

aktiv.



Askerveien 54, 1384 ASKER

Rålekker, helt nyoppført sentrumsleilighet med skjermet beliggenhet og flott utsikt. 10 kvm balkong og garasje plass.



Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig

Christian Thordén Salvesen

Mobil 970 53 838

E-post christian.thorden.salvesen@aktiv.no

Aktiv Asker

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 740 000,-
Omkostn.: Kr 157 940,-
Total ink omk.: Kr 5 897 940,-
Felleskostn.: Kr 2 514,-
Selger: Cho Eiendom AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2024
BRA-i/BRA Total: 47/52 m²
Tomtstr.: 5067 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 2, bnr. 315
Snr. 49

Oppdragsnr.: 1110240174

Rålekker, helt nyoppført sentrumsleilighet med skjermet beliggenhet og flott utsikt.

Velkommen til Askerveien 54 - Presentert av Joakim Lundquist v. Aktiv Asker.

Eiendommen ligger i et nyoppført sameie sentralt i Asker med gangavstand til alle sentrums fasiliteter. Her bor du med et bredt utvalg butikker, spisesteder, handlegater, kjøpesenter, tog-/busstasjon med mer innen gangavstand. Asker sentrum er et innbydende tettsted med storbykvaliteter og en hyggelig atmosfære. Boligen ligger skjermet til innerst på feltet i "Oslobygget" med fin utsikt.

Boligen ligger i 2. etasje med trappefri adkomst. Boligen har en smart planløsning med god størrelse på alle rom. Effektiv planløsning med entré, stue/kjøkken, bad og soverom. Herlig balkong på 10 kvm. Lekkert Sigdalkjøkken med Miele hvitevarer. Vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon.

Det medfølger garasje plass og bod.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	18
Andre vedlegg	139
Nabolagsprofil	161
Budskjema	171

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 47 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 52 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Sportsbod i felles anlegg. Areal hentet fra opprinnelig salgsoppgave.

2. etasje

BRA-i: 47 m² Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

10 m² Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5067 m²

Tomtebeskrivelse

Ideell andel av felles tomt.

Fine fellesarealer med torg, sitteplasser med mer. Fellesarealene er under konstruksjon.

Beliggenhet

Perlen byr på en av Askers fineste beliggenheter, tett på sentrum med alt man kan ønske seg av servicetilbud, men samtidig tilbaketrukket og rolig. Sameiet ligger høyt og solrikt til midt i hjertet av Asker. Byens pulserende og yrende liv finner du like utenfor døren, og her er det ypperlige shoppingmuligheter, gode restauranter,

kunstgallerier, barer, uteliv og ellers alt hva Asker har å tilby av fasiliteter og servicetilbud. Samtidig er den landlige og rolige atmosfæren godt bevart, og prosjektet ligger godt skjermet fra støy.

Handel og servicetilbud ligger i umiddelbar nærhet fra boligen. Med både kjøpesenter og handlegate like borti veien er det aldri langt til det du trenger. Her finner du alt fra matbutikker, kolonier, jernvarehandel, blomsterbutikker, apotek, frisør, vinmonopol, sportsbutikker og mye mer - Kort fortalt, alt du trenger! Asker sentrum har i tillegg et torg omkranset av spisesteder og grønn beplantning. Her samles innbyggerne til forskjellige arrangementer, byfestivaler med mer. Asker kulturhus byr på bibliotek, kino og en rekke kulturarrangementer.

Boligen ligger familievennlig til med nærhet til barnehager og skoler. Det er flere barnehager i området blant annet Leikestua barnehage, Båstadmyra barnehage, Læringsverkstedet barnehage Risenga med flere. For de litte eldre er det enkel vei til Jansløkka barneskole og Solvang ungdomsskole. Det er flere videregående skoler i Asker-området, blant annet Asker videregående, Bleiker videregående og Nesbru videregående.

Skal man ut i verden er Asker stasjon et naturlig sted å starte. Asker er et trafikalt knutepunkt mellom Oslo og Drammen og byr på avganger med både buss og tog i begge retninger. Fra prosjektet er det kun noen minutters gange før man er på perrongen. Herfra betjenes ruter som går langs de fleste av skinnegangene på Østlandet og videre. Det tar knappe 18 minutter inn til Nationaltheatret, 12 minutter til Drammen stasjon og 48 minutter til Oslo lufthavn. Bussen tar deg videre innover i Asker med flere stopp langs Askerkysten med fantastiske badestrender, tettsteder som Vollen, Holmen og Slemmestad.

Asker er kjent for sin vakre og varierte natur, viktige næringsområder og for å være et av de mest populære stedene å bo i Norge. I Asker kan du nyte Oslofjorden og dens fantastiske øyer og øysamfunn, frodige daler, dyrkbar mark, utfordrende fjellsider og dype skoger med mange innsjøer til fiske og bading. Nærområdet kan by på flotte turmuligheter med kort vei opp til Semsvannet og inn i Vestmarka med turstier, bademuligheter og skiløyper. Asker har flere flotte strender og badeplasser som bl.a. Bondivann, Gjellumvannet, Holmenskjeret og Hvalstrand bad. I området finner du flere gode fiskemuligheter, alpinanlegg, skøytebaner, idrettsanlegg og flere svømmehaller. For den som er glad i å holde seg i form byr Asker på flere store og små treningssentre.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består av leilighetsbebyggelse omgitt av villastrøk og sentrumsbebyggelse.

Skolekrets

Området sokner til Jansløkka barneskole og Solvang ungdomsskole.

Bygningssakkyndig

Geir Anders Bakke Randen

Innhold

Eiendommen ligger i et fullstendig nyoppført sameie sentralt i Asker. Bygget har en delikat og moderne fasade med vertikal, perlehvit kledning i tre og aksenter i oransje. Sameiet har elegant arkitektur som henter fra Askers klassiske villastrøk med en moderne vri. Innbydende felles inngang med elektronisk døråpner og ringetablå med kameraoverføring. Boligen har heisadkomst fra garasjeplan og bakkeplan. Innbydende entré med skyvedørgarderobe med speilfronter, bestilt som tilvalg. Boligen er oppvarmet med vannbåren gulvvarme i alle gulv unntatt bad hvor det er elektriske varmekabler. Fra entréen er det videre adkomst til bad og stue/kjøkken.

Stuen har store vindusflater med fine utsiktsforhold. Boligen har et behagelig farge- og materialvalg med lyse naturtoner og enstavs eikeparkett. Vinduene mot øst har elektrisk solskjerming med fjernkontroll. Stuen har plass til sofamøblement med stuebord, samt spisestue. Det er utgang til balkong via glassdør.

Hyggelig balkong vendt mot villastrøk. Glassrekkverk gir godt utsyn og slipper lyset inn. Balkongen er på 10 kvm og har plass til spiseplass eller lounge. Gulvet er lagt med plank som gir et behagelig underlag. Det er lagt opp to doble stikkontakter, en med egen kurs for terrassevarmer eller lignende. Flott utsikt nedover dalen og inn mot Oslo.

Lekker Sigdalkjøkken med slette fronter og åpen løsning mot stuen. Underskapene har minttonet utførelse, mens overskapene har lys tretekstur. Integreerte hvitevarer fra Miele med frys-/kjøleskap, stekeovn, oppvaskmaskin og platetopp med induksjon. Benkeplate i kompakt laminat med nedfelt stålkum. Det er installert waterguard og komfyrvakt. Det er gjort tilvalg om ekstra foringer på overskap så de når til himling.

Romslig soverom med behagelig fargevalg. Det er plass til dobbeltseng og sminkebord eller arbeidspult. Leiligheten er tilkoblet balansert ventilasjon som bidrar til god sirkulering av luften og et godt sovemiljø.

Lekker flislagt bad med mørke 30x60 fliser på vegger og lyse 60x60 fliser på gulv. Badet har innlagt gulvvarme med elektriske varmekabler. Badet er utstyrt med vegghengt toalett med soft close, servantinnredning med underskap fra Sigdal, innfelt veggspil, dusjhjørne med glassdører, belysning og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Egen kurs for både vaskemaskin og tørketrommel.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Det er gjort følgende tilvalg:

- Garasje plass
- Skyvedørsgarderobe med speilfronter og innredning i entré
- Ekstra stikkontakt og kurs på balkong for installasjon av varmeovn
- Forlenget kjøkkeninnredning opp til himling

Parkering

Det medfølger garasje plass nr. 31 i felles, lukket garasjeanlegg med fjernkontroll og elektrisk port. Innvendig adkomst fra garasjeanlegg til boligbygg, og heisadkomst til leilighetsplan. Garasjeanlegget har infrastruktur for elbillading, dette må bestilles og bekostes av kjøper om det er ønskelig å få installert.

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

8795270

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.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med vannbåren gulvvarme fra felles bergvarmeanlegg i oppholdsrom. Elektriske varmekabler på bad.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med

bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 740 000

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene dekkes gjennom felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

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

Info formuesverdi

Det inntektsåret en boligeiendom står ferdig, skal formuesverdien beregnes etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

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

48/5470

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, felles byggforsikring, fjernvarme a-konto, grunnpakke kabel-tv/ bredbånd, garasje, forretningsførsel, drift og vedlikehold av sameiet med mer.

Felleskostnader og hva de inkluderer er basert på midlertidig budsjett mottatt fra forretningsfører. Det må påregnes at felleskostnader justeres i forhold til faktisk

kostnadsnivå i løpet av første driftsår.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 514

Sameiet

Styregodkjennelse

Det er ikke opplyst i forslag til vedtekter at nye eiere skal godkjennes av styret.

Vedtekter/husordensregler

Utkast til budsjett og vedtekter for sameiet følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres forut for, eventuelt i forbindelse med, seksjonering og stiftelse av sameiet, og/eller ved sameiernes felles enighet ved stiftelse av sameiet.

Dyrehold

Det står følgende i forslag til vedtektene:

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

Forretningsfører

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 315, seksjonsnummer 49 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:

3203/24/183:

14.02.1983 - Dokumentnr: 3657 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - TIDL. UREG. GRUNN

Gjelder denne registerenheten med flere

27.07.1983 - Dokumentnr: 990292 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0220 Gnr:2 Bnr:190

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0220 Gnr:2 Bnr:191

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0220 Gnr:2 Bnr:192
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0220 Gnr:23 Bnr:6
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0220 Gnr:23 Bnr:27
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0220 Gnr:23 Bnr:29
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0220 Gnr:23 Bnr:86
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0220 Gnr:24 Bnr:23
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0220 Gnr:24 Bnr:49
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0220 Gnr:24 Bnr:82
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0220 Gnr:24 Bnr:84
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0220 Gnr:24 Bnr:85
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0220 Gnr:24 Bnr:86
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0220 Gnr:24 Bnr:87
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0220 Gnr:24 Bnr:143

20.12.2002 - Dokumentnr: 37022 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

24.12.2009 - Dokumentnr: 993803 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.2014 - Dokumentnr: 106124 - Arealoverføring
Areal overført til: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:141
Vederlag: NOK 79 500
Omsetningstype: Uoppgift

01.01.2020 - Dokumentnr: 982730 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0220 Gnr:24 Bnr:183

24.06.2022 - Dokumentnr: 688617 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3025 Gnr:24 Bnr:286
Elektronisk innsendt

24.06.2022 - Dokumentnr: 688645 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:24 Bnr:287
Elektronisk innsendt

28.07.2022 - Dokumentnr: 828957 - Arealoverføring
Areal overført til: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:315
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Fritt salg

01.01.2024 - Dokumentnr: 69489 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:24 Bnr:183

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse med midlertidig dispensasjon for Bygg D, garasjeanlegg og utomhusarealer.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

Midlertidig løsning for turveien/stien skal driftes av foretaket ØMF AS. Dispensasjonen er midlertidig og gjelder frem til ferdigattest er gitt for tiltaket. Arealer som ikke er godkjent for bruk/midlertidig brukstillatelse skal til enhver tid være avgrenset på en god og trygg måte.

Følgende arbeider må ferdigstilles før ferdigattest:

1. Ferdigstille gangvei/tursti
2. Ferdigstille utearealer i tiltaket.
3. Ferdigstille og sikre murer med krav til sikring
4. Permanent avfallsløsning skal være etablert
5. Grensesnitt mot tiltaket i FUSDALS KOGEN skal være avklart.
6. Ferdigstille innkjøring til parkeringskjeller, skilting, fotgjengerovergang og fortau
7. Resterende beplantning og tilsåing i tiltak skal være ferdig
8. Brukbar løsning og evt. endret løsning for sikring av skråplan over nedkjøringen til garasjeanlegget skal være avklart og etablert
9. Sideareal langs gangvei på nedsiden av tiltaket skal være ryddet for alt avfall og forurenset masse.

Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal plan- og bygningsmyndighetene gi pålegg om ferdigstillelse, som kan gjennomføres ved sanksjoner, jf pbl § 21-10 tredje ledd siste punktum.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.03.2024.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2020100

Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2034

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 13.06.2023

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/13961/>

Bestemmelser_13_06_2023.pdf

Delarealer Delareal 5 067 m

BestemmelseOmrådenavn#8 Null vekst nord

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 5 067 m

BestemmelseOmrådenavn#1 Avvikszone støy

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 5 067 m

BestemmelseOmrådenavn#7 Prio. vekstområde

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 2 m

Arealbruk Sentrumsformål,Framtidig

OmrådenavnSN2

Delareal 4 788 m

Arealbruk Sentrumsformål,Framtidig

OmrådenavnHØ19

Delareal 277 m

ArealbrukBlå/grønnstruktur,Nåværende

Delareal 267 m

KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø

KPHensynsonenavnH560_2

Delareal 1 502 m

KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø

KPHensynsonenavnH560_1

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2020100

Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2034

Status Endelig vedtatt arealplan

Plantype Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 02202017027

Navn Detaljregulering for Perleporten/Fusdalskogen

Plantype Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 15.06.2021

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/11905/02202017027_Bestemmelser.pdf

Delarealer Delareal 1 344 m

Formål Bolig/forretning

Feltnavn B2

Delareal 277 m

Formål Naturområde - grønnstruktur

Feltnavn o_G1

Delareal 3 423 m

Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Feltnavn B1

Delareal 26 m

RPHensynsonenavn H550_

Sone med angitte særlige hensynHensyn landskap

Delareal 23 m

Formål Torg

Feltnavn o_ST1

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. utkast til vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett 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 eiendomsmeidler 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.

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

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

5 740 000,- (Prisantydning)

0,- (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)

143 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 740 000,00))

157 940,- (Omkostninger totalt)

5 897 940,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 157 940

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 ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

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.

Oppdragsansvarlig

Christian Thordén Salvesen

Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig

christian.thorden.salvesen@aktiv.no

Tlf: 970 53 838

Ansvarlig megler

Christian Thordén Salvesen

Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig

christian.thorden.salvesen@aktiv.no

Tlf: 970 53 838

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS, Bankveien 11

1383 ASKER

Tlf: 669 01 500

Salgsoppgavedato

22.08.2024



Eiendommen ligger i et fullstendig nyoppført sameie sentralt i Asker. Bildet er digitalt innredet.



Boligen har et behagelig farge- og materialvalg med lyse naturtoner og enstavs eikeparkett.



Hyggelig balkong vendt mot villastrøk. Glassrekkverk gir godt utsyn og slipper lyset inn.



Balkongen er på 10 kvm og har plass til spiseplass eller lounge. Bildet er digitalt innredet.



Gulvet er lagt med plank som gir et behagelig underlag. Det er lagt opp to doble stikkontakter, en med egen kurs for terrassevarmer eller lignende.



Flott utsikt nedover dalen og inn mot Oslo. Bygg nederst til venstre er midlertidig brakke som vil fjernes.



Flott utsikt nedover dalen og inn mot Oslo.





Vinduene mot øst har elektrisk solskjerming med fjernkontroll.



Stuen har plass til sofamøblement med stuebord, samt spisestue ved kjøkkenet. Bildet er digitalt innredet.



Bygget boligen ligger i kalles "Oslobygget".



Lekker Sigdalkjøkken med slette fronter og åpen løsning mot stuen.



Integrerte hvitevarer fra Miele med frys-/kjøleskap, stekeovn, oppvaskmaskin og platetopp med induksjon. Benkeplate i kompaktlaminat med nedfelt stålkum.



Romslig soverom med behagelig fargevalg. Det er plass til dobbeltseng og sminkebord eller arbeidspult. Bildet er digitalt innredet.



Leiligheten er tilkoblet balansert ventilasjon som bidrar til god sirkulering av luften og et godt sove miljø.



Lekker flislagt bad med mørke 30x60 fliser på vegger og lyse 60x60 fliser på gulv. Badet har innlagt gulvvarme med elektriske varmekabler.



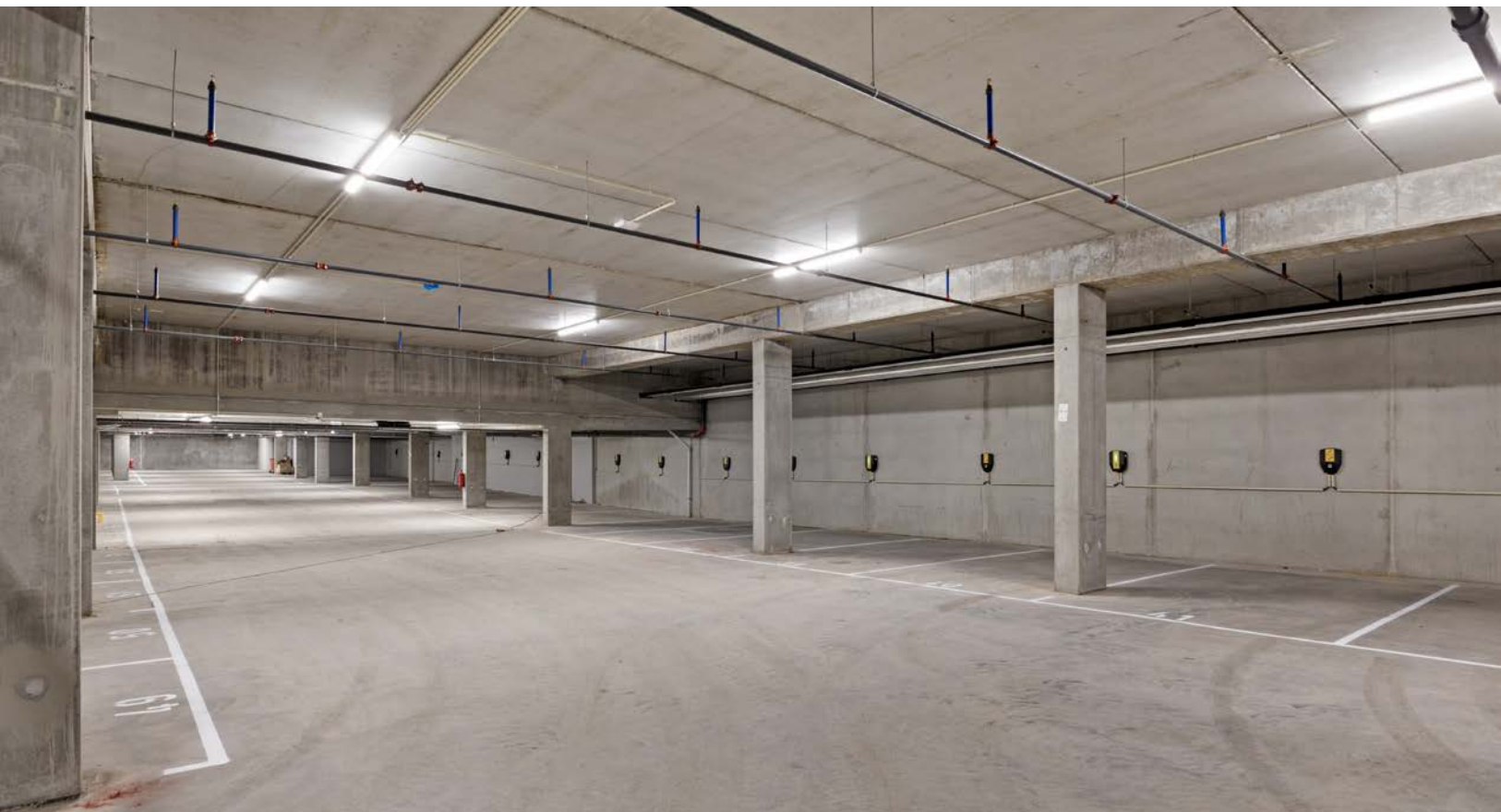
Badet er utstyrt med vegghengt toalett med soft close, servantinnredning med underskap fra Sigdal, innfelt veggspil, dusjhjørne med glassdører, belysning og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Egen kurs for både vaskemaskin og tørketrommel.



