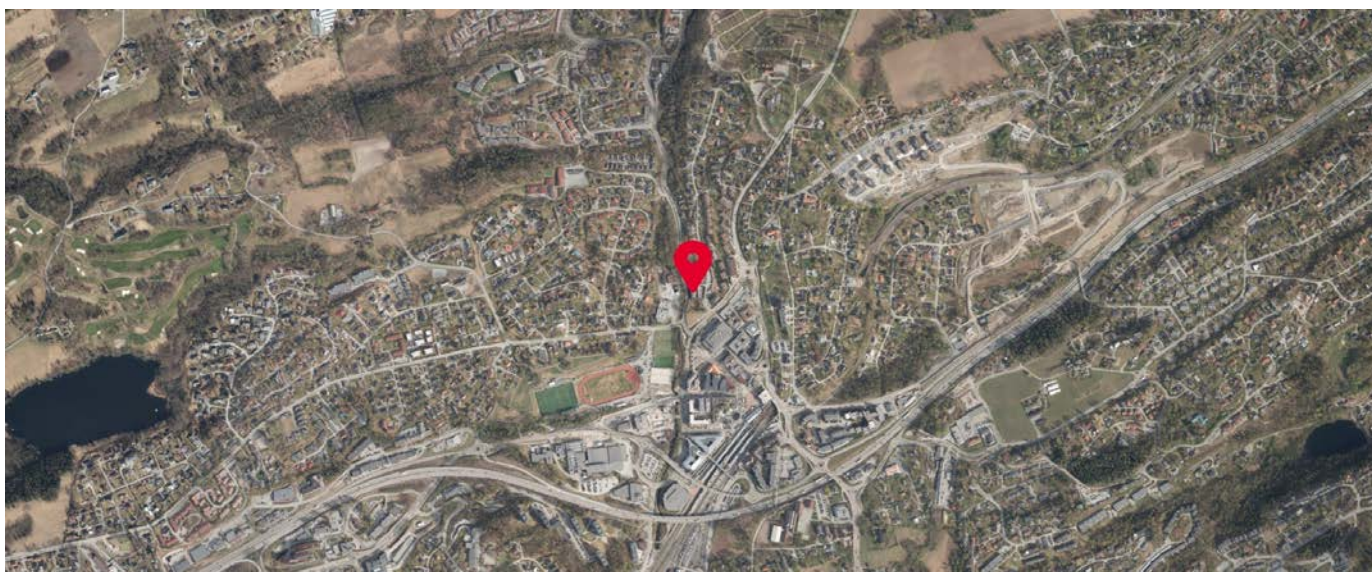
47%

■ Askerjordet/Asker terrasse
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Asker kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Asker kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Askerjordet Boligsameie II
v/Maria Aas
Askerjordet 4
0000 UKJENT ADR (RETUR AVS.)

Årsoppgave for 2022

Lån og kreditter per 01.01.2023 - DNB Bank ASA

Kontonummer	Gjeld*	Renter/omk. fradragsber.*	Renter/omk. betalt	Avdrag betalt
1212.21.88351 Lån	269.482,24	18.017,60	17.803,06	61.004,62
SUM	269.482,24	18.017,60	17.803,06	61.004,62

* Benyttes i skattemeldingen. Beløp er oppgitt i NOK. I skattemeldingen blir beløpene avrundet til nærmeste hele krone.

1212.21.88351 -Påløpte, ikke forfalte renter, er inklusiv i fradragsberettigede renter/omk.: 1.646,05

Årsoppgaven viser opplysninger som banken lovpålagt har sendt Skatteetaten. Alle opplysninger er gitt på grunnlag av kundennummer 00971263547.

Bankenes sikringsfond garanterer for dine bankinnskudd, uavhengig av om du er privatperson eller bedriftskunde. Skattetrekkskonto er ikke dekket under innskuddsgarantien.

Les mer om dine rettigheter i innskuddsgarantiskjemaet som ligger ved årsoppgaven.



Dronning Eufemias gate 30
Oslo



Pb. 1600 Sentrum
NO-0021 Oslo



Telefon: 915 04800



Foretaksregisteret:
NO 984 851 006 MVA



dnb.no

Informasjon til Innskytere om innskuddsgarantiordningen

DNB10.003.11 1001 Copyright SPAMA 2021.12.01 (v. 2021.12.01)

Innskudd i DNB Bank ASA er beskyttet av: Bankenes sikringsfond 1)
Grense for beskyttelsen: 2 000 000 norske kroner pr. innskyter og pr. kredittinstitusjon 2)
Tilleggsbeskyttelse: Dersom innskuddene dine skulle overstige grensen på 2 000 000 norske kroner kan du i visse tilfeller ha krav på en ubegrenset tilleggsbeskyttelse. Det kan gjelde innskudd gjort på din konto de siste 12 måneder som er knyttet til kjøp og salg av bolig eller fritidshus, ekteskap, samlivsbrudd, avslutning av arbeidsforhold, uførhet, død, forsikringsutbetaling eller erstatning. 3)
Hvis du har flere innskudd i den samme kredittinstitusjonen: Alle dine innskudd i DNB Bank ASA legges sammen og summen er omfattet av grensen på 2 000 000 norske kroner.
Hvis du eier en konto sammen med en eller flere andre personer: Grensen på 2 000 000 norske kroner gjelder separat for hver innskyters andel av innskuddet 4)
Tilbakebetalingsperiode hvis kredittinstitusjonen ikke kan innfri forpliktelsene sine: 7 arbeidsdager 5)
Tilbakebetalingsvaluta: Erstatning gis i norske kroner
Kontakt: Bankenes sikringsfond Pb. 1213 Vika, 0110 Oslo
Ytterligere opplysninger: www.bankenessikringsfond.no

1. Ordningen som er ansvarlig for beskyttelse av ditt innskudd

Ditt innskudd er dekket av en lovbestemt innskuddsgarantiordning. Hvis din kredittinstitusjon skulle bli insolvent, vil dine innskudd i alle tilfeller bli tilbakebetalt opp til 2 000 000 norske kroner av innskuddsgarantiordningen.

2. Ordinær grense for beskyttelse

Hvis et innskudd er utilgjengelig fordi en kredittinstitusjon er ute av stand til å oppfylle sine finansielle forpliktelser, tilbakebetales innskytere av en innskuddsgarantiordning. Tilbakebetalingen dekker opp til 2 000 000 norske kroner pr. kredittinstitusjon. Det betyr at alle innskudd i det samme kredittinstitusjon legges sammen for å fastsette dekningsnivået. Hvis en innskyter f.eks. har en sparekonto med 1 900 000 norske kroner og en brukskonto med 600 000 kroner, får vedkommende kun tilbakebetalt 2 000 000 norske kroner.

3. Tilleggsbeskyttelse

I noen tilfeller er innskudd over 2 000 000 norske kroner dekket. Dette gjelder innskudd som er gjort de seneste 12 månedene som er knyttet til visse livshendelser, for eksempel kjøp og salg av bolig eller fritidshus, ekteskap, samlivsbrudd, avslutning av arbeidsforhold, uførhet, død, forsikringsutbetaling eller erstatning. Mer informasjon finnes på www.bankenessikringsfond.no

4. Hvis du eier en konto sammen med en eller flere andre personer:

Dersom du eier en konto sammen med en eller flere personer kommer grensen på 2 000 000 norske kroner til anvendelse for hver innskyters andel av innskuddet.

Innskudd på en konto som to eller flere personer har i kraft av et forretningsforhold eller som medlemmer av en forening eller lignende sammenslutning, som ikke er en egen juridisk person, skal legges sammen og behandles som om de var foretatt av en enkelt innskyter med henblikk på beregningen av grensen på 2 000 000 norske kroner.

5. Tilbakebetaling

Den ansvarlige innskuddsgarantiordningen er:

Bankenes sikringsfond

Pb. 1213 Vika,

0110 Oslo

Hjemmeside: www.bankenessikringsfond.no

Fristen for Bankenes sikringsfond til å tilgjengeliggjøre innskuddene (opp til 2 000 000 norske kroner) er 7 arbeidsdager etter at innskuddet ble utlignet. For tilbakebetaling av innskudd med tilleggsbeskyttelse, se 3), er fristen for tilbakebetaling tre måneder. Hvis tilbakebetalingen ikke har funnet sted innenfor disse frister, bør du rette henvendelse til innskuddsgarantiordningen ettersom muligheten til å kreve tilbakebetaling kan utløpe etter en viss frist. Ytterligere opplysninger fås på www.bankenessikringsfond.no

Andre viktige opplysninger

Normalt er alle privatkunder og virksomheter dekket av innskuddsgarantiordningen. Unntak i forbindelse med visse innskudd angis på nettsiden til Bankenes sikringsfond. På oppfordring vil din kredittinstitusjon opplyse om hvorvidt visse produkter er dekket eller ikke. Hvis innskuddene er dekket, bekrefter kredittinstitusjonen det også på kontoutdraget.

Resultatrapport

Periode: 2023
Kunde (Alle)
Leverandør (Alle)
Budsjett (Ikke valgt)

Resultat (2023)															
Regnskapskonto	Jan	Febr	Mars	April	Mai	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Des	2023	2022	
														Periode	Endring
Driftsresultat															
Driftsinntekter															
Salgsinntekter															
3200 Salgsinntekt, utenfor avgiftsområdet	50 400	50 400	50 400	50 400	50 400	50 400	50 400	85 600	52 000	104 000	52 000	52 000	698 400	904 114	-205 714
3201 Eierskiftegebyrer															
Salgsinntekter	50 400	50 400	50 400	50 400	50 400	50 400	50 400	85 600	52 000	104 000	52 000	52 000	698 400	904 114	-205 714
Driftsinntekter	50 400	50 400	50 400	50 400	50 400	50 400	50 400	85 600	52 000	104 000	52 000	52 000	698 400	904 114	-205 714
Driftskostnader															
Lønnskostnad															
5000 Styrehonorar										27 900			27 900	56 700	-28 800
5400 Arbeidsgiveravgift										3 933			3 933	7 993	-4 060
Lønnskostnad										31 833			31 833	64 693	-32 860
Annen driftskostnad															
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.			46 716		44 697		14 899	14 899	14 899	44 697		-4 410	176 398	163 218	13 180
6340 Lys, varme	458	412	372	415	391	350	413	328	315	290	495	517	4 755	5 361	-605
6390 Annen kostnad lokaler					1 209								1 209	9 101	-7 892
6420 Leie datasystemer	13 878	431	945	647	1 055	825	965		1 304		1 328		21 377	10 794	10 583
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	9 349	6 665	6 665	23 577	29 119	6 665	6 763	10 165	9 092	6 665	6 665		121 389	313 157	-191 767
6610 Vaktmestertjenester			8 099								5 743	9 651	23 493	56 411	-32 918
6690 Reparasjon og vedlikehold annet														528	-528
6705 Honorar regnskap					578	1 363		4 834	514	1 727	5 589	3 600	18 205	56 530	-38 325
6790 Annen fremmed tjeneste														4 980	-4 980
6910 Bredbånd/Get	7 982	8 385	7 982	8 385	33 542	8 385				8 385	8 385	8 385	99 818	64 887	34 930
7400 Kontingent, fradragsberettiget			1 200		1 990								3 190	3 090	100

Resultat (2023)															
Regnskapskonto	Jan	Febr	Mars	April	Mai	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Des	2023	2022	
														Periode	Endring
7500 Forsikringspremie	8 681	8 681	8 681	8 681	8 681	8 681	8 681	8 681	8 681	9 765	9 765	9 765	107 426	104 744	2 682
7740 Øredifferanser										-0	-0		-0	1	-1
7770 Bank og kortgebyrer	531	1 319	583	610	570	625	594	592	594	599	693	623	7 932	6 846	1 086
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget					35	220						68	323	-2 350	2 673
Annen driftskostnad	40 878	25 894	81 243	42 315	121 868	27 114	32 315	39 499	35 399	72 129	38 663	28 199	585 515	797 297	-211 782
Driftskostnader	40 878	25 894	81 243	42 315	121 868	27 114	32 315	39 499	35 399	103 962	38 663	28 199	617 348	861 990	-244 642
Driftsresultat	9 522	24 506	-30 843	8 085	-71 468	23 286	18 085	46 101	16 601	38	13 337	23 801	81 052	42 124	38 928
Finansinntekter og finanskostnader															
Finansinntekter															
Annen finansinntekt															
8070 Annen finansinntekt						10 758							10 758	10 242	516
Annen finansinntekt						10 758							10 758	10 242	516
Finansinntekter						10 758							10 758	10 242	516
Finanskostnader															
Annen finanskostnad															
8151 Renter/gebyrer på lån	1 696	1 690	1 533	1 658	1 574	1 639	1 595	1 660	1 687	1 618	1 664	1 501	19 514	17 803	1 711
8155 Rentekostnad, leverandører														79	-79
Annen finanskostnad	1 696	1 690	1 533	1 658	1 574	1 639	1 595	1 660	1 687	1 618	1 664	1 501	19 514	17 882	1 633
Finanskostnader	1 696	1 690	1 533	1 658	1 574	1 639	1 595	1 660	1 687	1 618	1 664	1 501	19 514	17 882	1 633
Netto finansresultat	-1 696	-1 690	-1 533	-1 658	-1 574	9 119	-1 595	-1 660	-1 687	-1 618	-1 664	-1 501	-8 756	-7 640	-1 117
Ordinært resultat før skattekostnad	7 826	22 816	-32 376	6 427	-73 042	32 405	16 490	44 441	14 915	-1 580	11 673	22 301	72 296	34 484	37 812
Ordinært resultat	7 826	22 816	-32 376	6 427	-73 042	32 405	16 490	44 441	14 915	-1 580	11 673	22 301	72 296	34 484	37 812
Årsresultat	7 826	22 816	-32 376	6 427	-73 042	32 405	16 490	44 441	14 915	-1 580	11 673	22 301	72 296	34 484	37 812
Overføringer															
8960 Overføringer annen egenkapital														34 484	-34 484
Sum overføringer														34 484	-34 484

Balanserapport

Periode: 2023
Kunde (Alle)
Leverandør (Alle)

Balanse (2023)																
Regnskapskonto	IB 2023-01-01	Jan	Febr	Mars	April	Mai	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Des	2023-12-31	2022-12-31	Endring 2022-12-31
Eiendeler																
Anleggsmidler																
Varige driftsmidler																
Tomter, bygninger og annen fast																
1100 Forretningsbygg	182 758	182 758	182 758	182 758	182 758	182 758	182 758	182 758	182 758	182 758	182 758	182 758	182 758	182 758	182 758	
1120 Bygningsmessig anlegg	305 588	305 588	305 588	305 588	305 588	305 588	305 588	305 588	305 588	305 588	305 588	305 588	305 588	305 588	305 588	
1121 Tomteareal utbedret	520 559	520 559	520 559	520 559	520 559	520 559	520 559	520 559	520 559	520 559	520 559	520 559	520 559	520 559	520 559	
Tomter, bygninger og annen fast	1 008 905	1 008 905	1 008 905	1 008 905	1 008 905	1 008 905	1 008 905	1 008 905	1 008 905	1 008 905	1 008 905	1 008 905	1 008 905	1 008 905	1 008 905	
Varige driftsmidler	1 008 905	1 008 905	1 008 905	1 008 905	1 008 905	1 008 905	1 008 905	1 008 905	1 008 905	1 008 905	1 008 905	1 008 905	1 008 905	1 008 905	1 008 905	
Anleggsmidler	1 008 905	1 008 905	1 008 905	1 008 905	1 008 905	1 008 905	1 008 905	1 008 905	1 008 905	1 008 905	1 008 905	1 008 905	1 008 905	1 008 905	1 008 905	
Omløpsmidler																
Fordringer																
Kundefordringer																
1500 Kundefordringer	9 900	25 600	50 800	25 600	50 800	22 300	28 800	28 700	61 500	56 400	27 400	17 300	40 100	40 100	9 900	30 200
Kundefordringer	9 900	25 600	50 800	25 600	50 800	22 300	28 800	28 700	61 500	56 400	27 400	17 300	40 100	40 100	9 900	30 200
Andre fordringer																
1742 Forskuddsbetalt forsikring	78 131	69 450	60 769	52 088	43 406	34 725	26 044	17 362	125 861	117 180	107 415	97 650	87 885	87 885	78 131	9 754
1749 Andre forskuddsbetalte kostnader	23 945	15 963	33 138	25 156	16 771	8 385		-14 899	40 055	25 156	16 771	34 561	26 175	26 175	23 945	2 231
Andre fordringer	102 076	85 413	93 907	77 244	60 177	43 110	26 044	2 463	165 917	142 336	124 186	132 211	114 060	114 060	102 076	11 984
Fordringer	111 976	111 013	144 707	102 844	110 977	65 410	54 844	31 163	227 417	198 736	151 586	149 511	154 160	154 160	111 976	42 184
Bankinnskudd, kontanter og lignende																
1920 Bankkonto 71540503138	75 095	72 867	69 768	94 710	41 789	72 868	40 420	81 243	118 548	6 763	52 180	47 334	28 729	28 729	75 095	-46 366
Bankinnskudd, kontanter og lignende	75 095	72 867	69 768	94 710	41 789	72 868	40 420	81 243	118 548	6 763	52 180	47 334	28 729	28 729	75 095	-46 366
Omløpsmidler	187 071	183 880	214 474	197 553	152 766	138 278	95 264	112 406	345 965	205 500	203 766	196 845	182 889	182 889	187 071	-4 182
Eiendeler	1 195 975	1 192 785	1 223 379	1 206 458	1 161 671	1 147 183	1 104 169	1 121 311	1 354 870	1 214 404	1 212 671	1 205 750	1 191 794	1 191 794	1 195 975	-4 182

Balanse (2023)																	
Regnskapskonto	IB 2023-01-01	Jan	Febr	Mars	April	Mai	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Des	2023-12-31	2022-12-31	Endring 2022-12-31	
Egenkapital og gjeld																	
Egenkapital																	
Opptjent egenkapital																	
Annen egenkapital																	
2050 Annen egenkapital	895 453	895 453	895 453	895 453	895 453	895 453	895 453	895 453	895 453	895 453	895 453	895 453	895 453	895 453	895 453		
Annen egenkapital	895 453	895 453	895 453	895 453	895 453	895 453	895 453	895 453	895 453	895 453	895 453	895 453	895 453	895 453	895 453		
Opptjent egenkapital	895 453	895 453	895 453	895 453	895 453	895 453	895 453	895 453	895 453	895 453	895 453	895 453	895 453	895 453	895 453		
Udisponert resultat		7 826	30 642	-1 734	4 693	-68 349	-35 943	-19 454	24 987	39 902	38 322	49 995	72 296	72 296		72 296	
Egenkapital	895 453	903 278	926 095	893 719	900 146	827 104	859 509	875 999	920 440	935 355	933 775	945 448	967 748	967 748	895 453	72 296	
Gjeld																	
Annen langsiktig gjeld																	
Gjeld til kredittinstitusjoner																	
2240 Lån nr. 1212.21.88351	269 482	264 407	259 328	254 058	248 913	243 684	238 498	233 249	228 062	222 838	217 539	212 271	206 937	206 937	269 482	-62 545	
Gjeld til kredittinstitusjoner	269 482	264 407	259 328	254 058	248 913	243 684	238 498	233 249	228 062	222 838	217 539	212 271	206 937	206 937	269 482	-62 545	
Annen langsiktig gjeld	269 482	264 407	259 328	254 058	248 913	243 684	238 498	233 249	228 062	222 838	217 539	212 271	206 937	206 937	269 482	-62 545	
Kortsiktig gjeld																	
Leverandørgjeld																	
2400 Leverandørgjeld	6 741	19 799	32 656	53 381	7 312	71 095	861	6 763	201 067	50 912	52 124	38 798	7 876	7 876	6 741	1 135	
Leverandørgjeld	6 741	19 799	32 656	53 381	7 312	71 095	861	6 763	201 067	50 912	52 124	38 798	7 876	7 876	6 741	1 135	
Skyldige offentlige avgifter																	
2770 Skyldig arbeidsgiveravgift											3 933	3 933	3 933	3 933		3 933	
Skyldige offentlige avgifter											3 933	3 933	3 933	3 933		3 933	
Annen kortsiktig gjeld																	
2900 Forskudd fra kunder	24 300	5 300	5 300	5 300	5 300	5 300	5 300	5 300	5 300	5 300	5 300	5 300	5 300	5 300	24 300	-19 000	
2910 Gjeld til ansatte og eiere																	
Annen kortsiktig gjeld	24 300	5 300	5 300	5 300	5 300	5 300	5 300	5 300	5 300	5 300	5 300	5 300	5 300	5 300	24 300	-19 000	
Kortsiktig gjeld	31 041	25 099	37 956	58 681	12 612	76 395	6 161	12 063	206 367	56 212	61 357	48 031	17 109	17 109	31 041	-13 932	
Gjeld	300 523	289 507	297 285	312 739	261 525	320 079	244 659	245 312	434 430	279 050	278 896	260 302	224 046	224 046	300 523	-76 477	
Egenkapital og gjeld	1 195 975	1 192 785	1 223 379	1 206 458	1 161 671	1 147 183	1 104 169	1 121 311	1 354 870	1 214 404	1 212 671	1 205 750	1 191 794	1 191 794	1 195 975	-4 182	

Askerjordet Boligsameie li

Vår referanse:
1110240281

Vår saksbehandler: Telefon:
Kristoffer Mamen-Lund 451 94 848

Vår dato:
22.07.2024

Megleropplysninger på Askerjordet 4 - gnr. 3, bnr. 113, snr. 7 i Asker kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn
Benedicte Seland Nilsen

Adresse
Askerjordet 4, 1383 Asker

Fødselsdato
21.09.1979

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

Navn på					
Styreleder	Navn Mike Hegdus	Tlf. 98224618	E-post. mihe67.mh@gmail.com		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr. 3	Bnr. 113	Snr. 437	Kommune Asker	
Sameiets org.nr:	971263547		Tomten er ☐ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☒ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		☐ Ja ☒ Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr. Glensidige 82660257				
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	☒ Ja ☐ Nei		Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Kontakt eier av seksjonen				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☐ Nei		Evt. ekstra kostnad:		Beløp kr

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1	Onu	206937	1 hver mnd		
2					
Betalers sameiet avdrag på fellesgjelden?		☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?		
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr 14779,-			
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?		
		Kr	Kr 2052		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 3400	Er det restanse?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	6 hver mnd	Fellesutgiftene inkluderer:			
		Faste kostnader i bygning, strøm, nett, forsikr			
Avregnes fellesutg.?	☒ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☒ Ja ☐ Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato 1.7.2024		
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:	0	Seksjonens renteutgifter kr:	0		
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
		5000,-	71540503138		
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
		5000,-			
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:		

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

Skriv her:

For Askerjordet Boligsameie li

Asker 25.7.24
Sted, dato

Kristoffer Mamen-Lund
Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

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

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post kristoffer.mamen-lund@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Asker

Kristoffer Mamen-Lund
Trainee / Eiendomsmeglerstudent
kristoffer.mamen-lund@aktiv.no

Referat fra årsmøte i Askerjordet Boligsameie II

Dato: 06.05.²⁰²⁴2020, kl. 18.00-20.00

Møtet ble avholdt på Hasselbakken

Tilstede: , Mike Hedges, Stein Torget, Pål T. Christensen, Else Knudsen, Magnus Hakvåg, Georg Foss,

Mottatt fullmakt fra Maria Rollag Aas, Benedicte Nilsen, Emilie Skogli

1. Innkallelsen til årsmøtet godkjennes av alle.
2. Referent: Pål Terje Christensen
Protokollunderskift: Magnus Hakvåg, Else Knutsen
3. Møtet er beslutningsdyktige.
4. Gjennomgang utsendt årsberetning:

Styret har hatt følgende sammensetning:

- Mike Hedges
- Pål T. Christensen
- Stein Torget

Styret har varamedlemmer:

- Roar Wedø
- Benedicte Nilsen
-

Det er avholdt ingen fysiske styremøter i denne perioden, kun løpende dialog på tlf/e-post.

REGNSKAPSFØRER

Styret er tilfreds med ADB Regnskaps innsats.

ALTINN

Regnskapsfører har meldt inn sameiernes opplysninger til Altinn.

Skattemelding er innmeldt iht. seksjonseier.

VAKTMESTERORDNING

MH E. N.

Styret synes at ordningen fungerer bra. Vaktmester er også benyttet på mindre vedlikeholdsoppdrag, som klipping av hekk osv. ABVK brukes for å hente tilbud og ta ansvarsrett iht. tiltak.

SØPPEL

Styret synes ordningen med kommunen fungerer bra. Ingen vask og spyling av søppelcontaineren er bestilt i år.

Vi minner også om at:

- det ikke er tillatt å hensette søppel i fellesområder og felles boder

PARKERING

Styret har mottatt klager i året som er gått. Det virker som om det finnes perioder med mange ukjente biler uten parkeringsbevis. For øvrig vises det til parkeringsvedtektene og at disse gjelder også for leietakere og besøkende. Nye parkeringskort ble utstedt for 2023 - 2024.

SNØMÅKING

Styret synes ordningen har fungert bra. Pga en lang vinter tok det ekstra tid for bortkjøring av snø i vinter. Det kommer tilbud fra ABVK for brøyting foran inngangene.

DUGNAD

Det foreslås felles dugnad ifbm 17. mai. Det har kommet forslag om betaling ved ikke oppmøte til dugnad. Det må vedtas.

VEDTEKTER OG HUSORDENSREGLER

Styret opplever ingen alvorlige brudd på reglementet.

Styret oppfordrer alle til å informere i god tid før renovasjonsarbeider iverksettes.

VEDLIKEHOLD M.M.

Følgende tiltak ble utført i år:

- Det ble utført kontroll / branntilsyn av Bygårdservice as for fellesareal i Askerjordet 4 og 6
- Tilbud ble etterlyst for reparasjon av murveggene, men arbeid ble ikke iverksatt pga vanskeligheter med å finne entreprenør og tidlig vinter i fjor

FORSIKRING

Ingen innmeldt sak.

REGNSKAP

Vedlagt følger regnskap for 2023 og budsjett for 2024. Se (B-sak) nr 7 nedenfor ifbm på beslutning for fellesutgifter.

MA 2. 24.

DIVERSE

Styret er medlem av Huseiernes Landsforbund.

Styret har bredbånd- og kabel-tv avtale med Telia.

Leverandører har ikke varslet prisøkningene i 2024. Derfor reflekterer budsjettet for 2024 aktuelle kostnader fra 2023.

5. B-sak: Regnskapet for 2023 ble godkjent
6. B-sak: prioritering av reparasjoner / utbedring 2024. Vindusbeslag må trolig skiftes/utbedres hvor det er mangler. Nedløpsrør må trolig skiftes/utbedres hvor det er synlig lekkasjer. Det ble hentet tilbud på dette arbeidet. Murvegg skrapes og pusses så langt mulig på dugnad. Det ble enighet at styret tar ansvar for prioritering av oppgaver iht til nåværende budsjett og poster for reparasjoner og vedlikehold gjennom 2.H 2024 og 1.H 2025. Se punkt 7. nedenfor.
7. B-sak: Budsjett 2024
Felleskostnader økes til 3900,- for store leiligheter, 3300,- for små leiligheter fra 1. juli 2024. Det blir Denne økningen bla for å for å ha et buffer for kommende vedlikeholdskostnader. Forslaget om en ekstraordinær innbetaling frafalles.
8. Dugnad 2024
Felles dugnad 5. juni, styret etablerer også dugnadsliste med oppgaver for de som ikke kan delta denne datoen.
Vegger og trapper males. Boden i nr. 4 skal tømmes.
9. B-sak: Valg av styre
Nåværende styre gjenvalgt.
10. Inkomne saker
Ingen
11. Eventuelt
 - Facebook gruppe for sameie. Ingen meldte seg til å opprette Facebook gruppen.
 - Videoovervåking av parkeringsplass. Utsettes inntil videre.

MH E. X.



Magnus Hakvåg
(Sign.)

Else Knutsen 
(Sign.)

VEDTEKTER FOR ASKERJORDET BOLIGSAMEIE II

1. NAVN OG EIERFORHOLD

Boligsameiets navn er Askerjordet Boligsameie II (ABII).

Sameiet består av eierne av de utskilte seksjoner av gnr. 3 bnr 113 i Asker.

For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners brutto areal.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i medhold av oppdelingsbegjæringen omfattes av den enkelte seksjonseier, er fellesareal.

2. FORMÅL

Sameiets mål er:

- a. Ivareta og koordinere medlemmenes felles interesser som seksjonseiere.
- b. Vedlikeholde og forvalte sameiets eiendom med grøntarealer, beplantninger, veier, kabelanlegg, ledningsanlegg og felles innretninger av enhver art.

3. MEDLEMMENES RETTIGHETER OG PLIKTER

- a. Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, husordensregler, eierseksjonsloven av 4/3 1983 nr 7 (LOE), samt vedtak fattet av sameiermøtet og styret. For øvrig har den enkelte sameier full rettslig råderett over sin seksjon.
- b. Eiendommens fellesutgifter fordeles mellom sameiere etter størrelse på sameierbrøkene.

4. SAMEIERMØTER

- a) Sameiermøtet, som er sameiets øverste myndighet, skal holdes en gang i året. Innkallelse og gjennomføring skal skje i henhold til LOE.
- b) Sameiermøtet er beslutningsdyktig når minst halvparten av de stemmeberettigede sameierne møter. Dersom færre møter, skal møtet likevel holdes. Vedtak som da fattes, må tas opp igjen på neste sameiermøte. Endelig vedtak kan da treffe uten krav om fremmøtebegrensning. Alle beslutninger treffes med stemmetall som angitt i loven (LOE). Ved stemmelikhet har leder dobbeltstemme. På sameiermøtet har hver seksjon en stemme.
- c) Alle sameierne kan velges til verv i sameiet. En sameier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende sameier kan velges.
- d) Sameiere kan stemme ved skriftlig og datert fullmakt som leveres møtelederen før åpning av møtet. Ingen kan være fullmektig for mer enn to sameiere.
- e) Ordinært sameiermøte skal behandle:
 - Årsmelding fra styret.
 - Årsoppgjør – og i den sammenheng om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
 - Neste års budsjett.
 - Valg av styre.
 - Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

5. EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når minst halvparten av sameierne krever det. For øvrig gjelder LOE.

6. STYRET

- a) Sameiet skal ha styre bestående av 3 medlemmer (leder medregnet) og 2 varamedlemmer som velges av sameiermøtet blant sameierne. Styrets leder velges særskilt for ett år, styre- og varamedlemmene tjenestegjør i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.
- b) Styret foreslår den daglige drift av foreningen i samsvar med sameiermøtets vedtak. Det skal føres protokoll over styrets vedtak.
- c) Styret fører regnskap som følger kalenderåret.
- d) Styret er beslutningsdyktig når to medlemmer møter. Foreningen forpliktes av to styremedlemmer i fellesskap for saker som vist i LOE.
- e) Styret fastsetter sameiernes (den enkelte seksjons) andel av fellesutgiftene (se punkt 8) og forfallstidspunkt for andelen.
- f) Styret avgjør om det skal ansettes forretningsfører.
- g) Styret fungerer som valgkomite.
- h) Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt fellesutstyr fullverdiforsikret.

7. UTLEIE

Dersom en sameier leier ut sin bolig skal han/hun påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, husordensregler og vedtak av sameiermøter og styret. Ved salg og fremleie skal styret skriftlig underrettes.

8. VEDLIKEHOLD OG DRIFT

Sameierne har plikt til å være med på å dekke fellesutgifter, jfr. punkt 3b.

Fellesutgifter omfatter bl.a. forsikring, renovasjon, vann- og kloakkutgifter, TV-kabelutgifter, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesareal, veier, anlegg og bygninger.

Sameiet kan legge opp fond til vedlikehold. Med hensyn til bruk og vedlikehold gjelder for øvrig LOE.

9. SIKKERHET

Sameiet har panterrett i de enkelte seksjonene for seksjonseierens økonomiske forpliktelser overfor sameiet med prioritet etter 85% av den til enhver tid gjeldene verditakst.

Panteretten har ikke opptrinnsrett.

Prioritet er følgende:

Snr.	1	1/28
«	2	1/28
«	3	1/28
«	4	1/28
«	5	2/28

«	6	2/28
«	7	2/28
«	8	2/28
«	9	2/28
«	10	2/28
«	11	2/28
«	12	2/28
«	13	2/28
«	14	2/28
«	15	2/28
«	16	2/28

10. MISLIGHOLD

Ved vesentlig mislighold av sameiets forpliktelser har styret i sameiet rett til etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel å gjøre gjeldene alle kreditorrettigheter etter panteheftelsen.

Dersom en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende med minst tre måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og selge seksjonen.

11. TVISTER

Eventuelle tvister blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Sameierne vedtar eiendommens verneting som eneste verneting.

12. DIVERSE

Fasadeendringer må godkjennes av styret.

Styret er ansvarlig for å sørge for at HMS er på plass og at internkontroll er ok til enhver tid.

CC

CC

HUSORDENSREGLER FOR ASKERJORDET BOLIGSAMEIE II

1. FORMÅL

Husordensreglene har til formål å sikre beboernes ro, orden og hygge i hjemmene. Det gjelder derfor at vi viser hensyn til hverandre.

2. GENERELT

Hver enkelt husstand er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet (også inkludert skade på fellesarealer som følge av flytting o.l.). Hver eier er også ansvarlig for at disse husordensregler blir overholdt av deres husstand, fremleietakere eller andre personer som en har gitt adgang til leiligheten.

Styret er ansvarlig for at husordensreglementet er ajour, og har anledning til å endre reglementet uten fellesmøtegodkjennelse.

3. UTENDØRSREGLER

- a) Inngang til huset, oppgang og felles bodareal må ikke belemres med gjenstander tilhørende beboerne.
- b) I søppelbeholderne må ikke legges annet enn det beholderne er ment for og merket med. Større gjenstander og annet avfall skal bringes bort av beboerne.
- c) Grilling er tillatt.
- d) Rydding av snø foretas av innleid vaktmester, men den enkelte beboer er ansvarlig for å strø, måke trapp o.l. dersom innleid vaktmester ikke har rukket å gjøre dette.
- e) For parkering, se eget parkeringsreglement.

4. INNENDØRSREGLER

- a) Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det vises særlig hensyn til naboene når det gjelder alle former for støy. Spesielt støyende aktiviteter skal varsles om på forhånd (oppussing, fester o.l.).
- b) Husdyr er tillatt, men eier må selv sørge for å plukke opp avfall, håravfall o.l. fra fellesområder.
- c) Som husordensregler gjelder også de særskilte instruksjoner som til enhver tid er gitt i eiendommen for behandling av teknisk utstyr.

5. DUGNADSORDNING

Dugnad avholdes én gang per år, i mai måned. Hver leilighet er ansvarlig for å stille med minst én person. Styret er ansvarlig for organisering og arbeidsliste. Oppgaver vil tildeles den enkelte etter skjønn. Ved fravær vil gebyr ilegges. Eier av leilighet er da ansvarlig for å dekke dette. Gjeldene gebyrsats per 01.03.2014 er NOK 1000,-.

Styret gjør oppmerksom på at det til enhver tid sittende styret har anledning til å revidere gebyrsatsene uten avstemming blant beboerne. Slike endringer vil bli varslet skriftlig.

6. KLAGER – UOVERENSTEMMELSER

Klager eller uoverensstemmelser kan rettes skriftlig til styret. Klagesaker som går ut over styrets fullmakter, behandles av sameiermøtet, og eventuelle tvister avgjøres av domstolene, i henhold til vedtektene.

Asker, 01.03.2014
Askerjordet Boligsameie II
Styret

Parkeringsbestemmelser for Askerjordet 4-6.

- Parkering skal kun skje på oppmerkede plasser.
- Biloppstillingsplassene gjelder kun for beboere i Askerjordet 4-6.
- Besøkende/gjester kan parkere inntil 24 timer. Hvis lenger, skal styret informeres.
- Det er ikke tillatt for beboere i andre borettslag, eller besøkende til disse, og benytte parkeringsplassen.
- Beboere med garasje skal fortrinnsvis benytte denne.
- Uregistrerte kjøretøy skal ikke henses på parkeringsplassen.
- Det er ikke tillatt og parkere inntil avfallskontainerne. Dette på grunn av problemer ved henting av avfall.
- Opprettholdes ikke disse bestemmelsene kan styret borttaue kjøretøy på eiers regning og risiko.
- Det er ikke faste plasser på fellesplassen i dag, men dette kan vurderes i fremtiden

(med uregistrerte kjøretøy menes de bilene styret ikke kjenner til, og eller de bilene styret vet ikke skal stå der, disse vil automatisk bli bortauet.)

Asker

K O M M U N E
BYGNINGSKONTROLLEN

Asker 5/5-71.

....., den

FERDIGATTEST

Gnr. 3, bnr. 113, Semsveien, Asker.
(For nybygg og større arbeider.)

732/68.

Arbeidssted

Nybygg.

Journalnr.

Arbeidets art

Boligblokk.

Avsluttende synsforretning

Bygningens art

Sinding Larsen & Rønne A/S, Pilestredet 33, Shell-gården, Oslo.

Byggherre

Byggherren.

Byggemelder

Axelson og Sandbekken, 1370 Asker.

Ansvarshavende

kontrollen er utført ved stikkprø-
ver.

Ovennevnte byggearbeid er utført i samsvar med vilkårene for byggetillatelsen.

Jakob Larsen.

Bygningsjef

Bjørn M. Hektoen.

BMR/KK

Herrene Axelson & Sandbekken,
1370 Asker.

Vedrørende gnr. 3, bnr. 113, Semsveien 152, Asker.
Byggherrer: Sinding Larsen og Rønne A/S.

Under henvisning til bygningslovens § 99, gis det herved midlertidig brukstillatelse på betingelse av at gjenstående arbeider blir utført innen 14/6-69.

1. Plastlister på rekkverk i trappelhus mangler.
2. Brannskapene skal være låst og de må merkes.
3. Beslag på tak over inngang mangler.
4. Kanaler på loft må isoleres.
5. Søylar ved utgangsparti mangler.
6. Karm ved utgangsdør pusses igjen.
7. I et par leiligheter mangler fot- og feielister.
8. Rekkverk på forstøtningsmur mangler. Dette må påsettes straks.
9. Det bør settes opp et gjerde mot Semsveien.

Ved befaringen ble det bare besiktiget innvendige arbeider.

Asker kommune, bygningssjefen, den 3/6-69.


Jakob Larsen.


Bjørn M. Hektoen.

Gjenpart Sendt: Sinding Larsen & Rønne A/S,
Pilestredet 33, Shellgården, Oslo.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 3, Bruksnr 113, Seksjonsnr 7	Kommune:	3203 Asker
Adresse:		Grunnkrets:	902 Askerjordet
Veiadresse:	Askerjordet 4, gatenr 1023	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:	18.10.1974	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	2/28
Arealkilde:				Areal felles tomt:	1 941,6 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/3/113	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/3/113/0/1	0,0
			Mottaker	3203/3/113/0/2	0,0
			Mottaker	3203/3/113/0/3	0,0
			Mottaker	3203/3/113/0/4	0,0
			Mottaker	3203/3/113/0/5	0,0
			Mottaker	3203/3/113/0/6	0,0
			Mottaker	3203/3/113/0/7	0,0
			Mottaker	3203/3/113/0/8	0,0
			Mottaker	3203/3/113/0/9	0,0
			Mottaker	3203/3/113/0/10	0,0
			Mottaker	3203/3/113/0/11	0,0
			Mottaker	3203/3/113/0/12	0,0
			Mottaker	3203/3/113/0/13	0,0
			Mottaker	3203/3/113/0/14	0,0
			Mottaker	3203/3/113/0/15	0,0
			Mottaker	3203/3/113/0/16	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/3/113	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/3/113/0/1	0,0
			Mottaker	3203/3/113/0/2	0,0
			Mottaker	3203/3/113/0/3	0,0
			Mottaker	3203/3/113/0/4	0,0
			Mottaker	3203/3/113/0/5	0,0
			Mottaker	3203/3/113/0/6	0,0
			Mottaker	3203/3/113/0/7	0,0
			Mottaker	3203/3/113/0/8	0,0
			Mottaker	3203/3/113/0/9	0,0
			Mottaker	3203/3/113/0/10	0,0
			Mottaker	3203/3/113/0/11	0,0
			Mottaker	3203/3/113/0/12	0,0
			Mottaker	3203/3/113/0/13	0,0
			Mottaker	3203/3/113/0/14	0,0
			Mottaker	3203/3/113/0/15	0,0
			Mottaker	3203/3/113/0/16	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Askerjordet 4	H0102	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:			
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:			
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:			
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):			
Vannforsyning:				Antall boliger:			16
Bygningsnr:	149839453			Antall etasjer:			4

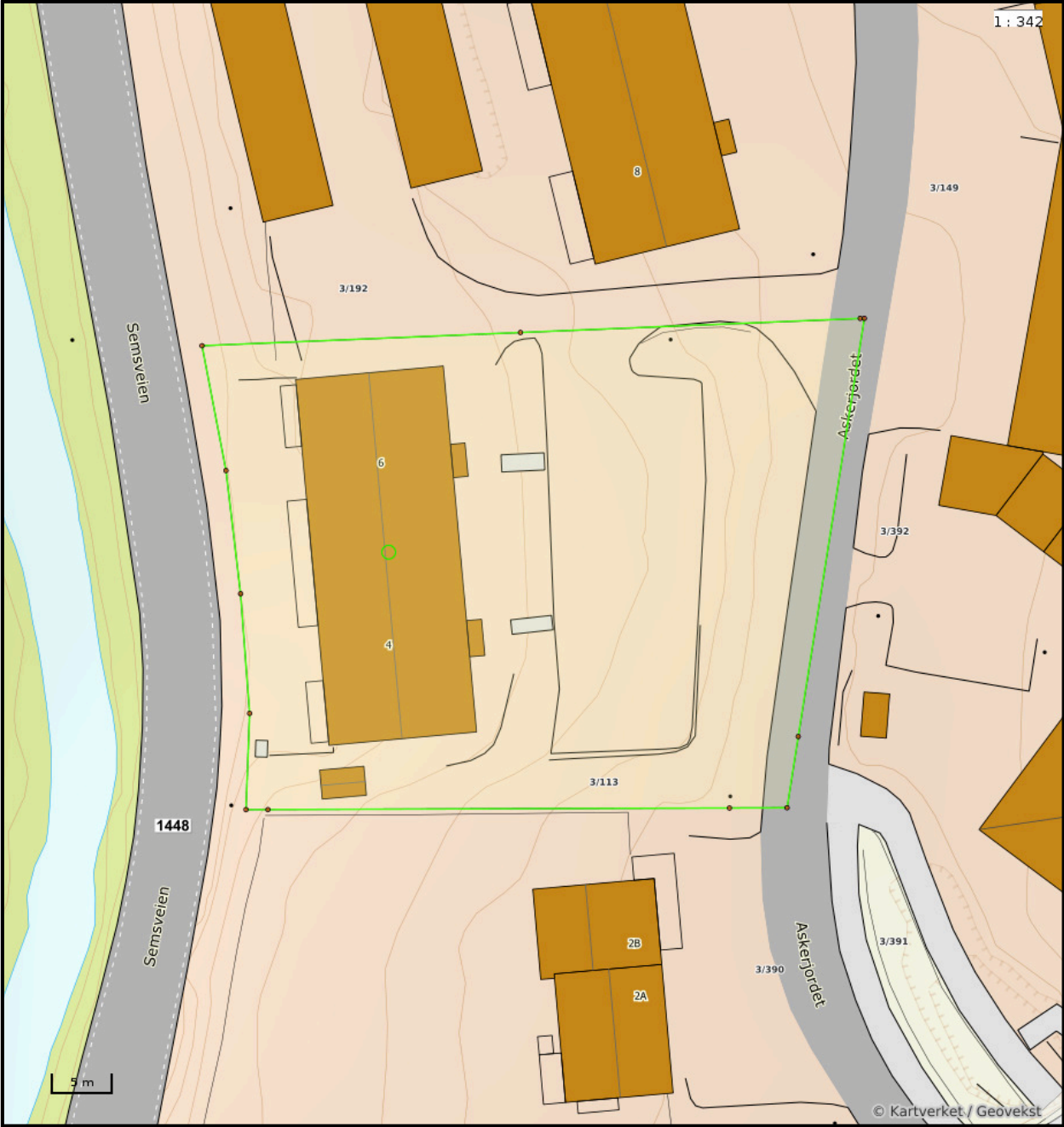
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	4								
H01	4								
H02	4								
H03	4								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

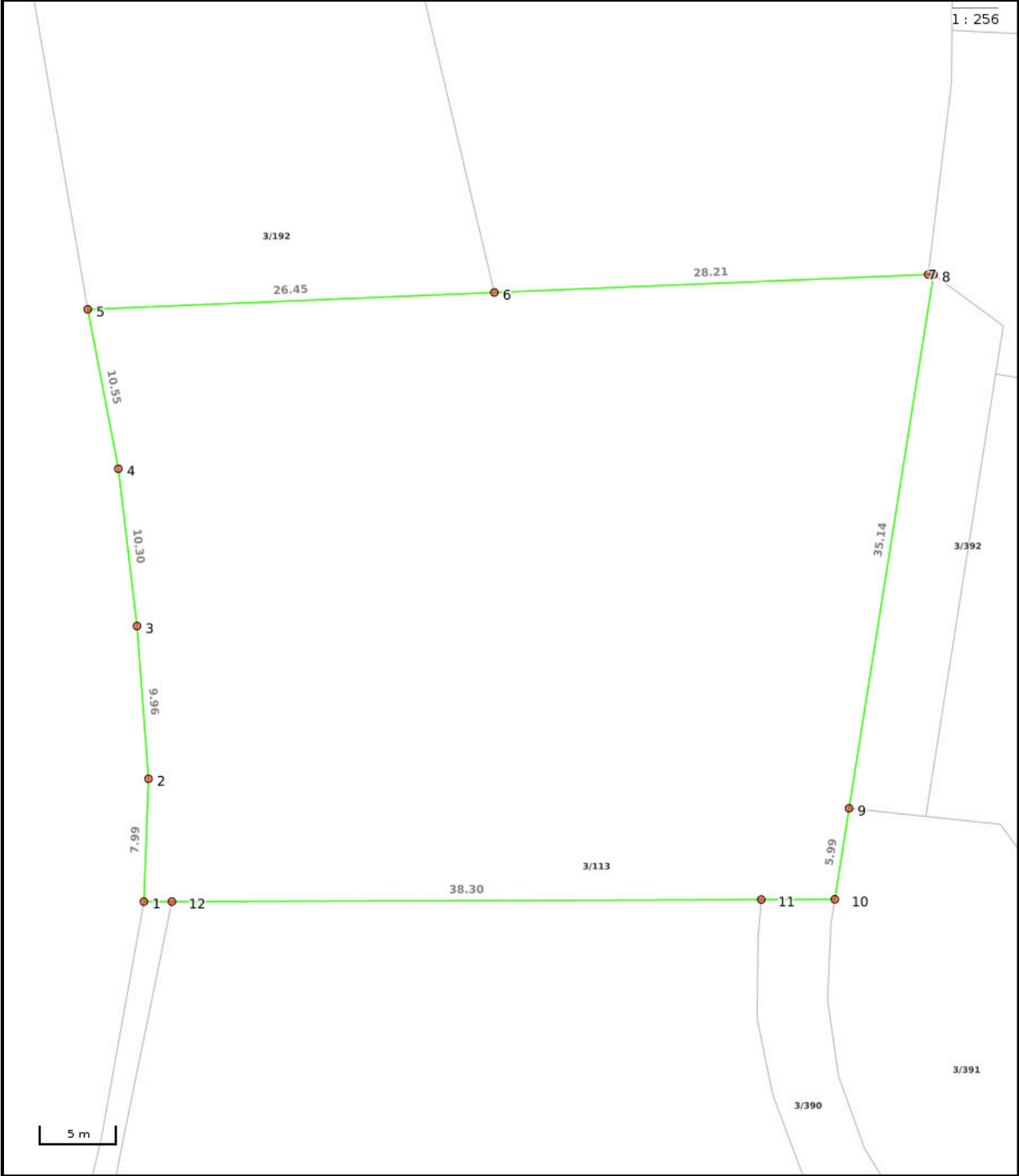
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktbeste

Symboler

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

Areal og koordinater

Areal: 1 941,60m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 634 144,65	580 241,14	7,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 634 152,63	580 240,71	9,96m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 634 162,45	580 239,07	10,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 634 172,53	580 236,94	10,55m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 634 182,67	580 234,02	26,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 634 186,15	580 260,24	28,21m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 634 189,86	580 288,21	0,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 634 189,90	580 288,55	35,14m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 634 154,84	580 286,23	5,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 634 148,86	580 285,84	4,78m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 634 148,41	580 281,08	38,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 634 144,82	580 242,95	1,82m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 22.07.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	3	Bruksnr.	113	Festenr.		Seksjonsnr.	7
Adresse	Askerjordet 4, 1383 ASKER								

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

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner

- ☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealplan
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	Delareal 3 m² BestemmelseOmrådenavn #1 Avvikssone støy KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 939 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 313 m² KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø KPHensynsonenavn H560_1

Delareal	3 m ²
Arealbruk	Sentrumsformål, Framtidig
Områdenavn	SN1
Delareal	1 942 m ²
BestemmelseOmrådenavn	#8 Nullvekst nord
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal	1 942 m ²
BestemmelseOmrådenavn	#7 Prio. vekstområde
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

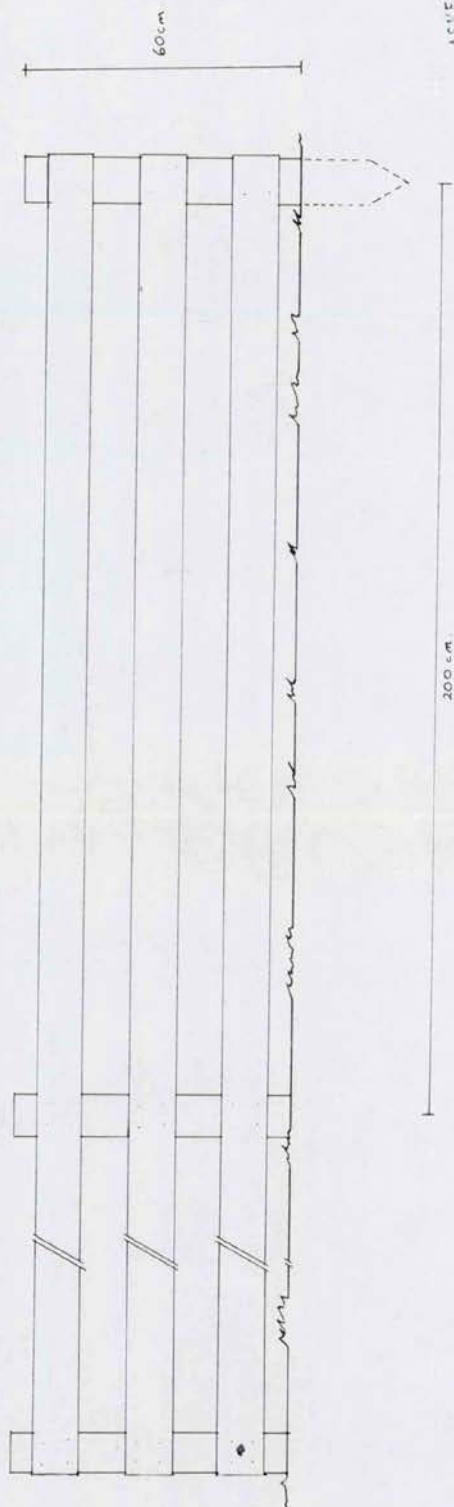
Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202014008
Navn	Føyka - Elvely
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.05.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/5527/2014008_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 2 m ² Formål Kjøreveg Felt navn o_SV8
	Delareal 217 m ² Formål Annen veggrunn - grøntareal
Id	022013
Navn	Askerjordet
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.03.1962
Delarealer	Delareal 191 m ² Formål Kjørevei Felt navn KL.3
	Delareal 1 532 m ² Formål Konsentrert småhusbebyggelse

ASKERJORDET BOLIGSAMLEIE 2

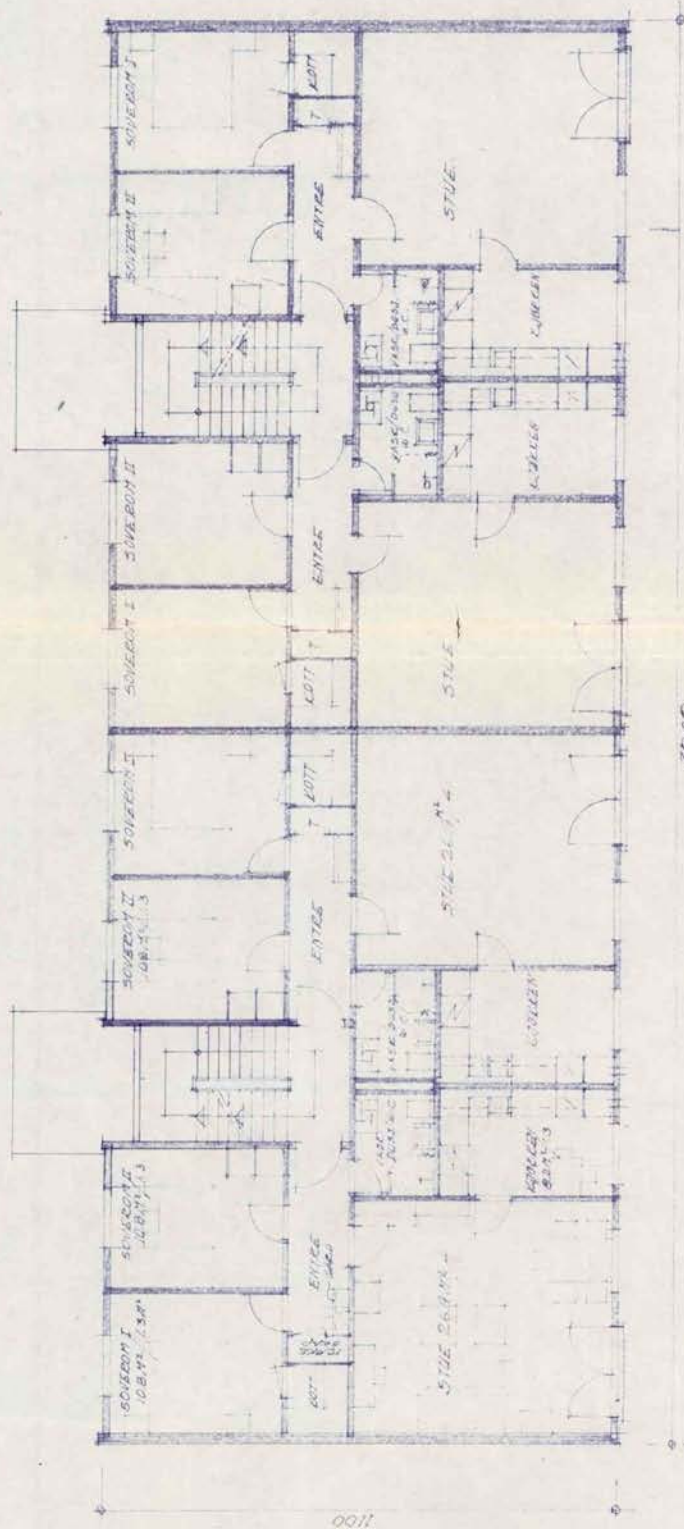


ASKER
BYGNINGSNÆTTH
01285 2. JULI 79

GJERDE MOT ASKERJORDET

ASKER 22. JUNI 1979

RA.