Boligen har lekke detaljer og er bygget med produkter fra kvalitetsleverandører.



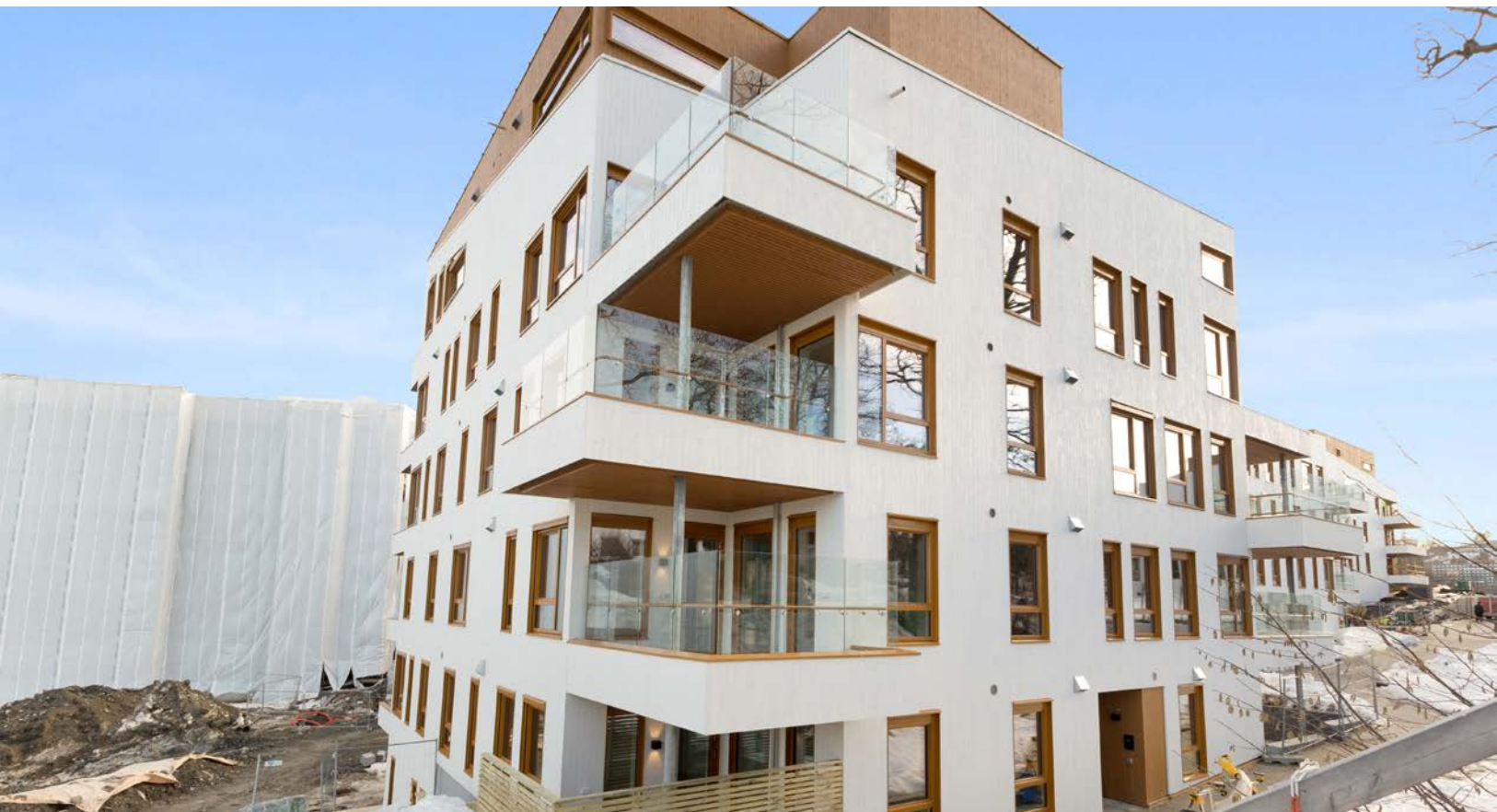
Boligen har heisadkomst fra garasjeplan og bakkeplan. Innbydende entré med skyvedørgarderobe med speilfronter, bestilt som tilvalg.



Det medfølger garasjeplass i felles lukket anlegg, plass nr. 31. Anlegget har elektrisk port med fjernkontroll.



Til leiligheten følger det sportsbod på ca. 5 kvm. Arealet er hentet fra opprinnelig salgsoppgave.



Velkommen til ditt nye hjem!



Perlen byr på en av Askers fineste beliggenheter, tett på sentrum med alt man kan ønske seg av servicetilbud, men samtidig tilbaketrukket og rolig.



Sameiet ligger høyt og solrikt til midt i hjertet av Asker. Leilighetens omtrentlige omriss markert med grønt.



Fellesarealene er under konstruksjon, men det hyggelige torgets konturer er allerede synlige.



Byens pulserende og yrende liv finner du like utenfor døren, og her er det ypperlige shoppingmuligheter, gode restauranter, kunstgallerier, barer, uteliv og ellers alt hva Asker har å tilby av fasiliteter og servicetilbud.



Boligen ligger i "Oslobygget", innerst på feltet. Bygget er det mest skjermede i sameiet og grenser mot skogholt og villastrøk.



De aller fleste boligene er nå overlevert.



Handel og servicetilbud ligger i umiddelbar nærhet fra boligen.



Med både kjøpesenter og handlegate like borti veien er det aldri langt til det du trenger.



Her finner du alt fra matbutikker, kolonier, jernvarehandel, blomsterbutikker, apotek, frisør, vinmonopol, sportsbutikker og mye mer - Kort fortalt, alt du trenger!



Handlegatene er fulle av kaféer og spesialforretninger.



Asker sentrum har i tillegg et torg omkranset av spisesteder og grønn beplantning.



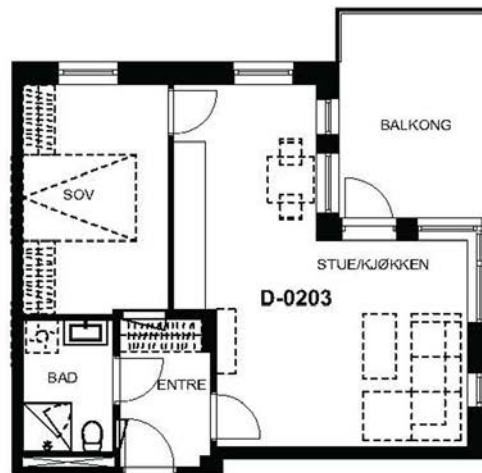
Nyt sommeren i Asker sentrum!



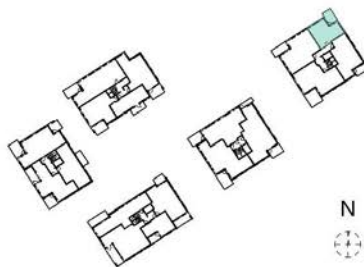
Skal man ut i verden er Asker stasjon et naturlig sted å starte. Asker er et trafikalt knutepunkt mellom Oslo og Drammen og byr på avganger med både buss og tog i begge retninger.

2-roms

PERLEN, hus D



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

AREALMÅLING

Leilighet

Askerveien 54
Asker
Asker kommune

Besiktningdato 13.03.2024

BYGGMESTRENES TAKSERINGSFORBUND

Utført av:
Tømrer/ Takstmann
Geir A.B. Randen

Asker Bygg og Eiendom AS
Åros 3474

Tlf: 91742811
askerbyggeiendom@gmail.com

BEFARINGEN:

Hjemmelshaver:	Cho Eiendom AS
Rekvirent:	Hjemmelshaver
Rekvireringsdato:	12.03.2024
Tilstede:	Lars Petter Heinegaard
Besiktningsdato:	13.03.2024

BYGNINGEN:

Matrikkeldata:	Gnr: - ,Bnr: -
Adresse:	Askerveien 54
Andelsnummer:	-
Seksjonsnummer:	-
Postnr. Sted:	Asker
Byggeår:	2023/2024

OM RAPPORTEN:

Denne rapporten er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og følger forbundets vedtekter og etisk regelverk. Rapporten kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger. Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring. Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

EGEN KOMPETANSE:

Takstmann og tømrer

3474, den 13/03/2024

Geir A.B. Randen



AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

Endringer:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
2.etg	47			10	47	
SUM BYGNING	47			10		
SUM BRA	47					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

MERKNADER OM AREALET:

Arealmåling er utført med laser.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler.

Det er ikke fremvist byggetegninger. Bodareal er ikke oppmålt pga. manglende tilgang.

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

Protokoll fra infomøte/møte for valg av interimsstyre Perlen Asker Sameie

Møtedato: 29.02.2024
Møtetidspunkt: 17.00
Møtested: Scandic Hotel, Asker
Til stede: 68 seksjonseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 48 av 70 seksjoner representert.
OBOS Eiendomsforvaltning AS ble representert ved Christian Førde. Fra utbygger møtte Sven Kruse-Jensen og Magnus Taugbøl. Møtet ble åpnet av Sven Kruse-Jensen.

1. KONSTITUERING**A Valg av møteleder**

Som møteleder ble Christian Førde foreslått.

Vedtak: Enstemmig valgt

B Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse den utfylte fremmøtelisen samt eventuelle fullmakter som bevis for at vedkommende eier var til stede.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Christian Førde foreslått. Som protokollvitne ble Tom Næss og Jan Erik Kirkeby foreslått..

Vedtak: Enstemmig valgt

D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

2. ORIENTERING FRA UTBYGGER

Sven Kruse-Jensen orienterte kort om prosjektets bakgrunn og gjennomføring. Det ble åpnet adgang for spørsmål, kommentarer og diskusjon fra salen.

Vedtak: Enstemmig tatt til etterretning

3. ORGANISERING AV SAMEIET OG FORRETNINGSFØRSEL

Christian Førde orienterte kort om sameiets drift, organisering av sameiet og sameiets vedtekter redegjorde kort og det ble åpnet adgang for sameierne til å stille spørsmål.

4. BUDSJETT OG FELLESKOSTNADER

Det ble kort redegjort for budsjett og felleskostnader. Styret vil få en gjennomgang av budsjett og vedta det som grunnlag for oppstart fakturering felleskostnader. Det ble også foreslått å la det være opp til styret å kreve inn passende oppstartskapital fra den enkelte seksjonseier, basert på enten 2 eller 3 måneder ekstra felleskostnader for å sikre sameiet tilstrekkelig driftskapital fra oppstart.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

5. VALG AV REVISOR

Som sameiets revisor ble foreslått BDO.

Vedtak: Enstemmig valgt

6. VALG AV MEDLEMMER TIL INTERIMSSTYRET

A Som styreleder for 1 år ble Tom Næss foreslått.

Vedtak: Enstemmig valgt

B Som styremedlem for 1 år ble Terje Sannerud foreslått.
Som styremedlem for 1 år ble Dalia Sofie Fakhrzad foreslått.
Som styremedlem for 1 år ble Ingrid Moen Rotvik foreslått.
Som styremedlem for 1 år ble Henning Dokset foreslått

Vedtak: Enstemmig valgt

C Som varamedlem for 1 år ble Anders Utne foreslått.
Som varamedlem for 1 år ble Yngve Holm foreslått.

Vedtak: Enstemmig valgt

7. FULLMAKT TIL INTERIMSSTYRET

Det ble fremmet følgende forslag:

Kjøperne gir interimsstyret fullmakt til å opptre på deres vegne og til å ivareta det fremtidige sameiets drift fra oppstartsmøte til seksjonering tinglyses. Dette inkluderer å inngå nødvendige avtaler for drift og vedlikehold samt å overta sameiets fellesarealer på vegne av kjøperne.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

8. FULLMAKT TIL PERLEPORTEN ASKER AS TIL Å STADFESTE VALGENE

Det ble fremmet følgende forslag:

Perleporten Asker AS gis fullmakt til ved ekstraordinært årsmøte å stadfeste de valg til styre og revisor som er foretatt i dag og melde dette til Brønnøysund som sameiets styre og revisor.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Møtet ble hevet kl.: 19.00. Protokollen signeres av

Christian Førde/S/
Møteleder og fører av protokollen

Tom Næss/S/
Protokollvitne

Jan Erik Kirkeby/S/
Protokollvitne

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557511904578

Dokument

0249 Perlen Asker Sameie - Protokoll informasjonsmøte

29.02.2024

Hoveddokument

2 sider

Initiert på 2024-03-01 01:59:37 CET (+0100) av Christian Førde (CF)

Ferdigstilt den 2024-03-01 09:15:38 CET (+0100)

Underskriverne

Christian Førde (CF)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

christian.forde@obos.no

+4745500600

Signert 2024-03-01 01:59:38 CET (+0100)

Tom Næss (TN)

tomanaess@gmail.com

+4790602801

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Tom Arve Næss"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2022-11-07 13:11:33 CET (+0100)

Signert 2024-03-01 09:15:38 CET (+0100)

Jan Erik Kirkeby (JEK)

jan.erik.kirkeby@vingmed-as.no

+4790144811

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Jan Erik Kirkeby"

BankID utstedt av "Eika Gruppen AS"

2023-10-30 10:09:44 CET (+0100)

Signert 2024-03-01 09:05:53 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>



BRUK	ADRESSE	P-PLASS	KAT 101	KAT 102	KAT 004	KAT 147	KAT 003	KAT 009	Totalt pr. måned		Oppstarts-kostnader	Tot pr. m2		
									kr	kr				
Nytt snr.	Leilighet	H-nr.	Brøk BOL	Brøk NÆRING	Fjernvarme	TV/BB	Parkering							
			kr 35	kr 8,00	kr 300,00	kr 150,00	kr 150,00				3			
1	A0101	H0101	Askerveien 50	65,5	66	-	-	2 310		528	300	-	3 138	6 930
2	A0102	H0102	Askerveien 50	71,0	71	1	U1	2 485		568	300	150	3 503	7 455
3	A0103	H0103	Askerveien 50	65,0	66	-	U1	2 310		528	300	150	3 288	6 930
4	A0201	H0201	Askerveien 50	65,5	66	-	-	2 310		528	300	-	3 138	6 930
5	A0202	H0202	Askerveien 50	71,0	71	-	U1	2 485		568	300	150	3 503	7 455
6	A0203	H0203	Askerveien 50	81,0	82	1	U1	2 870		656	300	150	3 976	8 610
7	A0301	H0301	Askerveien 50	65,5	66	1	U1	2 310		528	300	150	3 288	6 930
8	A0302	H0302	Askerveien 50	71,0	71	1	U1	2 485		568	300	150	3 503	7 455
9	A0303	H0303	Askerveien 50	81,0	82	1	U1	2 870		656	300	150	3 976	8 610
10	A0401	H0401	Askerveien 50	162,0	162	-	U1	5 670		1 296	300	300	7 566	17 010
11	NÆRING			146,0	146	-	-	-	2 190	1 168	-	-	3 358	6 570
12	NÆRING			132,0	132	-	-	-	1 980	1 056	-	-	3 036	5 940
13	B0201	H0202	Askerveien 60	71,5	72	1	U1	2 520		576	300	150	3 546	7 560
14	B0202	H0203	Askerveien 60	40,0	40	-	-	1 400		320	300	-	2 020	4 200
15	B0203	H0204	Askerveien 60	86,5	87	1	U1	3 045		696	300	150	4 191	9 135
16	B0204	H0201	Askerveien 60	70,5	71	1	U1	2 485		568	300	150	3 503	7 455
17	B0301	H0302	Askerveien 60	71,5	72	1	U1	2 520		576	300	150	3 546	7 560
18	B0302	H0303	Askerveien 60	40,0	40	1	U1	1 400		320	300	150	2 170	4 200
19	B0303	H0304	Askerveien 60	86,5	87	1	U1	3 045		696	300	150	4 191	9 135
20	B0304	H0301	Askerveien 60	70,5	71	1	U1	2 485		568	300	150	3 503	7 455
21	B0401	H0401	Askerveien 60	75,0	76	1	U1	2 660		608	300	150	3 718	7 980
22	B0402	H0402	Askerveien 60	88,0	88	1	U1	3 080		704	300	150	4 234	9 240
23	B0403	H0403	Askerveien 60	101,5	102	-	-	3 570		816	300	-	4 686	10 710
24	B0501	H0502	Askerveien 60	128,0	127	1	U1	4 445		1 016	300	150	5 911	13 335
25	B0502	H0501	Askerveien 60	97,5	98	1	U1	3 430		784	300	150	4 664	10 290
26	C0103	H0101	Askerveien 56	63,0	63	-	U2	2 205		504	300	150	3 159	6 815
27	C0104	H0102	Askerveien 56	68,0	68	-	-	2 380		544	300	-	3 224	7 140
28	C0101	H0103	Askerveien 56	60,5	61	1	U2	2 135		488	300	150	3 073	6 405
29	C0102	H0104	Askerveien 56	45,0	46	1	U2	1 610		368	300	150	2 428	4 830
30	C0201	H0201	Askerveien 56	90,5	91	1	U2	3 185		728	300	150	4 363	9 555
31	C0202	H0202	Askerveien 56	77,5	78	1	U2	2 730		624	300	150	3 804	8 190
32	C0203	H0203	Askerveien 56	96,0	96	1	U2	3 360		768	300	150	4 578	10 080
33	C0301	H0301	Askerveien 56	90,5	91	1	U2	3 185		728	300	150	4 363	9 555
34	C0302	H0302	Askerveien 56	77,5	78	1	U2	2 730		624	300	150	3 804	8 190
35	C0303	H0303	Askerveien 56	96,0	96	1	U2	3 360		768	300	150	4 578	10 080
36	C0401	H0401	Askerveien 56	90,5	91	1	U2	3 185		728	300	150	4 363	9 555
37	C0402	H0402	Askerveien 56	77,5	78	1	U2	2 730		624	300	150	3 804	8 190
38	C0403	H0403	Askerveien 56	96,0	96	1	U2	3 360		768	300	150	4 578	10 080
39	C0501	H0501	Askerveien 56	96,0	97	1	U2	3 395		776	300	150	4 621	10 185
40	C0502	H0502	Askerveien 56	93,0	93	1	U2	3 255		744	300	150	4 449	9 765
41	DU101	U0101	Askerveien 54	68,0	69	1	U2	2 415		552	300	150	3 417	7 245
42	DU102	U0102	Askerveien 54	50,0	50	1	U2	1 750		400	300	150	2 600	5 250
43	D0103	H0101	Askerveien 54	48,5	48	-	-	1 680		384	300	-	2 364	5 040
44	D0104	H0102	Askerveien 54	68,5	69	1	U2	2 415		552	300	150	3 417	7 245
45	D0101	H0103	Askerveien 54	83,0	84	1	U2	2 940		672	300	150	4 062	8 820
46	D0102	H0104	Askerveien 54	65,0	65	1	U2	2 275		520	300	150	3 245	6 825
47	D0201	H0201	Askerveien 54	83,0	84	1	U2	2 940		672	300	150	4 062	8 820
48	D0202	H0202	Askerveien 54	81,5	81	-	-	2 835		648	300	-	3 783	8 505
49	D0203	H0203	Askerveien 54	48,5	48	1	U2	1 680		384	300	150	2 514	5 040
50	D0204	H0204	Askerveien 54	68,5	69	1	U2	2 415		552	300	150	3 417	7 245
51	D0301	H0301	Askerveien 54	83,0	84	1	U2	2 940		672	300	150	4 062	8 820
52	D0302	H0302	Askerveien 54	81,5	81	1	U2	2 835		648	300	150	3 933	8 505
53	D0303	H0303	Askerveien 54	48,5	48	1	U2	1 680		384	300	150	2 514	5 040
54	D0304	H0304	Askerveien 54	68,5	69	1	U2	2 415		552	300	150	3 417	7 245
55	D0401	H0401	Askerveien 54	131,5	132	1	U2	4 620		1 056	300	150	6 126	13 860
56	D0402	H0402	Askerveien 54	81,5	81	1	U2	2 835		648	300	150	3 933	8 505
57	D0403	H0403	Askerveien 54	76,0	76	1	U2	2 660		608	300	150	3 718	7 980
58	D0501	H0501	Askerveien 54	118,5	119	2	U2	4 165		952	300	300	5 717	12 495
59	D0502	H0502	Askerveien 54	98,0	97	1	U2	3 395		776	300	150	4 621	10 185
60	E0103	H0101	Askerveien 52	82,5	83	1	U2	2 905		664	300	150	4 019	8 715
61	E0104	H0102	Askerveien 52	90,0	90	1	U2	3 150		720	300	150	4 320	9 450
62	E0101	H0103	Askerveien 52	87,5	87	1	U2	3 045		696	300	150	4 191	9 135
63	E0201	H0202	Askerveien 52	71,5	72	1	U2	2 520		576	300	150	3 546	7 560
64	E0202	H0203	Askerveien 52	44,0	43	1	U2	1 505		344	300	150	2 299	4 515
65	E0203	H0204	Askerveien 52	62,5	63	1	U2	2 205		504	300	150	3 159	6 815
66	E0204	H0201	Askerveien 52	90,0	90	1	U2 HC	3 150		720	300	150	4 320	9 450
67	E0301	H0302	Askerveien 52	99,5	99	1	U2 HC	3 465		792	300	150	4 707	10 395
68	E0303	H0303	Askerveien 52	82,5	83	1	U2	2 905		664	300	150	4 019	8 715
69	E0304	H0301	Askerveien 52	90,0	90	1	U2	3 150		720	300	150	4 320	9 450
70	E0401	H0401	Askerveien 52	158,5	159	2	U2	5 565		1 272	300	300	7 437	16 695
71	Parkering	NÆRING	Totalt antall p- plasser	70,0	5	5	U1	-	-	-	-	750	750	-