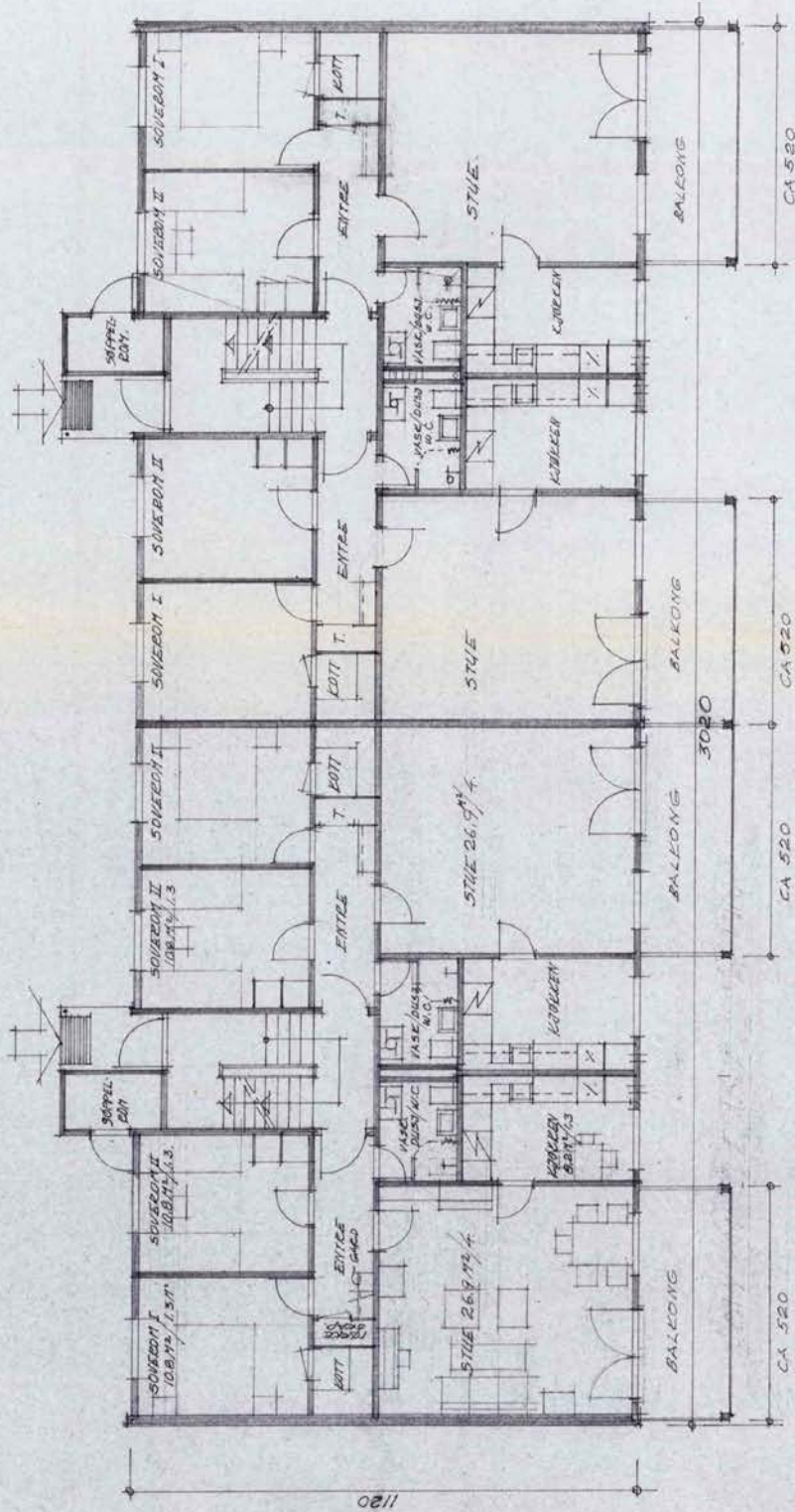


PLAN AV 2. OG 3. ET. 1:100

30-60

ASCE
BYGNINGSVESEN
06732 16 4. 68

BOLIGBLOKK 18 SIMSVEIEN 152. PLAN AV 2. OG 3. ETASJE. TEGN. NR. 100
HENNING HANSEN OG SAHVLEDAND AS ARK. MNAL
ASCEB 2. 4. 68. (ELEV. 100)



ASKEP
BYGGERISBYGGER
00612 23.11.77

RETTET 5.5.77
RETTET 20.5.68

BOLIGBLOKK 1/6 SEINSVEN 152: PLAN AV 1. ETASJE.
HENNING HANSEN OG SAARVEDLAND 1/6 ARK. MNAL.
ASKEP 2. 4. 68. (RENNERT)

TEG. N. 12.

102

ASKER
BYGNINGSBYRÅEN
00612 23 NOV 77

CA 1100H

TRUSSET. SENSVEIEN

117.45 (METER)

35.54

117.45

DE DØRE
115.5

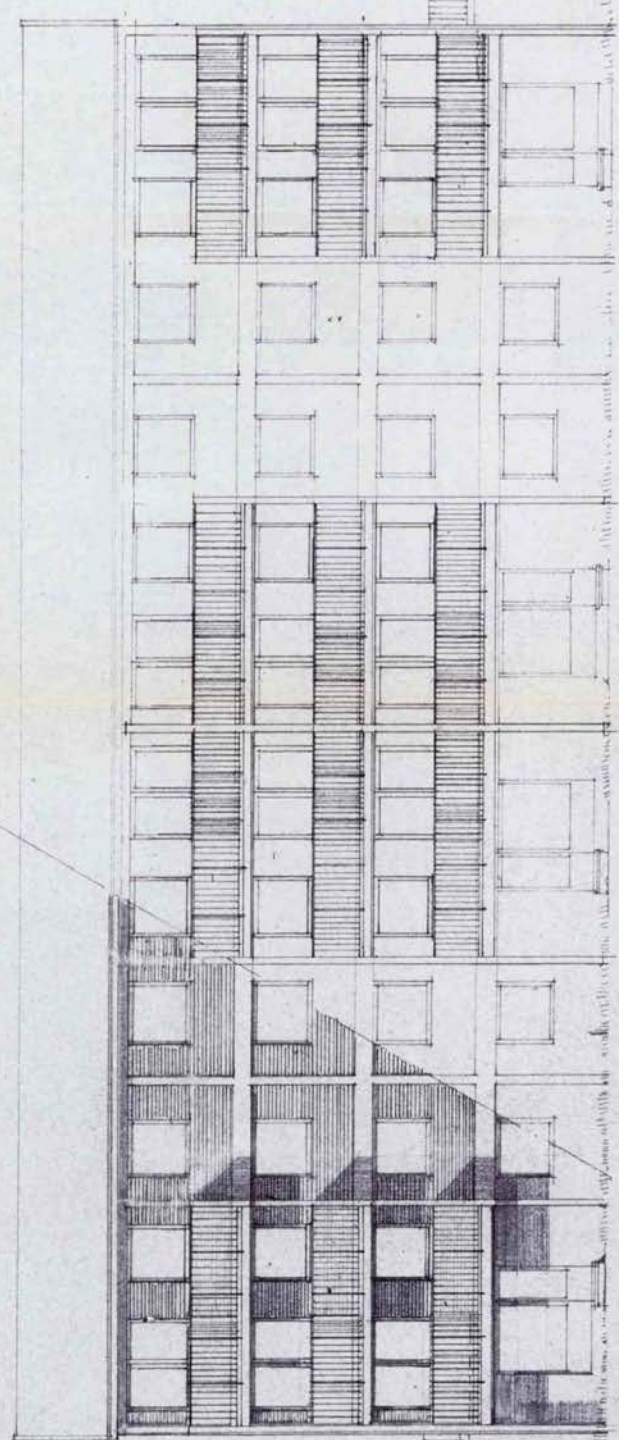
DE GULV 3. ET.
112.75

DE GULV 2. ET.
109.5

DE GULV 1. ET.
107.35

DE TERRASSEN 104.0

DE GULV 0. ET.



MOT SENSVEIEN.

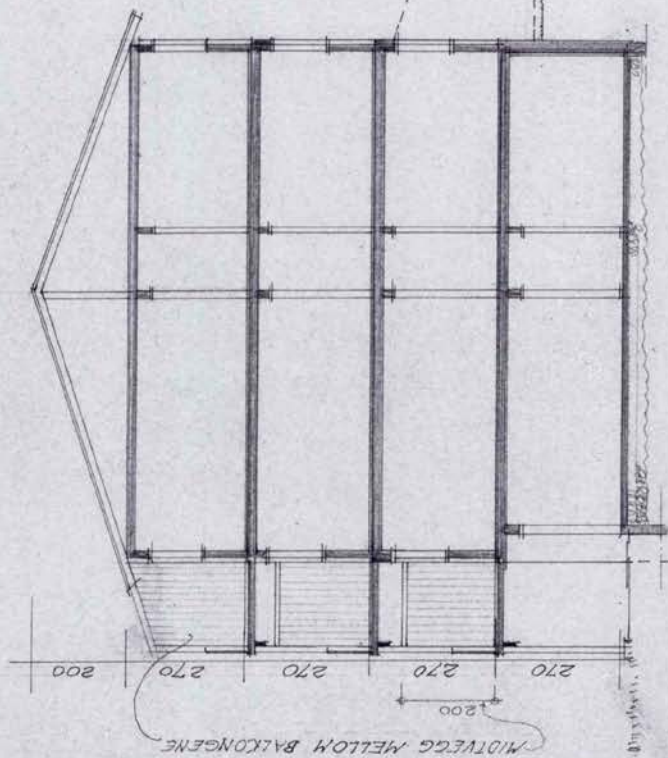
ASKERJORDET 4-6

DKTET 5.5.77 SE

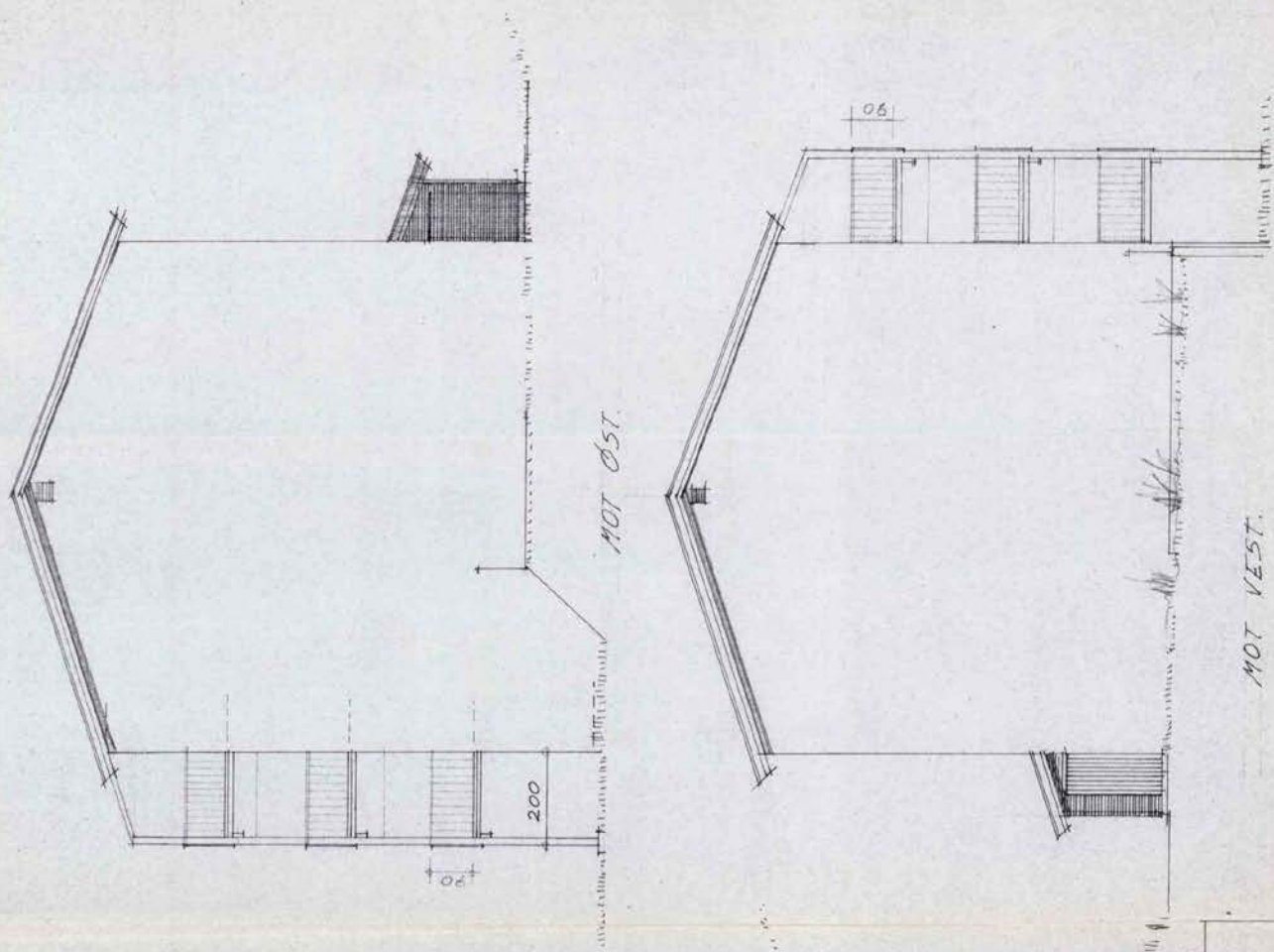
BOLIGBLOKK AS SENSVEIEN 152. FASADE MOT SØR M=1/100
HENNING HANSEN OG SANNE EDLAND AS ARK. MNAL.
ASKER 3.4.68

TEGNING NR.
103

ASKER
BYGNINGSSEN
00612 23.4.68



TVERRSNITT

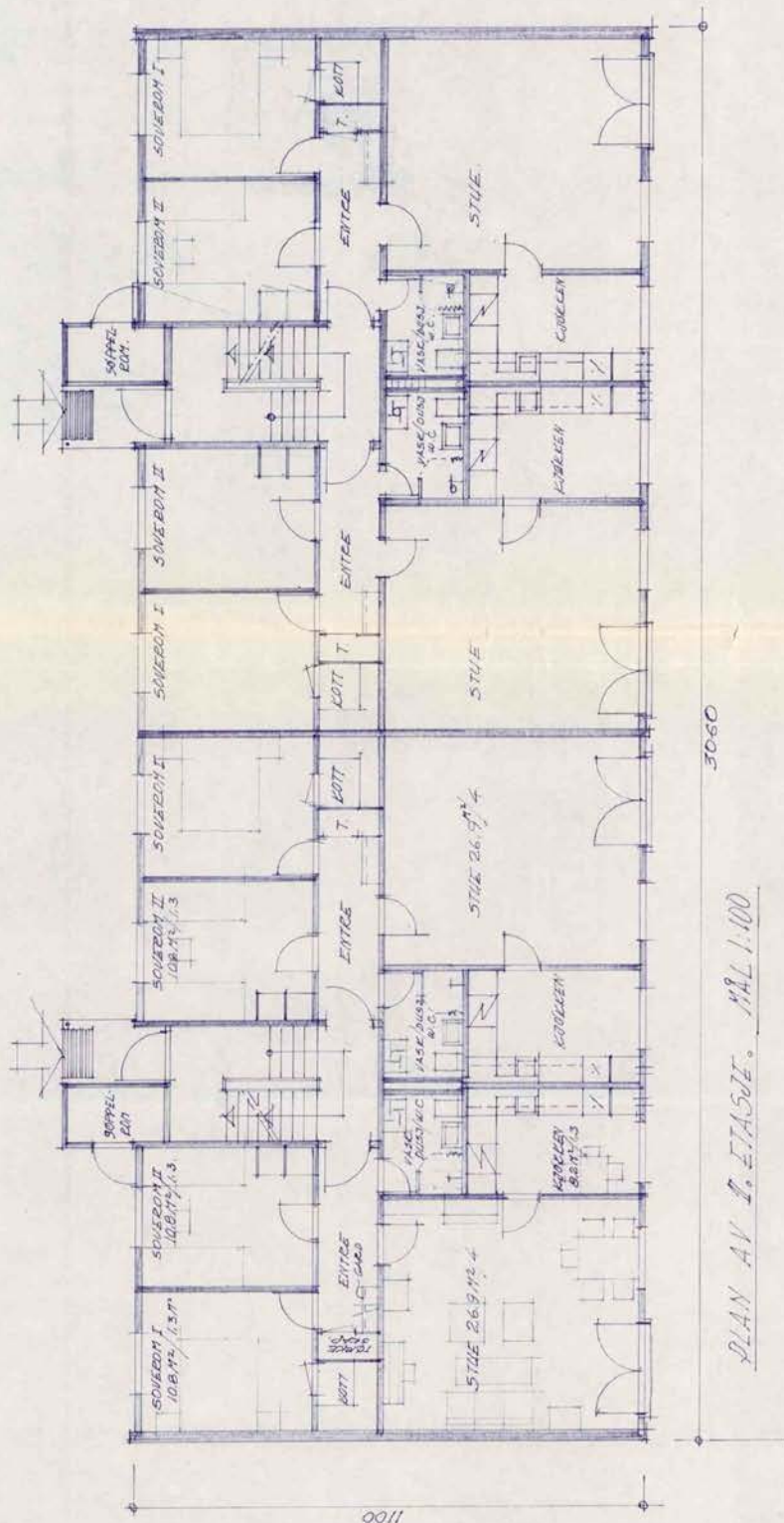


ASKERJORDET 4-6

RETTET: 5.5.77 SE

BOLIGBLOKK A/S SEMSVEIEN 152, SMITT. FASADER M-F 100 TEGNING NR.
HELVING HANSEN OG SAAVI IDLAND A/S. ARK. MINAL.
ASKER 3.4.68

105

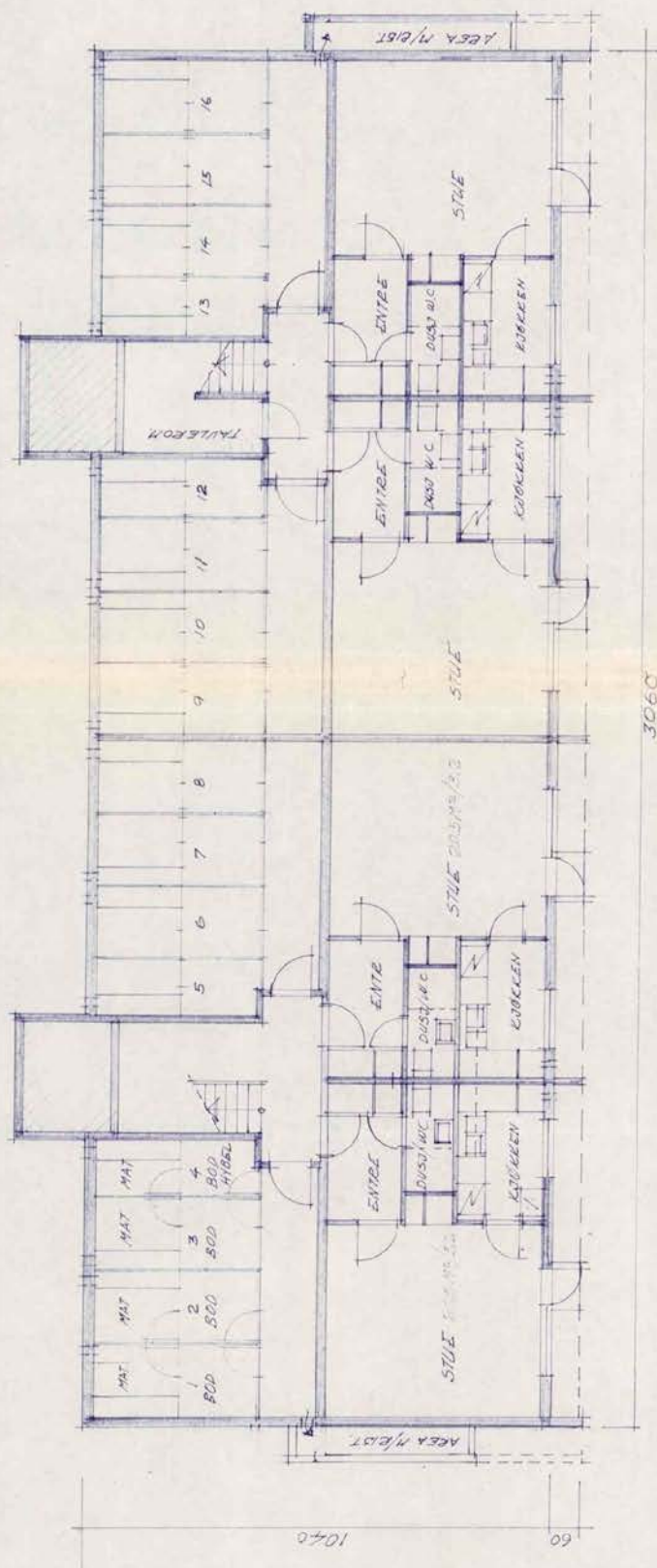


PLAN AV 1. ETASJE. MÅL 1:100

LYONKASSESEN
00732 10 4.68

BOLIGBLOKK 46 JEMSVETJEN 152. PLAN AV 1. ETASJE.
HEMNING HANSEN OG SAARVEDLAND AS ARK. MNAL.
ÅSKER 2. 4. 68. (REVIDERT)

REG. NR.
102



PLAN AV UNDERETASJE, MÅL 1:100.

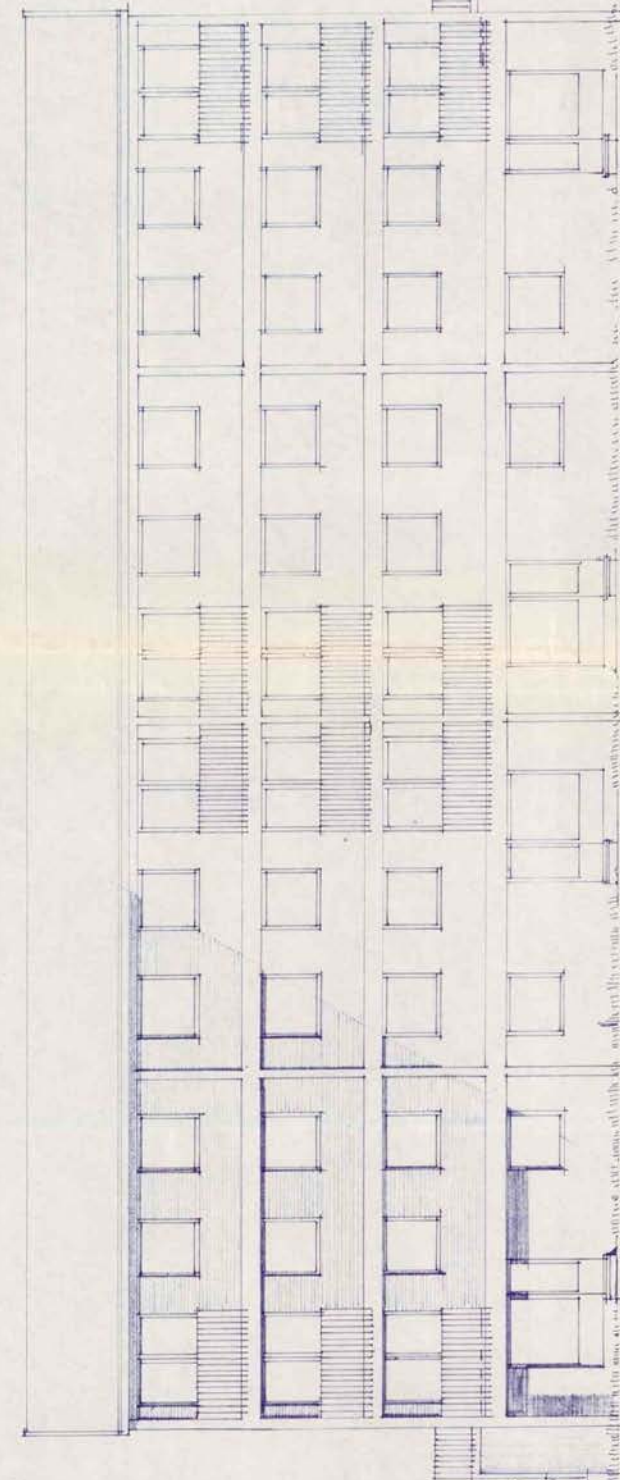
A. F.
LYNNINGSVESEN
00782 16.4.68

TEGN. NR. 101

BOLIGBLOKK 46 SEIMSVIEN 152, PLAN AV U. ETASJE.
HEMING HANSEN OG SAMV. EDLAND 46 AR. MINAL
ÅSKER 2.4.68 (BEVILDET)

TEGN. NR.
101

117.45
 117.10 (NET)
 35.21



117.45

OK DRIVE
115.75

OK COLV 3 ET.
112.75

OK COLV 2 ET.
110.05

OK COLV 1 ET.
107.35

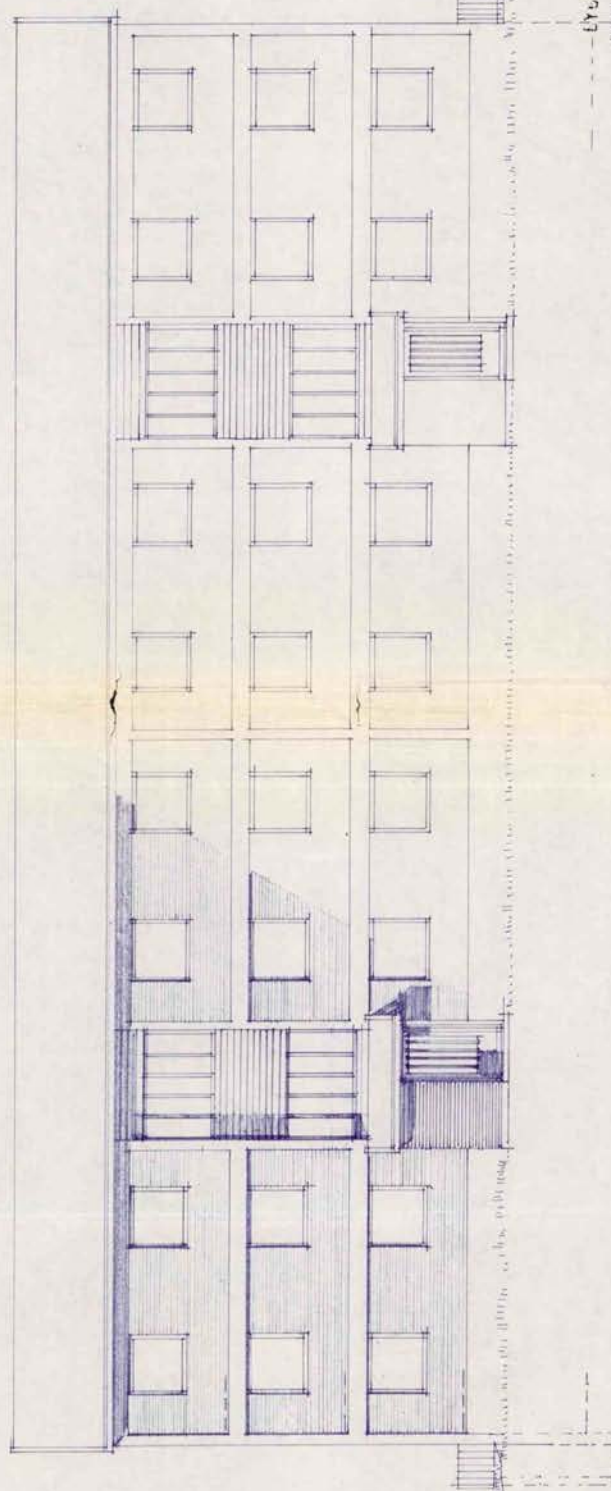
OK COLV 0 ET.
104.40

HOT SEMSVEIEN

LYNN JENSEN
 00732 16.4.68

BOLIGBLOK 45 SEMSVEIEN 152, FASADE MOT SØR H=1:100
 HENNING HANSEN OG SAAMI EDLAND AS ARK. HNAL.
 ASKER 3.4.68

TEGNING NR
 103



BYGGER
 00752 16 4.68

BOLIGBLOKK A6 SEJMSVEJEN 152, FASADE MOT NORD N:400 TEGNING NR.
 HENNING HANSEN OG SAAVEDLAND A/S. AER. MIAL.
 A 56-2 3.4.68

104



Asker
kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

E-post: post@asker.kommune.no

Dato: 23.07.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	3	Bnr:	113	Fnr:		Snr:	7
Adresse:	Askerjordet 4, 1383 ASKER						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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



Asker
kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken

Telefon: 66 70 00 00

post@asker.kommune.no

Dato: 23.07.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	3	Bnr:	113	Fnr:		Snr:	7
Adresse:	Askerjordet 4, 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 ☒	Nei ☐
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:		☐
Ikke tilknyttet:		☐

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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 22.07.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	3	Bruksnr.	113	Festenr.		Seksjonsnr.	7
Adresse	Askerjordet 4, 1383 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	62 204,21 kr
Renovasjon	60 100,00 kr
Vann	54 093,59 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

0220 2014008

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 23.05.2017 i medhold av Plan- og bygningslovens §§ 12-12

Asker kommune, 1. juni 2017
For rådmannen

Tor Arne Midtbø

BESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR FØYKA-ELVELY GBNR 2/ 56, 2/ 67, 2/ 120, 2/ 137, 2/ 346, 50/ 122, 50/ 201 M.FL. ASKER KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser datert 23.05.2017.
Plankart datert 02.05.2017

§ 1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for en bymessig videreutvikling av Asker sentrum på Føyka og Elvely Utbyggingen av planområdet skal være basert på den urbane karakter og vitalitet som ligger i den eksisterende sentrumsstrukturen. Det skal være en høy utnyttelse i planområdet med bakgrunn i behovet for å styrke knutepunktutbyggingen i Osloregionen. Det skal tilrettelegges for et opplevelsesrikt bymiljø med et variert handels-, service og aktivitetstilbud på gateplan. Det skal bygges gode sentrumsboliger og attraktive kontorbygg. Det skal opparbeides rause parkarealer og Askerelva skal gis en fremtredende rolle som identitetsbærende landskapselement. Artsmangfold og naturkvaliteter skal ivaretas. Føykas lange tradisjon som arena for aktivitet og idrettsglede skal videreføres.

§ 2 Formål og hensynssoner

Området reguleres til:

2.1 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12.5 nr. 1)

- Sentrumsformål (1130)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)
- Frittliggende småhusbebyggelse (1111)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §12-5. nr. 2)

- Kjørevei (2011)
- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Gang-/sykkelvei (2015)
- Gangvei/gangareal/gågate (2016)
- Sykkelvei/-felt (2017)
- Annen veigrunn – grøntareal (2019)
- Parkering (2080)

2.3 Grønnstruktur (pbl § 12-5. nr. 3)

- Naturområde (3020)
- Park (3050)
- Tursti

2.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl § 12-5. nr. 6)

- Naturområde i sjø og vassdrag (6600)

2.5 Hensynssoner (pbl § 12-6)

- Bevaring naturmiljø (560)
- Bevaring kulturmiljø (570)

- 2.6 Bestemmelsesområder (pbl §12-7)
- Bestemmelsesområde for kulturminner (1235)

§ 3 Planavgrensning, delområder og feltinndeling

3.1 Planavgrensning

Planområdet er avgrenset som vist på plankartet.

3.2 Delområder

Planområdet er inndelt i 4 delområder med avgrensning som vist på plankartet:

- I. Drengsrudbekken
- II. Føyka
- III. Elvely
- IV. Fotballstadion og Askerparken

3.3 Feltinndeling

Innenfor hvert delområde er bebyggelsesformål inndelt i byggefelt som vist på plankartet (Felt A-E med nummerering). I tillegg er det angitt feltbetegnelser for samferdselsanlegg, grønnstruktur, arealer for bruk og vern av vassdrag og hensynssoner som også fremgår i egen tabell i § 12.

§ 4 Rekkefølgebestemmelser

4.1 Planområdet

4.1.1 Plan- og utredningskrav ihht §5

Rekkefølgebestemmelser knyttet til plan- og utredningskrav er angitt under §5.

4.1.2 Initielle tiltak

Før bebyggelse og anlegg i delområde II, III og IV kan tas i bruk skal følgende tiltak være ferdigstilt, eller sikret ferdigstilt, i delområde I (Drengsrudbekken) ihht til §5:

- opparbeiding av alle samferdselsanlegg og all teknisk infrastruktur, unntatt kjørevei SV3, gang – og sykkelvei SG5 og gangbru SGB5.
- opparbeiding av alle arealer for grønnstruktur
- opparbeiding av alle arealer for bruk og vern av vassdrag (med flomsikringstiltak)

4.1.3 Midlertidige tiltak

Nødvendige midlertidige tiltak skal fastlegges med bakgrunn i utredningskrav beskrevet i § 5. Rekkefølgekrav knyttet til midlertidige tiltak skal fremgå av plan for midlertidige tiltak som beskrevet i § 5.

Det gjelder særskilte bestemmelser for tiltak knyttet til opprettholdelse av Føyka som område for idrettsutøvelse frem til utbyggingsfase (§4.2.2).

4.1.4 Utdypende rekkefølgebestemmelser ved detaljregulering

Rekkefølgebestemmelsene kan utdypes, spesifiseres og avgrenses ytterligere ved detaljregulering jfr §5.

Rekkefølgebestemmelser for felt C1-C7 er ikke angitt uttømmende i områdereguleringen.

Rekkefølgebestemmelsene skal utdypes, spesifiseres og avgrenses ytterligere ved detaljregulering jfr §5. Avhengigheter og sammenhenger knyttet til opparbeidelse av parkareal (GP1,GP2 og GP3), gang- og sykkelveisystem (SG1,SG2, SG3 og SG5), gangforbindelse fra torg 4 via C5 til C6 og C7, felles parkeringskjeller, tilgjengelighet for utrykningskjøretøy m.m. skal ivaretas i utdypende rekkefølgebestemmelser.

4.2 Delområde II Føyka

4.2.1 Erstatningsanlegg for idrettsanlegg

I delområdet kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse) ikke finne sted før samtlige erstatningsanlegg for eksisterende idrettsanlegg i planområdet er opparbeidet og ferdigstilt. Erstatningsanlegg for eksisterende skateboardpark og sandvolleyballbane skal oppføres innenfor delområdet II eller IV i planområdet.

4.2.2 Tiltak knyttet til idrettsutøvelse

I delområdet kan kommunen tillate tiltak for å opprettholde Føyka som område for idrettsutøvelse frem til utbyggingsfase. Slike tiltak skal ikke vanskeliggjøre realisering av områdereguleringsplanen. Med tiltak menes også oppføring av enkle bygninger og tekniske innretninger som har naturlig tilknytning til idrettsutøvelse, og som lokaliseres i områder avsatt for byggeformål. Slike tiltak ansees ikke å vanskeliggjøre realisering av planen.

4.2.3 Initielle tiltak innenfor delområdet

Før bebyggelse og anlegg i delområdet kan tas i bruk skal følgende tiltak innenfor delområdet være ferdigstilt, eller sikret ferdigstilt, ihht §5:

- opparbeiding av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur knyttet til nytt og eksisterende kjøreveisystem med sidearealer (felt SV5, SV6, SV7, SV8. Sidearealer inkluderer sykkelfelt, annen veigrunn – grøntareal, og parkeringsplasser)
- opparbeiding av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur knyttet til nytt gangveisystem (felt SG6, SG7, SG8)
- opparbeiding av arealer for grønnstruktur (parkarealer) øst og vest for Askerelva (felt GP4)
- opparbeiding av arealer i vassdrag med flomsikringstiltak (felt VNV5)

4.2.4 Rekkefølger for byggefelt

Byggefelt A1, A3 og A3 skal være ferdigstilt ihht §5 før øvrige byggefelt i delområdet kan tas i bruk.

Byggefelt B1, B2, C1 og C2 skal være ferdigstilt ihht §5 før byggefelt C3, C4, C5, D1 og D2 kan tas i bruk.

4.2.5 Felt A1

Før felt A1 kan tas i bruk skal følgende tiltak være ferdigstilt, eller sikret ferdigstilt, ihht §5:

- opparbeiding av gangveisystem langs Askerelva (felt SGG1)
- opparbeiding av torg 1 og 6
- gangbruer over Askerelva (SGB1 og SGB2)
- opparbeiding av fortau langs byggefeltet (deler av felt SF4)

4.2.6 Felt A2

Før felt A2 kan tas i bruk skal følgende tiltak være ferdigstilt, eller sikret ferdigstilt, ihht §5:

- opparbeiding av kjørevei til parkeringskjeller (felt SV10 inkludert fortau langs byggefeltet)
- opparbeiding av gangveisystem langs byggefeltet (deler av felt SGG2)
- opparbeiding av torg 1 og 6
- gangbruer over Askerelva (SGB1 og SGB2)
- opparbeiding av fortau langs byggefeltet (deler av felt SF4)

4.2.7 Felt A3

Før felt A3 kan tas i bruk skal følgende tiltak være ferdigstilt, eller sikret ferdigstilt, ihht §5:

- opparbeiding av kjørevei til parkeringskjeller (felt SV10 inkludert fortau langs byggefeltet)
- opparbeiding av gangveisystem langs byggefeltet (deler av felt SGG2)
- opparbeiding av fortau langs byggefeltet (deler av felt SF4)

4.2.8 Felt B1

Før felt B1 kan tas i bruk skal følgende tiltak være ferdigstilt ihht §5:

- opparbeiding av torg 2 og de deler av torg 3 som grenser til byggefeltet
- opparbeiding av fortau langs byggefeltet (deler av felt SF3)

4.2.9 Felt B2

Før felt B2 kan tas i bruk skal følgende tiltak være ferdigstilt ihht §5:

- opparbeiding av torg 3, inkludert kryssing av kanal (VNV3)
- opparbeiding av fortau langs byggefeltet (deler av felt SF3)

4.2.10 Felt C1

Før felt C1 kan tas i bruk skal følgende tiltak være ferdigstilt ihht §5:

- opparbeiding av parkareal i tilknytning til Askerparken (GP2)
- opparbeiding av gang- og sykkelvei (SG3) gjennom parkarealet (GP2)
- opparbeiding av fortau langs byggefeltet (deler av felt SF3)

4.2.11 Felt C2

Før felt C2 kan tas i bruk skal følgende tiltak være ferdigstilt ihht §5:

- opparbeiding av parkareal i tilknytning til Askerparken (GP2)
- opparbeiding av gang- og sykkelvei (SG3) gjennom parkarealet (GP2)
- opparbeiding av fortau langs byggefeltet (deler av felt SF3)
- opparbeiding av torg 2

4.2.12 Felt C3

Før felt C3 kan tas i bruk skal følgende tiltak være ferdigstilt ihht §5:

- opparbeiding av parkareal i tilknytning til Askerparken (GP2)
- opparbeiding av gang- og sykkelvei (SG3) gjennom parkarealet (GP2)
- opparbeiding av torg 4 og deler av torg 3 og 2 langs byggefeltet

4.2.13 Felt C4

Før felt C4 kan tas i bruk skal følgende tiltak være ferdigstilt ihht §5:

- opparbeiding av parkareal i tilknytning til Askerparken (GP2)
- opparbeiding av gang- og sykkelvei (SG3) gjennom parkarealet (GP2)
- opparbeiding av torg 4

4.2.14 Felt C5

Før felt C5 kan tas i bruk skal følgende tiltak være ferdigstilt ihht §5:

- opparbeiding av parkareal GP3
- opparbeiding av gang- og sykkelvei (SG5) gjennom parkarealet (GP3)
- opparbeiding av torg 4

4.2.15 Felt D1

Før felt D1 kan tas i bruk skal følgende tiltak være ferdigstilt ihht §5:

- opparbeiding av parkareal GP3
- opparbeiding av gang- og sykkelvei (SG5) gjennom parkarealet (GP3)
- opparbeiding av torg 4
- opparbeiding av fortau langs byggefeltet (deler av felt SF1)

4.2.16 Felt D2

Før felt D2 kan tas i bruk skal følgende tiltak være ferdigstilt ihht §5:

- opparbeiding av torg 4 og deler av torg 3 langs byggefeltet
- opparbeiding av fortau langs byggefeltet (deler av felt SF1)

4.3 Delområde III Elvely

4.3.1 Erstatningslokaler for varmestue

I delområdet kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse) ikke finne sted før erstatningslokaler for eksisterende varmestue i delområdet er ferdigstilt ihht §5. Ny varmestue skal plasseres med kort gangavstand til Asker sentrum (maksimalt 1 km fra Asker stasjon), men ikke nødvendigvis innenfor delområdet.

4.3.2 Initielle tiltak innenfor delområdet

Før bebyggelse og anlegg i delområdet kan tas i bruk skal følgende tiltak innenfor delområdet være ferdigstilt, eller sikret ferdigstilt, ihht §5:

- opparbeiding av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur knyttet til nytt og eksisterende kjøreveisystem med fortau og fotgjengerovergang (felt SV9)
- opparbeiding av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur knyttet til nytt gangveisystem (felt SG9)
- opparbeiding av arealer for grønnstruktur (parkarealer) øst og vest for Askerelva (felt GP5)
- opparbeiding av arealer i vassdrag med flomsikringstiltak (felt VNV6)
- opparbeiding av torg 5

- ny gangbru over Askerelva (SGB3)

4.3.3 Felt E1

Før felt E1 kan tas i bruk skal følgende tiltak være ferdigstilt ihht §5:

- Opparbeiding av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur knyttet til sidearealene til eksisterende kjøreveisystem langs byggefeltet (deler av felt SV2)

4.3.4 Felt E2

Før felt E2 kan tas i bruk skal følgende tiltak være ferdigstilt ihht §5:

- opparbeiding av gang- og sykkelvei langs byggefeltet (deler av SGG3)
- opparbeiding av fortau langs byggefeltet (deler av felt SF2)

4.3.5 Felt E3

Før felt E3 kan tas i bruk skal følgende tiltak være ferdigstilt ihht §5:

- Opparbeiding av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur knyttet til sidearealene til nytt og eksisterende kjøreveisystem langs byggefeltet (deler av felt SV1 og SV2)
- opparbeiding av fortau langs byggefeltet (deler av felt SF2)

4.4 Delområde IV Askerparken, Fotballstadion og aktivitetsområde

4.4.1 Felt C6 Fotballstadion

Før felt C6 kan tas i bruk skal følgende tiltak være ferdigstilt ihht §5:

- Opparbeiding av parkareal langs byggefeltet (deler av GP1). De deler av GP1 som berøres av utbygging av C6 skal opparbeides til den standard som forutsettes i utomhusplaner for området. Utomhusplaner for området skal utarbeides ihht §5.
- Adkomstvei til fotballstadion (SV3)
- Felt C7 med aktivitetsområde

§ 5 Plan-, utrednings- og dokumentasjonskrav

5.1 Rekkefølgebestemmelse vedrørende plan- og utredningskrav

I planområdet kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse) ikke finne sted før de plan- og utredningskrav som fremkommer i §5 er ivaretatt. Opprettelse av nye grunneiendommer skal ikke finne sted før de plankrav som fremkommer av §5 er ivaretatt.

Kommunen kan frita tiltak beskrevet i § 4.2.2 (tiltak for idrettsutøvelse) fra de plan- og utredningskrav som fremkommer i §5 dersom tiltaket ikke vanskeliggjør realisering av områdereguleringsplanen.

I den grad de planarbeider og utredninger som forutsettes utført ihht §5 avdekker behov for å stille ytterligere krav vedrørende rekkefølger, skal kommunen fastlegge disse kravene.

5.2 Plankrav

5.2.1 Detaljert reguleringsplan

Arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse) kan ikke finne sted før det aktuelle arealet inngår i detaljert reguleringsplan. Dette kravet gjelder for samtlige deler av planområdet unntatt de arealer som fremgår av pkt 5.2.2.

Detaljert reguleringsplan skal utføres i tråd med kommunens retningslinjer for planarbeid og øvrige krav og føringer som fremgår av områdereguleringsplanen.

5.2.2 Arealer som ikke omfattes av plankrav

Arbeid og tiltak i følgende arealer er unntatt fra krav om utarbeiding av detaljert reguleringsplan

- Hele delområde I (Drengsrudbekken)
- Deler av delområde II (Føyka):
 - arealer for bebyggelse og anlegg. Byggefelt A1, A2 og A3
 - arealer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur knyttet til:
 - kjøreveisystem med sidearealer. Felt SV5, SV6, SV7, SV8 og SV10

- gang- og sykkelveisystem inkludert fortau, torg og gangbruer. Felt SG6, SG7, SG8, SGG1, SGB1, SGB2, Torg 1, Torg 6 og SF4.
 - arealer for grønnstruktur langs Askerelva. Felt GP4
 - arealer i vassdrag med flomsikringstiltak. Felt VNV5
- Deler av delområde III (Elvely)
 - arealer for bebyggelse og anlegg, Felt E1
 - arealer for bebyggelse og anlegg, Felt E2
 - arealer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur knyttet til gang- og sykkelveisystem inkludert fortau, torg og gangbruer. Felt SG9, SGG3, SGB3, Torg 5 og SF2.
 - areal for grønnstruktur. Felt GP5 og GN2

Ved avvik fra områdereguleringsplanen kan det allikevel stilles krav om detaljregulering for disse arealene. Det er opp til kommunen å avgjøre om det stilles krav om detaljregulering for disse arealene.

5.2.3 Avgrensning av nye reguleringsplaner innenfor planområdet

Detaljerte reguleringsplaner for utbyggingsfelt skal omfatte tilgrensende grønnstruktur, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jfr rekkefølgesbestemmelsene i §4.

Det kan stilles krav om helhetlig planlegging av flere byggefelt og tilgrensende utomhusområder. Dette gjelder på tvers av delområder. Planavgrensning for nye reguleringsplaner innenfor planområdet skal fastsettes av kommunen. Det er spesielt aktuelt at kommunen stiller krav om helhetlig planlegging for følgende byggefelt:

- Felt C1, C2, C3 og C4 bør planlegges helhetlig slik at man sikrer gode sammenhenger i tilstøtende parkarealer, gang- og sykkelveisystem, felles parkeringskjeller m.m. Utvikling av C3 og C4 bør sees i sammenheng med felt C5
- Felt C5, C6 og C7 bør planlegges helhetlig slik at man sikrer gode gangforbindelser fra Torg 4 via C5 til C6 (fotballstadion) og C7 (aktivitetsområde) og videre mot GP1 (Askerparken). Utvikling av felt C5 bør også sees i sammenheng med felt C4 og C3.

5.3 Utredningskrav

5.3.1 Detaljert plan for teknisk infrastruktur

Arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse) kan ikke finne sted i planområdet før det er utarbeidet en helhetlig, detaljert plan for teknisk infrastruktur. Planen skal være godkjent av kommunen før det kan vedtas detaljreguleringsplaner. I områder hvor det ikke forutsettes detaljregulering skal planen være godkjent av kommunen før det kan godkjennes byggesøknader. Endelige funksjonskrav til detaljert plan for teknisk infrastruktur skal fastlegges av kommunen i forkant av dette. Planen skal omhandle tiltak i planområdet knyttet til EL-forsyning (høyspent/lavspent), tele-/fibernet, vannforsyning, avløp (spillvann og kloakk), overvannshåndtering, gatevarme, fjernvarme eller distribusjonsnett for varme/kjøling, grunnvarme, avfallshåndtering, nedgravde returpunkter for glass/metall og tekstiler samt parkering under bakken. Detaljert infrastrukturplan skal hensynta utfordringer knyttet til setningsproblematikk og fundamentering. Detaljert infrastrukturplan skal prosjekteres og utformes i tråd med planer for samferdselsanlegg og flomsikringstiltak. Detaljert infrastrukturplan må hensynta utfordringer knyttet til gatevarme og vinterdrift av samferdselsanlegg. Løsninger i detaljert plan for teknisk infrastruktur må tilpasses fremtidens klimautfordringer. Detaljert plan for teknisk infrastruktur må hensynta rekkefølgebestemmelsene for området og vise løsninger for hver etappe i utbyggingen og for fullt utbygd område.

Det må som et minimum påregnes at følgende funksjonskrav skal legges til grunn for utarbeiding og godkjenning av detaljert plan for teknisk infrastruktur:

- Felles fremføringsveier for all teknisk infrastruktur i kulvert eller tilsvarende løsning som sikrer at det ikke blir behov for fremtidig graving i gatestrukturen
- Omlegging av overføringsledninger for hovedvannforsyning som krysser området

- Helhetlig opplegg for vann og avløp inkludert spillvannsledninger med selvfall. Spillvann må tilkobles eksisterende anlegg på østsiden av Askerelva. Kapasitet på eksisterende system nedstrøms Asker sentrum kan være utilstrekkelig og må vurderes. Dersom dette anlegget ikke har tilstrekkelig kapasitet må det etableres løsninger som har tilstrekkelig kapasitet for nye anlegg i planområdet tas i bruk.
- Lokal overvannshåndtering. Nedbør skal fortrinnsvis gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og i åpne vannveier. Det skal etableres flomveier for overvann til Askerelva eller Drengsrudbekken. Fordrøyningstiltak som eksempelvis fordrøyningsbassenger og grønne tak skal vurderes.
- Flomsikring. Detaljert plan for teknisk infrastruktur skal prosjekteres og utformes i tråd med flomsikringstiltak slik at man får et godt samvirke mellom flomsikringstiltak og øvrige tiltak knyttet til vann og avløp.
- Felles distribusjonssystem for varme/kjøling som beskrevet i «Energiutredning Asker sentrum og Føyka-Elvely» datert 28.05.2014 .
- Grunnvarmeløsning med energibrønner som beskrevet i «Energiutredning Asker sentrum og Føyka-Elvely» datert 28.05.2014 (alternativ 1 eller 1a)
- Anlegg for gatevarme i gågatestrukturen. Det må tas høyde for at det skal være gatevarme i følgende arealer innenfor delområde II og III:
 - i samtlige fortausarealer (SF1-4)
 - i arealer knyttet til elvepromenade langs Askerelva (SGG1, SGG2 og SGG3)
 - på torg 1-5 langs samtlige bygningsfasader i 5 meters bredde ut fra bygningslivet
 - i de spesielle fotgjengerovergangene der gågatestrukturen krysser kjøreveisystemet ved SV4, SV5 og SV9

Eventuelt må det vurderes alternative opplegg for vinterdrift av samferdselsanlegg.

- Nytt distribusjonsnett for elforsyning med nye trafostasjoner og kabelanlegg i grunnen. Dette inkluderer ny høyspentkabel anlagt fra Borgen trafostasjon til planområdet.
- Felles anlegg for avfallssug inkludert terminalområde.

Kommunen kan stille krav om at det skal settes av areal for fremføring og etablering av teknisk infrastruktur innenfor angitte byggeområder for sentrumsformål dersom dette gir rasjonelle tekniske løsninger i tråd med detaljert plan for teknisk infrastruktur.

5.3.2 Utomhusplaner

Arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse) kan ikke finne sted før det aktuelle arealet inngår i godkjent utomhusplan.

Arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse) skal utføres i tråd med godkjent utomhusplan.

Utomhusplanene skal være basert på overordnet illustrasjonsplan datert 10.02.2016 og kvalitetsprogram datert 10.02.2016. Utomhusplaner skal godkjennes av kommunen.

Kommunen kan stille krav om at det utarbeides utomhusplan ved detaljregulering. Kommunen kan stille krav om at det utarbeides utomhusplan ved byggesøknad.

Avgrensning av utomhusplan skal fastsettes av kommunen. Det kan stilles krav om utarbeiding av helhetlig utomhusplan for flere byggefelt og tilgrensende utearealer. Dette gjelder på tvers av delområder. Dette gjelder uavhengig av planavgrensning for detaljregulering.

Det kreves helhetlig utomhusplan for:

- Kjøreveisystemet med sidearealer (SV1-10). Dette inkluderer detaljerte planer for krysningspunkter, kjørebruene med sidearealer mm
- Askerelva med tilliggende parkarealer og naturområder
- Parkarealene GP1-3 med gang-og sykkelveianlegg og funksjonsinnhold
- Torg 4 i sammenheng med C5, C6 og C7

Kommunen skal fastsette krav til utomhusplanenes innhold. Utomhusplanen skal minimum vise; bruk og overflate for alt ubebygd areal, avgrensning av areal for uteservering, grønnstruktur, beplantning, terrengforhold (nye og eksisterende koter), tekniske forhold som avrenning og håndtering av overflatevann, belysning, møblering, avgrensning av planen, gang- og sykkelveier, adkomst, parkering, kjøreveier med skråningsutslag, skilting, støttemurer og skjæringer samt trafikkforhold.

Utomhusplaner for grønnstruktur/park og grønnstruktur/naturområde langs Askerelva skal baseres på en samlet planteplan for delområdene GN2, GN3, GP3, GP4 og GP5, der hensynet til biodiversitet og stedegen vegetasjon vektlegges, samtidig som parkområdene tilrettelegges som aktivitetsområder for brukere av Asker sentrum. Det skal utarbeides en skjøtelsesplan for alle områder avsatt til grønnstruktur som sikrer at reguleringsplanens hensikt ivaretas.

Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av kjørevei felt SV1, SV2, SV4, SV5, SV6 og SV8, skal det foreligge godkjente tekniske planer for opparbeidelse av veianlegget. Detaljplan utarbeidet i henhold til vegvesenets håndbøker N100 og R700 skal godkjennes av Statens vegvesen før kommunen gir igangsettingstillatelse til anlegget.

5.3.3 Redegjørelse for midlertidige tiltak

Arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse) kan ikke finne sted før nødvendige midlertidige tiltak er kartlagt og sikret gjennomført.

Midlertidige tiltak skal sikre at sikkerhetsmessige, funksjonelle, miljømessige og estetiske forhold i planområdet blir ivaretatt gjennom utbyggingsfasen. Kommunen kan stille krav om at det utarbeides særskilt plan for midlertidige tiltak ved detaljregulering og byggesøknad. Det er kommunen som skal avgjøre hva som er nødvendige midlertidige tiltak og fastlegge krav vedrørende omfang, kvalitet, fremdrift, rekkefølge og godkjenning knyttet til midlertidige tiltak.