BRØK BOLIG		5 470												
BRØK NÆRING		278												
BRØK PARKERING		5												
Totalt brak		Brøk Bol/Nær	5 748				191 450	4 170	45 984	20 400	10 350	272 354	572 475	
		Seksjø. Brøk	5 753				2 297 400	50 040	551 808	244 800	124 200	3 268 248	586 860	

FORSLAG TIL DRIFTSBUDSJETT - POPP PERLEN ASKER SAMEIE

DRIFTSINTEKTER		Sum	BOLIG	NÆRING	Fjernvarme	TV/BB	Parko	Kommentar
			95,16 %	4,84 %				
Innkrevde felleskostnader		2 297 400	2 297 400	-	50 040			
	Innkrevde felleskostnader BRØK BOL	50 040	-	50 040				
	Innkrevde felleskostnader BRØK NÆR	551 808			551 808	244 800		
	A-konto fjernvarme	244 800						
	TV/Bredband	124 200					124 200	
	Fellesskostnad Bil-parkering							Faktureres som objekter, egen serie for tilleggsdeler/deelle andeler
SUM DRIFTSINTEKTER		3 268 248	2 297 400	50 040	551 808	244 800	124 200	3 268 248
DRIFTSKOSTNADER								
Personalkostnader	Arbeidsgiveravgift	14 000	BRØK ALLE	13 323	677			
Styrehonorar	Styrehonorar	100 000	BRØK ALLE	95 164	4 836			Ca. kr. 1.500,- pr. seksjon pr. år
Revisjonshonorar	Revisjonshonorar	10 000	BRØK ALLE	9 516	484			
Foreningslederhonorar	Foreningslederhonorar	100 000	BRØK ALLE	99 922	5 078			Inh.t. uttale
Konsulent og forvalt. tjen.	Konsulenthonorar	150 000	BRØK ALLE	142 745	7 255			
Driftvedt hold bygninger FELLES		200 000	BOLIG	200 000				
Driftvedt hold bygninger KUN BOLIG								
Driftvedt hold VVS		-		-				Service- og vedlikeholdstaler
Driftvedt hold elektro		-		-				
Driftvedt hold heiser		100 000	BOLIG	100 000				
Driftvedt hold transport								
Driftvedt hold ventilasjonsanlegg								Brannalarm tilknyttet OBRE, årsabonnement
Driftvedt hold utvendig anlegg		100 000	BOLIG	100 000				Servicevåte 2 ganger i året, fliteskifte 2 ganger i året
Andre driftskostnader		25 000		23 791	1 209			
Forskinger	Forskning bygninger	200 000	BRØK ALLE	190 327	9 673			Bygningsforskning, kr 3 500,- pr. enhet, Arbeidst. ca. 10 % av totale felleskostnader
Sparing								
Kommunale avgifter	Varm- og avløpsavgift	325 000		325 000				
	Renovasjonsavgift	250 000		250 000				Est. 4.000,- per seksjon - litt høyere enn USBL hadde i sitt, ca. 3.500,-
Energi / frysing	Fjernvarme	551 808			551 808			
Kabel/TV-avlegg (inkl innlemt)	Stem fellesareal	100 000		100 000				Strøm fellesareal
Garasjekostnader		244 800				244 800		
Andre driftskostnader		124 200					124 200	
	Vaktmesterfjerner FELLES	50 000	BRØK ALLE	47 582	2 418			
	Vaktmesterfjerner KUN BOLIG	100 000	BOLIG	100 000				
	Rehald ved firmar	150 000	BOLIG	150 000				
	Snebrøyting/streng							Vintervedlikehold, streng, feiling, inkludert gangvei i friområdet for tilgang brannoppstillingsplasser
SUM DRIFTSKOSTNADER		2 899 808	1 947 370	31 630	551 808	244 800	124 200	2 899 808
DRIFTSRESULTAT		368 440	350 030	18 410	-	-	-	0
			95,00 %	5,00 %				
FINANSINTEKTER/KOSTNADER								
Finansinntekter	8026 Renter sparekonto i OBOS	1 000						
	8034 Renter driftskonto i OBOS							
Finanskostnader	8099 Andre rentekostnader	-						
RES. FINANSINNT./KOSTNADER		1 000						
ÅRSRESULTAT		369 440						

FORSETTINGER:				
Antall seksjoner NÆRING		2		
Antall seksjoner BOLIG (felles trukket ut)		68		
Antall seksjoner totalt		70		
Brøk BOL		5470	95,16 %	
Brøk NÆR		278	4,84 %	
Brøk TOTALT (minus parkering)		5748		
Antall garasjeplasser Bil		69		
Antall garasjeplasser MC		0		
Oppstartskapital (ekvivalentskudd til sameiet) = 3 mndr fellesutgifter - kreves inn sammen med 1. måneds felleskostnader				
Fellesskostnader:				
Fellesskostnader BRØK BOLIG	kr	35,00	pr m ² pr. mnd	
Fellesskostnader BRØK NÆR	kr	15,00	pr m ² pr. mnd	
A-konto fjernvarme	kr	8,00	pr måned pr. seksjon	
TV/Bredband	kr	360,00	pr måned pr. seksjon	
Parkering Bil	kr	180,00	pr plass pr. måned	
Parkering MC	kr	-		

Forbehold:
 Dette er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader.
 Budsjettet er utarbeidet av OBOS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normalt fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter.
 Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leil. og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforlaget.
 Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil fyllere boligselskapet andre eller større kostnader.
 Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet

Avdelingsregnskap
 BO2371
 NÆ2371
 GA2371

VEDTEKTER
FOR
PERLEN ASKER SAMEIE

org. nr. <organisasjonsnummer>

Vedtektene er fastsatt av utbygger i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Perlen Asker Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst xx.xx.2024.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 68 boligseksjoner, 2 næringsseksjoner for ordinær næringsvirksomhet og 1 næringsseksjon for parkering i eiendommen gnr. 2, bnr. 315 i Asker kommune.

Seksjon 1-10	Boligseksjoner
Seksjon 11	Næringsseksjon for næringsvirksomhet i 1. etasje i Bygg B
Seksjon 12	Næringsseksjon for næringsvirksomhet i 1. etasje i Bygg B
Seksjon 71	Næringsseksjon for parkering (heretter parkeringsseksjonen)

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av arealer for næringsseksjonen, private uteareal (markterrasser), parkeringsplasser, boder og annet slik som angitt i seksjoneringssøknaden.

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

(4) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken sameiermøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner. Næringsseksjonen skal ha uinnskrenket rett til selv å bestemme bruken av sine næringsarealer innvendig og utvendig, så lenge de er iht. offentligrettslige lover og regler.

1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og ev. andre tilleggsarealer for boligseksjonene er ikke med i hoveddelens BRA. For parkeringsseksjonen (snr. 71) bygger brøken på antall plasser.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

All næringsvirksomhet i Næringsseksjonen skal følge åpningstider som angitt i offentligrettslige regler for slike virksomheter, inkludert relevante skjenketider i bydelen, som endres fra tid til annen. Enhver form for uteservering, varelevering, søppeltømming, osv. skal foregå på en slik måte at det ikke er til urimelig eller uvanlig plage for beboerne.

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende. Unntatt fra dette er innvendige arbeider i Næringsseksjonen som ikke påvirker/berører sameiets fellesareal/anlegg. Styret skal kun varsles før igangsetting.
- Eier av Næringsseksjonen har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade i tilknytning til Næringsseksjonen. Skilting av virksomhet i Næringsseksjonen skal gjøres innenfor det som er tillatt etter skiltplan inntatt som vedlegg xx. Skiltingen skal ikke kunne bestå av blinkende lys eller annen belysning som kan sjenere andre seksjonseiere.

Fasade til næringsseksjonen defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller øvrig fellesareal.

- Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- Eier av næringsseksjonen er ansvarlig for drift og vedlikehold reklame og markedsføringsutstyr på sameiets fasade, og for evt. følgeskader dette medfører.

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

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

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

3-2 Enerett til bruk

Iht. lov om eierseksjoner § 25 6.ledd har næringsseksjonen og boligseksjonene evigvarende enerett til å benytte de deler av sameiets fellesareal som er markert på vedlegg 1:

Boligseksjonene har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- innvendig fellesareal som ikke også betjener Næringsseksjonen (inngangspartier, trappeoppgang mv), trappeløp, heiser med tekniske anlegg, ventilasjonsanlegg og andre tekniske anlegg for betjening av boligene, samt fasader/yttervegger (inkl. balkongfasader) som tilhører boligseksjonene.
- Utvendige arealer til opphold, lek, rekreasjon og adkomst.

Næringsseksjonen har allikevel adkomstrett over fellesareal til egne tekniske installasjoner.

Næringsseksjonen har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- areal for varemottak/personalinngang, inngangspartier, areal og tekniske anlegg for betjening Næringsseksjonen, samt Næringsseksjonens fasader/yttervegger.

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

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Frem til årsmøtet har vedtatt ordensregler gjelder de ordensregler som evt. fastsettes av styret. Ordensreglene kan ikke inneholde bestemmelser som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet

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

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering

Parkeringsplassene i sameiet for boligparkering er seksjonert som tilleggsdel til seksjonene, bortsett fra 5 plasser som utgjør en egen næringsseksjon nr. 71. Det er 25 plasser i U1 og 44 plasser i U2. Parkeringsplass som er seksjonert som tilleggsdel til seksjon kan kun omsettes sammen med boligseksjon, eller til andre seksjonseiere i sameiet. Selger må selv sørge for reseksjonering dersom plassen skal løsrives fra opprinnelig seksjon.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsseksjonen ligger i et tingsrettslig sameie mellom eierne og er delt i sameieandeler med en sameiebrøk på 1/5 pr. parkeringsplass. Hver sameier eier en ideell andel av sameiets eiendom som gir bruksrett til en bestemt parkeringsplass. Rettigheter og plikter fremgår av vedtektene til Perlen Asker Garasjesameie. Usolgte garasjeplasser eies og disponeres av utbygger.

Sameieandel med bruksrett til parkeringsplass i snr. 71 kan fritt selges eller leies ut, også til andre enn til andre seksjonseiere i sameiet.

4-4 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Ved bytte der en av parkeringsplassene har ladestasjon for el-bil, skal det betales et vederlag slik at det ikke skjer en verdiforskyvning mellom de to som blir pålagt å bytte parkeringsplasser.

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

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

4-7 Drift, vedlikehold og administrasjon

Styret i Perlen Asker Boligsameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr. 71, med mindre Perlen Asker Garasjesameie velger sitt eget styre.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet

- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- j) individuelle ventilasjonsaggregat i den enkelte boligseksjon.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten for fellesarealer, tekniske rom og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk jf. vedtektenes 3-2, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de sameierne som har bruksretten, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Næringsseksjonen besørger vedlikehold av fasadene utenfor Næringsseksjonen, inklusive vinduer og inngangsdører. Boligseksjonene besørger vedlikehold av fasadene utenfor boligseksjonene, inklusive vinduer og inngangsdører. Fasadene skal fremstå i god stand og følge slik enhetlig plan som er fastsatt av styret.

Balkonger er seksjonert som del av de enkelte seksjoner. Boligseksjonene (samlet) har alminnelig vedlikeholds- og fornyelsesansvar for balkongenes bygningsmessige konstruksjon, ytter-/innerkledning, rekkverk etc. Den enkelte boligseksjonseier har imidlertid det daglige tilsynsansvar, og må på egen bekostning sørge for daglig vedlikehold som snørydding, rens av vann- avfallsrenner mv. Ekstra vedlikeholdsutgifter av bygningsmessige konstruksjon som følge av boligseksjonseierens manglende daglige tilsynsansvar må dekkes av vedkommende seksjonseier.

Boligseksjonenes utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter samtykke fra Sameiets styre, og skal følge en enhetlig plan fastsatt av styret. Næringsseksjonens utskifting av vinduer og dører, samt oppsetting av markiser, kan skje uten samtykke fra Sameiets styre.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

(2) Næringsseksjonen skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, overflatevedlikehold av «egen fasade» utskifting av vinduer og dører i/til Næringsseksjonen, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann-, sprinkling-, ventilasjon, og nøkkelsystemer), vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner som bare eller i det vesentlige betjener Næringsseksjonen og øvrige kostnader hvor Næringsseksjonen har enerett til bruk, jf. vedtektenes pkt. 3-2.

(3) Boligseksjonene skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann, sprinkling-, ventilasjon og nøkkelsystemer, vedlikehold av navneskilt mv.), strøm i «egne» fellesarealer, vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner, herunder heis, tv/bredbånd, takterrasse og boder som bare eller i det vesentlige betjener boligseksjonene og øvrige kostnader hvor boligseksjonene har enerett til bruk, jf. vedtektenes pkt. 3-2. Kostnadene skal fordeles etter innbyrdes sameierbrøk.

Kostnader forbundet med evt. kollektivt tv- og bredbånd fordeles med en lik andel pr. tilknyttet boligseksjon.

(4) Næringsseksjonen skal selv dekke kostnader til innvendig drift og vedlikehold som en særkostnad og ellers kun en forholdsmessig andel av felleskostnadene som direkte kan knyttes til seksjonen.

(5) Parkeringsplassene i garasjeanlegget er organisert som en egen næringsseksjon nr. 71. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal.

For hver parkeringsplass i garasjeanlegget (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) som parkeringsseksjonen og sameiet disponerer skal det, betales like stort utgifts bidrag.

Parkeringsseksjonen utlignes ikke for ordinære felleskostnader, men betaler et månedlig likt beløp per plass, et beløp som fastsettes av styret. Beløpet skal dekke seksjonen sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av garasjeanlegget, blant annet:

- Garasjeportanlegget og dets styring.
- Manøvreringsareal i garasjekjeller.
- Strøm til lys, ventilasjon, snøsmelteanlegg og lignende i forbindelse med garasjekjeller.
- Vaktmestertjenester/renhold av seksjonen.
- Serviceavtaler for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.
- Nødvendige forsikringer.

Dersom kostnader forbundet med energi mv. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

Parkeringsseksjonen skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving, jf. pkt. 4-7.

(6) Følgende kostnader skal fordeles etter sameierbrøk for samtlige seksjoner:
- Generell skadedyrbekjempelse

- Bygningsforsikring
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre og/eller konstruksjonsmessig vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 6.1.(2) (3) eller (4) herunder bla. alle tak, fasader og øvrige bygningskonstruksjoner, felles teknisk anlegg og utstyr, herunder felles sprinkling, felles brannvarslingsløsninger, membranløsninger og adkomstveier rundt bebyggelsen og øvrige fellesarealer, så langt plikten til utføre vedlikehold og/eller kostnadsdekning ikke påhviler enkelte seksjonseiere etter disse vedtekter.

(7) Kostnader til oppvarming og varmt tappevann fra energisentralen inngår i felleskostnadene. Det er installert individuelle målere for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode. Energikostnader som ikke lar seg avregne mot den enkelte næringsseksjon eller boligseksjon (residual) skal fordeles mellom Næringsseksjonen og boligseksjonene etter innbyrdes sameierbrøk.

(8) Dersom en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende sameier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i denne bestemmelse skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

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

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

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

(12) Næringsseksjonen har krav på å motta en spesifisert oversikt over kostnader med merverdiavgift, til bruk for fradrag for merverdiavgift på sin andel av felleskostnadene.