Med nødvendige midlertidige tiltak menes de tiltak som er opplistet i kulepunkter nedenfor. I tillegg menes eventuelle tilsvarende tiltak som blir identifisert gjennom utbyggingsprosessen og som kommunen vurderer som nødvendige ut fra betraktninger knyttet til sikring av sikkerhetsmessige, funksjonelle, miljømessige og estetiske forhold i planområdet.

Spesielle forhold i planområdet som må ivaretas gjennom utbyggingsperioden er blant annet:

- Gode, sikre gangforbindelser mellom fotballstadion og eksisterende sentrum
- Gode, sikre gangforbindelser mellom aktivitetstilbud i planområdet og eksisterende sentrum
- Gode, sikre gangforbindelser mellom ferdig utbygde områder og eksisterende sentrum
- Gode, sikre gangforbindelser til og gjennom Askerparken
- Gode, sikre sykkelforbindelser gjennom planområdet, både i retning øst-vest og nord-syd.
- Gode, sikre adkomstforhold med bil for beboere, utrykningskjøretøy, varelevering, og avfallshåndtering
- Parkeringsplasser i tilknytning til fotballstadion
- Kjøreadkomst til fotballstadion
- Midlertidige tiltak knyttet til reduksjon av støyforurensning
- Midlertidige anlegg for teknisk infrastruktur
- Midlertidig arrondering og beplantning av arealer som ikke er utbygd
- Midlertidige anlegg for lek og idrett
- Midlertidig opplegg for vinterdrift og snøopplag
- Midlertidige tilpasninger og opparbeidelse langs delområde 1 (Drengsrudbekken)
- Midlertidig forbelastning av områder med krevende grunnforhold
- Midlertidig anleggsgjerde/skjerm som sikrer hensynet til vassdrag og kantsoner gjennom utbyggingsperioden for tiliggende utbyggingsområder.

5.3.4 Miljøprogram

Det skal utarbeides et veiledende miljøprogram for planområdet. Hensikten med miljøprogrammet er:

- å angi et ambisjonsnivå for hvordan hensynet til miljø kan ivaretas
- å fastsette målsetninger og tiltak knyttet til miljø i planområdet
- å vise hvordan målsetninger og tiltak knyttet til miljø kan innarbeides i utviklingen av området

- å danne grunnlag for senere miljøoppfølgingsplaner (MOP) knyttet til detaljreguleringsplaner og byggesøknader
- å danne grunnlag for skjøtelsesplaner for områder avsatt til grønnstruktur

Miljøprogrammet skal være styringsverktøy for videre arbeid med miljø på Føyka-Elvely. Miljøprogrammet skal ta for seg både planleggingsfase, anleggsfase og driftsfase til bebyggelse og andre tiltak i området. Det er kommunen som skal ha ansvar for utarbeiding og fastsetting av miljøprogrammet.

5.3.5 Arkitektkonkurranser

Det skal gjennomføres arkitektkonkurranser for utforming av gangbruer SGB1, SGB2 og SGB3. Kommunen skal fastlegge opplegg og vurderingskriterier for arkitektkonkurransene. Arkitektkonkurransene skal gjennomføres i tråd med konkurranseveileder utarbeidet av Norske Arkitekters Landsforbund.

5.3.6 Grunnforhold

Rapport om geoteknikk, sist revidert 24.03.2015, kartlegger grunnforhold i planområdet. Utfordringer i området knyttet til setningsproblematikk og fundamentering skal i nødvendig utstrekning utredes mer detaljert gjennom supplerende undersøkelser. Utredninger av grunnforhold skal samkjøres med utarbeiding av detaljert plan for teknisk infrastruktur under bakken. Samtlige tiltak i planområdet må kvalitetssikres mht setningsproblematikk og fundamentering ifm detaljregulering. For tiltak i områder som ikke omfattes av krav om detaljregulering skal dette skje ved byggesøknad.

5.3.7 Flomsikring

Hydrologirapport datert 27.02.2015 utgjør bakgrunnsmateriale for utforming av flomsikringstiltak i planområdet. Ytterligere dokumentasjon for sikring og ivaretagelse av flomfare, flomvannskapitet, grunnforhold og områdestabilitet, skal i nødvendig utstrekning utredes mer detaljert gjennom supplerende undersøkelser. Utredning av flomsikring skal samkjøres med utarbeiding av detaljert plan for teknisk infrastruktur under bakken. Samtlige tiltak i planområdet må kvalitetssikres mht flomsikringstiltak ifm detaljregulering. For tiltak i områder som ikke omfattes av krav om detaljregulering skal dette skje ved byggesøknad

5.3.8 Forurensset grunn

Miljøteknisk grunnundersøkelse datert 12.12.2014 kartlegger potensiell forurensning i grunnen i planområdet. Utfordringer i området knyttet til forurensset grunn skal i nødvendig utstrekning utredes gjennom supplerende undersøkelser ved detaljregulering. For tiltak i områder som ikke omfattes av krav om detaljregulering skal dette skje ved byggesøknad. Krav til avbøtende tiltak skal fastsettes i detaljreguleringsplan og rammetillatelse.

5.3.9 Støyutredning

Støyvurdering datert 08.08.2013 kartlegger potensiell støyforurensning i planområdet på et overordnet nivå.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012, skal legges til grunn for samtlige tiltak i planområdet. Ved etablering av ny bebyggelse til støyfølsomme bruksformål i gul og evt. rød sone kreves en støyfaglig utredning, som synliggjør støynivåer på fasader og uteplass, samt plan for avbøtende tiltak. Slik støyfaglig utredning skal foreligge samtidig med detaljreguleringsforslag. For tiltak i områder som ikke omfattes av krav om detaljregulering skal dette skje ved byggesøknad. Krav til avbøtende tiltak skal fastsettes i detaljreguleringsplan og rammetillatelse.

Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2012 skal legges til grunn.

5.4 Dokumentasjonskrav

5.4.1 Ferdigstilling

Et tiltak skal vurderes som ferdigstilt når:

- tiltaket er utført i tråd med de krav og føringer som fremgår av områderegeringsplanen med bestemmelser og senere detaljreguleringsplaner
- tiltaket kan tas i bruk lovlig etter plan- og bygningsloven med de krav som stilles til ferdigattest og brukstillatelse

§ 6 Fellesbestemmelser

6.1 Allmenn ferdsel

Samtlige deler av planområdet unntatt arealer angitt med formål for bebyggelse og anlegg skal være offentlige og åpne for allmenn ferdsel. Uteområder i felt C5 og C7 skal være offentlige og åpne for allmenn ferdsel. Det skal være gangpassasjer som er åpne for allmenn ferdsel mellom felt A2 og A3, B1 og B2, C2 og C3, og gjennom felt C3 og D2 (jfr turstier angitt på plankartet).

6.2 Utforming

6.2.1 Veiledende dokumenter

Illustrasjonsplan datert 10.02.2016 og kvalitetsprogram datert 10.02.2016 skal være veiledende for utforming av samtlige tiltak innenfor planområdet.

Ved motstrid mellom veiledende dokumenter og bestemmelsene gjelder bestemmelser og plankart foran de veiledende dokumentene. De veiledende dokumentene gir ikke utbyggingsrettigheter utover det som fremgår av reguleringsbestemmelser og plankart.

6.2.2 Universell utforming

Prinsippene for universell utforming jfr TEK kap 12. skal legges til grunn for utforming av offentlig uteoppholdsareal og fellesarealer. Arealene skal utformes slik at man oppnår god tilgjengelighet for alle brukergrupper.

6.2.3 Kvalitet i parker, plasser og gaterom

Alle offentlige uterom skal gis høy kvalitet i utforming og materialbruk. Ved utforming av uterommene skal det legges vekt på å skape gode oppholdskvaliteter og et mangfold av aktiviteter tilpasset alle aldersgrupper - barn, ungdom, voksne og eldre.

6.2.4 Sollysinnfall i parker, plasser og gaterom

Det skal sikres godt sollysinnfall i parker, plasser og gaterom i tråd med de solforhold som er beskrevet i sol/ skyggediagrammer i kvalitetsprogram datert 10.02.2016.

6.2.5 Beplantning

Parkområder, torg og gaterom skal opparbeides med høy kvalitet i beplantning i tråd med godkjente utomhusplaner.

Kommunen kan stille krav om minimumsstørrelse for nye trær ved byggesøknad.

Det skal legges opp til dryppvanningsystemer for større trær.

Ved tiltak i grøntområder skal svartlistede arter i størst mulig grad fjernes. Rødlistede arter skal i størst mulig grad bevares.

6.2.6 Belysning

Parkområder, plasser, gaterom og gang- og sykkelveinett skal opparbeides med god belysning i tråd med godkjente utomhusplaner. Det skal legges vekt på kvalitet i armatur og funksjonalitet. Armatur og stolper skal være enhetlig, og tilpasses eksisterende belysningsopplegg i Asker sentrum.

6.2.7 Møblering

Parkområder, plasser og gaterom skal opparbeides med høy kvalitet i møblering i tråd med godkjente utomhusplaner. Møblering skal være enhetlig, og tilpasses eksisterende møblering i Asker sentrum.

6.3 Tilknytning til fellesanlegg

Bebyggelse og anlegg skal knytte seg til de fellesanlegg som inngår i detaljert plan for teknisk infrastruktur utarbeidet ihht §5.

6.4 Tilpasning til detaljert plan for teknisk infrastruktur

Arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse) skal prosjekteres og utføres i tråd med detaljert plan for teknisk infrastruktur utarbeidet ihht §5.

6.5 Flomsikringstiltak

6.5.1 Krav til flomsikringstiltak

Flomsikringstiltak skal utføres i tråd med illustrasjonsplan datert 10.02.2016, kvalitetsprogram datert 10.02.2016 og utredningskrav som fremgår i §5.

6.5.2 Flomsikringstiltak og øvrig teknisk infrastruktur

Flomsikringstiltak skal hensyntas i utformingen av detaljert plan for teknisk infrastruktur (jfr. §5).

6.5.3 Terrengheving

Terrengnivået i delområde I, II og III skal heves slik at det ikke på noe sted er lavere enn kote 104,0 m. I parkarealene langs Askerelva skal det etableres et jevnt terrengfall ned mot elva.

6.6 Parkering

6.6.1 Parkeringsnorm

Parkeringsnorm for Føyka-Elvely angir krav vedrørende parkeringsplasser for bil og sykkel i planområdet. Parkeringsnormen angir maksimum- og minimumstall for bil- og sykkelparkeringer samt krav vedrørende plassering og opparbeiding av disse.

Normen knytter seg til funksjonsinnhold som skal fastsettes ved detaljregulering eller rammesøknad.

Virksomhet	Enhet	Antall bilplasser	Antall sykkelplasser	Merknader
Bolig	3-roms og større	Min: 0,8 Max: 1	Min: 2 70 % av plassene kreves med takoverbygg. Min 20 % av sykkelplassene skal lokaliseres foran hvert inngangsparti på gatenivå. Ladepunkt for el-sykkel skal etableres i parkeringskjeller. Sykkelparkering for besøkende skal etableres foran inngangspartier, antall vurderes.	Normalt skal min 1 plass pr leilighet tinglyses på den enkelte leilighet. De øvrige parkeringsplasser for bil (herunder plasser for forflytningshemmede) etableres som fellesareal, disse plassene fungerer også som gjesteparkering. 5 % av plassene reserveres forflytningshemmede. Det skal tilrettelegges for miljøbil i alle boligkvartal, andel vurderes.
Bolig	1-2 roms	Min: 0,2 Max: 0,5	Min: 2 70 % av plassene kreves med takoverbygg. Min 20 % av sykkelplassene skal lokaliseres foran hvert inngangsparti på gatenivå. Ladepunkt for el-sykkel skal etableres i parkeringskjeller. Sykkelparkering for besøkende skal etableres foran inngangspartier, antall vurderes.	Parkeringsplasser for bil (herunder plasser for forflytningshemmede) etableres som fellesareal, disse plassene fungerer også som gjesteparkering. 5 % av plassene reserveres forflytningshemmede. Det skal tilrettelegges for miljøbil i alle boligkvartal, andel vurderes.
Kontor	120 m2	Max: 1	Min:	Bilparkering for

(sambruks-parkering)	BRA		Sykkelparkering for minst 50% av antall ansatte. 50 % av plassene kreves med takoverbygg. Ladepunkt for el-sykkel skal etableres i parkeringskjeller. Sykkelparkering for besøkende skal etableres ved hovedinngang, antall vurderes.	besøkende er inkludert i normen. Normen åpner for bilpool-ordning. Det skal tilrettelegges for miljøbil, andel vurderes.
Torg og elvepark (Torg 1-5 og parkarealer GP4 og GP5)	30 m2		Min: 1 Sykkelparkering skal etableres med takoverbygg. Moped: behov for vurderes	Etableres samtidig med opparbeidelse av torg, plasser og parkarealer.
Askerparken (GP1, GP2 og GP3)	100 m2		Min: 1	
Forretning og bevertning (sambruks-parkering)	35 m2 BRA	Max: 1	5 P- plasser pr 100 m2, lokalisert i umiddelbar nærhet til hovedinngang. Kan inngå i sykkelparkering for torg, plasser og urbane parkarealer. Moped: behov vurderes	5 % av plassene reserveres forflytningshemmede.
Hotell (sambruks-parkering)	Gjesterom	Max: 0,3	Min: 0,3 Sykkelparkering for minst 50 % av de ansatte. 50 % skal etableres med takoverbygg. Plass til sykler for besøkende skal etableres i umiddelbar nærhet til hovedinngang., antall fastsettes i rammetillatelse.	Bilparkering for ansatte er inkludert i tallene. Min. 5 % av plassene skal reserveres forflytningshemmede.
Offentlig og privat tjenesteyting (sambruks-parkering)	50 m2 BRA	Max: 1	Plass til sykler for besøkende skal etableres ved hovedinngang, antall fastsettes i rammetillatelse. 50 % av plassene skal etableres med takoverbygg.	
I drettsanlegg (sambruks-parkering)		Sambruk	Min: Sykkelparkering for minst 50% av samtidige brukere (sambruk med tilliggende sykkelanlegg). 50 % av plassene	Bilparkering forutsettes dekket ved sambruk med parkering for sentrumsformål, kontor, hotell, kultur, idrett og handel i sentrum.

			skal etableres med takoverbygg.	
Forretning for plasskrevende varer (sambruks-parkering)	100 m2 BRA	Min: 1,0 Max: 1,5	Plass til sykler for besøkende skal etableres i umiddelbar nærhet til hovedinngang, antall fastsettes i rammetillatelse. 50 % av plassene skal etableres med takoverbygg.	Type forretning i henhold til definisjon i regional plan.

6.6.2 Sambruksparkering

Arealformål med sambruksparkeringsmulighet er angitt i parentes i tabell ovenfor. Samtlige formål unntatt boligformål skal ha sambruksparkering. Parkeringsplasser for sambruk skal være offentlig tilgjengelige.

6.6.3 Parkeringsanlegg under bakken

Parkeringsplasser skal anlegges i parkeringskjellere under bakken.

6.6.4 Kjøreadkomst til parkeringsanlegg

Kjøreadkomster til underjordiske parkeringsanlegg er angitt som avkjørsler på plankartet.

Følgende avkjørsler skal være felles kjøreadkomst for flere byggefelt:

- kjøreadkomster fra SV10 mellom felt A2 og A3 skal være felles for felt A1, A2, A3, B1 og B2
- kjøreadkomst fra kjørevei SV5 ved felt C1 skal være felles for felt C1, C2, C3 og C4. Dette kan også være kjøreadkomst for C5
- kjøreadkomst fra kjørevei SV4 ved felt E2 skal være felles for felt E1 og E2
- kjøreadkomst fra kjørevei SV4 ved felt D2 kan være felles for felt D1 og D2
- kjøreadkomst fra kjørevei SV3 ved felt D1 kan være felles for felt D1 og D2
- kjøreadkomst fra kjørevei SV3 ved felt C7 kan være felles for felt C5, C6 og C7

Kjøreadkomst for utrykningskjøretøy, varelevering og avhenting av avfall skal være i gågatestrukturen (torg 1-5).

Kjøreadkomst for utrykningskjøretøy, ska lvære langs gang- og sykkelveisystemet (SG3, SGG1, SGG2 og SGG3)

6.6.5 Korttidsparkering langs gater

Det tillates et begrenset antall korttidsparkeringsplasser langs bygate. Plasser for korttidsparkering langs gater er angitt på plankart som del av felt SV5.

6.7 Støy

6.7.1 Boliger

Støynivået skal ikke overstige grenseverdier angitt i tabell 3 Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012. Alle boenheter skal ha støynivå lavere enn Lden 55 dB på privat uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk. Alle boenheters fasader som vender mot støykilden, skal ha støynivå lavere enn Lden 65 dB.

Det stilles krav om støyfaglig utredning i tilknytning til boligformål innenfor gul og rød sone jf støykart i konsekvensutredningsrapport datert 10.02.2016.

Det kan unntaksvis tillates høyere støynivå på fasade hvis følgende krav innfris:

- Alle boenheter innenfor avvikssonen skal være gjennomgående og ha en stille side (støynivå under Lden 55 dB)
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder bør minimum 1 soverom ligge mot stille side (støynivå under Lden 55 dB utenfor fasade).

- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruk kun har vinduer mot støyutsatt side må ha mekanisk balansert ventilasjon. Soverom på støyutsatt side skal i tillegg ha mulighet for forsert ventilasjon
- Vinduer mot soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling må også vurderes
- Innendørs støynivå, inneklima og luftkvalitet skal ikke overstige krav definert i TEK og NS 8175 eller senere vedtatte forskrifter og standarder.

6.7.2 Torg og parkarealer

Torg 1-5 og parkarealer GP4 og GP5 skal ha støynivå lavere enn Lden 55 dB.

6.8 Forurensning

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520, forutsettes lagt til grunn for samtlige tiltak i planområdet.

Ved gjennomføring av tiltak skal det sikres at utbyggingen etterkommer lovpålagte miljøhensyn og krav som fremkommer av miljøprogram for området (utarbeidet ihht §5). Anleggsarbeid i tilknytning til vassdrag skal gjennomføres på en måte som ivaretar hensyn til biologisk mangfold og vannkvalitet.

§ 7 Bebyggelse og anlegg

7.1 Overordnede krav

Illustrasjonsplan datert 10.02.2016 og kvalitetsprogram datert 10.02.2016. skal være veiledende for utforming av samtlige tiltak knyttet til bebyggelse og anlegg innenfor planområdet.

7.2 Sentrumsformål

7.2.1 Grad av utnyttning

Tillatt utnyttingsgrad er angitt på plankartet med antall m² BRA for hvert byggefelt. Parkeringsareal under bakken skal ikke inngå i beregning av BRA for sentrumsformål.

7.2.2 Høyder

Tillatte byggehøyder er angitt på plankartet med kotehøyder innenfor byggegrenser. Tekniske installasjoner skal integreres i bygningskroppen. Takoppbygg for tekniske installasjoner, heis og trapper som ikke utgjør mer enn 5 % av takflatens samlede areal kan tillates inntil 1,5 m over tillatt maksimal byggehøyde og inntrukket 3 m fra fasadeliv. Det er egen bestemmelse for drivhus knyttet til takhager.

7.2.3 Boligsammensetning

For å legge til rette for en mangfoldig sammensetning av beboere skal det legges opp til en variasjon i leilighetstyper. Boligsammensetningen innenfor hvert byggefelt A-D skal være som følger:

- Minimum 20% av leilighetene skal være små leiligheter mellom 30-50 m² (1-2 roms)
- Minimum 20% av leiligheten skal være minst 80 m²

I felt C1-C4 skal det være familieboliger på bakkeplan i de arealer som ikke henvender seg mot torg. Familieboligene skal være større enn 80 m². Familieboligene skal ha forhage med egen inngang.

7.2.4 Forbud mot boliger

I felt E1 og E3 tillates ikke boligfunksjoner med fasade mot offentlig kjørevei SV1 og SV2.

7.2.5 Uteoppholdsareal og lekeplasser

Innenfor planområdet skal det være minimum 50 m² egnet uteopphold- / lekeareal pr. boenhet på bakkenivå. Minimum 25 m² av uteoppholdsarealene pr bolig skal opparbeides som nærmiljøanlegg / lekeareal. Lekeområdet skal opparbeides på en kvalitetsmessig god måte med egnet lekeutstyr samt sittemøbler for voksne. Lekeområdet skal ligge i nærhet til inngangsparti. Ved plassering av lekeområdet skal det legges stor vekt på skjerming fra støy, tilgjengelighet, samt sol/klima. Lekeområder skal tilpasses både små og store barn.

7.2.6 Sollysinnfall i uteoppholdsarealer

I lekeområder, forhager, takterrasser og på balkonger skal 50 % av arealet være solbelyst minimum 3 timer ved vår- og høstjevndøgn.

7.2.7 Fellesområder

Uteområder i gårdsrom og på takterrasser skal være felles for beboere i byggefeltet. Forhager til familieboliger i felt C1-C4 er unntatt fra dette kravet.

7.2.8 Bebyggelsesstruktur

Ny bebyggelse skal utformes med kvartalsstruktur som hovedprinsipp. Bebyggelsen skal ligge ut til byggegrenser langs formålsavgrensningen mot gater, torg og gågatestruktur. Mindre deler av bebyggelsens fasade kan trekkes inn fra byggegrensen dersom det gir bygningen gode inngangsløsninger eller tilfører det offentlige gaterommet særlige kvaliteter.

7.2.9 Kvalitet i bygg

Alle bygg skal gis høy kvalitet i utforming og materialbruk.

7.2.10 Fasader

Monotone fasadeuttrykk skal motvirkes. Fasadene skal brytes opp med tydelige variasjoner. Det skal etterstrebes en oppdeling i smale vertikale fasader. Sammenhengende, ensartede fasader skal som hovedregel ikke være lengre enn 25 meter.

7.2.11 Fasader mot offentlige byrom/torg

Bygg og fasader mot offentlige byrom/torg skal bidra til å forsterke byrommenes kvaliteter og karakter. Boliger og virksomheter som vender mot offentlige gater, byrom og torg skal ha inngang derfra.

Innkjøring/ nedkjøring til P-anlegg skal ikke skje direkte fra offentlige byrom/torg.

7.2.12 Åpenhet på gateplan

Det gjelder særskilte krav om utforming av arealer på førsteetasjeplan som henvender seg mot følgende byrom:

- elvepromenaden langs Askerelva (SGG1-SGG3)
- bygatene SV4 og SV5
- gågatestrukturen (Torg 1-5)

Disse arealene skal utformes slik at arealene er velegnet for utadvendt virksomhet som eksempelvis forretning, bevertning eller servicevirksomhet. Dette innebærer at etasjeskiller bygges slik at gulv skal ligge på gatenivå og at arealene skal bygges minimum med 4 m. etasjehøyde fra overkant gulv til overkant gulv etasje over. Dette gjelder også for boliger. For boliger forutsettes at gulvet bygges opp fra etasjeskiller slik at overkant gulv ligger minimum 80 cm over gatenivå.

Vinduer i arealer for kontor, forretning, tjenesteyting og bevertning skal utføres med store glasspartier i fasade og ikke tildekkes eller på noen måte forblendes.

7.2.13 Materialbruk

Fasader skal utføres med tegl som hovedmateriale. Teglsteinsfasadene kan utføres med ulike farger, nyanser, steindimensjoner og forbandt.

7.2.14 Takformer

Det skal være flattaksløsninger eller saltaksløsninger i planområdet. Takformer skal utføres slik at man underbygger et harmonisk, helhetlig preg i planområdet.

Det tillates takhager og konstruksjoner knyttet til solceller og solfangere innenfor byggehøyder angitt på plankartet dersom dette utføres på en dempet og lite iøynefallende måte.

I direkte tilknytning til tak med beplantning og vegetasjon som dekke («grønne tak») tillates oppføring av drivhus på takflaten. Slike drivhus skal ikke ha en større grunnflate enn 3% av tilliggende, grønne takflate og ikke være høyere enn 3 meter over takflaten. Drivhus skal samlokaliseres med trappekjerne og være tilbaketrukket minimum 3 meter fra fasadeliv. Slike drivhus skal utformes på en dempet og lite iøynefallende måte slik at man underbygger et

harmonisk, helhetlig preg i planområdet. Slike drivhus skal ikke ha annet funksjonsinnhold enn typiske drivhusfunksjoner. Slike drivhus skal være fellesområde for beboere i byggefeltet.

7.2.15 Balkonger

Balkonger kan krage ut over regulert byggegrense med inntil 1,2 m. Det tillates ikke understøttende konstruksjoner utenfor regulert byggegrense.

Sammenhengende, horisontale bånd med balkonger med over 10 meter lengde skal unngås.

7.2.16 Signalbygg/landemerkebygg

Bygg i felt C5 og E1 skal ha utforming som signaliserer at bygningene har en spesiell posisjon i bybildet. Bygningene skal ha allment tilgjengelige arealer i 1 og 2 etasjeplan med offentlig funksjonsinnhold. Utformingen av bygningene kan avvike fra øvrig bebyggelse i materialitet og uttrykk.

7.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

7.3.1 Utdypende formålsangivelse for felt C6 (fotballstadion) og C7 (aktivitetsområde)

I felt C6 skal det være fotballstadion med tribuner. I felt C7 skal det være aktivitetsområde for uorganisert idrett. Arealer under fotballstadion og aktivitetsområde skal kunne bygges ut. Arealene skal kunne ha kommersielle eller offentlige funksjoner. Det kan utvikles handelsvirksomhet som supplerer dagens Asker sentrum. Formålet bør sees i sammenheng med utvikling og bruk av felt C5 og Torg 5. Formålsangivelsen for arealer under bakken kan suppleres og utdypes ved detaljregulering av felt C6 og C7.

Følgende formål kan tillates innenfor felt C6 og C7:

Over bakken

- Idrettstadion (C6)
- Nærmiljøanlegg (C7)

Under bakken

- Idrett (kan bla. omfatte idrettshall/flerbrukshall)
- Forretning – plasskrevende varer jfr definisjon i regional plan for handel og senterutvikling (kan omfatte bilutsalg, båtutsalg, hagesenter, planteskole, trelast, landbruksmaskiner)

Ved detaljregulering kan formålsangivelsen suppleres med formål for Offentlig eller privat tjenesteyting (kan bla. annet omfatte treningssenter, legesenter /lege /tannlege /fysioterapi /kiropraktor, bevertning, konsulentvirksomhet, virksomhet med allmennyttig formål, lekeland for barn)

7.3.2 Grad av utnytting

Det kan bygges fotballstadion med tribuner innenfor hele felt C6. Det kan bygges tilsammen inntil 10 000 m² BRA i anlegg under jorden i felt C6 og C7.

7.3.3 Høyder

Dekke på fotballbane og aktivitetsområde skal ikke ligge høyere enn kote 111,0. Tribuneanlegg ved fotballstadion skal fortrinnsvis tilpasses omkringliggende landskapsformer og ligge integrert i terrenget. Høyeste punkt på tribuneanlegget skal ikke overstige kote 120,0. Store, iøynefallende konstruksjoner skal unngås mot syd (Drengsrudbekken).

Det skal tilstrebes et sammenhengende areal med jevn høyde for opphold og aktiviteter fra felt C5 til felt C6 og C7 i tråd med veiledende illustrasjonsplan datert 10.02.2016.

7.3.4 Støy

Ved søknad om rammetillatelse for felt C6 (fotballstadion) skal det foreligge redegjørelse for støy fra idrettsbanene. Behov for avbøtende tiltak mot nabobebyggelse skal avdekkes.

7.3.5 Lys

Ved søknad om rammetillatelse for felt C6 (fotballstadion) skal det foreligge byggesøknad for aktuelt lysanlegg i tilknytning til anlegget. Søknaden skal inneholde en redegjørelse for type lyskilder og lysavskjermende tiltak mot nabobebyggelse.

§ 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

8.1 Overordnede krav

8.1.1 Samferdselsanlegg

Illustrasjonsplan datert 10.02.2016, kvalitetsprogram datert 10.02.2016 og veiprosjekt datert 17.03.2015 skal være veiledende for utforming av samferdselsanlegg.

Kommunens vei- og gatenormal skal legges til grunn for opparbeiding av samferdselsanlegg.

Samtlige samferdselsanlegg skal tilrettelegges slik at vinterdrift kan ivaretas på en hensiktsfull og effektiv måte.

Veilenker definert som fylkesvei skal opparbeides ihht til retningslinjer fra Staten vegvesen. Ansvarsforhold for drift og vedlikehold av fylkesveier skal avklares ved egen avtale mellom fylket, kommunen og de berørte gårdeierne.

SV4 og SV5 med sidearealer skal utformes som bygater og være ihht til normalprofil SV4 og SV5 som vist på plankartet.

Samferdselsanlegg skal være universelt utformet.

8.1.2 Teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur skal opparbeides i tråd med detaljert plan for teknisk infrastruktur utarbeidet ihht §5.

8.2 Samferdselsanlegg

8.2.1 Offentlig vei (SV1- 10)

Arealet er avsatt til offentlig kjørevei på plankartet.

I kryssområdene skal det til enhver tid være fri sikt over 0,5 meter over tilstøtende vei-ers plan.

8.2.2 Driftsadkomst til fotballstadion (SV11)

Arealet er avsatt til kjørevei og skal fungere som adkomst for maskiner knyttet til drifting av fotballstadion. Arealet skal kunne benyttes for allmenn ferdsel, men ikke for bilkjøring.

8.2.3 Kjøreveibruer

Nye kjøreveibruer over Askerelva inngår som en del av feltene SV4 og SV6. Nye kjøreveibruer med tilhørende gangveisystemer og tilliggende grøntområder skal utformes med høy standard og god funksjonalitet. Det skal legges særlig vekt på at man oppnår god landskapsutforming med naturlige terrengtilpasninger og begrenset bruk av støttemurer i tilknytning til disse bruene.

8.2.4 Fortau (SF1-SF4)

Arealet er avsatt til fortau på plankartet. Feltene SF1 og SF2 inngår i normalprofil SV4 på plankartet. Feltene SF3 og SF4 inngår i normalprofil SV5 på plankartet.

8.2.5 Fotgjengerfelt

Regulære fotgjengerfelt er vist på plankartet med linjetype for regulert fotgjengerfelt. Disse skal som hovedregel etableres som opphøyet felt. Der gågatestrukturen krysser kjøreveisystemet ved SV4, SV5 og SV9 er fotgjengerfeltet markert som en forlengelse av gågatestrukturen på plankartet. Ved disse krysningspunktene skal fotgjengerovergangen markeres på en spesielt tydelig måte, med opphevet gangbane i hele gågates bredde og særskilt materialbruk. Det skal synliggjøres at gågatestrukturen har en tydelig prioritet i trafikk mønsteret. Det skal stilles høye krav til kvalitet og detaljering av disse krysningspunktene.

8.2.6 Gang-/Sykkelvei (SG1- SG9)

Arealet er avsatt til gang- og sykkelvei på plankartet.

Fotgjengere og syklistar skal separeres på strekningene SG1, SGB4, SG4, SGB5, SG5, SG6, SG7, SG8.

SG3 skal kunne fungere som adkomstvei for utrykningskjøretøy til byggefelt C1, C2, C3 og C4.

8.2.7 Sykkelvei/-felt (del av SV4, SV5 og SV6)

Arealet er avsatt til sykkelfelt langs kjørevei og skal opparbeides med bredder som vist på normalprofil på plankartet.

8.2.8 Gang- sykkelvei /elvepromenade (SGG1, SGG2 og SGG3)

Arealet er avsatt til gang- og sykkelvei på plankartet og skal fungere som promenade langs Askerelva. Innenfor formålsavgrensningen kan det etableres andre funksjoner i tilknytning til utadrettet virksomhet i 1.etasje (eksempelvis bevertning, forretning, servicetilbud) som ikke er til hinder for bruk eller drifting av elvepromenaden.

SGG1 skal kunne fungere som adkomstvei for utrykningskjøretøy til byggefelt A1. SGG2 skal kunne fungere som adkomstvei for utrykningskjøretøy til byggefelt A2 og A3. SGG3 skal kunne fungere som adkomstvei for utrykningskjøretøy til byggefelt E2.

8.2.9 Gangbruer (SGB1-5)

Arealene for gangbruer er vist som gang- og sykkelvei på plankartet med betegnelse SGB1-5.

Gangbruer SGB1, SGB2 og SGB3 skal utformes som viktige identitetsskapende elementer i bysituasjonen. Det skal legges opp til en meget høy standard mht utforming, funksjonalitet, materialbruk og belysning. Det er angitt spesielle utredningskrav for disse gangbruene i §5.

Øvrige gangbruer skal utformes med høy standard og god funksjonalitet.

8.2.10 Torg (Torg 1-5)

Arealet er avsatt til Torg på plankartet. Torg 1-5 skal være en sekvens av byrom som bindes sammen til en sammenhengende gågatestruktur. Hvert torg skal ha et aktivitetstilbud knyttet til uorganisert idrett, lek eller annen fysisk utfoldelse. Eksempler på slike aktivitetstilbud kan være klatrevegger, parkouranlegg, utendørs ping-pong, arenaer for ballspill, danseplass m.m. I kvalitetsprogram datert 10.02.2016 gjøres det rede for veiledende programinnhold for disse byrommene.

Kommunen skal ved detaljregulering eller byggesøknad stille konkrete krav til funksjonsinnhold for plassrommene, i tillegg til krav vedrørende utforming og kvalitet.

Torg 1-5 skal kunne fungere som adkomstvei for utrykningskjøretøy, varelevering og avhenting av avfall. Tiltak i Torg 1-5 skal ikke skje på bekostning av funksjonalitet, tilgjengelighet, estetikk og fremkommelighet i gågatestrukturen. Forhold knyttet til vinterdrift av gågatestrukturen skal uansett hensyntas.

Det kan tilrettelegges for at forretning- og bevertningsfunksjoner kan ta i bruk deler av Torg 1-5 i sommerhalvåret. Avgrensning av slike arealer skal fastsettes i utomhusplan iht §5. Det tillates ikke inngjerding eller overdekning av slike arealer.

I torg 1-5 kan 1-2 meter av arealet nærmest fasade benyttes til kantsone i samsvar med retningslinjene i kvalitetsprogram datert 10.02.2016 dersom dette ikke er i strid med øvrige bestemmelser. Eventuelle tiltak skal avklares med grunneiere og kommunen og fastsettes i utomhusplan iht §5.

Formålet med retningslinjene for kantsoner er å sikre levende byrom, gode overganger mellom inne og ute og avgrensning mellom offentlige og private soner.

8.2.11 Gateparkering (del av SV5)

Arealet er avsatt til gateparkering langs kjørevei SV5 på plankartet.

8.2.12 Annen veigrunn grøntareal (deler av SV1,SV2, SV4, SV5, SV6, SV7, SV8)

Annen veigrunn grøntareal er avsatt som deler av feltene SV1,SV2, SV4, SV5, SV6, SV7 og SV8 på plankartet. Arealet skal opparbeides, tilsåes og beplantes med god standard i tråd med utomhusplaner utarbeidet iht §5.

§ 9 Grønnstruktur

9.1 Overordnet krav

Illustrasjonsplan datert 10.02.2016 og kvalitetsprogram datert 10.02.2016 skal være veiledende for utforming av samtlige tiltak knyttet til grønnstruktur innenfor planområdet.

9.2 Naturområder

9.2.1 Naturområder som omfattes av hensynssoner (GN1-3)

Felt GN1, GN2 og GN3 omfattes av hensynssoner for bevaring av naturmiljø H560-1, H560-2 og H560-3 med egne bestemmelser (§11)

9.3 Park

9.3.1 Askerparken (GP1-3)

Askerparken skal være et offentlig tilgjengelig rekreasjonsområde. Området skal ha et grønt, parkmessig preg med aktivitetselementer knyttet til lek og ballspill.

Det ikke tillatt å drive virksomhet, eller oppføre bygg og anlegg, som kommer i konflikt med områdets funksjon som parkområde.

Arealet skal opparbeides, tilsåes og beplantes med god standard i tråd med utomhusplaner utarbeidet ihht §5.

9.3.2 Elveparken (GP4-5)

Elveparken skal være et offentlig tilgjengelig rekreasjonsområde. Området skal ha et grønt, parkmessig preg med høy kvalitet i beplantning, møblering og belysning. Deler av parkområdet kan ha en urban utforming med større innslag av opparbeidede flater.

Det ikke tillatt å drive virksomhet, eller oppføre bygg og anlegg, som kommer i konflikt med områdets funksjon som parkområde. Kommunen kan tillate mindre anlegg for fisking og bading i parkområdet.

Arealet skal opparbeides, tilsåes og beplantes med god standard i tråd med utomhusplaner utarbeidet ihht §5.

9.4 Tursti

Turstier gjennom området er markert med særskilt linjesymbol på plankartet. Turstiene skal være åpne for allmenn ferdsel.

Arealet skal opparbeides med god standard i tråd med utomhusplaner utarbeidet ihht §5.

§ 10 Bruk og vern av sjø og vassdrag

10.1 Overordnet krav

Illustrasjonsplan datert 10.02.2016 og kvalitetsprogram datert 10.02.2016 skal være veiledende for utforming av samtlige tiltak knyttet til bruk og vern av sjø og vassdrag innenfor planområdet.

Kommunen kan tillate justeringer av formålsavgrensningen for bruk og vern av sjø og vassdrag på bakgrunn av detaljerte utomhusplaner utarbeidet ihht §5.

10.2 Naturområder i sjø og vassdrag

10.2.1 Askerelva. (VNV 4-6)

Askerelva skal opparbeides i tråd med utomhusplan utarbeidet ihht §5. Det skal legges særlig vekt på kvalitetsfull utforming, utførelse og materialbruk.

Elveløpet skal være åpent. Det skal ikke etableres kulvertløsninger. Krysning av elva skal skje ved bru.

Det skal etableres to terskler i Askerelva. Øverste terskel skal etableres ved Bakerløkka på kote 101,5 med minimum bredde på 15,5 meter. Nederste terskel skal etableres ved Torvveien på kote 101,0 med minimum bredde på 10,5 meter. Tersklene skal utformes slik at fiskens vandring i elva sikres.

Deler av Askerelva omfattes av hensynssone for bevaring av naturmiljø H560-2 og H560-3 (§11).

10.2.2 Drengsrudbekken (VNV 1-3)

Drengsrudbekken skal opparbeides i tråd med utomhusplan utarbeidet ihht §5. Det skal legges særlig vekt på kvalitetsfull utforming, utførelse og materialbruk.

Det skal etableres egen dam i felt VNV2 med kotehøyde 104,1. Bekken skal føres i kanal frem til utløp i Askerelva. Kanalen skal hovedsakelig være åpen. Krysning av bekken skal skje ved bru.

Størrelse og plassering av dam i felt VNV2 kan justeres ved detaljprosjektering ihht godkjent utomhusplan utarbeidet ihht §5.

Deler av Drengsrudbekken omfattes av hensynssone for bevaring av naturmiljø H560-1 (§11).

§ 11 Hensynssoner

11.1 Hensynssoner for frisikt
Frisiktsoner ved veikryss er angitt på plankartet.

11.2 Hensynssoner for bevaring av kulturminner

11.2.1 Felt H570-1, gamle brukar ved Askerelva

Eksisterende brukar ved Askerelva skal bevares som synlige kulturminner. Brukarene kan inngå som deler av ny brukonstruksjon for gang- og sykkelvei dersom dette er forenlig med bevaring. Utforming av slik brukonstruksjon må avklares med Fylkeskommunens kulturminneforvaltning.

11.2.2 Felt H570-2 og felt H570-3, automatisk fredede kulturminner

Registrerte kulturminner i felt H570-2 og felt H570-3 skal bevares i grunnen. Kulturminnene omfatter rester etter bosetting og aktivitetsområde fra førromersk jernalder og kokegropslokalitet fra folkevandringstid. Området er båndlagt etter lov om kulturminner. Det skal ikke gjøres tiltak innenfor de angitte hensynssonene som kan påvirke eller skade kulturminnene. Eventuelle tiltak som berører kulturminnene må godkjennes av Fylkeskommunens kulturminneforvaltning.

11.3 Hensynssoner for bevaring av naturmiljø H560-1, H560-2 og H560-3

11.3.1 Bevaring av naturmiljø

Hensynssonene skal sikre bevaring av biologisk mangfold i Drengsrudbekken og Askerelva, inkludert kantsoner og andre områder innenfor hensynssonen.

Terreng og vegetasjon skal bevares i hensynssonene.

Skjøtsel av arealer innenfor hensynssonene skal gjennomføres på en måte som legger til rette for biologisk mangfold. Det skal etterstrebes et variert vegetasjonsbilde med flere sjikt langs hele elvestrekningen, og det tillates kun plukkhogst/tynning av inntil 30 % av stående kubikkmasse. Tynning må ikke endre sammensetning av plantearter eller treslag i kantsonen. Vindfall og død ved i kantsonene skal ikke fjernes med unntak av kvist og død ved som fører til oppdemming i vassdragene. Svartlistede arter skal i størst mulig grad fjernes. Rødlistede arter skal i størst mulig grad bevares.

Det er ikke tillatt å drive virksomhet, eller oppføre bygg og anlegg, som kommer i konflikt med områdenes funksjon som naturområder. Ved fare for flom, utrasing og oversvømmelse kan

tillates etablering av midlertidige flomsikringstiltak og tiltak som forebygger erosjon og utgliding av masser.

Innenfor hver hensynssone er det angitt utdypende beskrivelser av hva slags permanente tiltak som unntaksvis kan tillates.

Inngrep i og langs vassdragene skal behandles som byggesøknad. Det skal vektlegges å sikre bunnsubstrat og randvegetasjon som opprettholder vassdragets kontinuitet som naturbiotop og landskapselement. Det skal legges stor vekt på å sikre eksisterende vegetasjon ved søknad om tiltak i hensynssonene.

Dokumentasjon for sikring og ivaretagelse av biologisk mangfold, flomfare, flomvannskapasitet, grunnforhold og områdestabilitet, skal utarbeides av fagkyndige og vedlegges søknad ved tiltak innenfor hensynssonene. Slik dokumentasjon skal inneholde en kartlegging av eventuelle forekomster av elvemusling. Dersom det oppdages forekomster av elvemusling skal det lages en plan for ivaretagelse av denne forekomsten. Slik plan skal godkjennes av kommunen før søknad kan godkjennes.

11.3.2 H560-1

Hensynssonen skal sikre at det opprettholdes et skjermende vegetasjonsbelte mellom park- og idrettsarealer på Føyka og kjøreveiene Drammensveien og E18. I hensynssonen tillates ikke inngrep i vegetasjon, terrenginngrep, hensetning av større gjenstander eller massedeponering. Unntatt er nødvendige, mindre tiltak i forbindelse med bygging av nytt damanlegg, andre flomsikringstiltak, etablering av energibrønner og utbygging av gang- og sykkelveisystemet. Det skal legges spesielt vekt på å bevare forekomst av gråor-heggeskog og kantvegetasjonen langs elveløpet som kan ha betydning for biologisk mangfold i vassdraget.

11.3.3 H560-2

Hensynssonen skal sikre at det opprettholdes et skjermende vegetasjonsbelte mellom elva og trafikkarealer øst og vest for elva. I hensynssonen tillates ikke inngrep i vegetasjon, terrenginngrep, hensetning av større gjenstander eller massedeponering. Unntatt er nødvendige, mindre tiltak i forbindelse med flomsikringstiltak og ny gangbru SGB3. Det skal legges spesielt vekt på å bevare kantvegetasjonen langs elveløpet som kan ha betydning for biologisk mangfold i vassdraget.

11.3.4 H560-3

Hensynssonen skal sikre at det opprettholdes et skjermende vegetasjonsbelte mellom elva og trafikkarealer øst og vest for elva. I hensynssonen tillates ikke inngrep i vegetasjon, terrenginngrep, hensetning av større gjenstander eller massedeponering. Unntatt er nødvendige, mindre tiltak i forbindelse med fjerning av gammelt kjørsystem. Det skal legges spesielt vekt på å bevare kantvegetasjonen langs elveløpet som kan ha betydning for biologisk mangfold i vassdraget.

I hensynssonen er det dokumentert en bestand av elvemusling. Tiltak i hensynssonen skal på ingen måte forringe levevilkårene til denne bestanden.

§ 12 Bestemmelsesområder

12.1 Bestemmelsesområder for kulturminner (# 1 og # 2)

Rulleskiløypa skal fjernes innen 10 år fra riksantikvarens vedtak av 6.12.2016, eller dersom permanent alternativ er på plass før det er gått 10 år. Fjerningen av den midlertidige rulleskiløypa skal gjøres i samråd med fylkeskommunens arkeologer og på en skånsom måte som ikke skader de automatisk fredete kulturminnene.

§ 13 Feltbetegnelser

13.1 Delområder og byggefeltbetegnelser



11.4 Bebyggelse og anlegg

Felt	Delområde	Underformål	Beskrivelse
A1	II Føyka	sentrumsformål	kvartalsbebyggelse
A2	II Føyka	sentrumsformål	kvartalsbebyggelse
A3	II Føyka	sentrumsformål	kvartalsbebyggelse
B1	II Føyka	sentrumsformål	kvartalsbebyggelse
B2	II Føyka	sentrumsformål	kvartalsbebyggelse
C1	II Føyka	sentrumsformål	lamell
C2	II Føyka	sentrumsformål	kvartalsbebyggelse
C3	II Føyka	sentrumsformål	kvartalsbebyggelse
C4	II Føyka	sentrumsformål	kvartalsbebyggelse
C5	II Føyka	sentrumsformål	signalbygg
C6	IV Fotballstadion og Askerparken	kombinert bygg og anlegg	fotballstadion med tilleggsfunksjoner under bakken
C7	IV Fotballstadion og Askerparken	kombinert bygg og anlegg	nærmiljøanlegg med tilleggsfunksjoner under bakken
D1	II Føyka	sentrumsformål	kvartalsbebyggelse
D1	II Føyka	sentrumsformål	kvartalsbebyggelse
E1	III Elvely	sentrumsformål	lamell
E2	III Elvely	sentrumsformål	kvartalsbebyggelse
E3	III Elvely	sentrumsformål	kvartalsbebyggelse

11.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Felt	Delområde	Underformål	Beskrivelse
SV1	I Drengsrudbekken	Kjørevei, sykkelvei/-felt, annen veigrunn - grøntareal	Kjørevei med rundkjøring. Inkluderer sidearealer og sykkelfelt
SV2	I Drengsrudbekken	Kjørevei, annen veigrunn- grøntareal	Eksisterende kjørevei og bru med sidearealer
SV3	IV Fotballstadion og Askerparken	Kjørevei	Ny kjøreadkomst til fotballstadion
SV4	II Føyka	Kjørevei, sykkelvei/-felt, annen veigrunn - grøntareal	Bygate med bru. Inkluderer sidearealer, sykkelfelt og fortau over bru
SV5	I Drengsrudbekken	Kjørevei, sykkelvei/-felt, annen veigrunn -	Bygate. Inkluderer sidearealer, gateparkering og sykkelfelt

		grøntareal, parkeringsplasser	
SV6	II Føyka	Kjørevei, sykkelvei/-felt, annen veigrunn-grøntareal	Kjørevei med rundkjøring og bru. Inkluderer sidearealer og sykkelfelt
SV7	II Føyka	Kjørevei, annen veigrunn- grøntareal	Kjøreadkomst til parkeringsplass ved gbnr 3/133, 3/334 og 156/1. Inkluderer sidearealer
SV8	II Føyka	Kjørevei, annen veigrunn- grøntareal	Kjørevei. Inkluderer sidearealer
SV9	III Elvely	Kjørevei, fortau	Eksisterende kjørevei
SV10	II Føyka	Kjørevei, fortau	Bygate/kjøreadkomst til p-anlegg. Inkluderer fortau
Torg 1	II Føyka	torg	Urban plassdannelse i gågatestrukturen med aktivitetsprogram
Torg 2	II Føyka	torg	Urban plassdannelse i gågatestrukturen med aktivitetsprogram
Torg 3	II Føyka	torg	Urban plassdannelse i gågatestrukturen med aktivitetsprogram
Torg 4	II Føyka	torg	Urban plassdannelse i gågatestrukturen med aktivitetsprogram
Torg 5	III Elvely	torg	Urban plassdannelse i gågatestrukturen med aktivitetsprogram
SF1	II Føyka	fortau	Fortau langs byggefelt D1 og D2
SF2	III Elvely	fortau	Fortau langs byggefelt E2 og E3
SF3	III Føyka	fortau	Fortau langs byggefelt B1, B2, C1 og C2
SF4	III Føyka	fortau	Fortau langs byggefelt A1 og A2 og A3
SG1	IV Fotballstadion og Askerparken	Gang- og sykkelvei	Del av gangveisystemet i Askerparken
SG2	IV Fotballstadion og Askerparken	Gang- og sykkelvei	Del av gangveisystemet i Askerparken
SG3	II Føyka	Gang- og sykkelvei	Gangveisystemet fra Askerparken til Gml. Drammensvei.
SG4	I Drengsrudbekken	Gang- og sykkelvei	Del av gangveisystemet langs Drengsrudbekken
SG5	I Drengsrudbekken	Gang- og sykkelvei	Del av gangveisystemet langs Drengsrudbekken
SG6	II Føyka	Gang- og sykkelvei	Gangveisystemet langs SV6, SV7 og SV8
SG7	II Føyka	Gang- og sykkelvei	Del av gangveisystemet langs Askerelva
SG8	II Føyka	Gang- og sykkelvei	Del av gangveisystemet langs Askerelva
SG9	III Elvely	Gang- og sykkelvei	Del av gangveisystemet langs Askerelva
SGG1	II Føyka	Gang- og sykkelvei	Elvepromenade langs felt A1
SGG2	II Føyka	Gang- og sykkelvei	Elvepromenade langs felt A2 og A3
SGG3	III Elvely	Gang- og sykkelvei	Elvepromenade langs felt E2

SGB1	II Føyka	Gang- og sykkelvei	Ny gangbru over Askerelva ved Bakerløkka
SGB2	II Føyka	Gang- og sykkelvei	Ny gangbru over Askerelva ved Bakerløkka
SGB3	III Elvely	Gang- og sykkelvei	Ny gangbru over Askerelva ved Elvely
SGB4	IV Fotballstadion og Askerparken	Gang- og sykkelvei	Eksisterende gangbru over Drengsrudbekken
SGB5	I Drengsrudbekken	Gang- og sykkelvei	Ny gangbru over Drengsrudbekken
SGB6	III Elvely	Gang- og sykkelvei	Eksisterende gangbru over Askerelva syd for Elvely

11.6 Grønnstruktur

Felt	Delområde	Underformål	Beskrivelse
GP1	IV Fotballstadion og Askerparken	park	Del av Askerparken
GP2	II Føyka	park	Del av Askerparken
GP3	II Føyka	park	Parkområde mellom byggefelt D1 og C5
GP4	II Føyka	park	Parkområde langs Askerelva
GP5	III Elvely	park	Parkområde langs Askerelva
GN1	I Drengsrudbekken	naturområde	Naturområde langs Drengsrudbekken
GN2	III Elvely	naturområde	Naturområde langs Askerelva
GN3	II Føyka	naturområde	Naturområde langs Askerelva

11.7 Bruk og vern av vassdrag

Felt	Delområde	Underformål	Beskrivelse
VNV1	I Drengsrudbekken og IV Fotballstadion og Askerparken	Naturområde i sjø og vassdrag	Del av Drengsrudbekken
VNV2	I Drengsrudbekken	Naturområde i sjø og vassdrag	Del av Drengsrudbekken og ny dam
VNV3	I Drengsrudbekken	Naturområde i sjø og vassdrag	Del av Drengsrudbekken i kanal mellom VNV2 og Askerelva
VNV4	II Føyka	Naturområde i sjø og vassdrag	Del av Askerelva
VNV5	II Føyka	Naturområde i sjø og vassdrag	Del av Askerelva med bla ny terskel
VNV6	III Elvely	Naturområde i sjø og vassdrag	Del av Askerelva med bla ny terskel

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

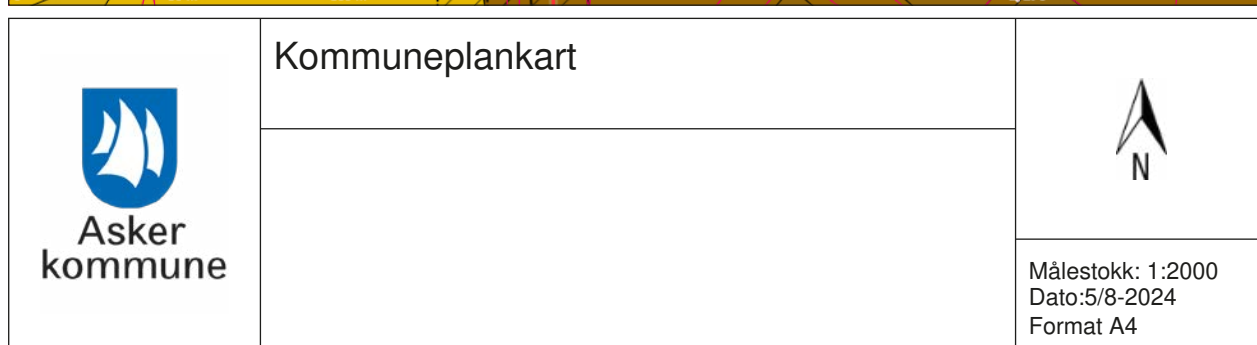
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Park
-  Friområde i sjø og vassdrag
-  Felles lekeareal for barn
-  Forretning/Kontor/Industri
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo)