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt,

gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for og gjennomføring av årsmøtet

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

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

(1) I årsmøtet regnes flertallet etter antall stemmer. Hver boligseksjon har en 1 stemme og hver næringsseksjon har 1 stemme. Evt. næringsseksjoner som består av parkeringsplasser eller boder har ikke stemmerett.

Det forholdsmessige stemmetall mellom næringsseksjonen og boligseksjoner baserer seg på det areal (ca. – avrundet til nærmeste hele tall) som inngår i hhv. boligseksjonene og Næringsseksjonen.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Endringer i vedtektene

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

11-2 Generelle plikter

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

11-3 Medvirkningsplikt

Inntil utbyggingsprosjektet Perlen Asker er ferdig utbygget, er Sameiet og den enkelte seksjonseier forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at Utbygger, evt. den Utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med Selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la Selger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer. Det vises for øvrig til den enkelte seksjonseiers plikt til å medvirke ved reseksjonering etc. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i sameiermøtet når utbyggingsprosjektet er ferdigstilt og alle seksjoner, parkeringsplasser og boder er overlevert til nye eiere.

ooOoo

4b Arkitekter AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
	2021/4009-18	2/315//	11.03.2024

Delegasjonssak 500/24

2/315 Asker Terrasse 54 Bygg D Midlertidig brukstillatelse med midlertidig dispensasjon

i viser til søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt 14.02.2024 og søknad om midlertidig dispensasjon mottatt 06.03.2024.
Søknaden var komplett til behandling 11.03.2024.

I medhold av plan - og bygningsloven § 19-2 godkjennes det midlertidig dispensasjon fra reguleringsbestemmelse for Perlen og FUSDalskogen § 2.1.3. Den midlertidige dispensasjonen omfatter følgende bestemmelse:

«Det opparbeides universelt utformet gang- og sykkelvei fra torget og fram til sti opp mot Asker Terrasse, som vist på illustrasjonsplan datert 17.06.2021.det gjennomføres en ny tilstandsvurdering for kulvert, jfr. 5.2.»

**Dispensasjonen gis på følgende vilkår:
Midlertidig løsning for turveien/stien skal driftes av foretaket ØMF AS.**

Dispensasjonen er midlertidig og gjelder frem til ferdigattest er gitt for tiltaket. Arealer som ikke er godkjent for bruk/midlertidig brukstillatelse skal til enhver tid være avgrenset på en god og trygg måte.

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

Brukstillatelsen gjelder for bygg D.

Brukstillatelsen gis på følgende vilkår:

- 1. Dere har oppgitt at søknad om ferdigattest skal innsendes innen 15.09.2024. Søknad om ferdigattest må innsendes innen denne dato.**

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

Gjenstående arbeider

Følgende arbeider må ferdigstilles før ferdigattest:

1. Ferdigstille gangvei/tursti
2. Ferdigstille utearealer i tiltaket.
3. Ferdigstille og sikre murer med krav til sikring
4. Permanent avfallsløsning skal være etablert
5. Grensesnitt mot tiltaket i FUSDALS KOGEN skal være avklart.
6. Ferdigstille innkjøring til parkeringskjeller, skilting, fotgjengerovergang og fortau
7. Resterende beplantning og tilsåing i tiltak skal være ferdig
8. Brukbar løsning og evt. endret løsning for sikring av skråplan over nedkjøringen til garasjeanlegget skal være avklart og etablert
9. Sideareal langs gangvei på nedsiden av tiltaket skal være ryddet for alt avfall og forurenset masse.

Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal plan- og bygningsmyndighetene gi pålegg om ferdigstillelse, som kan gjennomføres ved sanksjoner, jf pbl § 21-10 tredje ledd siste punktum.

Dispensasjonsvurdering

Innledning

Ikke alle arbeider i forbindelse med utbyggingen er ferdigstilt. Områdets trafikkarealer, utomhus-område er ikke fullstendig ferdigstilt slik reguleringsplanen angir. Midlertidige brukstillatelsen avhenger derfor av dispensasjoner fra bestemmelsene i reguleringsplanen.

Midlertidig dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon. For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hensynene bak bestemmelsene

Hensikten bak reguleringsbestemmelsenes §§ 4.2 og 4.4 er bl.a. å:

- legge til rette for trygge og gode utomhusområder,
- sikre framkommelighet, parkering og trafikksikkerhet.

Søkers begrunnelse (kort sammendrag)

«På bakgrunn av nevnte rekkefølgebestemmelse, søker ØMF dispensasjon for utsettelse av åpning av gjennomgående tursti vist i utklipp 1, med blå markering. Begrunnelsen for dispensasjonssøknaden er tryggheten for 3.part, samt fremtidige mulige farlige situasjoner som skapes for 3.part, grunnet naboprojektets nødvendige tilgang på nordsiden av deres byggeplass. Naboprojektets bygg, ligger helt opp mot tursti. (Illustrert i grått.)»



Vår vurdering og konklusjon

En ulempe med å gi midlertidig dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene, er at trase for turvei ikke følger regulert og godkjent plassering frem til ferdigstillelse. Turveien er godkjent i rute slik gul linje i kartet over viser. En midlertidig dispensasjon vil innebære at fremkommeligheten blir mer krevende og ikke universelt utformet (trapp). Traseen vil avvike fra regulert og godkjent plassering. I perioden frem til ferdigstillelse følger stien etablert trapp som leder opp til Asker terrasse, slik det er markert med rødt i kartet. Godkjent plassering er markert med blått i det øverste kartet.

Det legges vekt på at gjenstående arbeider blir ivaretatt på en god og sikker måte. Forsinkelsen knyttet til infrastruktur og utomhusområder skyldes i hovedsak årstid og grensesnitt mellom tiltaket for Perlen og FUSDalskogen.

Adkomst og fremkommelighet til boligblokkene ansees å være ivaretatt.

Dispensasjonene vurderes derfor ikke å medføre alvorlige konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Etter en samlet vurdering finner vi at verken hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Videre finner vi at fordelene ved å gi midlertidig dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vi finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknaden godkjennes, jf plan- og bygningsloven § 19-3.

Nabovarsling

Det unntas fra krav om nabovarsling for søknad om dispensasjon jf. plan- og bygningsloven § 20-3 fjerde ledd da vi anser at naboer ikke blir berørt av forholdene det søkes dispensasjon fra.

Klage

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr

Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Tonje Takeid
Teamkoordinator

Unni Muland Rasmussen
Saksbehandler tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til
4b Arkitekter AS

Kopi til
Perleporten Asker AS



4b Arkitekter AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
	2021/4677-19	2/315//	11.03.2024

Delegasjonssak 502/24

2/315 Asker terrasse 50-60 Utomhusarealer - Midlertidig brukstillatelse med midlertidig dispensasjon

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt 14.02.2024 og søknad om midlertidig dispensasjon mottatt 06.03.2024.
Søknaden var komplett til behandling 11.03.2024.

I medhold av plan - og bygningsloven § 19-2 godkjennes det midlertidig dispensasjon fra reguleringsbestemmelse for Perlen og FUSDALSKOGEN § 2.1.3. Den midlertidige dispensasjonen omfatter følgende bestemmelse:

«Det opparbeides universelt utformet gang- og sykkelvei fra torget og fram til sti opp mot Asker Terrasse, som vist på illustrasjonsplan datert 17.06.2021. Det gjennomføres en ny tilstandsvurdering for kulvert, jfr. 5.2.»

**Dispensasjonen gis på følgende vilkår:
Midlertidig løsning for turveien/stien skal driftes av foretaket ØMF AS.
Arealer som ikke er godkjent for bruk/midlertidig brukstillatelse skal til enhver tid være avgrenset på en god og trygg måte.**

Dispensasjonen er midlertidig og gjelder frem til ferdigattest er gitt for tiltaket.

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

Brukstillatelsen gjelder for utomhusarealer.

Brukstillatelsen gis på følgende vilkår:

- 1. Dere har oppgitt at søknad om ferdigattest skal innsendes innen 15.09.2024. Søknad om ferdigattest må innsendes innen denne dato.**

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

Gjenstående arbeider

Følgende arbeider må ferdigstilles før ferdigattest:

1. Ferdigstille gangvei/tursti
2. Ferdigstille utearealer i tiltaket.
3. Ferdigstille og sikre murer med krav til sikring
4. Permanent avfallsløsning skal være etablert
5. Grensesnitt mot tiltaket i FUSDALS KOGEN skal være avklart.
6. Ferdigstille innkjøring til parkeringskjeller, skilting, fotgjengerovergang og fortau
7. Resterende beplantning og tilsåing i tiltak skal være ferdig
8. Brukbar løsning og evt. endret løsning for sikring av skråplan over nedkjøringen til garasjeanlegget skal være avklart og etablert
9. Sideareal langs gangvei på nedsiden av tiltaket skal være ryddet for alt avfall og forurenset masse.

Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal plan- og bygningsmyndighetene gi pålegg om ferdigstilling, som kan gjennomføres ved sanksjoner, jf pbl § 21-10 tredje ledd siste punktum.

Dispensasjonsvurdering

Innledning

Ikke alle arbeider i forbindelse med utbyggingen er ferdigstilt. Områdets trafikkarealer, utomhus-område er ikke fullstendig ferdigstilt slik reguleringsplanen angir. Midlertidige brukstillatelsen avhenger derfor av dispensasjoner fra bestemmelsene i reguleringsplanen.

Midlertidig dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon. For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

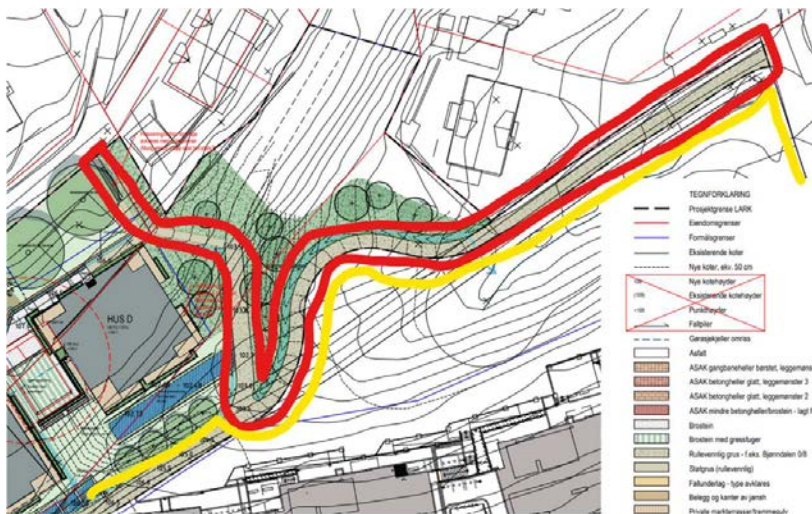
Hensynene bak bestemmelsene

Hensikten bak reguleringsbestemmelsenes §§ 4.2 og 4.4 er bl.a. å:

- *legge til rette for trygge og gode utomhusområder,*
- *sikre framkommelighet, parkering og trafiksikkerhet.*

Søkers begrunnelse (kort sammendrag)

«På bakgrunn av nevnte rekkefølgebestemmelse, søker ØMF dispensasjon for utsettelse av åpning av gjennomgående tursti vist i utklipp 1, med blå markering. Begrunnelsen for dispensasjonssøknaden er tryggheten for 3.part, samt fremtidige mulige farlige situasjoner som skapes for 3.part, grunnet naboprojektets nødvendige tilgang på nordsiden av deres byggeplass. Naboprojektets bygg, ligger helt opp mot tursti. (Illustrert i grått.)»



Vår vurdering og konklusjon

En ulempe med å gi midlertidig dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene, er at trase for turvei ikke følger regulert og godkjent plassering frem til ferdigstilling. Turveien er godkjent i rute slik gul linje i kartet over viser. En midlertidig dispensasjon vil innebære at fremkommeligheten blir mer krevende og ikke universelt utformet (trapp). Traseen vil avvike fra regulert og godkjent plassering. I perioden frem til ferdigstilling følger stien etablert trapp som leder opp til Asker terrasse, slik det er markert med rødt i kartet. Godkjent plassering er markert med blått i det øverste kartet.

Det legges vekt på at gjenstående arbeider blir i varetatt på en god og sikker måte. Forsinkelsen knyttet til infrastruktur og utomhusområder skyldes i hovedsak årstid og grensesnitt mellom tiltaket for Perlen og Fusedalskogen.

Adkomst og fremkommelighet til boligblokkene ansees å være ivaretatt.

Dispensasjonene vurderes derfor ikke å medføre alvorlige konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Etter en samlet vurdering finner vi at verken hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Videre finner vi at fordelene ved å gi midlertidig dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vi finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknaden godkjennes, jf plan- og bygningsloven § 19-3.

Nabovarsling

Det unntas fra krav om nabovarsling for søknad om dispensasjon jf. plan- og bygningsloven § 20-3 fjerde ledd da vi anser at naboer ikke blir berørt av forholdene det søkes dispensasjon fra.

Klage

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr

Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Tonje Takeid
Teamkoordinator

Unni Muland Rasmussen
Saksbehandler tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til
4b Arkitekter AS

Kopi til
Perleporten Asker AS

4b Arkitekter AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
	2021/4678-20	2/315//	11.03.2024

Delegasjonssak 501/24

2/315 Asker Terrasse 50/52 Parkeringskjeller - Midlertidig brukstillatelse med midlertidig dispensasjon

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt 14.02.2024 og søknad om midlertidig dispensasjon mottatt 06.03.2024.
Søknaden var komplett til behandling 11.03.2024.

I medhold av plan - og bygningsloven § 19-2 godkjennes det midlertidig dispensasjon fra reguleringsbestemmelse for Perlen og FUSDalskogen § 2.1.3. Den midlertidige dispensasjonen omfatter følgende bestemmelse:

«Det opparbeides universelt utformet gang- og sykkelvei fra torget og fram til sti opp mot Asker Terrasse, som vist på illustrasjonsplan datert 17.06.2021. Det gjennomføres en ny tilstandsvurdering for kulvert, jfr. 5.2.»

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

Midlertidig løsning for turveien/stien skal driftes av foretaket ØMF AS.

Dispensasjonen er midlertidig og gjelder frem til ferdigattest er gitt for tiltaket. Arealer som ikke er godkjent for bruk/midlertidig brukstillatelse skal til enhver tid være avgrenset på en god og trygg måte.

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

Brukstillatelsen gjelder for Parkeringskjeller.

Brukstillatelsen gis på følgende vilkår:

- 1. Dere har oppgitt at søknad om ferdigattest skal innsendes innen 15.09.2024. Søknad om ferdigattest må innsendes innen denne dato.**

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

Gjenstående arbeider

Følgende arbeider må ferdigstilles før ferdigattest:

1. Ferdigstille gangvei/tursti
2. Ferdigstille utearealer i tiltaket.
3. Ferdigstille og sikre murer med krav til sikring
4. Permanent avfallsløsning skal være etablert
5. Grensesnitt mot tiltaket i FUSDALS KOGEN skal være avklart.
6. Ferdigstille innkjøring til parkeringskjeller, skilting, fotgjengerovergang og fortau
7. Resterende beplantning og tilsåing i tiltak skal være ferdig
8. Brukbar løsning og evt. endret løsning for sikring av skråplan over nedkjøringen til garasjelegget skal være avklart og etablert
9. Sideareal langs gangvei på nedsiden av tiltaket skal være ryddet for alt avfall og forurenset masse.

Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal plan- og bygningsmyndighetene gi pålegg om ferdigstilling, som kan gjennomføres ved sanksjoner, jf pbl § 21-10 tredje ledd siste punktum.

Dispensasjonsvurdering

Innledning

Ikke alle arbeider i forbindelse med utbyggingen er ferdigstilt. Områdets trafikkarealer, utomhus-område er ikke fullstendig ferdigstilt slik reguleringsplanen angir. Midlertidige brukstillatelsen avhenger derfor av dispensasjoner fra bestemmelsene i reguleringsplanen.

Midlertidig dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon. For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

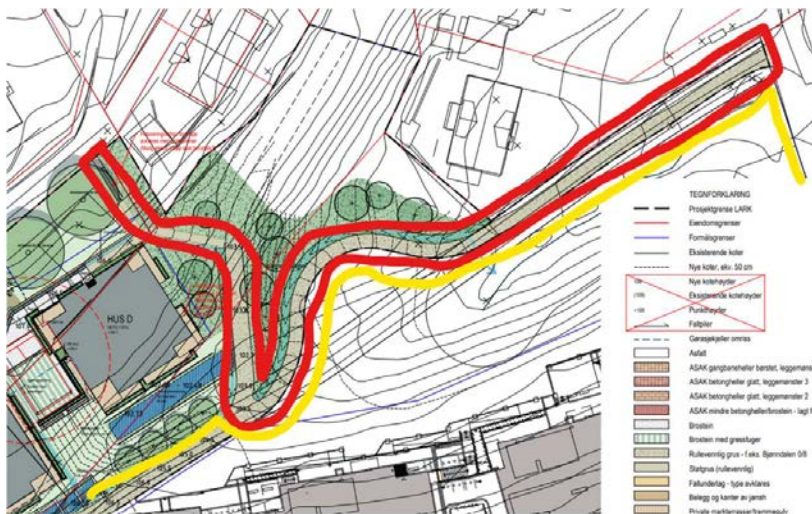
Hensynene bak bestemmelsene

Hensikten bak reguleringsbestemmelsenes §§ 4,2 og 4.4 er bl.a. å:

- *legge til rette for trygge og gode utomhusområder,*
- *sikre framkommelighet, parkering og trafiksikkerhet.*

Søkers begrunnelse (kort sammendrag)

«På bakgrunn av nevnte rekkefølgebestemmelse, søker ØMF dispensasjon for utsettelse av åpning av gjennomgående tursti vist i utklipp 1, med blå markering. Begrunnelsen for dispensasjonssøknaden er tryggheten for 3.part, samt fremtidige mulige farlige situasjoner som skapes for 3.part, grunnet naboprojektets nødvendige tilgang på nordsiden av deres byggeplass. Naboprojektets bygg, ligger helt opp mot tursti. (Illustrert i grått.)»



Vår vurdering og konklusjon

En ulempe med å gi midlertidig dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene, er at trase for turvei ikke følger regulert og godkjent plassering frem til ferdigstilling. Turveien er godkjent i rute slik gul linje i kartet over viser. En midlertidig dispensasjon vil innebære at fremkommeligheten blir mer krevende og ikke universelt utformet (trapp). Traseen vil avvike fra regulert og godkjent plassering. I perioden frem til ferdigstilling følger stien etablert trapp som leder opp til Asker terrasse, slik det er markert med rødt i kartet. Godkjent plassering er markert med blått i det øverste kartet.

Det legges vekt på at gjenstående arbeider og sikkerheten blir i varetatt på en god og sikker måte. Forsinkelsen knyttet til infrastruktur og utomhusområder skyldes i hovedsak årstid, og grensesnittet mellom tiltaket for Perlen og Fusedalskogen.

Adkomst og fremkommelighet til boligblokkene ansees å være ivaretatt.

Dispensasjonene vurderes derfor ikke å medføre alvorlige konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Etter en samlet vurdering finner vi at verken hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Videre finner vi at fordelene ved å gi midlertidig dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vi finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknaden godkjennes, jf plan- og bygningsloven § 19-3.

Nabovarsling

Det unntas fra krav om nabovarsling for søknad om dispensasjon jf. plan- og bygningsloven § 20-3 fjerde ledd da vi anser at naboer ikke blir berørt av forholdene det søkes dispensasjon fra.

Klage

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr

Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Tonje Takeid
Teamkoordinator



Unni Muland Rasmussen
Saksbehandler tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til
4b Arkitekter AS

Kopi til
Perleporten Asker AS



 <p>Asker kommune</p>	<h2>Kommuneplankart</h2>	 <p>Målestokk: 1:1000 Dato:13/3-2024 Format A4</p>
---	--------------------------	---

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

Bakgrunnskart - liten målestokk

- Az Europaveg
- Az Fylkesveg
- Az Kommunalveg
- Az Privat veg
- Az gang og sykkelveg
- ∧ Takkant
- ∧ Taksprang
- ∧ Bygning fra plan
- ∧ Takoverbyggkant
- ∧ Mønelinje
- ∧ Bygningsdelelinje
- ∧ Bygningslinje
- ∧ Grunnmur
- ∧ Trappbygg
- ∧ Veranda
- Bauta og statue
- ∧ Mur- og trappekant
- ∧ Gjerde
- ∧ Skjerming og voll
- ∧ bygningsavgrensningiltak
- ∧ Sti
- ∧ Vegdekkkant
- ∧ AnnetVegarealAvgrensning
- ∧ Trafikkøykant
- ∧ Fortauskant_gang_sykkelveg
- Kjørebane kant
- ∧ Fortau
- ∧ Bane i tunnel
- ∧ Elver

Kommuneplan (vedtatt 13.06.2023)

- Az Generell påskrift - Linje
- Planområde kommuneplan
- ∧ KpArealGrense
- ∧ KpSikringGrense
- ∧ KpAngittHensynGrense
- ∧ KpBestemmelseGrense
- ∧ KpSikringSone
- ∧ KpAngittHensynSone

- Az KpBestemmelseOmråde
- 1110 - Boligbebyggelse - (eksisterende)
- 1130 - Sentrumsformål - (framtidig)
- 2010 - Veg - (eksisterende)
- 2020 - Bane - (eksisterende)
- 3002 - Blågrønn struktur - (eksisterende)

Informasjon - Samferdselslinje

- ∧ Kyststi
- ∧ Kyststi (ikke bindende)

Eiendomsgrense

- ∧ Sikker eiendomsgrense
- ∧ Ikke sikker eiendomsgrense

Matrikelnummer

- Matrikelnummer
- MatrikelnummermedSnr

Godkjent byggetiltak

- Godkjent byggetiltak

Eiendomsinformasjon

- Eiendom

Informasjon - Arealformål

-

Informasjon - Hensynssoner

-

Informasjon - Bestemmelsesområder

-

Informasjon og plandokumenter

- ∧ Endelig vedtatt plan

Informasjon - Juridiske linjer

- ∧ Juridiske linjer - klikkbare

Bestemmelsesgrense

- ∧ Tooltip - bestemmelsesgrense

Bygningsinformasjon

- Bygning

Innsigelse - uavklart arealformål

- Eiendom

Kommunegrense



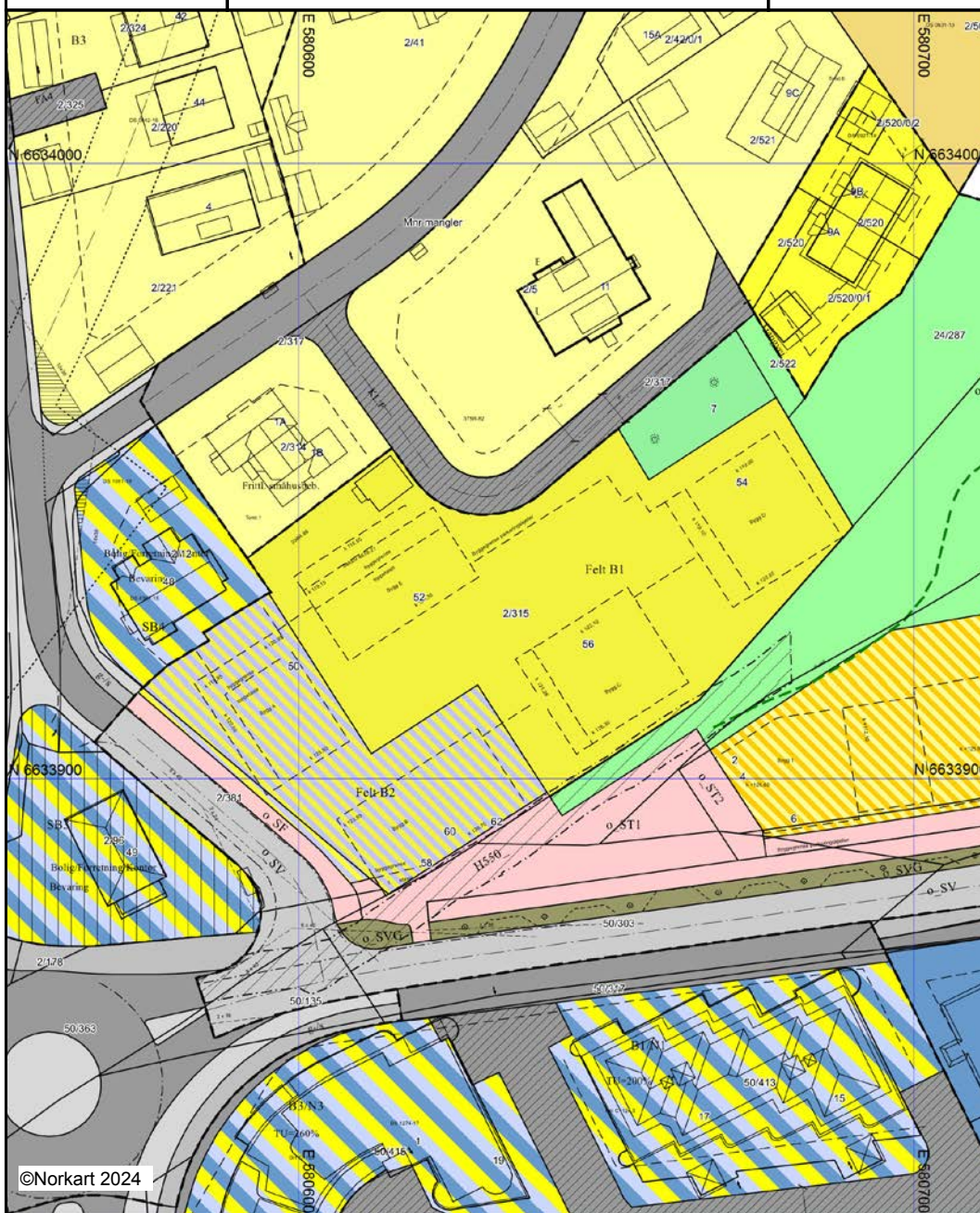
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/315/0/49
Adresse: Askerveien 54
Dato: 07.03.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

























Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Område for kontor
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Annet spesialområde
-  Felles avkjørsel
-  Bolig/Forretning/Kontor
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Bolig/forretning
-  Bebyggelse og anleggsformål kombinert med
-  Veg
-  Fortau
-  Torg
-  Sykkelveg/-felt
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Naturområde
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrænse
-  Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Regulert støyskjerm
-  Tunnel
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Markagrense
-  Avkjørsel
-  Eksisterende tre som skal bevares
-  Regulert nytt tre
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift kotehøyde
-  Påskrift plantilbehør



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 70 00

Utskriftsdato: 07.03.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	315	Festenr.		Seksjonsnr.	49
Adresse	Askerveien 54, 1384 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 derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/13961/Bestemmelser_13_06_2023.pdf
Delarealer	<p>Delareal 5 067 m² BestemmelseOmrådenavn #8 Null vekst nord KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav</p> <p>Delareal 5 067 m² BestemmelseOmrådenavn #1 Avvikssone støy KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav</p> <p>Delareal 5 067 m² BestemmelseOmrådenavn #7 Prio. vekstområde KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav</p>

Delareal 2 m²
Arealbruk Sentrumsformål, Framtidig
Områdenavn SN2

Delareal 4 788 m²
Arealbruk Sentrumsformål, Framtidig
Områdenavn HØ19

Delareal 277 m²
Arealbruk Blå/grønnstruktur, Nåværende

Delareal 267 m²
KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn H560_2

Delareal 1 502 m²
KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn H560_1

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 02202017027
Navn Detaljregulering for Perleporten/Fusdalskogen
Plantype Detaljregulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 15.06.2021

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/11905/02202017027_Bestemmelser.pdf

Delarealer
Delareal 1 344 m²
Formål Bolig/forretning
Feltnavn B2

Delareal 277 m²
Formål Naturområde - grønnstruktur
Feltnavn o_G1

Delareal 3 423 m²
Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Feltnavn B1

Delareal 26 m²
RPHensynsonenavn H550_
Sone med angitte særlige hensyn Hensyn landskap

Delareal 23 m²
Formål Torg
Feltnavn o_ST1



Asker kommune

Ledningskart

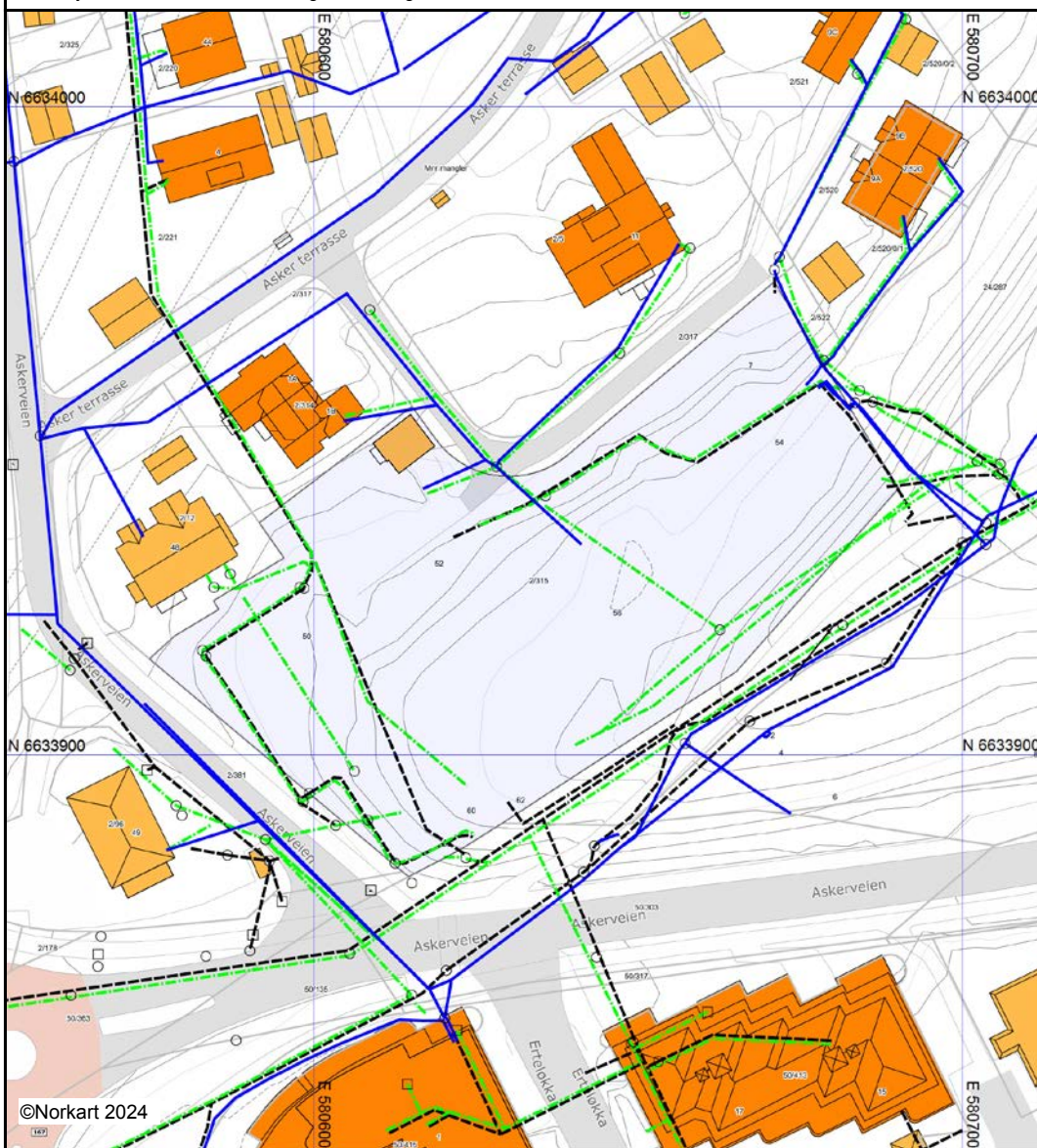
Eiendom: 2/315/0/49
Adresse: Askerveien 54
Dato: 07.03.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Asker
kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken

Telefon: 66 70 00 00

post@asker.kommune.no

Dato: 07.03.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	2	Bnr:	315	Fnr:		Snr:	49
Adresse:	Askerveien 54, 1384 ASKER						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:

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

Priser og beregninger for vann og avløp:

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

Vann/avløp

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

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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 70 00

Utskriftsdato: 07.03.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	315	Festenr.		Seksjonsnr.	49
Adresse	Askerveien 54, 1384 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

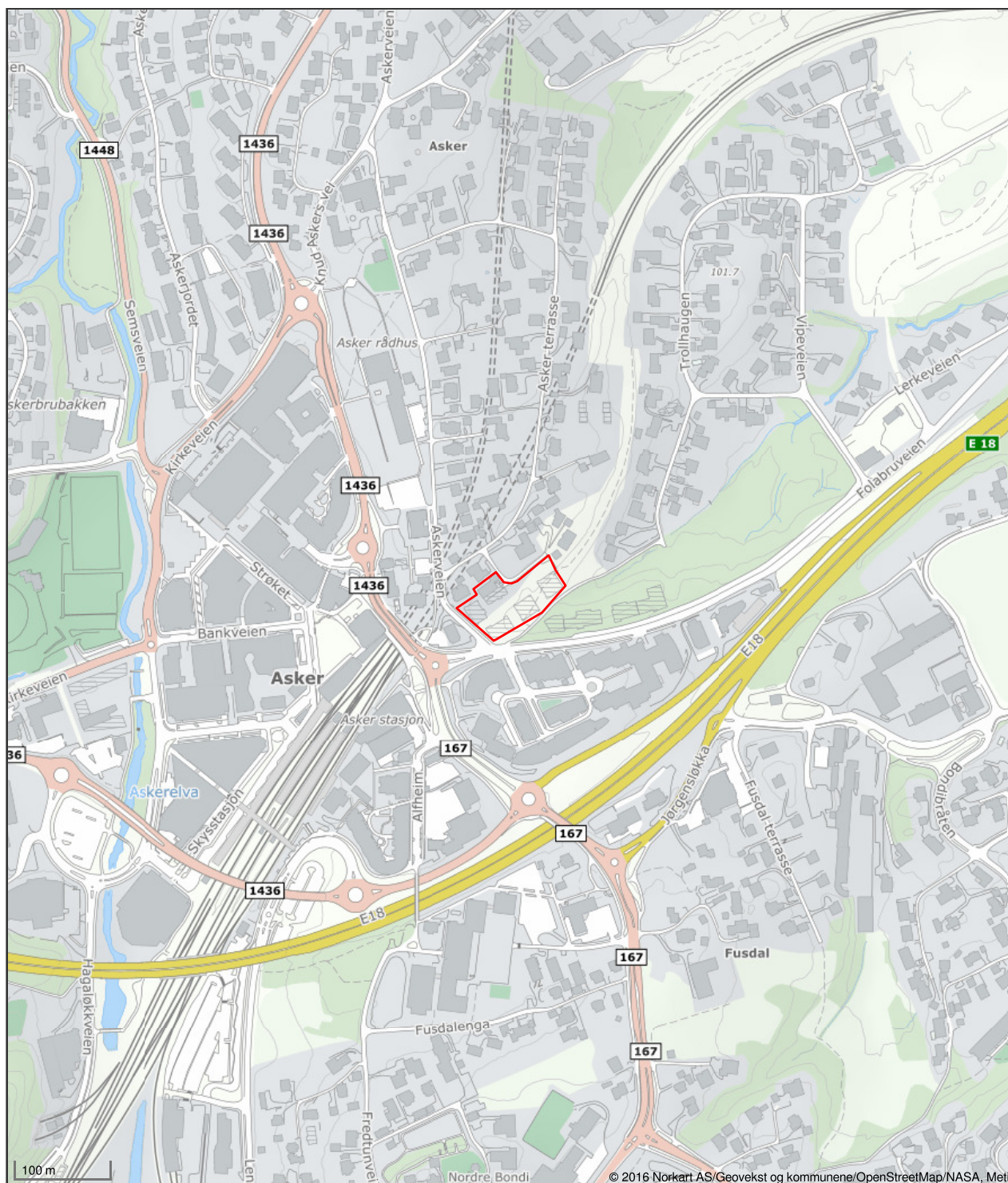
Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	915 217,27 kr
Feiing	698,00 kr
Vann	896 596,61 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Oversiktskart for eiendom 3203 - 2/315//



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



Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 2/315/0/49
Adresse: Askerveien 54
Dato: 07.03.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 2, Bruksnr 315, Seksjonsnr 49	Kommune:	3203 Asker
Adresse:		Grunnkrets:	901 Asker terrasse
Veiadresse:	Askerveien 54, gatenr 1016	Valgkrets:	8 Solvang
(fra bruksenhet)	1384 Asker	Kirkesogn:	1070101 Asker
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Nei	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	29.01.2024	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:		Skyld:		Areal felles tomt:	5 067,3 kvm
Arealkilde:					
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:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Aktuell eier	918762418	Perleporten Asker AS c/o Skaaret Holding AS, 1383 Asker	1/1	Privat aksjeselskap

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
Seksjonering	Forretning: 29.01.2024	Etablert/Endret	3203/2/315	0,0
	Matrikkelført: 29.01.2024	Etablert/Endret	3203/2/315/0/1	0,0
		Etablert/Endret	3203/2/315/0/2	0,0
		Etablert/Endret	3203/2/315/0/3	0,0
		Etablert/Endret	3203/2/315/0/4	0,0
		Etablert/Endret	3203/2/315/0/5	0,0
		Etablert/Endret	3203/2/315/0/6	0,0
		Etablert/Endret	3203/2/315/0/7	0,0
		Etablert/Endret	3203/2/315/0/8	0,0
		Etablert/Endret	3203/2/315/0/9	0,0
		Etablert/Endret	3203/2/315/0/10	0,0
		Etablert/Endret	3203/2/315/0/11	0,0
		Etablert/Endret	3203/2/315/0/12	0,0
		Etablert/Endret	3203/2/315/0/13	0,0
		Etablert/Endret	3203/2/315/0/14	0,0
		Etablert/Endret	3203/2/315/0/15	0,0
		Etablert/Endret	3203/2/315/0/16	0,0
		Etablert/Endret	3203/2/315/0/17	0,0
		Etablert/Endret	3203/2/315/0/18	0,0
		Etablert/Endret	3203/2/315/0/19	0,0
		Etablert/Endret	3203/2/315/0/20	0,0
		Etablert/Endret	3203/2/315/0/21	0,0
		Etablert/Endret	3203/2/315/0/22	0,0
		Etablert/Endret	3203/2/315/0/23	0,0
		Etablert/Endret	3203/2/315/0/24	0,0
		Etablert/Endret	3203/2/315/0/25	0,0
		Etablert/Endret	3203/2/315/0/26	0,0
		Etablert/Endret	3203/2/315/0/27	0,0
		Etablert/Endret	3203/2/315/0/28	0,0
		Etablert/Endret	3203/2/315/0/29	0,0
		Etablert/Endret	3203/2/315/0/30	0,0
		Etablert/Endret	3203/2/315/0/31	0,0
		Etablert/Endret	3203/2/315/0/32	0,0
		Etablert/Endret	3203/2/315/0/33	0,0
		Etablert/Endret	3203/2/315/0/34	0,0
		Etablert/Endret	3203/2/315/0/35	0,0
		Etablert/Endret	3203/2/315/0/36	0,0
		Etablert/Endret	3203/2/315/0/37	0,0
		Etablert/Endret	3203/2/315/0/38	0,0
		Etablert/Endret	3203/2/315/0/39	0,0
		Etablert/Endret	3203/2/315/0/40	0,0
		Etablert/Endret	3203/2/315/0/41	0,0
		Etablert/Endret	3203/2/315/0/42	0,0
		Etablert/Endret	3203/2/315/0/43	0,0
		Etablert/Endret	3203/2/315/0/44	0,0
		Etablert/Endret	3203/2/315/0/45	0,0
		Etablert/Endret	3203/2/315/0/46	0,0
		Etablert/Endret	3203/2/315/0/47	0,0
		Etablert/Endret	3203/2/315/0/48	0,0
		Etablert/Endret	3203/2/315/0/49	0,0
		Etablert/Endret	3203/2/315/0/50	0,0
		Etablert/Endret	3203/2/315/0/51	0,0
		Etablert/Endret	3203/2/315/0/52	0,0
		Etablert/Endret	3203/2/315/0/53	0,0
		Etablert/Endret	3203/2/315/0/54	0,0
		Etablert/Endret	3203/2/315/0/55	0,0
		Etablert/Endret	3203/2/315/0/56	0,0
		Etablert/Endret	3203/2/315/0/57	0,0
		Etablert/Endret	3203/2/315/0/58	0,0
		Etablert/Endret	3203/2/315/0/59	0,0
		Etablert/Endret	3203/2/315/0/60	0,0
		Etablert/Endret	3203/2/315/0/61	0,0
		Etablert/Endret	3203/2/315/0/62	0,0
		Etablert/Endret	3203/2/315/0/63	0,0
		Etablert/Endret	3203/2/315/0/64	0,0

Etablert/Endret	3203/2/315/0/65	0,0
Etablert/Endret	3203/2/315/0/66	0,0
Etablert/Endret	3203/2/315/0/67	0,0
Etablert/Endret	3203/2/315/0/68	0,0
Etablert/Endret	3203/2/315/0/69	0,0
Etablert/Endret	3203/2/315/0/70	0,0
Etablert/Endret	3203/2/315/0/71	0,0

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

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Askerveien 54	H0203	Bolig	48,6	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	404,0	Rammetillatelse:	29.11.2021
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	1 683,0	Igangset.till.:	05.07.2022
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	1 683,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	19
Bygningsnr:	300976536			Antall etasjer:	6

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H02	4		324,0		324,0				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Kontaktperson	4B Arkitekter AS	971848251
Tiltakshaver	Perleporten Asker AS	918762418

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

3025 02202017027

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 15. juni 2021 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-12.

Asker kommune,
For kommundirektøren
Per Morstad

Bestemmelser til detaljreguleringsplan for Perlen og FUSDalskogen

Plankart datert 10.05.2021

Reguleringsbestemmelser datert 11.05.2021, sist revidert av kommunestyret 15.06.2021.

1 Planens hensikt

Reguleringsplanen skal tilrettelegge for:

- ny blokkbebyggelse tilpasset stedet i plan og høyde, med næringslokaler i 1. etasje langs Askerveien og bolig for øvrig
- et nytt offentlig torg, og et urbant gateløp langs Askerveien
- dagens forbindelse mellom Askerveien og Trollhaugen videreføres
- ny løsning for veikrysset i Askerveien-Askerveien
- tilpasning til bevaringsverdig bebyggelse i Asker terrasse
- universelt utformet gang- og sykkelvei fra torget og fram til sti opp mot Asker terrasse

2 Vilkår for gjennomføring

2.1 Rekkefølgekrav

2.1.1 Rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse skal

- det dokumenteres at skole- og barnehagekapasitet er tilfredsstillende.
- plan for overvannshåndtering godkjennes av kommunen.
- dokumentasjonskrav i henhold til 2.2 være tilfredsstillt.
- det dokumenteres for krav til sløkkevann.
- det være sikret tilstrekkelig kapasitet på avløpsnett.

2.1.2 Igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse for Felt B1 og B2 skal:

- for de eksisterende eiketrærne markert i plankartet skal det gjøres en tilstandsvurdering, og denne skal redegjøre for rotsystemet, jfr. 4.7.3
- det sendes inn en skjøtselsplan for eiketrærne, jfr 2.2.8. Skjøtselsplanen skal godkjennes av kommunen.
- det være sikret fremtidig tilknytning til avfallssug.
- nødvendige utbedringer av veikrysset være sikret.
- det gjennomføres en tilstandsvurdering av kulvert, jfr. 5.2.
- det utarbeides planer som ivaretar eksisterende VA-infrastruktur for torgområdet. Planer skal godkjennes av kommunen.
- dokumentasjonskrav i henhold til 2.2 være tilfredsstillt.

Før det gis igangsettingstillatelse for Felt B3 skal:

- det være sikret tilstrekkelig kapasitet på avløpsnett.
- det være sikret tilknytning til avfallssug.
- nødvendige utbedringer av veikrysset være sikret.
- det utarbeides planer som ivaretar eksisterende VA-infrastruktur for torgområdet.
- dokumentasjonskrav i henhold til 2.2 være tilfredsstillt.

2.1.3 Midlertidig brukstillatelse

Før det gis midlertidig brukstillatelse for Felt B1 og B2 skal:

- tilknytning til avfallssug eller midlertidig renovasjonsløsning være ferdigstilt. Ved eventuell forsinkelse av slik tilknytning, skal det stilles juridisk og økonomisk garanti for senere tilknytning. Tilknytning skal skje senest når det gis midlertidig brukstillatelse for felt B3.
- utomhusarealer som er del av felles uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet. Dersom boligene ferdigstilles i vinterhalvåret, skal uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet senest påfølgende 1. juni.
- tursti være opparbeidet.
- torg o_T1 være etablert og sikret for bruk.
- det opparbeides universelt utformet gang- og sykkelvei fra torget og fram til sti opp mot Asker Terrasse, som vist på illustrasjonsplan datert 17.06.2021. det gjennomføres en ny tilstandsvurdering for kulvert, jfr. 5.2.
- dokumentasjonskrav i henhold til 2.2 være tilfredsstillt.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for Felt B3 skal:

- tilknytning til avfallssug være ferdigstilt.
- utomhusarealer som er del av felles uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet. Dersom boligene ferdigstilles i vinterhalvåret, skal uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet senest påfølgende 1. juni.
- tursti være opparbeidet.
- fortau og sykkelvei langs Askerveien være opparbeidet som regulert.
- Torg o_T1 og torg o_T2 være etablert og sikret for bruk.
- dokumentasjonskrav i henhold til 2.2 være tilfredsstillt.

2.1.4 Overtakelse

Før drift av torg, fortau, sykkelvei og grøntområde overtas av kommunen skal arealene være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.

2.2 Dokumentasjonskrav

2.2.1 Utomhusplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en utomhusplan. Planen skal godkjennes av kommunen. Utomhusplanen skal minimum vise:

- Avgrensning av tiltaket
- Eksisterende og fremtidig terreng med kotehøyder
- Innganger og adkomster
- Private uteplasser
- Brannoppstillingsplasser
- Støttemurer og trapper
- Renovasjon
- Vegetasjon og markdekke

- Møblering og overflater
- Støytiltak
- Sykkelparkering
- Lekeareal

2.2.2 Overvann

Overvann skal løses lokalt, utnyttes som en ressurs og som et positivt bærekraftig element i uteområdet. Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en helhetlig plan for overvannshåndtering. Planen skal redegjøre for alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann, samt inkludere tiltak for å håndtere overvannet lokalt. Planen skal også vise/beskrive eventuelle påvirkninger på vannbalansen i omkringliggende/tilstøtende arealer/eiendommer. Beregninger for overvann må ta hensyn til fremtidige klimaendringer. Planen for overvannshåndtering skal godkjennes av kommunen. Asker kommunes veileder for overvannshåndtering er retningsgivende.

2.2.3 Støyutredning

Støyfaglig utredning for hele planområdet, datert 31.10 2019 kartlegger potensiell støyforurensning i planområdet på et overordnet nivå.

Ved etablering av ny bebyggelse til støyfølsomme bruksformål i gul og evt. rød sone kreves en støyfaglig utredning med støynivåer på fasader, lekeplasser, torg og utearealer, samt plan for støyskjerming og avbøtende tiltak. Plan for støyskjerming skal inkludere en estetisk vurdering av samlede støyskjermingstiltak med utforming, fargevalg og forhold til omgivelsene, samt refleksjonsstøy. Støyfaglig utredning skal foreligge samtidig med søknad om rammetillatelse.

Det må vurderes om tilstrekkelig støyskjerming løses best utenfor området, med lokale tiltak eller en kombinasjon av disse. Med tiltak utenfor området menes støyskjerm langs E18 som inngår i områdereguleringen for Høn Landås.

Det tillates etablert boliger i gul støysone, og rød støysone innenfor kommuneplanens definerte sentrumsavgrensning, forutsatt at følgende krav er oppfylt;

- Alle boenheter skal ha en stille side
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruk kun har vinduer mot støyutsatt side må ha mekanisk balansert ventilasjon.
- Bygningsmessige tiltak kan brukes for å oppfylle lydkrav til fasade der det ikke kan løses med andre tiltak.
- Støynivåer på private uteoppholdsarealer skal ikke overstige $L_{den} = 55dB$.

Det tillates innglasset balkong som stille side. Alle støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen.

2.2.4 Grunnforhold

Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en vurdering av områdestabilitet. Denne skal godkjennes av kommunen. Det skal dokumenteres

hvordan stabilitet og setningsfare innenfor tiltaksområdet er ivaretatt for planlagt utbygging. Det skal redegjøres for grunnens bæreevne og konsekvensene av påførte laster.

2.2.5 Energistrategi

Ved søknad om rammetillatelse kreves en redegjørelse for energiforsyningen til det enkelte delfeltet. Energiutredningen skal synliggjøre forventet energibruk til ulike formål, egenproduksjon av energi, eksternt tilført energi, klimagassberegninger i et livsløpsperspektiv samt analyse av livsløpskostnader. Tiltak for energiløsninger i området skal inngå i miljøoppfølgingsplaner for området.

2.2.6 Forurenset grunn

TA 2553/2009 «Helsebaserte tilstandsklasser for forurenset grunn» eller senere oppdateringer av denne skal legges til grunn.

Ved rammesøknad skal det redegjøres for omfang og betydning av forurensning i området.

Ved søknad om igangsettelsestillatelse skal det utarbeides en tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen.

Utførende entreprenør skal dokumentere beredskap for håndtering av eventuelle funn av ukjent forurensning i anleggsperioden.

2.2.7 Plan for anleggsperioden

Sammen med søknad om igangsettelsestillatelse for ny bebyggelse skal det foreligge en plan for gjennomføring av anleggsperioden innenfor det aktuelle feltet. Planen må redegjøre for riggareal, massehåndtering inkl. gravemasser, forurensete masser, avrenning av anleggsvann og areal for lagring av masser, sikring av kjøre- og gangadkomster til etablerte felt, sikring av myke trafikanter, natur, vegetasjonssoner, vassdrag. Videre skal planen redegjøre for hensyn til nabobebyggelse mtp anleggsstøy, støv, arbeidstid og estimert anleggsperiode. For felt/utbyggingsetapper som har behov for å bruke Askerveien som anleggsvei, skal planen inneholde avbøtende tiltak, for eksempel i form av begrensnig på anleggstrafikk ved skoledagens begynnelse, skjerming av myke trafikanter og fartsreduserende tiltak.

Eiketrærne ved felt B1 skal beskyttes med gjerde og vannes i anleggsperioden.

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det redegjøres for massebalanse og massetransport.

2.2.8 Skjøtselsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for felt B3, skal det sendes inn en skjøtselsplan for bekkedraget i H560, med retningslinjer for hvordan området skal skjøttes for best mulig ivaretagelse av naturverdiene. Skjøtselsplanen må inneholde tiltak mot spredning av eventuelle fremmede arter. Hvem som har ansvar for skjøtsel av området, skal avklares tydelig i planen. Skjøtselsplanen må gjøres tilgjengelige for fremtidige beboere, slik at de blir aktive dokumenter på lik linje med øvrige vedtekter.

Ved søknad om igangsettingstillatelse for felt B1 og B2 skal det sendes inn en skjøtselsplan med retningslinjer for hvordan eiketrærne skal skjøttes for best mulig ivaretagelse av naturverdiene.

Skjøtselsplanene skal godkjennes av kommunen.

3 Generelle bestemmelser

3.1 Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist er byggegrense lik formålsgrense. Bebyggelse under terreng skal oppføres innenfor byggegrense som vist på plankartet. Overdekket nedkjøring til parkering kan plasseres utenfor byggegrenser, men må plasseres innenfor formålsgrense til Bolig/forretning/torg. Balkonger kan krage ut over byggegrensen. Balkonger tillates ikke å krage ut over formålsgrensen til grønnstruktur. Balkonger i felt B1 og B2 kan krage ut maks 1,5 meter over byggegrensen. Balkonger i felt B3 kan krage ut maks 1,5 meter over byggegrensen mot Askerveien, og maks 2,5 meter mot skogen og turstien. Balkonger i felt B3 kan også krage ut over felt o_SF, men ikke mer enn 0,2 m over formålsgrensen til o_SF. Del av balkong som er innglasset skal ikke krage ut over fasadeliv mot Askerveien.

Renovasjons- og overvannsløsninger tillates etablert utenfor byggegrensene. Øvrige bestemmelser for plassering av bygg er angitt under de enkelte delområdene.

3.2 Bokvalitet

Leilighetsfordeling for samlet utbygging innenfor planområdet:
Minimum 20% av leilighetene skal være små leiligheter mellom 30-50 m².
Minimum 20% av leilighetene skal være minst 80 m².
Det tillates ikke ensidige leiligheter mot nordøst.

3.3 Uteoppholdsarealer

Innenfor felt B1, B2 og B3 eller innenfor tilstøtende grønnstruktur skal det avsettes 30 m² felles uteoppholdsareal per leilighet. Terreng som er brattere enn 1:3 kan regnes som uteoppholdsareal dersom det består av naturlig terreng.

Uteoppholdsarealene skal utformes for variert bruk og opphold for alle aldersgrupper. Materialbruk og belysning i utearealene skal være enhetlig for feltet.

Det skal etableres en tydelig overgang mellom felles uteoppholdsarealer og private forhager.

Lekeplasser skal opparbeides i samsvar med illustrasjonsplanen datert 17.06.2021.

Lek 1 skal være på minimum 200 m² og inneholde et større klatre- og aktivitetsapparat, samt et område for sandlek tilpasset små barn. Området for mindre barn skal være minimum 30 m² av den totale størrelsen.

Lek 2 skal være på minimum 45 m², og inneholde et huskestativ som er anvendelig for flere aldersgrupper (f.eks. fugleredehuske).

Lek 3 skal være på minimum 80 m², og ha apparater/utstyr tilpasset mindre barn, f.eks. jungelløype/lekehus i tillegg til sandlek. Lekeklassen skal inneholde tre lekeapparater.

Lekeklassene skal utstyres med fastmonterte benker eller andre sitteplasser i form av kanter, amfi e.l. Det skal være minimum tre sitteplasser ved hver lekeklass.

Før det gis brukstillatelse til boliger i felt B1 og B2 skal tilhørende lekeklass på minimum 200 m² være opparbeidet, før det gis brukstillatelse til boliger i felt B3 skal tilhørende lekeklasser på til sammen minimum 125 m² være opparbeidet.

3.4 Parkeringsbestemmelser og sykkelparkering

3.4.1 Bilparkering for felt B1, B2 og B3

Antall parkeringsplasser skal maksimum være

0,5 plasser per 1-2 roms leilighet

1,0 plasser per 3-4 roms leilighet

5% av parkeringsplassene skal være HC-plasser med bredde på minimum 3,8 m og ligge i tilknytning til oppgang med heis.

Parkering skal skje i underjordisk garasjekjeller, hvor alle parkeringsplasser skal ha mulighet for etablering av ladepunkt.

3.4.2 Kantparkering langs Askerveien ved o_T1, o_T2 og felt B3

Det tillates kantparkering langs Askerveien ved torget og utenfor næringsarealene i felt B3 som vist på plankartet.

3.4.3 Sykkelparkering for felt B1, B2 og B3

Parkeringsplass for sykkel skal minimum være 2 per leilighet. Minimum halvparten av sykkelparkeringen må være overdekket. Innendørs sykkelparkering skal ha automatiske dører med åpningsknapp. Sykkelparkering kan ikke være lokalisert i sportsbod.

3.5 Renovasjonsanlegg

For felt B1 og B2 tillates midlertidig renovasjonsløsning lokalt inntil trasé fra ny sentral for avfallssug er etablert. (forutsatt i områdeplan Høn-Landås). Ved eventuell forsinkelse av slik tilknytning, skal det stilles juridisk og økonomisk garanti for senere tilknytning. Tilknytning skal skje senest når det gis midlertidig brukstillatelse for felt B3.

Ny bebyggelse i B3 skal tilknyttes avfallssugeanlegg.

3.6 Særlige krav til infrastruktur

Rør for avfallssug tillates ført under fortau, sykkelveg og torgområde fram til kjellere i felt B1, B2 og B3.

3.7 Universell utforming

Ny bebyggelse med boliger og tilhørende uteoppholdssoner samt næringsarealer skal utformes i henhold til gjeldende krav til tilgjengelighet. Torg skal utformes iht gjeldende krav til universell utforming. Tursti i dalen og naturområder i feltene, herunder også uteoppholdsarealer med naturlig terreng, inngår i stedets naturlige topografi/vegetasjon og omfattes ikke av krav til universell utforming. Det skal opparbeides universelt utformet gang- og sykkelvei i 3 meters bredde i tråd med Asker kommunes gatenorm fra torget og fram til sti opp mot Asker Terrasse, som vist på illustrasjonsplan datert 17.06.2021.

3.8 Skilt

Skilt og reklameinnretninger skal være iht Bestemmelser for Skilt- og reklameinnretninger i Asker kommune datert 23.05.2012, sist revidert 09.05.2014. Søknad om skilt og reklameinnretninger må sendes inn som egne søknader.

3.9 Offentlig formål eller fellesareal

Alle samferdselsformål (veg, fortau, torg, gang-/sykkelveg og annen veggrunn-grøntareal) skal være offentlige, med unntak av fellesavkjørsel i felt f_SV1. Det tillates kryssing av fortau med biler til felt B1 og B2, og det tillates kryssing av fortau/SGS med biler til f_SV1, jfr Illustrasjonsplan datert 17.06.2021.

3.10 Høyde

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige de kotehøydene som er vist på plankartet.

Heissjakt samt teknisk utstyr kan tillates inntil 1,5 m over angitt kotehøyder. Mot Askerveien skal heissjakter og teknisk utstyr være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims.

4 Spesielle bestemmelser til det enkelte arealformål

4.1 Boligbebyggelse–blokkbebyggelse, bolig/ forretning (felt B1 og B2)

4.1.1 Type bebyggelse / utnyttelse av området

Område B2 kan bygges med blokkbebyggelse for boliger m/tilhørende næring i form av forretning/servering/tjenesteytende næringer/kontor/lett verkstedsvirksomhet. Arealer for næring skal ligge på gateplan i bygg B og henvende seg ut til torg o_T1. Brutto etasjehøyde i næringsetasje (opp til okfg 2. etasje) skal være minimum 4 meter. Det kan tillates næring i kjeller på bygg A.

4.1.2 Utnyttelse

Tillatt samlet bruksareal skal ikke overstige $BRA = 6.800 \text{ m}^2$. Parkeringsarealer og bodarealer under bygning/gateplan, medregnes ikke i grad av utnytting. Overbygd, åpent areal (OPA) tillates i tillegg til angitt grad av utnytting. Dette gjelder også innglassede balkonger.

Tillatt næringsareal skal ikke overstige $BRA = 300 \text{ m}^2$ i felt B2. Næring kan plasseres i 1. etasje mot torget, i kjeller på ny bebyggelse mot Askerveien og under terreng mellom Askerveien 48 og ny bebyggelse. Det regnes ikke teoretiske plan for høye innvendige rom.

4.1.3 Privat uteplass

Alle leiligheter skal ha minst en privat uteplass, som skal ha minimum 3 timer sammenhengende sol 1. mai og direkte tilknytning til leiligheten.

4.1.4 Estetikk

Det estetiske uttrykket skal kommunisere godt med omkringliggende bebyggelse. Ny bebyggelse skal i hovedvolumene ha trepanel i hvite/lyse farger som visuelt knytter feltene sammen med eksisterende boligbebyggelse i nord. Inntrukne fasader på toppleiligheter kles med gyldent fasadematerialer, eventuelt komposittplater i tilsvarende farge. På sokler mot terreng kan det være innslag av mer robuste materialer. Fasaden mot øst på bygg D skal utformes slik at den fremstår variert og ikke monoton.

4.1.5 Tak

Det skal være skrå gesimser på hovedvolumet til alle bygg, med maksimum gesims og minimum gesims som angitt på plankartet. Det tillates private takterrasser etablert innenfor de skrå gesimsene, i tilknytning til delvis inntrukne toppetasjer. Inntrukne toppetasjer skal ha maksimum horisontal gesims mot takterrasser som følger:

Bygg A: k 122,85

Bygg B: k 126,35

Bygg C: k 123,95

Bygg D: k 121,75

Bygg E: k 122,15

Øvrig tak på toppetasjer tillates å følge skrå gesimser innenfor angitt høyeste gesims på plankartet. Minimum 50% av takflater skal være grønne tak.

I bygg A og E mot nabobebyggelse i Asker terrasse skal takterrasser være tilbaketrukket 1,5 meter inn fra gesims, det tillates plantekasser/plantefelt i denne sonen. Øvrige takterrasser skal være tilbaketrukket 1 meter, det tillates plantekasser/plantefelt i denne sonen.

4.1.6 Næring

I felt B2 tillates næringsarealer på gateplan langs Askerveien og ved torget. Næringsarealene skal fremstå åpne og inviterende mot fortau og torg. I bygg B tillates forretning/servering/tjenesteytende næringer/kontor/lett verkstedsvirksomhet. I bygg A tillates det verksted, storkjøkken etc, med forbindelse under terreng til nabobygg i Askerveien 48.

4.2 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (felt B3)

4.2.1 Type bebyggelse / utnyttelse av området

Område B3 kan bebygges med blokkbebyggelse for boliger m/tilhørende anlegg og forretninger/tjenesteyting. Arealer for forretning/tjenesteyting skal ligge på gateplan og henvende seg ut til torg 0_T1, torg 0_T2 og Askerveien. Brutto etasjehøyde i næringsetasje (opp til okfg 2. etasje) skal være minimum 4 meter.

4.2.2 Plassering

Utenfor byggegrense mot nord tillates terrengbearbeiding og konstruksjoner for opparbeidelse av uteoppholdsarealer langs bebyggelsen. Dette kan være, men er

ikke begrenset til, trapper, støttemurer, broer, konstruksjoner for lek og aktivitet, e.l. Konstruksjoner og terrengbearbeiding tillates å gå maksimalt 10 meter ut fra byggegrense og skal ikke komme i konflikt med hensynssone rundt bekken.

4.2.3 Utnyttelse

Grad av utnytting skal ikke overstige BRA = 7800 m². Parkeringsarealer og bodarealer under bygning/gateplan, medregnes ikke i grad av utnytting. Overbygd, åpent areal (OPA) tillates i tillegg til angitt grad av utnytting. Dette gjelder også innglassede balkonger. Det regnes ikke teoretiske plan for høye innvendige rom.

4.2.4 Privat uteplass

Alle leiligheter skal ha minst en privat uteplass, som skal ha minimum 2 timer sammenhengende sol 1. mai og direkte tilknytning til leiligheten.

4.2.5 Estetikk

Det estetiske uttrykket skal kommunisere godt med omkringliggende bebyggelse. Bygg 1 skal utføres med fasader i tre. Videre langs Askerveien i bygg 2, 3 og 4 skal ny bebyggelse ha urban karakter med primært lys tegl i fasadene, og innslag av trefasader mot dalen. Fasader på gateplan skal fremstå åpne og inviterende mot fortau og torg. Fasaden mot øst på bygg 4 skal utformes slik at den fremstår variert og ikke monoton. Kantsone mellom bebyggelse og fortau skal etableres med belegningsstein. Mot dalen skal deler av underetasje gis interne funksjoner som bidrar til å åpne opp deler av fasaden mot utearealene.

4.2.6 Tak

Det skal være skrå gesimser på bygg 1 mot torg o_T2, med et møne i nord-sør-gående retning. Laveste del av gesims skal være minimum 0,4 m lavere enn høyeste del av gesims. Bygg 2, 3 og 4 skal ha flate tak. Minimum 50% av takflater skal være grønne tak.

4.3 Veg

4.3.1 Offentlig veg, o_SV

Nytt veikryss Askerveien/Askerveien skal opparbeides iht reguleringsplanen.

4.3.2 Fellesavkjørsel, f_SV1

Området kan, i tillegg til å nyttes til avkjørsel til felt B3, også nyttes til avkjørsel til framtidig boligbebyggelse i felt F1 og F2 i tilgrensende områderegulering for Høn-Landås (planID 2016011). Innenfor området tillates også gangsone langs avkjørselen.

Området skal være fellesareal for boligene i felt B3, og kan være fellesområde for de framtidige boligene i felt F1 og F2 i tilgrensende områderegulering for Høn-Landås (planID 2016011), som får sin avkjørsel fra felt f_SV1.

Ved en framtidig etablering av turvei, jf. ikke-juridisk linje for Turvei i områderegulering for Høn-Landås, skal allmenheten ha rett til å ferdes over gangsonen i fellesarealet.

4.4 Torg

Mellom felt B1, B2 og felt B3 etableres et urbant torg o_T1 og o_T2. Torget skal være offentlig. Eksisterende VA-infrastruktur som blir påført overdekningsmasser må heves slik at va anlegget blir liggende tilgjengelig for drift og vedlikehold. Planer og tegninger for heving av anlegget skal godkjennes av kommunen.

4.5 Gang- og sykkelvei

Felt o_SGS og o_SF langs B3 opparbeides som adskilt sykkelbane og fortau i en samlet bredde på 5,5 meter, eks. driftsareal. Fortauet skal henge sammen med torget og gis samme dekke.

4.6 Annen veggrunn grøntareal

Felt o_SVG utformes som grøntrabatt med trebeplantning, kantparkering og parkering for sykkel. Trær plantes som trerekke med avstand 14 meter mellom trærne. Linjene for kantparkering (regulert parkeringsfelt) og trær er vist i plankartet.

Plassering kan fravikes dersom optimalisering av veianleggene og tilpasning til trær, skilt, mv. tilsier det. Det legges til grunn at antall kantparkeringsplasser beholdes og at veien sikres regelmessig, allé-preget trebeplantning.

4.7 Grønnstruktur

4.7.1 Friområde

Innenfor friområdet tillates skjøtsel og tilrettelegging for å sikre framkommelighet. Ut over det skal vegetasjonen i området bevares.

4.7.2 Tursti

Eksisterende tursti i dalen skal knyttes til nytt torg, tursti skal opparbeides med grusdekke og belysning, bredde 2,5 meter. Det skal legges til rette for mulig stiforbindelse mellom tursti og trapper til Asker Terrasse øst for felt B1. Det skal opparbeides universelt utformet gang- og sykkelvei i 3 meters bredde i tråd med Asker kommunes gatenorm fra torget og fram til sti opp mot Asker Terrasse, som vist på illustrasjonsplan datert 17.06.2021.

4.7.3 Eksisterende trær

Eksisterende eiketrær med rotsone vist på plankartet nord for felt B1 skal bevares. Ved søknad om igangsettelsestillatelse for gravearbeid skal det i en tilstandsvurdering redegjøres for rotsystemet. Det skal redegjøres for sikringstiltak for trærne i anleggsperioden da gravearbeid ikke må kutte over rotsystemet og ikke endre grunnvannstanden eller tilgangen på vann for trærne. Kommunen skal godkjenne sikringstiltakene. Påførte masser rundt stammene skal fjernes.

5 Hensynssoner

5.1 Naturmiljø, bekkedrag (H560)

Eksisterende bekk skal holdes åpen, og tiliggende eksisterende vegetasjon skal bevares. Det tillates ikke tiltak eller anleggsarbeider innenfor området. Området skal sikres med gjerde i anleggsperioden.

5.2 Råsprengt kulvert (H550)

Eksisterende råsprengt kulvert i fjell skal opprettholdes. Det tillates ikke tiltak innenfor området. Kjellere og fundamenter skal ha avstand til kant kulvert på minimum 2 meter. I anleggsperioden skal det benyttes forsiktig sprenging og/eller pigging for å sikre at kulverten ikke blir berørt. Det skal gjennomføres tilstandsvurdering av kulvert før igangsettingstillatelse for grunnarbeid kan gis. Denne vurderingen skal kvalitetssikres av uavhengig part. Før midlertidig brukstillatelse skal det gjennomføres en ny tilstandsvurdering av kulverten med uavhengig kontroll. Skader som kan dokumenteres til utførte arbeider skal utbedres av tiltakshavers entreprenør.



Asker
kommune

Vedtatt av Asker kommunestyre
13. juni 2023

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel

2023 - 2035



Innhold:

GENERELLE BESTEMMELSER	4
1. Forholdet til vedtatte arealplaner	4
2. Krav om reguleringsplan	4
3. Rekkefølgekrav	6
4. Utbyggingsavtaler	7
5. Definisjoner	7
6. Samfunnssikkerhet	8
7. Teknisk infrastruktur	9
8. Vei, transport og parkering	9
9. Miljøkvalitet og forurensning	9
10. Natur, landskap og grønnstruktur	12
11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø	15
BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL	16
12. Fellesbestemmelser til arealformål	16
13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse	19
14. Bestemmelser til småhusområder	21
15. Bebyggelse og anlegg	26
16. Bestemmelser til andre byggeområder	27
17. Grønnstruktur	30
18. Landbruks-, natur og friluftsmål (LNFR)	30
19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	34
BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER	34
20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø	34
21. Hensynssoner fare og sikring	35
22. Hensynsone infrastruktur	37
23. Båndleggingssoner	37
24. Bestemmelsesområder	38

Tillegg til bestemmelsene:

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

Innledning

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

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

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

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

1. Forholdet til vedtatte arealplaner

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

Følgende kommunedelplaner gjelder i Asker:

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

Bestemmelser til kommunedelplan skal ved motstrid gjelde foran kommuneplan.

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

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

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

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

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

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

Følgende planer gjelder uansett i sin helhet:

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

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

2. Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

2.2.1 Områder avsatt til byggeformål

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

- a. Tiltak som kan søkes uten krav til ansvarlig søker, med unntak av pbl. § 20-1, bokstav m.
- b. Tiltak unntatt søknadsplikt
- c. Tiltak i/på eksisterende bygg
- d. Private/offentlig godkjente renseløsninger
- e. Riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring.^{1,2}

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

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

2.2.2 Områder avsatt til fritidsbebyggelse og kombinert bolig- og fritidsbebyggelse

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

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

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

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

2.3.1 Utbygging i strid med gjeldende regulering

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

2.3.2 Opprettelse av ny grunneiendom i regulert boligområde

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6.1 Generelt

Kommunen kan kreve en samlet plan for flere eiendommer.

2.6.2 Krav om samlet plan for Øvre Hallenskog

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

2.6.3 Krav om samlet plan for Dikemarkområdet

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

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

3. Rekkefølgekrav

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

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

3.1.1 Sosial infrastruktur:

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

3.1.2 Vann- og avløpskapasitet:

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

3.1.3 Transportkapasitet:

- Nord for nullvekstlinjen¹ kan utbygging med ny næringsbebyggelse over 1000 m² BRA eller nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter, ikke finne sted før det er dokumentert og sikret god bussframkommelighet på fylkesveiene fv. 201(Fekjan), fv. 203 (Drammensveien), fv. 167 (Røykenveien) fv. 165 (Slemmestadveien) mellom utbyggingsområdet og E18/Bærums kommunegrense. Aktuelle tiltak for å sikre god bussframkommelighet følger av retningslinje til bestemmelsen.
- Nesbru senterområde (felt HM1) kan ikke utbygges før ny E18 for strekningen Slependen – Drengsrud er ferdigstilt i henhold til kommunedelplan for E18 -korridor i Asker, Slependen – Drengsrud, vedtatt 08.11.2016
- Før det gis rammetillatelse for boliger i felt BL1/BL2 (Blakstad sykehus) eller felt VE2 (Vettré 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 (nærsteder, lokalsenter eller Asker sentrum).
- c. Før utbygging av området SL10 finner sted skal:
 - 1. Nødvendig bussframkommelighet langs Rustadveien mellom Slemmestad og Heggedal være etablert.
 - 2. Gang- og sykkelvei langs hele Rustadveien være opparbeidet.
- d. Ved regulering av felt F i Røyken næringspark skal det fastsettes tiltak som sikrer trafikkapasitet og trafikksikkerhet i krysset e134/Smemyrveien. Slike tiltak skal være etablert før det gis igangsettingstillatelser i Felt F.

3.1.5 Utbyggingsrekkefølge Slemmestad

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

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

Opplysning:

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

4. Utbyggingsavtaler

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

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

5. Definisjoner

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

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

6. Samfunnssikkerhet

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

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

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

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

6.1.2 Områdeskred

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Opplysning:

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

7. Teknisk infrastruktur

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

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

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

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

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

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

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

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

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

8. Vei, transport og parkering

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

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

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

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

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

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

9. Miljøkvalitet og forurensning

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

9.1.1 Klimagassberegning

Klimagassberegninger skal utarbeides ved:

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

9.1.2 Energiplan

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

9.1.3 Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser

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

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

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

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

9.3.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

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

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

9.3.2 Støysonekart

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

9.3.3 Krav til støyfaglig utredning

Der forhold til støy ikke er vurdert i reguleringsplan, eller støyvurderingen er eldre enn 10 år skal det ved oppføring av ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse med støyfølsomt 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:

- a. 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.
- b. Nye soverom skal ha vindu mot stille side (*støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu*)
- c. Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utvendige støykilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggteknisk 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:

- a. 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 byggteknisk forskrift

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

9.3.6 Støyfaglig utredning

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

9.3.7 Støy i bygge- og anleggsfasen

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

Opplysning:

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

10. Natur, landskap og grønnstruktur

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

10.1.1 Arealer for masseforvaltning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Matjordplan skal forelegges kommunens landbruksmyndighet for uttalelse.

Bestemmelsen gjelder ikke innenfor avsatt arealformål baneformål.

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

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

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

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

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

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

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

10.6.1 Byggegrense mot vassdrag:

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

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

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

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

- a. Tiltak på eksisterende bygg som ikke medfører økning i BYA, utvidelse eller plassering nærmere vassdrag.
- b. Vedlikehold 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 områdets miljø- og verneverdi.

11.1.2 Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi

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

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

For bebyggelse med høy verneverdi gjelder følgende:

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

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

Ved søknad som innebærer fjerning, skjemming, riving eller ombygging av kulturminner, bygninger og anlegg som er fra før 1950 eller SEFRAK-registrert, med ikke avklart verneverdi, kan kommunen stille krav om kulturminnefaglig vurdering av verneverdien til kulturminnene, bygningene eller anleggene. Dette omfatter også 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:

- a. Tiltaket medfører ikke økt boligvolum. Hele bygningen kan tas i bruk som sekundær boenhet
- b. Bygningen beholder sin verneverdi

- c. Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg
- d. Tiltaket har vært på høring hos Fylkeskommunen, og tiltak beliggende i 100m-beltet har vært til høring hos Statsforvalter

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

11.1.5 Ved søknad om riving av kulturminne²

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

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

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

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

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

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

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

12. Fellesbestemmelser til arealformål

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

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

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

12.2.1 Plassering og terrenginngrep

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

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

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

12.2.2 Andel grøntareal

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

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

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

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

12.3.1 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA)

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

12.3.2 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal lekeareal (MUA)

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

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

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

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

Avstanden skal måles fra midtlinjen i to-felts vei, og fra midtlinje i nærmeste kjørebane ved flere enn to felt. For gang og sykkelvei er byggegrensen 15 meter målt fra midtlinjen i gang og sykkelstien.

12.5 Avkjørsel til eiendommer (pbl. § 11-10, nr. 4)

Det tillates kun én avkjørsel per eiendom, med mindre gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan angir annet. I LNFR-områder kan flere avkjørster 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, frisikt, 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, frisikt, 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 hensynsoner.
- c. Nettstasjon tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse.
- d. Nettstasjonen skal i utforming og plassering tilpasses omgivelsene.
- 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, frisikt, 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, frisikt eller byggegrense mot kryss.
- Krav i bestemmelse 12.2.1 og 14.1.2 om terrenginngrep ivaretas.
- Øvrige krav etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter ivaretas.

13.4.2 Mindre tiltak og bygg unntatt søknadsplikt, utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre tiltak jf. pbl § 20.5 og byggesaksforskriften (SAK 10) § 4.1 plassert utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom, forutsatt at:

- 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: 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, frisikt 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, frisikt eller byggegrense mot kryss.

14. Bestemmelser til småhusområder

14.1 Bebyggelse og terrenginngrep (pbl. § 11- 9, nr. 5)

14.1.1 Type bebyggelse:

Boligkategorier fremgår av arealplankartet. Innenfor boligområder angitt som, boligkategori *generelle boligområder* (GB), *spesielle boligområder* (SB), og *boligområder innenfor 100 metersbeltet langs sjø*¹ (GBS) tillates kun frittliggende småhusbebyggelse som enebolig, enebolig med integrert sekundærleilighet eller tomannsbolig, såfremt ikke annet fremgår av reguleringsplan

I småhusområdene tillates ikke videre fortetting annet enn der det følger av reguleringsplan. Bestemmelsenes kapittel 14 gir rammer for bebyggelsens utnyttelse og utforming.

14.1.2 Terrengendringer utenfor byggverkets fotavtrykk

Bygg skal plasseres i forhold til terreng i tråd med bestemmelse 12.2.1. Såfremt ikke annet er bestemt i reguleringsplan skal minimum 50 % av tomtens areal holdes fri for terrenginngrep, herunder også byggegroper og andre inngrep i terreng i bygge- og anleggsfasen. Der det kan gjøres terrenginngrep gjelder følgende:

- a. 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.
- b. 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.
- c. Høyder måles fra eksisterende terreng, og avstand mellom støttemurer måles fra bunn av øverste støttemur til ytterkant topp av nederste støttemur.
- d. 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.
- e. 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:

- a. Eneboliger skal ha minimum 200m² uteoppholdsareal hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 4 meter.
- b. Tomannsboliger skal ha minimum 150 m² uteoppholdsareal per hovedbruksenhet hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 3 meter.
- c. Sekundærboenhet skal ha minimum 12 m² uteoppholdsareal som skal være sammenhengende og i direkte tilknytning til boenheten.

Takterrasser kan medregnes i uteoppholdsareal dersom takterrassen grenser mot annet målbart uteoppholdsareal på terreng, og hvor det ikke er nivåforskjell på mer enn 20cm mellom terrenget og terrassen.

14.3 Generelle boligområder (felt GB) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Boligkategori GB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.3 nedenfor gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsene gjelder også uregulerte boliger utenfor 100-metersbeltet jf. bestemmelse 2.2.1

14.3.1 Boenheter¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter¹, tillates disse områdene bebygget med to boenheter¹. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundær² boenhet eller én tomannsbolig.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.3.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GB skal BYA ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 20 %.

I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasje plasser 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/kobbhus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:

- a. Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
- b. Gesimshøyde for ark/opplett/kobbhus tillates inntil 8,0 meter, og skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser⁴ tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter. For takterrasser⁴ høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

- a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5 m fra gavlvegg.
 - b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 40% av bygningens BYA.
- Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.3.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

Der gjeldende reguleringsplan ikke angir høyere høyde for garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 5 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

c. Garasje skal være tilpasset hovedhuset.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir. I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for boligen også gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.3.6 Parkering

Antall garasjeplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2, uavhengig av om garasjen bygges eller ikke. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm⁶.

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 der den enkelte reguleringsplan ikke angir BYA (% eller m²), skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 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 m²BYA tillates denne oppført på 36 m²BYA.

14.4.7 Tak

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Takterrasse er kun tillat der dette fremgår av reguleringsplan.

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner.

1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
2. *Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.*
3. *Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.*
4. *Se tillegg 4 definisjon av bebyggelsesstruktur.*

14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet langs sjø⁴(felt GBS) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Bestemmelsene i punkt 14.5 gjelder regulerte områder med plan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsen gjelder også uregulerte boliger i 100-metersbeltet, jf. bestemmelse 2.2.1.

14.5.1 Boenheter¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter¹, tillates disse områdene bebygget med én frittliggende enebolig per fradelt tomt. Én integrert sekundær² boenhet tillates på tomter over 1200m².

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.5.2 Utnyttelse

Der den enkelte reguleringsplan ikke angir BYA (% eller m²), skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal ikke overstige 200 m².

Krav til biloppstillingsplasser utover garasje plasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasje plasser 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 etasjebegrensning, med unntak av hensynsone bevaringsområder for kulturminne, gjelder følgende:

- Der reguleringsplanen tillater mindre enn 2 etasjer tillates gesimshøyde inntil 4,5 meter, og mønehøyde inntil 6,5 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- Der reguleringsplanen tillater 2 etasjer eller mer, tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter, og mønehøyde inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 6 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- På tomter der eksisterende terreng er flatt (maks. 0,5 meter høydeforskjell innenfor husets fotavtrykk) tillates både gesims- og mønehøyde inntil 0,5 meter høyere enn angitt i punktene a og b.
- Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.4 Tak

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbhus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:

- Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
- Gesimshøyde for ark/opplett/kobbhus skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser³ tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter.

For takterrasser høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

- Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5m fra gavlvegg.
- Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 m²

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

Der gjeldende reguleringsplan ikke angir høyere høyde for garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

- 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, felt VO6)

Innenfor BA4.1 kan det etableres offentlig eller privat tjenesteyting som omfatter boliger med sosiale boformer for eldre, eller personer med nedsatt funksjonsevne.

15.1.4.2 Byggeformål BA4.2 (Blakstad sykehus og Vettre)

Innenfor BA4.2 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.²

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, under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

Utvidelse av eksisterende fritidsbolig kan ikke medføre opprettelse av ny boenhet på tomten. Grad av utnytting skal ikke overskride %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal overskrider ikke 125 m².

Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

d. Utebelysning

Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

16.1.3 Fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrensen mot sjø¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan tillates kun tilbygg på inntil 15 m² på eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF og fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrense mot sjø, dersom følgende er oppfylt:

- a. Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg.
- b. Samlet BYA på tomten overskrider ikke 125 m² inkludert tilbygget.
- c. Tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, og i retning bort fra sjø.
- d. Eksisterende bebyggelse og tilbygg skal ha materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.
- e. Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.
- f. Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

Opplysning: Se bestemmelse 2.2 Unntak fra plankrav, og bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø

1. 100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart.

16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBF) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3 og 5)

Innenfor KBF tillates bolig- og fritidsbebyggelse i tråd med bestemmelsene i punkt 16.1.

16.2.1 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig

Innenfor KBF kan eksisterende fritidsbolig bruksendres til helårsbolig under følgende forutsetninger:

- a. Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- b. Boligen har opparbeidet adkomst i tråd med den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm, eller i henhold til regulert standard.
- c. Det er opparbeidet trygg 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

Opplysning: Se bestemmelse 2.6 Krav om samlet plan.

1. Se bestemmelse 16.1 om fritidsbebyggelse.
2. Se Forskrift om renovasjon, Asker kommune, Viken
3. Se tillegg 4, definisjon av trygg skolevei

16.3 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 5 og 8)

I områder avsatt til sentrumsformål skal himlingshøyde i bebyggelsens første etasje langs 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 trafiksikre 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 allmenhetens bruk av området for natur- og friluftsopplevelser.

18. Landbruks-, natur og friluftformål (LNFR)

18.1 Fellesbestemmelser LNFR- områder (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

I områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk¹ (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNFR-spredd bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse², gjelder følgende:

18.1.1 Nye bygninger og tiltak i LNFR områder

Oppføring av nye bygninger, andre konstruksjoner og anlegg, eller massedeponier, som ikke er ledd i stedbunden næring (ref. H-2401 "Gården som ressurs") er ikke tillatt. Det samme gjelder oppdeling av eksisterende grunneiendom til formål som ikke er ledd i stedbunden næring.

Oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg tillates ikke på dyrket eller dyrkbar mark, eller i områder med produktiv skog eller myr, med mindre annet følger av jordloven.

Nye tiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som allé beplantning, tuntrær og andre karakteristiske enkelt trær, åkrer, 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 innenfor nedslagsfeltet. Hogst er ikke tillatt innenfor sikringssone H110 uten tillatelse fra kommunen. Ved landbrukstiltak som berører sikringssone H110, herunder hogst/planting skal det innhentes uttalelse fra vannverkseier. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssone H110, vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, i tråd med klausuleringsbestemmelser eller etter annet lovverk.

18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder (Røyken næringspark felt D)

Områdene er avsatt som LNF og landskapet skal reetableres/tilbakeføres. Områdene kan gjenfylles for å tilpasse tilstøtende områder, beplantes med stedegen vegetasjon, og tilrettelegges for friluftsliv. Tiltak for slik reetablering er unntatt fra det generelle byggeforbudet i 18.1.1

Opplysning:

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

Det tillates utvidelse av eksisterende boligbebyggelse i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk, under følgende forutsetninger:

- a. Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- b. Grad av utnyttning 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 enhver tid gjeldende vei- og gatenorm².

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 LNFR-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6; 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.

1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
2. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

18.3 LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse(pbl. §§ 11-7,nr. 5, 11-9 nr. 3, 5 og 6, og 11-11, nr. 2)

18.3.1 Eksisterende boligbebyggelse

Det tillates utvidelse av eksisterende boligbebyggelse i områder avsatt til LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse, og for tomter på under 2000m² beliggende i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk, under følgende forutsetninger:

a. Vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse

1. Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 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.

18.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse

Det tillates utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til LNFR-areal for LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse, under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

1. Utvidelse av eksisterende fritidsbolig ikke medfører opprettelse av ny boenhet på tomten.
2. Grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal ikke overstige 125 m².
3. Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumentert sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

d. Utebelysning

Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

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, Bjørvann, Sandungen, Striglevann og Husebyvannet.

Drikkevannskildene er gitt arealformål drikkevann i arealplankartet, og nedslagsfeltet for de aktuelle vannene er merket med sikringssone H110 nedslagsfelt drikkevann i med tilhørende bestemmelser i 21.1 og 18.1.3.

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø

20.1 Hensynssone landskap (villalandskap), H550 (pbl. §§ 11-8, c og 11-9, nr. 5 og 6)

For områder med hensynssone villalandskap (H550_2) skal grad av utnytting ikke overstige %-BYA = 15 %.

20.2 Hensynssone bevaring naturmiljø, H560 (pbl. §§ 11-8, bokstav c og 11-9, nr. 5 og 6)

20.2.1 Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1

Innenfor hensynssone H560_1 tillates ikke tiltak som forringer miljøkvaliteten i sjø og vassdrag. Til byggesøknad skal det dokumenteres at tiltaket ikke reduserer miljøtilstanden i sjø og vassdrag, og eventuelt redegjøres for hvilke avbøtende tiltak som må gjennomføres.

20.2.2 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_2

Innenfor hensynssonen H560_2 skal naturområder og naturtyper av høy verdi ivaretas og sikres mot inngrep. Vegetasjon skal bevares.

Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssonen H560_2, skal en fagkyndig biolog kartlegge naturverdier og vurdere eventuelle avbøtende tiltak og eventuelle avbøtende tiltak skal sikres gjennomført. Dette gjelder ikke for reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2010.

Opplysning: Se bestemmelse 10.5 Naturmangfold om krav til naturtypekartlegging

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

20.3 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570 (§ 11-8, bokstav c)

20.3.1 Bevaring kulturmiljø H570_1

I bevaring kulturmiljø H570_1 skal nye tiltak tilpasses eksisterende kulturmiljø og landskap. Verneverdig bebyggelse, spor etter tradisjonell landbruksdrift, og andre kulturminner skal søkes bevart. Trerekker og verdifulle 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.

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.

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).

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 Bjonndalen, H350_1 – 3

- a. Innenfor faresone H350_1 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller offentlig samferdselsanlegg (pbl. § 11-7 nr. 2).
- b. Innenfor faresone H350_2 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1).
- c. Innenfor faresone H350_3 tillates ikke ny blokkbebyggelse, ny bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller annen bebyggelse der flere mennesker oppholder seg i større forsamlinger.
- d. Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor hensynssonene, skal det foreligge positiv uttalelse fra Orica Norway AS og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)

21.6.2 Engene, H350_4 – 5

- a. Innenfor hensynsone H350_4 (5 kPa) tillates ikke nye tiltak før området inngår i reguleringsplan.
- b. Innenfor hensynsone H350_5 (2 kPa) tillates tiltak etter pbl. § 20-1 på tomter med eksisterende bebyggelse. Oppføring av ny bebyggelse i form av ene- og tomannsboliger tillates. Annen type bebyggelse kan ikke tillates før det er fremlagt dokumentasjon på at planlagt bebyggelse ikke utløser vesentlig økt risiko.

21.7 Faresone skytebane H360 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved bruk av skytebane er fareområdet ikke åpent for allmenn ferdsel.

22. Hensynsone infrastruktur

22.1 Infrastruktursone miljølokk, H430 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Innenfor infrastruktursone for miljølokk, H430, gjelder bestemmelser i kommunedelplan for E18-KORRIDOREN I ASKER, SLEPENDEN – DRENGSRUD, vedtatt 8.11.16.

23. Båndleggingssoner

23.1 Båndlagt areal etter naturmangfoldloven, H720 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor hensynsone H720 skal det foreligge positiv uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken.

23.2 Båndlagt areal etter lov om kulturminner, H730 (pbl. § 11-8, bokstav d)

23.2.1 Generelt

Området er båndlagt i påvente av en avklaring om fredning etter Lov om kulturminner. Området skal behandles som fredet inntil det foreligger endelig fredningsvedtak. Alle tiltak innenfor området skal godkjennes av Viken fylkeskommune.

23.2.2 Automatisk fredet kirke og -gravplass

Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredet kirke og gravplass med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Innenfor middelaldergravplass er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Alle tiltak innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

23.3 Båndlagt areal etter markaloven, H735 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Innenfor markagrensen vist på kommuneplanens arealplankart gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» som ble vedtatt av kongen i statsråd og trådte i kraft 1.9.2009.

23.4 Båndlagt areal etter Energiloven H740 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

24. Bestemmelsesområder

24.1 Bestemmelsesområder (pbl. § 11-9)

Det er avsatt følgende bestemmelsesområder på kommuneplanens arealplankart med tilhørende bestemmelser:

- 1. Avvikssone støy - Avvikstøy #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 - Ovre Halenskog #3** jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
- 4. Slemmestad kommunedelplan - Slemmestad kdpl #4**, jf. bestemmelse 3.1 Rekkefølgekrav.
- 5. Ny Røykenvei - Ny røykenvei #5**, jf. bestemmelse 8.3
- 6. 100 m belte - 100m belte #6**, jf. bestemmelser; 2.2 Unntak fra plankrav, 14.1 Boligområder, 16.1 Fritidsbebyggelse, 18.2 og 18.3 LNFR.
- 7. Prioriterte vekstområder - Pri vekstomr #7**, jf. bestemmelse 13.1 Feltutbygging.
- 8. Nullvekst nord - Nullvekst nord #8**, jf. bestemmelser; 3.1 Rekkefølgekrav, 8.2 Parkeringsnorm, 14.3 Generelle boligområder, 14.4 Boligområder med spesielle kvaliteter.
- 9. Nullvekst syd - Nullvekst sør #9**, jf. bestemmelser; 8.2 Parkeringsnorm.
- 10. Bestemmelsesområde landskapsreparasjon # 10**, jf. bestemmelse 18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder.



PERLEN
ASKER

BRUKERVEILEDNING



illustrasjonsbilde - avvik kan forekomme

Kjære boligkjøper

Gratulerer med ny bolig på Perlen.

I denne håndboken er det samlet nyttig **informasjon** om deres nye bolig. Håndboken er ment å fungere som en boligguide/bruksanvisning når det gjelder bruk og vedlikehold av tekniske installasjoner og overflater i boligen. Det forutsettes at beboer gjør seg kjent med og følger anvisninger som gjelder for drift og vedlikehold.

Det er standard produkter som er omtalt i denne håndboken. Tilvalgs-**produkter** er ikke beskrevet i håndboken. For tilvalg se i FDV-dokumentasjon for deres bolig på BYGR.

Ut over dette, får sameiet drifts- og vedlikeholdsdokumentasjon som også dekker alle fellesarealer/-funksjoner.

I alle vegger kan det gå føringer for elektro og sanitær. Derfor bør du være forsiktig med å bore i disse veggene, da det kan føre til skade på installasjonene. Dette gjelder spesielt for vegger rundt bad/WC og kjøkken

Vi gjør oppmerksom på at ØMF Asker Ringerike AS vil tilby en befaring av boligen ett år etter overtagelsen (1-årsbefaring). Vi ber derfor om å bli orientert om ny eier ved evt. videresalg av leiligheten. Husk å alltid oppgi Personalia samt leilighetsnummer.

Info sendes til: reklamasjon@omfjeld.no.

Ved akutte situasjoner, for eksempel vannlekkasjer/ rørbrudd, må dette meldes direkte til vaktmester/styreleder og det faget som står oppført i adresselisten på side 3.

Informasjon vedrørende henvendelse om reklamasjoner og 1-årsbefaring er beskrevet nærmere i denne håndboken.

Vi ønsker dere lykke til i deres nye bolig på Perlen.

Med vennlig hilsen

Perleporten Asker AS og ØMF Asker Ringerike AS

1 Innholdsfortegnelse

1	Innholdsfortegnelse.....	2
2	Adresseliste	3
2.1	Ved problemer med tekniske anlegg ring:	3
2.2	Andre henvendelser:	3
3	Branninstruks.....	4
3.1	Brannalarmanlegg	4
3.2	Sprinkel	7
4	Generelt om tekniske anlegg i leiligheten.	7
4.1	Balansert ventilasjon	7
4.2	Elektrisk anlegg	7
4.3	Komfyrvakt.....	8
4.4	TV og internett	8
4.5	Adgangskontroll	8
4.6	Garasjeport.....	9
4.7	Elbillading	9
4.8	Låser og beslag	9
4.9	Våtrom.....	9
4.10	Vannrørssystem/ Vannlekkasje	10
4.11	Oppvarming av boligen	10
5.	Innvendige overflater	11
5.1	Vegger	11
5.2	Gerikter, lister.....	12
5.3	Himling.....	12
5.4	Parkett.....	12
5.5	Fliser	13
6.	Dører og vinduer.....	14
6.1	Dører	14
6.2	Vinduer / Balkongdør:	14
6.3	Balkonger/terrasser og rekkverk.....	15
7.	Faste innredninger.....	15
7.1	Baderomsinndeling	15
7.2	Kjøkkeninnredning.....	16
7.3	Kjøkkeninnredning.....	16
8.	Forslag til enkel sjekklister for vanlig vedlikehold	18
9.	Hvordan melde fra om feil eller mangler:.....	19
9.1	Generelt.....	19
9.2	Hva er en reklamasjon?.....	19
9.3	1 – års befaring	20
9.4	Hvis det oppstår nye feil/mangler etter 1-årsbefaringen	20
10.	Kjøpers minimums tilsyn- og vedlikeholdsansvar for opprettholdelse av garanti og reklamasjonsrett.	21

2 Adresseliste

2.1 Ved problemer med tekniske anlegg ring:

Fag	Firma	Kontaktperson	E-post	Telefon
Rørlegger	Mercur VVS AS	<i>Helge Henriksen</i>	helge