Reguleringsplan PBL 2008

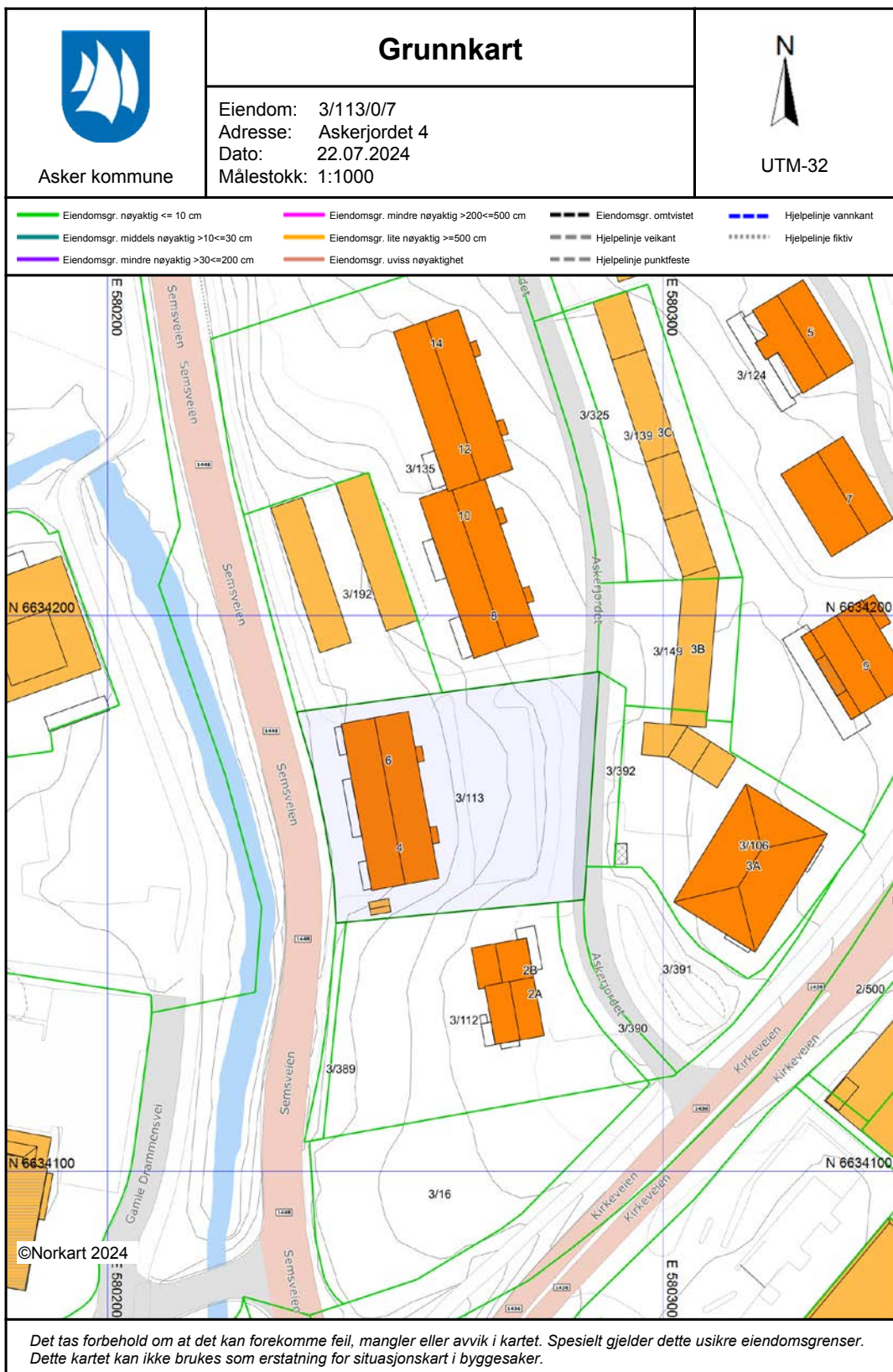
-  Angittthensyngrense
-  Bestemmelsegrense
-  Regulerthøyde
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Sentrumsformål
-  Tjenesteyting
-  Renovasjonsanlegg
-  Uteoppholdsareal
-  Bebyggelse og anleggsformål kombinert me
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Sykkelveg/-felt
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Pendler-/innfartsparkering
-  Naturområde
-  Park
-  Naturområde i sjø og vassdrag
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  Angittthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angittthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Bestemmelseområde

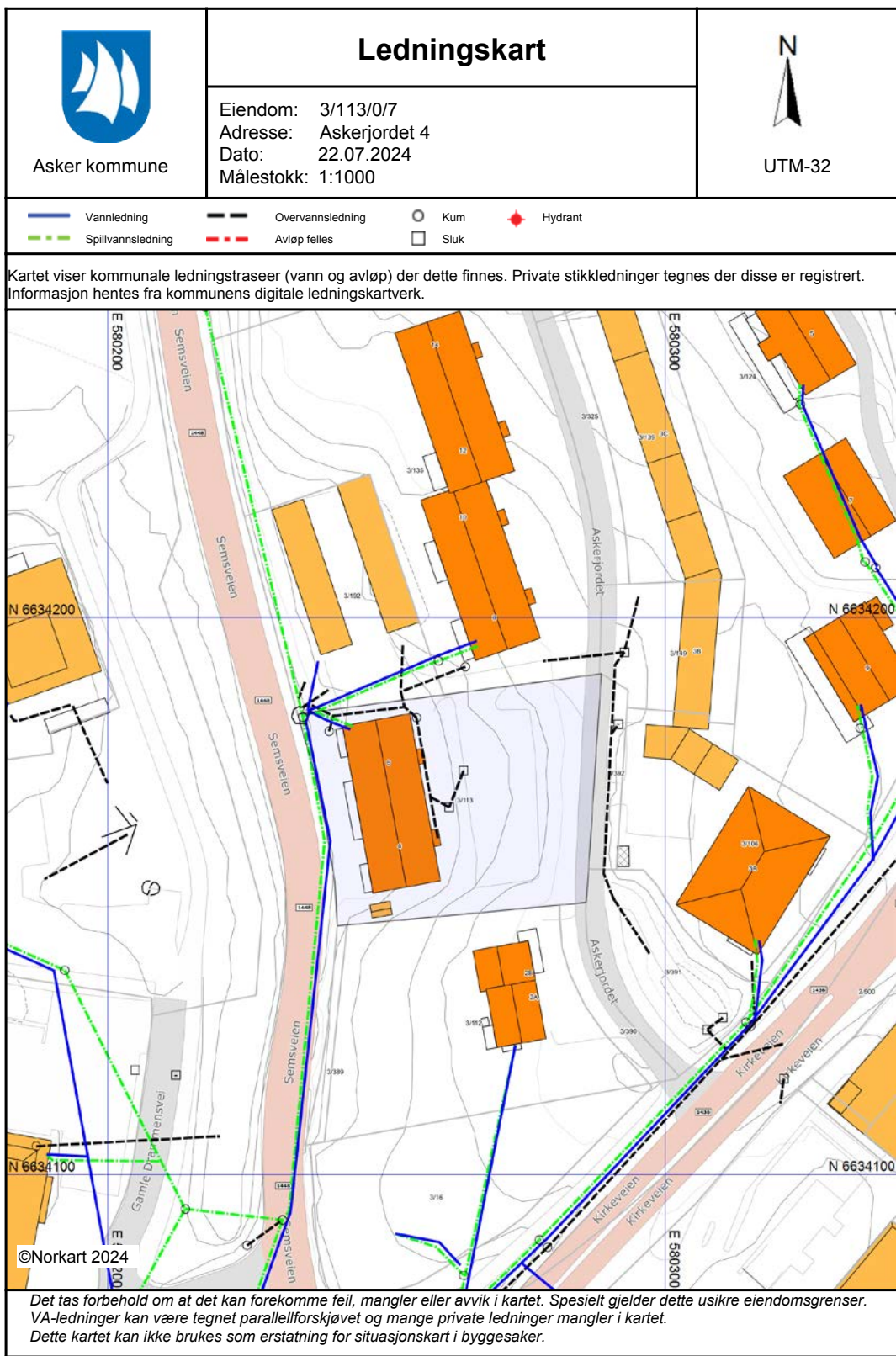
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Regulert støttemur
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift bredde
-  Påskrift kotehøyde
-  Påskrift plantilbehør

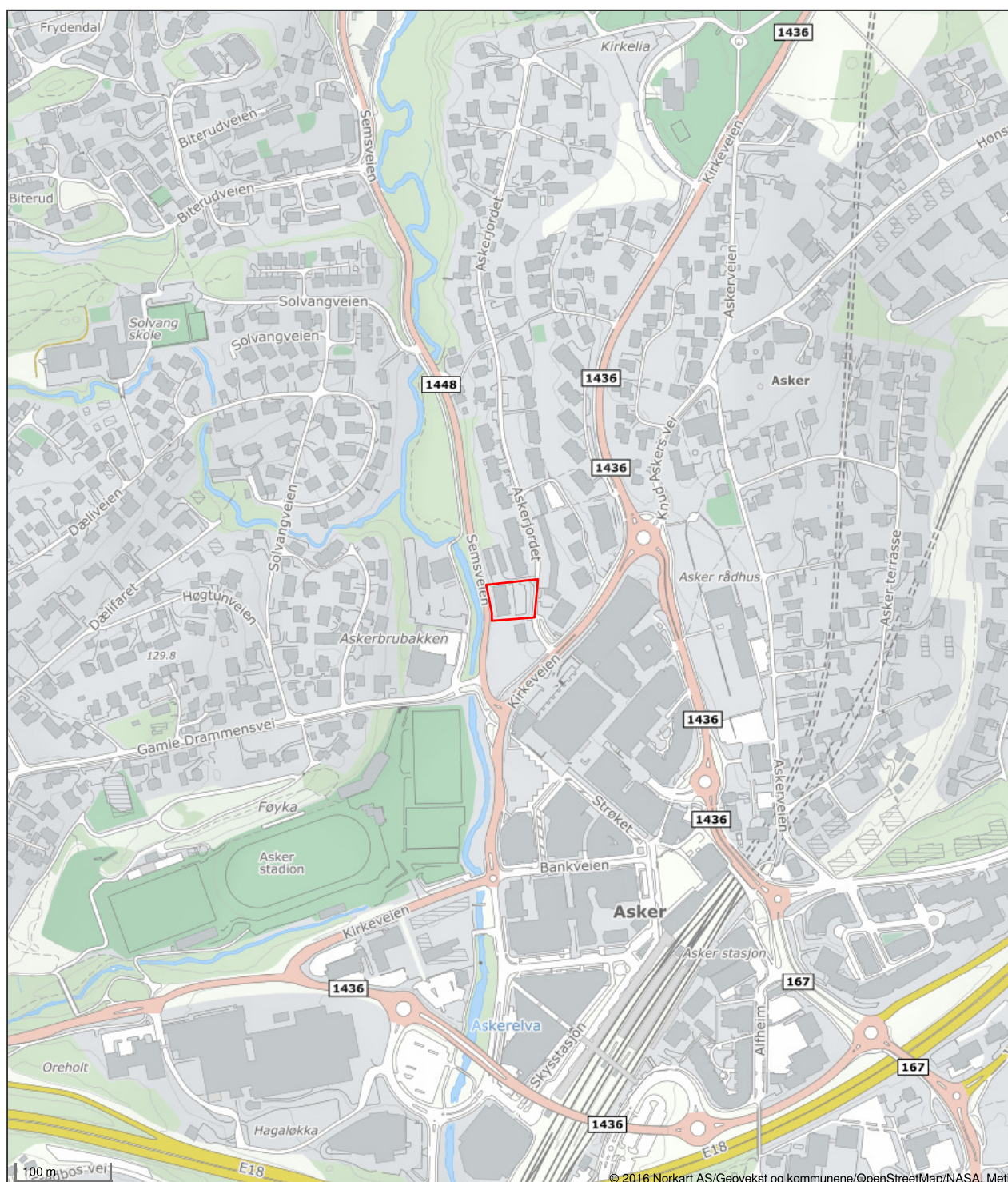


Kommuneplan - Arealformål	...
Az Generell påskrift - Linje Planområde kommuneplan KpArealGrense KpSikringGrense KpAngittHensynGrense KpBestemmelseGrense 1140 - Turveg/turdrag - vertikalnivå 2 (eksisterende) KpSikringSone KpAngittHensynSone Az KpBestemmelseOmråde 1001 - Bebyggelse og anlegg - (framtidig) 1110 - Boligbebyggelse - (eksisterende) 1110 - Boligbebyggelse - (framtidig) 1130 - Sentrumsformål - (eksisterende) 1130 - Sentrumsformål - (framtidig) 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (eksisterende) 2010 - Veg - (eksisterende) 3002 - Blågrønn struktur - (eksisterende) 5100 - LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - (eksisterende)	...
Informasjon - Samferdselslinje	
Kyststi Kyststi (ikke bindende)	
Eiendomsgrense	
Sikker eiendomsgrense Ikke sikker eiendomsgrense	
Godkjent byggetiltak	
Godkjent byggetiltak	
Eiendomsinformasjon	
☐ Eiendom	
Informasjon - Arealformål	
☐	
Informasjon - Hensynssoner	
☐	
Informasjon - Bestemmelsesområder	
☐	
Informasjon og plandokumenter	
Endelig vedtatt plan	
Informasjon - Juridiske linjer	
Juridiske linjer - klikkbare	
Informasjon - Bestemmelsesgrense	
Tooltip - bestemmelsesgrense	
Bygningsinformasjon	
☐ Bygning	
Bakgrunnskart kommuneplan WMS	
Kommunegrense	
Matrikelnummer	
Matrikelnummer	
Kommuneplan - Bestemmelsesområder	





Oversiktskart for eiendom 3203 - 3/113//



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



Asker
kommune

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

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Innhold:

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

Tillegg til bestemmelsene:

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

Innledning

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

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

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

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

1. Forholdet til vedtatte arealplaner

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

Følgende kommunedelplaner gjelder i Asker:

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende planer gjelder uansett i sin helhet:

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

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

2. Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

2.2.1 Områder avsatt til byggeformål

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

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

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

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

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

2.2.2 Områder avsatt til fritidsbebyggelse og kombinert bolig- og fritidsbebyggelse

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

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

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

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

2.3.1 Utbygging i strid med gjeldende regulering

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

2.3.2 Opprettelse av ny grunneiendom eller arealoverføring i regulert boligområde

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

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

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

Såfremt forholdene nedenfor ikke er 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 – Slepender, før nødvendig skolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
- d. Innenfor felt BJ1, Elnes, skal det avsettes areal til offentlig formål, barnehage og omsorgsboliger.

3.1.2 Vann- og avløpskapasitet:

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

3.1.3 Transportkapasitet:

- a. Nord for nullvekstlinjen¹ kan utbygging med ny næringsbebyggelse over 1000 m² BRA eller nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter, ikke finne sted før det er dokumentert og sikret god bussframkommelighet på fylkesveiene fv. 201(Fekjan), fv. 203 (Drammensveien), fv. 167 (Røykenveien) fv. 165 (Slemmestadveien) mellom utbyggingsområdet og E18/Bærums kommunegrense. Aktuelle tiltak for å sikre god bussframkommelighet følger av retningslinje til bestemmelsen.
- b. Nesbru senterområde (felt HM1) kan ikke utbygges før ny E18 for strekningen Slependen – Drengsrud er ferdigstilt i henhold til kommunedelplan for E18 -korridor i Asker, Slependen – Drengsrud, vedtatt 08.11.2016
- c. 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.
- d. Innenfor planområdet for kommunedelplan Holmen-Slependen gjelder rekkefølgebestemmelser for transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slependen § 4 Rekkefølgekrav.
- e. På Dikemark kan det etableres ny virksomhet, næring og/eller inntil 250 boliger, i eksisterende tidligere sykehusbebyggelse på felt D1 og D2, uten at det stilles rekkefølgekrav knyttet til transportkapasitet.

3.1.4 Trafikksikkerhet

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

3.1.5 Utbyggingsrekkefølge Slemmestad

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

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

Opplysning:

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

4. Utbyggingsavtaler

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

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

5. Definisjoner

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

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

6. Samfunnssikkerhet

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

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

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

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

6.1.2 Områdeskred

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Opplysning:

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

7. Teknisk infrastruktur

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

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

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

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

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

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

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

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

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

8. Vei, transport og parkering

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

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

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

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

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

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

9. Miljøkvalitet og forurensning

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

9.1.1 Klimagassberegning

Klimagassberegninger skal utarbeides ved:

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

9.1.2 Energiplan

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

9.1.3 Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser

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

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

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

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

9.3.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

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

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

9.3.2 Støysonekart

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

9.3.3 Krav til støyfaglig utredning i gul og rød støysone

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

9.3.4 Gul støysone – vurderingssone

9.3.4.1 Ny bebyggelse

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

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

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

9.3.4.2 Eksisterende bebyggelse

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

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

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

9.3.5 Rød støysone – forbudssone

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

9.3.5.1 Ny bebyggelse

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

9.3.5.2 Eksisterende bebyggelse

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

9.3.5.3 Avviksområder for støy

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

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

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

9.3.6 Støyfaglig utredning

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

9.3.7 Støy i bygge- og anleggsfasen

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

Opplysning:

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

10. Natur, landskap og grønnstruktur

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

10.1.1 Arealer for masseforvaltning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Matjordplan skal forelegges kommunens landbruksmyndighet for uttalelse.

Bestemmelsen gjelder ikke innenfor avsatt arealformål baneformål.

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

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

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

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

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

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

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

10.6.1 Byggegrense mot vassdrag:

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

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

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

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

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

10.6.2 Vegetasjonsbelte:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- g. Offentlig godkjente vann- og avløpsanlegg, forutsatt at disse ikke medfører søknadspliktige terrengendringer.
- h. Tilbygg på inntil 8m² for sanitæranlegg når følgende vilkår er oppfylt:
 - 1) Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg, og
 - 2) det kan dokumenteres at sanitæranlegg ikke kan integreres i eksisterende bebyggelse, og
 - 3) tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, i retning bort fra sjø, og
 - 4) tilbygget har materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.

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

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av Verdifulle trær.

2. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

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

10.8.1 Regulerte brygger

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

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

Bestemmelsen gjelder ikke regulert felles bryggeanlegg eller småbåthavn.

10.8.2 Etablerte brygger

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

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

10.8.3 Sandstrender

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

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

1. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø

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

11.1.1 Ved nye tiltak og regulering

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

11.1.2 Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi

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

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

For bebyggelse med høy verneverdi gjelder følgende:

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

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

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

11.1.4 Kulturminne som sekundær boenhet

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

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

Endring av boenhet som nevnt over utløser ikke krav til opparbeidelse av vei for ny boenhet 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 miljøet det befinner seg i, og av konsekvenser for kulturmiljøet.

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

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

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

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

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

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

12. Fellesbestemmelser til arealformål

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

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

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

12.2.1 Plassering og terrenginngrep

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

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

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

12.2.2 Andel grøntareal

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

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

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

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

12.3.1 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA)

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

12.3.2 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal lekeareal (MUA)

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

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

12.4.1 Byggegrense mot kjørevei

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

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

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

12.4.2 Byggegrense mot gang og sykkelvei

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

- a. 15 meter i LNFR-områder
- b. 7 meter i andre områder

Avstand måles fra midtlinjen i gang og sykkelveien.

12.5 Avkjørsel til eiendommer (pbl. § 11-10, nr. 4)

Det tillates kun én avkjørsel per eiendom, med mindre gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan angir annet. I LNFR-områder kan flere avkjørsler per eiendom tillates med tillatelse fra veieier, jf. bestemmelse 18.1.2

Ved regulering/etablering av ny boligtomt skal avkjørsel skje direkte fra offentlig vei eller fra felles boligvei.

Der slik felles boligvei betjener flere eiendommer, skal arealet reguleres til felles boligvei og etableres som fellesareal (realsameie) for de eiendommene veiarealet skal betjene.

12.6 Mobilitetspunkt (pbl. § 11-9, nr. 5)

Der mobilitetspunkt ikke er angitt i reguleringsplan, kan mobilitetspunkt etableres i områder avsatt til sentrumsformål, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, så fremt:

- a. Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
- b. Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
- c. Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
- d. Det er tilgang til parkering for henting og levering
- e. Tiltaket har en god estetisk utforming og plassering

12.7 Returpunkt, pakkeautomater etc. (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-10 nr. 1)

Der ikke annet følger av reguleringsplan, kan returpunkt, pakkeautomater etc. plasseres i områder avsatt til byggeformål så fremt:

- a. Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
- b. Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
- c. Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
- d. Det er tilgang til parkering for avlevering/henting.
- e. Tiltaket har en god estetisk utforming og plassering

12.8 Nettstasjoner (pbl. § 11-9, nr. 5)

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende nettstasjoner, gjelder følgende:

- a. Nettstasjoner tillates oppført i områder avsatt til byggeformål¹, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt i LNF-områder i forbindelse med fremføring av strøm til eksisterende og godkjent bebyggelse.
- b. Nettstasjoner tillates ikke oppført på områder avsatt til uteoppholdsareal (lekeplass) eller innenfor hensynsone for Naturmiljø (H560_1-3), hensynssone nedslagsfelt drikkevann (H110) Faresone Flom (H320), faresone ras og skred (H310) eller båndleggingssone H720, H730 og H735.
- c. Nettstasjon tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse.
- d. Nettstasjonen skal i utforming og plassering tilpasses omgivelsene, ved plassering innenfor hensynssone kulturmiljø (H570_1-4) skal utforming og plassering avklares med kommunens byggesaksavdeling (kulturminnegruppe).
- e. Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, og inntil 2 meter fra eiendomsgrense og regulert vei.
- f. Nettstasjoner skal ikke komme i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel.
- g. Nettstasjoner skal ha minimum 5 meter avstand fra annen bebyggelse.

12.9 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-9, nr. 6)

Alle plan- og byggesaker skal inneholde en redegjørelse og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning.

Ved søknad om oppføring av nybygg og tilbygg/påbygg, skal det utarbeides terrengsnitt som viser eksisterende og ferdigplanert terreng med oppriss av tiltaket og bebyggelse på naboeiendommer. Eiendomsgrenser og byggegrenser skal fremgå av illustrasjonen.

12.10 Skilt- og reklameinnretninger (pbl. § 11-9, nr. 5)

Skilt og reklameinnretninger skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende bestemmelser for skilt og reklameinnretninger i Asker kommune.

Skilt til offentlige og samfunnsnyttige institusjoner i henhold til bestemmelser for skilt og reklameinnretninger skal forelegges kommunen for vurdering av unntak fra søknadsplikt.

13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse

13.1 Feltutbygging (pbl. § 11-9, nr. 5)

Utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter tillates kun i prioriterte vekstområder¹, eller på arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse på kommuneplanens arealplankart, med mindre annet fremgår av reguleringsplan.

Opplysning: Arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse fremgår av boligbyggeprogrammet, og er gitt feltnavn, Se også retningslinje R. 13.1

1. Prioriterte vekstområder er vist med bestemmelsesområde #7 på kommuneplanens arealplankart.

13.2 Sosiale boformer (pbl. § 11-9, nr. 5)

Det kan etableres sosiale boformer hvor en gruppe boliger er knyttet til både innvendige og utvendige fellesarealer. Fellesarealet skal være samlet, og i direkte tilknytning til boenhetene. Det skal være varierte boligstørrelser tilrettelagt for en variert beboergruppe.

Opplysning: Se tillegg 4, definisjon av sosiale boformer, og R13.2.

13.3 Sekundær boenhet (pbl. § 11-9, nr. 5)

Sekundær boenhet¹ tillates kun i tilknytning til enebolig og skal være integrert i hovedbruksenheten, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, eller i bestemmelser 14.3, 14.4 og 14.5, jf. 11.1.4.

Maksimal størrelse på sekundær boenhet er 60 m² BRA per tomt + bodareal på inntil 5 m² BRA, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan. Overbygget parkering for sekundær boenhet inngår ikke i maksimal størrelse.

Opplysning: Se bestemmelse 11.1.4 om Kulturminne som sekundær boenhet, og bestemmelser 8.2 og 12.3 med krav til parkering og uteoppholdsareal

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet og sekundær boenhet.

13.4 Plassering av mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor byggegrense i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.4.1 Støttemur og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense, forutsatt at:

- De mindre tiltakene ikke er i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt eller byggegrense mot kryss.
- Krav i bestemmelse 12.2.1 og 14.1.2 om terrenginngrep ivaretas.
- Øvrige krav etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter ivaretas.

13.4.2 Mindre tiltak og bygg unntatt søknadsplikt, utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom¹

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre tiltak jf. pbl § 20.5 og byggesaksforskriften (SAK 10) § 4.1 plassert utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom¹, forutsatt at:

- a. Tiltaket plasseres minst 1 meter fra nabogrensen, avstandskravet gjelder ikke for grannegjerde på inntil 1,5 meter høyde, eller levegg på inntil 1,8 meter høyde og 5 meter lengde.
- b. Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m² BYA og BRA.
- c. Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
- d. Bygning kan ikke inneholde rom for varig opphold.

Opplysning: For SB områder se bestemmelse 14.4.1 om tilpasning til eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur.

1. Det er begrensninger for tiltak utenfor byggegrense mot vei, se 13.4.1 og 13.5

13.5 Plassering av frittliggende garasje og avfallshus utenfor byggegrense mot vei i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.5.1 Frittliggende garasje eller uthus o.l.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det én frittliggende garasje eller ett uthus eller lignende bygg plassert utenfor regulert byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes:

- a. Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m² BYA og BRA.
- b. Der den enkelte reguleringsplan ikke angir lavere høyde, tillates gesimshøyde inntil 3,0 m og mønehøyde tillates inntil 5,0 m. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
- d. For garasje med innkjøring parallelt med vei, skal avstand til veiformål være minimum 2,0 m.
- e. For garasje med innkjøring vinkelrett fra vei, skal avstand til veiformål være minimum 5,0 m. Det skal være plass til bil foran garasje på egen tomt (minimum 5 m).
- f. Bygning skal plasseres minimum 2 meter fra veiformål.
- g. Bygget kan ikke inneholde rom for varig opphold.
- h. For riks- og fylkesveier tillates ikke parkering mellom byggegrense og vei.
- i. Plassering av bygget skal ikke komme i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt eller byggegrense mot kryss.

13.5.2 Avfallshus

I tillegg til bygg tillatt etter 13.5.1 tillates én bygning/konstruksjon som benyttes til avfallshåndtering/innsamling tillates plassert utenfor byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes:

- a. Tiltak har maksimal størrelse på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet,
- b. Tiltaket har maksimal gesimshøyde 2,0 meter målt til ferdig planert terreng og skal plasseres min. 1 meter fra regulert vei.
- c. Plassering av tiltaket ikke kommer i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt eller byggegrense mot kryss.

Opplysning: For SB områder se bestemmelse 14.4.1 om tilpasning til eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur.

14. Bestemmelser til småhusområder

14.1 Bebyggelse og terrenginngrep (pbl. § 11- 9, nr. 5)

14.1.1 Type bebyggelse:

Boligkategorier fremgår av arealplankartet. Innenfor boligområder angitt som, boligkategori *generelle boligområder* (GB), *spesielle boligområder* (SB), og *boligområder innenfor 100 metersbeltet langs sjø*¹ (GBS) tillates kun frittliggende småhusbebyggelse som angitt i bestemmelsene nedenfor.

I småhusområdene tillates ikke videre fortetting annet enn der det følger av reguleringsplan, som angitt i bestemmelse 2.3.

Bestemmelsenes kapittel 14 gir rammer for bebyggelsens utnyttelse og utforming.

14.1.2 Terrengendringer utenfor byggverkets fotavtrykk

Bygg skal plasseres i forhold til terreng i tråd med bestemmelse 12.2.1. Såfremt ikke annet er bestemt i reguleringsplan skal minimum 50 % av tomtens areal holdes fri for terrenginngrep, herunder også byggegroper og andre inngrep i terreng i bygge- og anleggsfasen. Der det kan gjøres terrenginngrep gjelder følgende:

- For tomter med terrengfall mindre enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 1,5 meter i terrengets fallretning.
- For tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1,5 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 2 meter i terrengets fallretning.
- Høyder måles fra eksisterende terreng, og avstand mellom støttemurer måles fra bunn av øverste støttemur til ytterkant topp av nederste støttemur.
- Terrenginngrep som er nødvendig for å etablere nødvendig og/eller trafiksikker adkomst, herunder kjellerinngang, innkjøring til garasje etc. kan overstige høydene angitt i a og b.
- Terrenginngrep for lysgrav, trappenedgang etc. som ligger inntil 1,5 meter fra byggets fasadeliv tillates ut over høydene i a og b.

Opplysning: se bestemmelse 2.3 om krav om ny reguleringsplan i regulerte boligområder

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 200 m² uteoppholdsareal hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 4 meter.
- Tomannsboliger skal ha minimum 150 m² uteoppholdsareal per hovedbruksenhet hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 3 meter.
- Sekundærboenhet skal ha minimum 12 m² uteoppholdsareal som skal være sammenhengende og i direkte tilknytning til boenheten.

Takterrasser kan medregnes i uteoppholdsareal dersom takterrassen grenser mot annet målbart uteoppholdsareal på terreng, og hvor det ikke er nivåforskjell på mer enn 20cm mellom terrenget og terrassen.

14.3 Generelle boligområder (felt GB) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Boligkategori GB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.3 nedenfor gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsene gjelder også uregulerte boliger utenfor 100-metersbeltet jf. bestemmelse 2.2.1

14.3.1 Boenheter¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter¹, tillates disse områdene bebygget med to boenheter¹. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundær² boenhet eller én tomannsbolig.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.3.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GB skal BYA ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyrer denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 20 %.

I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnormen, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Følgende planer gjelder fortsatt mht. utnyttelse:

- a. 179H Del av Poverud Ulven Golfsenter – 1.6.2004
- b. 55i Skustadgata – 18.11.2003

14.3.3 Høyder

Regulert etasjebegrensning oppheves. Der gjeldende regulering ikke angir høyere høyde, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 7,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 9 meter.
- b. For bebyggelse med pulttak og/eller flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Ved kombinasjon med andre takformer tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter.
- c. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 8 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

14.3.4 Tak

Alle takformer og møneretninger tillates, også der annet er bestemt i reguleringsplan.

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbehus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:

- a. Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
- b. Gesimshøyde for ark/opplett/kobbehus tillates inntil 8,0 meter, og skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser⁴ tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter. For takterrasser⁴ høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

- a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5 m fra gavlvegg.
 - b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 40% av bygningens BYA.
- Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.3.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

Der gjeldende reguleringsplan ikke angir høyere høyde for garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 5 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Garasje skal være tilpasset hovedhuset.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir. I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for boligen også gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.3.6 Parkering

Antall garasjeplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2, uavhengig av om garasjen bygges eller ikke. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet.

2. Se bestemmelse 13.3 Sekundær boenhet.

3. Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.

14.4 Boligområder med spesielle kvaliteter (felt SB) (pbl. § 11- 9, nr. 5, 6 og 7)

Boligkategori SB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.4 gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring.

14.4.1 Tilpasning til eksisterende bebyggelse

Plassering av ny bebyggelse skal følge eksisterende bebyggelsesstruktur⁴. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området i byggestil, utforming, materialbruk, farge, skala og form.

14.4.2 Boenheter¹

I områder som er regulert til frittliggende boliger og der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter, tillates én frittliggende enebolig og én integrert sekundær² boenhet.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.4.3 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori SB skal BYA ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyrer denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 15 %.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt BYA.

14.4.4 Høyder

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

- a. Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse.
- b. Gesimshøyde tillates inntil 6,5 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,5 meter. Målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Der reguleringsplan angir etasjebegrensing, med unntak av hensynsone bevaringsområder for kulturminne, gjelder følgende:

- a. Der reguleringsplanen tillater mindre enn 2 etasjer tillates gesimshøyde inntil 4,5 meter, og mønehøyde inntil 6,5 meter. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 5,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- b. Der reguleringsplanen tillater 2 etasjer eller mer, tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter, og mønehøyde inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 6,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- c. På tomter der eksisterende terreng er flatt (maks. 0,5 meter høydeforskjell innenfor husets fotavtrykk) tillates både gesims- og mønehøyde inntil 0,5 meter høyere enn angitt i punktene a og b.
- d. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.4.5 Garasje bod, uthus og andre lignende bygninger

Der annet ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 5 meter.
- b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- c. Garasje skal være visuelt tilpasset hovedhuset.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m² BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligens hovedvolum (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.4.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, gjelder bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.³ Innenfor planer som tillater garasje på 35 m² BYA tillates denne oppført på 36 m² BYA.

14.4.7 Tak

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Takterrasse er kun tillat der dette fremgår av reguleringsplan.

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner.

1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
2. *Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.*
3. *Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.*
4. *Se tillegg 4 definisjon av bebyggelsesstruktur.*

14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet langs sjø⁴(felt GBS) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Bestemmelsene i punkt 14.5 gjelder regulerte områder med plan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsen gjelder også uregulerte boliger i 100-metersbeltet, jf. bestemmelse 2.2.1.

14.5.1 Boenheter¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter¹, tillates disse områdene bebygget med én frittliggende enebolig per fradelt tomt. En integrert sekundær² boenhet tillates på tomter over 1200m².

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.5.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GBS skal BYA ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyrer denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m²-BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt %- BYA.

14.5.3 Høyde

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

- Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse
- Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyden tillates inntil 8,0 meter.
- Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Der reguleringsplan angir etasjebegrensing, med unntak av hensynsone bevaringsområder for kulturminne, gjelder følgende:

- Der reguleringsplanen tillater mindre enn 2 etasjer tillates gesimshøyde inntil 4,5 meter, og mønehøyde inntil 6,5 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- Der reguleringsplanen tillater 2 etasjer eller mer, tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter, og mønehøyde inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 6 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- På tomter der eksisterende terreng er flatt (maks. 0,5 meter høydeforskjell innenfor husets fotavtrykk) tillates både gesims- og mønehøyde inntil 0,5 meter høyere enn angitt i punktene a og b.
- Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.4 Tak

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/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 utnytting skal ikke overskride %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal overskrider ikke 125 m².

Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

d. Utebelysning

Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

16.1.3 Fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrensen mot sjø¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan tillates kun tilbygg på inntil 15 m² på eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF og fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrense mot sjø, dersom følgende er oppfylt:

- Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg.
- Samlet BYA på tomten overskrider ikke 125 m² inkludert tilbygget.
- Tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, og i retning bort fra sjø.
- Eksisterende bebyggelse og tilbygg skal ha materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.
- Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.
- Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

Opplysning: Se bestemmelse 2.2 Unntak fra plankrav, og bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø

1. 100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart.

16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBF) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3 og 5)

Innenfor KBF tillates bolig- og fritidsbebyggelse. Fritidsbebyggelse i tråd med reguleringsplan/bestemmelsene i punkt 16.1, og boligbebyggelse i tråd med reguleringsplan.

16.2.1 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig

Innenfor KBF kan eksisterende fritidsbolig bruksendres til helårsbolig, under følgende forutsetninger:

- a. Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- b. Boligen har opparbeidet adkomst i tråd med den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm, eller i henhold til regulert standard.
- c. Det er opparbeidet trygg skolevei³ med maksimal gangavstand på 4 km til barneskole eller etablert skoleskysstilbud.
- d. Boligen har renovasjonsløsning i henhold til enhver tid gjeldene forskrift om renovasjon.²

For Brønnøya gjelder i tillegg kravene i punkt 16.2.2.

16.2.2 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig, og andre tiltak på Brønnøya

Det skal utarbeides en samlet reguleringsplan for Brønnøya, i tråd med 2.6.4. Det tillates ikke bruksendringer til boliger eller andre tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor kartlagte naturtyper (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 bebygges med fritidsbolig.

Ny reguleringsplan kan åpne for at eksisterende fritidsbolig innenfor området avsatt som KBF kan bruksendres til helårsbolig under følgende tillegg til 16.2.1:

- Hensynet til naturverdier skal sikres.
- Utnyttelsen for boliger og fritidsboliger skal være lik, inntil 70 m² BRA og med et frittliggende uthus på inntil 15 m² BYA.
- Utsprenging av kjellere tillates ikke.

16.2.3 Veier og stier på Brønnøya

Veienes og stienes nåværende standard forutsettes opprettholdt.

Opplysning: Se bestemmelse 16.1 om fritidsbebyggelse.

1. *Se Forskrift om renovasjon, Asker kommune*

2. *Se tillegg 4, definisjon av trygg skolevei*

16.3 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 5 og 8)

I områder avsatt til sentrumsformål skal himlingshøyde i bebyggelsens første etasje langs strøgsgater¹ ha høyde minimum 4,5 meter, og arealbruken skal være utadvendt.

Gater (kommunal vei og fylkesvei) gjennom sentrumsformål (jf. temakart areal og transport) skal primært utformes med gatepreg og inkludere gode løsninger for busstransport, samt separate anlegg for syklist og fotgjengere. Det skal legges særskilt vekt på trafikk sikre løsninger for fotgjengere.

Utbygging skal tilpasses de ulike tettstedenes særpreg og identitet. Type bebyggelse og tjenester som skal planlegges skal drøftes med aktører i lokalsamfunnene. Nye planer skal utformes i nært samarbeid med lokalmiljøene i tettstedet.

Opplysning: Se bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, punkt 9.3.5.3 Avviksområde for støy.

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

16.4 Næringsbebyggelse (NA, NB, NC, ND, NE) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

16.4.1 Næringsformål NA1

Innenfor næringsbebyggelse NA1 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet detaljhandel og større kontorvirksomheter.

16.4.2 Næringsformål NA2

Innenfor næringsbebyggelse NA2 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.1.2 Helse-næring NA2.1

Innenfor næringsbebyggelse NA2.1 kan det etableres arbeidsintensive helserelaterte virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.3 Næringsformål NB1

Innenfor næringsbebyggelse NB1 kan det kun etableres transportbedrifter, verksteder, lagerhaller, bygg- og anleggsvirksomheter, ikke-støyende industrivirksomheter samt plasskrevende varehandel.¹

16.4.4 Næringsformål NB2

Innenfor næringsbebyggelse NB2 kan det kun etableres verksteder, transportbedrifter, lagerhaller og Samleterminal, bygg- og anleggsvirksomheter, samt ikke-støyende industrivirksomheter.

16.4.4.1 Kystkultursenter NB2.1

Innenfor område avsatt som NB2.1 på Nærsnes kan det i tillegg til virksomhet nevnt i NB2 også etableres kystkultursenter.

16.4.5 Næringsformål NC

Innenfor næringsbebyggelse NC kan det kun etableres industrivirksomheter.

16.4.6 Næringsformål ND

Innenfor næringsbebyggelse ND kan det etableres virksomheter som legger til rette for reiseliv, som hotell og servering og annen næringsvirksomhet.

16.4.7 Næringsformål NE

Innenfor næringsbebyggelse NE kan det etableres industrielle aktiviteter, aktiviteter for bevaring og formidling av områdets kulturelle og industrielle historie, kontorer og andre egnede næringsaktiviteter i sammenheng med dette.

Opplysning: Se også bestemmelse 10.1 og 2.4, og R 10.1.

1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel

16.5 Andre typer anlegg (ATA) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

16.5.1 Byggeformål ATA1

Innenfor ATA1 tillates uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser. Mottak og deponi av masser, og eventuelle bygningsmessige tiltak, skal ikke vanskeliggjøre framtidig utvinning av mineralske ressurser innenfor området.

16.5.1.1 Byggeformål ATA1.2 Follestad

Området kan brukes i tråd med 16.5.1. I tillegg kan området benyttes til idrettsformål.

16.5.1.2 Byggeformål ATA1.3 Stokkeråsen

Innenfor ATA1.3 kan det deponeres snø, under forutsetning av at området reguleres. Snødeponi må omsøkes og være i tråd med forurensingsloven.

16.5.2 Byggeformål ATA2

Innenfor ATA2 kan det tillates mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser.

16.5.3 Byggeformål ATA3

ATA3 er avsatt til areal for transformatorstasjoner.

16.5.4 Byggeformål ATA4

ATA4 er avsatt til areal for infrastrukturanlegg.

Opplysning: se også bestemmelse 10.1

16.6 Fritids og turistformål (FC og FT) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3 og 5)

16.6.1 Fritidsbebyggelse FC (Ramton, Solbergstøa, Knattvoldstranda og Rødtangen)

Innenfor FC tillates campingplass med tilhørende service.

16.6.2 Fritidsbebyggelse FT (Verpen)

Innenfor FT tillates utleiehytter og annen turistnæring.

16.7 Idrettsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3, 5 og 6)

16.7.1 Avgrunnsdalen

Området kan tillates benyttet til skyteanlegg med tilknyttede aktiviteter. Området skal være åpent for allmenheten når anlegget ikke er i aktiv bruk.

16.7.2 Vardåsen

Innenfor området kan det etableres idrettsanlegg under forutsetning av at:

- Området reguleres
- Eksisterende stier ivaretas i reguleringsplan.
- Det ikke foretas inngrep i Barlindbekken
- Kartlagte naturtyper i området sikres mot inngrep gjennom reguleringsplan.

16.8 Råstoffutvinning (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3, 5 og 6)

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

17. Grønnstruktur

17.1 Grønnstruktur (pbl. §§ 11-7, nr. 3, 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10)

Innenfor område for grønnstruktur (også vist med Sosi-kode 3002 Blå/grønnstruktur i arealplankartet) skal vegetasjon bevares på en måte som sikrer sammenhengende grønnstruktur og grønne lunger. Det tillates skånsom tilrettelegging for turstier (traseer for ferdsel til fots med bruksbredde på inntil 1,5 meter), naturlekeplasser og friluftsliv, samt lettere, nødvendig skjøtsel av vegetasjon. Terrengendringer er ikke tillatt.

17.2 Friområder (pbl. §§ 11-7, nr. 3 og 11-9, nr. 6)

Innenfor friområder tillates tiltak som styrker allmennhetens bruk av området for natur- og friluftsopplevelser.

18. Landbruks-, natur og friluftsmål (LNFR)

18.1 Fellesbestemmelser LNFR- områder (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

I områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk¹ (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNFR-spredd bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse², gjelder følgende:

18.1.1 Nye bygninger og tiltak i LNFR områder

Oppføring av nye frittliggende bygninger, andre konstruksjoner og anlegg, eller massedeponier, som ikke er ledd i stedbunden næring (ref. H-2401 "Gården som ressurs") er ikke tillatt. Det samme gjelder oppdeling av eksisterende grunneiendom til formål som ikke er ledd i stedbunden næring. Unntak følger av bestemmelser 18.2, 18.3 og 18.4 nedenfor.

Oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg tillates ikke på dyrket eller dyrkbar mark, eller i områder med produktiv skog eller myr, med mindre annet følger av jordloven.

Nye tiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som allé beplantning, tuntrær og andre karakteristiske enkelt trær, åkrer, slåtteenger, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier, tufter, andre spor etter eldre bosetning og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

18.1.2 Etablering av adkomst og avkjørsel

Nye adkomster og adkomst til nye eiendommer skal godkjennes av veieier.

18.1.3 Nedslagsfelt drikkevann³

Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse til tiltak innenfor nedslagsfeltet. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssone H110, skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Det skal sendes inn hogstmelding ved hogst innenfor nedslagsfeltet/sikringssonen. Ved landbrukstiltak som berører sikringssone H110, herunder maskinell hogst/planting skal det innhentes uttalelse fra vannverkseier.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, i tråd med klausuleringsbestemmelser eller etter annet lovverk. Bestemmelsen gjelder ikke for Brjør vann med tilhørende nedslagsfelt.

18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder (Røyken næringspark felt D)

Områdene er avsatt som LNF og landskapet skal reetableres/tilbakeføres. Områdene kan gjenfylles for å tilpasse tilstøtende områder, beplantes med stedegen vegetasjon, og tilrettelegges for friluftsliv. Tiltak for slik reetablering er unntatt fra det generelle byggeforbudet i 18.1.1

Oppllysning:

1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
2. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.
3. Se bestemmelse 21.1 om hensynssone drikkevann, og 19.4 om vern av sjø og vassdrag (Drikkevann)

18.2 LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk¹ (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

18.2.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk, under følgende forutsetninger:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b,c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

- a. Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- b. Grad av utnytting for boligbebyggelsen skal ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 300m² BYA.
- c. eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
- d. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
- e. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.
- f. Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til gjeldende vei- og gatenorm².
- g. Nye tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

Bestemmelsen gjelder ikke for tomter med areal på inntil 2000m² som er bebygget med bolighus, rammen for utvidelse av slik bebyggelse følger av bestemmelse 18.3.1.

18.2.2 Terrengendringer og deponering av masser

Større terrengendringer som utfylling, oppbevaring utover 300m³ eller uttak av masser som ikke inngår i «gården som ressurs» må følge av reguleringsplan. Krav om reguleringsplan gjelder ikke terrengendringer som er unntatt søknadsplikt etter pbl. § 20-5.

Mindre justering av eksisterende fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeiter med mindre utfylling av rene masser (maks 10000m³) for å forbedre dyrkingsforhold og øke dyrket areal på dårlig arrondert jord tillates også uten reguleringsplan. Søknad sendes til landbrukskontoret.

Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6; 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.

1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
2. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

18.3 LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse(pbl. §§ 11-7,nr. 5, 11-9 nr. 3, 5 og 6, og 11-11, nr. 2)

18.3.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse, og for tomter på under 2000m² beliggende i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b,c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse

1. Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 200m² BYA.
2. Eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
3. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
4. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

c. Boenheter

Tomten kan inneholde inntil én hovedbruksenhet, samt én integrert sekundær boenhet på inntil 60 m² BRA + bodareal på inntil 5m² BRA, og garasje. Areal til overbygget parkering medregnes i maksimal størrelse av sekundær boenhet.

d. Uteoppholdsareal

1. Uteoppholdsareal for hovedbruksenhet skal være minimum 200 m², hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal.
2. Uteoppholdsareal for sekundær boenhet skal være minimum 30 m²
3. Uteoppholdsareal skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstillende nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
4. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3.
5. Areal avsatt til kjøring, parkering, renovasjon og lignende skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

e. Parkering

Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

f. Høyder

1. Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
2. Garasjer tillates med gesimshøyde inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 4,5 meter.
3. Garasje/uthus skal være tilpasset hovedhuset.
4. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
5. Bebyggelse på gårdstun skal tilpasses tunstruktur og øvrig bebyggelse.

g. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

h. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluftsf- 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 dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

d. Utebelysning

Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

f. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.3 Bruksendring

Eksisterende fritidsbolig kan bruksendres til helårsbolig under de forutsetninger som følger av bestemmelse 16.2.1 Felt KBF.

Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.

1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.

2. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.

18.4 LNFR- areal for spredt næringsbebyggelse – LNFN Rødbysætra (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 11-11, nr. 2)

Innenfor området avsatt til LNF spredt næringsbebyggelse felt LNFN Rødbysætra tillates næringstiltak knyttet til naturopplevelser, undervisning og overnatting. Slike tiltak omfattes ikke av det generelle byggeforbudet i 18.1. Før området inngår i reguleringsplan kan samlet BYA på eiendommen ikke overstige 700 m², hvor av 200 m² skal være biloppstillingsplass.

Opplysning:

1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.

19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

19.1 Farled (hoved- og biled) (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

I farled er det ikke tillatt med tiltak eller inngrep som vanskeliggjør for, eller kommer i konflikt med, bruken som farled.

Opplysning: Forbudet gjelder bl.a. tiltak som bøyer og dumping av masse eller gjenstander. Søknad om tiltak skal behandles av Kystverket etter havne- og farvannsloven.

19.2 Småbåthavn (jf. pbl. §§ 11-7, nr. 6, 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

Innenfor område avsatt til småbåthavn med tilhørende strandsone er det tillatt med reparasjon/vedlikehold på eksisterende godkjente bygninger og anlegg, forutsatt at dette ikke medfører utvidelse eller endring.

Det tillates riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring. Småbåthavners land- og bryggeanlegg skal være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

Etablering av småbåthavn tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

Opplysning: Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø, og 2.1 krav om reguleringsplan.

19.3 Friluftsområde i sjø (pbl. §§ 11-7, nr. 6 og 11-11, nr. 3 og 5)

Innenfor området avsatt til friluftsområde i sjø tillates tilrettelegging for allmenhetens bruk av området.

19.4 Drikkevann (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

Det er følgende drikkevannskilder i Asker kommune:

Setervannet, Sandungen, Striglevann og Husebyvannet. Bjørvann er krisevannkilde.

Drikkevannskildene er gitt arealformål drikkevann i arealplankartet, og nedslagsfeltet for de aktuelle vannene er merket med sikringssone H110 nedslagsfelt drikkevann, med tilhørende bestemmelser i 21.1 og 18.1.3.

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø

20.1 Hensynssone landskap (villalandskap), H550 (pbl. §§ 11-8, c og 11-9, nr. 5 og 6)

For områder med hensynssone villalandskap (H550_2) fremgår utnyttelsesgrad av bestemmelse 14.3.2 og 14.4.3.

20.2 Hensynssone bevaring naturmiljø, H560 (pbl. §§ 11-8, bokstav c og 11-9, nr. 5 og 6)

20.2.1 Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1

Innenfor hensynssone H560_1 tillates ikke tiltak som forringer miljøkvaliteten i sjø og vassdrag, jf. bestemmelse 10.6. Til byggesøknad skal det dokumenteres at tiltaket ikke reduserer miljøtilstanden i sjø og vassdrag, og eventuelt redegjøres for hvilke avbøtende tiltak som må gjennomføres.

20.2.2 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_2

Innenfor hensynssonen H560_2 skal naturområder og naturtyper av høy verdi ivaretas og sikres mot inngrep. Vegetasjon skal bevares.

Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssonen H560_2, skal en fagkyndig biolog kartlegge naturverdier og vurdere eventuelle avbøtende tiltak og eventuelle avbøtende tiltak skal sikres gjennomført. Dette gjelder ikke for reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2010.

20.2.3 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_3

Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Naturmangfoldloven og kartlagte naturtyper etter NiN- registreringer skal bevares og sikres

gjennom fremtidig planlegging/regulering. I ny reguleringsplan for Brønnøya skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres. Områder med naturtyper skal sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Skjøtsel på og bekjempelse av fremmede arter må sikres gjennom bestemmelser ved regulering. Det skal også innarbeides i reguleringsbestemmelser at rigg- og anleggsområder ikke tillates i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres, jf. oppdatert temakart - natur i Asker kommunes kartbase (Asker-kart) og Miljødirektoratets kartdatabase;

<https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/naturbase/>

Opplysning: Se bestemmelse 10.5 Naturmangfold om krav til naturtypekartlegging og R 20.2 om kartgrunnlag.

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

20.3 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570 (§ 11-8, bokstav c)

20.3.1 Bevaring kulturmiljø H570_1

I bevaring kulturmiljø H570_1 skal nye tiltak tilpasses eksisterende kulturmiljø og landskap. Verneverdig bebyggelse, spor etter tradisjonell landbruksdrift, og andre kulturminner skal søkes bevart. Trerekker og verdifulle trær¹ skal bevares.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

Ferdsel som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet er ikke tillatt.

Første ledd, første setning gjelder ikke for tiltak som omfatter jernbaneteknisk infrastruktur.

20.3.2 Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3

Innenfor området Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3 gjelder følgende:

- 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-spredd bebyggelse og vern av sjø og vassdrag(drikkevann).

Første ledd, punkt a-d og f, gjelder ikke for Brjørsvann med tilhørende nedslagsfelt.

Opplysning:

1. Drikkevannskildene er gitt arealformålet Vern av sjø og vassdrag, hvilke av vannene innenfor hensynssonen som er drikkevannskilder fremgår av bestemmelse 19.4.

21.2 Sikringssone tiltak under terrengnivå, H190_1 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.2.1 Veitunell

Innenfor sikringssone for tiltak under terrengnivå, H190, gjelder bestemmelser i gjeldende kommunedelplan sin helhet (E18 og E134).

21.2.2 Jernbanetunnel

Innenfor sikringssone Jernbanetunnel, H190, kan det ikke foretas boring uten positiv uttalelse fra Bane Nor.

21.3 Faresone flom, H320 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor området angitt som faresone flom (H320) skal det foretas redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

21.4 Faresone ras og skred (kvikkleire), H310 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone ras og skred (kvikkleire) (H310) skal det foretas og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

Opplysning: Se byggeteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom, med tilhørende veiledninger)

21.5 Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler), H370 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.5.1 Faresone H370_1

Innenfor områder angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_1 tillates ikke ny bebyggelse og anlegg. Anleggsarbeid og tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

21.5.2 Faresone H370_2

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_2:

- a. Skal konsekvenser for ny bebyggelse og anlegg, beregnet for personopphold, dokumenteres. Dokumentasjonen skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og eventuelle avbøtende tiltak.
- b. Skal bygninger plasseres med avstander til kraftledningen i samsvar med krav etter el-tilsynsloven og tilhørende forskrifter.

- c. Tillates ikke tiltak etter pbl. § 20-1 uten at dette er avklart med berørte parter/myndigheter gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse.

21.6 Faresone brann- og eksplosjon, H350 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.6.1 Bjørndalen, H350_1 – 3

- a. Innenfor faresone H350_1 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller offentlig samferdselsanlegg (pbl. § 11-7 nr. 2).
- b. Innenfor faresone H350_2 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1).
- c. Innenfor faresone H350_3 tillates ikke ny blokkbebyggelse, ny bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller annen bebyggelse der flere mennesker oppholder seg i større forsamlinger.
- d. Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor hensynssonene, skal det foreligge positiv uttalelse fra Orica Norway AS og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)

21.6.2 Engene, H350_4 – 5

- a. Innenfor hensynsone H350_4 (5 kPa) tillates ikke 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. Hensynsone infrastruktur

22.1 Infrastruktursone miljølokk, H430 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Innenfor infrastruktursone for miljølokk, H430, gjelder bestemmelser i kommunedelplan for E18-KORRIDOREN I ASKER, SLEPENDEN – DRENGSRUD, vedtatt 8.11.16.

23. Båndleggingssoner

23.1 Båndlagt areal etter naturmangfoldloven, H720 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor hensynssone H720 skal det foreligge positiv uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken.

23.2 Båndlagt areal etter lov om kulturminner, H730 (pbl. § 11-8, bokstav d)

23.2.1 Generelt

Området er båndlagt i påvente av en avklaring om fredning etter Lov om kulturminner. Området skal behandles som fredet inntil det foreligger endelig fredningsvedtak. Alle tiltak innenfor området skal godkjennes av Viken fylkeskommune.

23.2.2 Automatisk fredet kirke og -gravplass

Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredet kirke og gravplass med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Innenfor middelaldergravplass er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Alle tiltak

innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

23.3 Båndlagt areal etter markaloven, H735 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Innenfor markagrensen vist på kommuneplanens arealplankart gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» som ble vedtatt av kongen i statsråd og trådte i kraft 1.9.2009.

23.4 Båndlagt areal etter Energiloven H740 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

24. Bestemmelsesområder

24.1 Bestemmelsesområder (pbl. § 11-9)

Det er avsatt følgende bestemmelsesområder på kommuneplanens arealplankart med tilhørende bestemmelser:

1. **Avvikssone støy - Avvikstoy #1**, jf. bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, bestemmelse 9.3.5.3 Avviksområder for støy.
2. **Dikemark – Dikemark #2**, jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
3. **Øvre Hallenskog – Øvre Halenskog #3** jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
4. **Slemmestad kommunedelplan – Slemmestad kdpl #4**, jf. bestemmelse 3.1 Rekkefølgekrav.
5. **Ny Røykenvei – Ny røykenvei #5**, jf. bestemmelse 8.3
6. **100 m belte – 100m belte #6**, jf. bestemmelser; 2.2 Unntak fra plankrav, 14.1 Boligområder, 16.1 Fritidsbebyggelse, 18.2 og 18.3 LNFR.
7. **Prioriterte vekstområder – Pri vekstomr #7**, jf. bestemmelse 13.1 Feltutbygging.
8. **Nullvekst nord – Nullvekst nord #8**, jf. bestemmelser; 3.1 Rekkefølgekrav, 8.2 Parkeringsnorm.
9. **Nullvekst syd – Nullvekst sør #9**, jf. bestemmelser; 8.2 Parkeringsnorm.
10. **Bestemmelsesområde landskapsreparasjon # 10**, jf. bestemmelse 18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål?
Kontakt **HELP** på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99
eller epost post@help.no


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Askerjordet 4
1383 ASKERMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Petter Mamen-Lund

Oppdragsnummer: 1110240281

Telefon: 916 14 722
E-post: petter.mamen-lund@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

08.08.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre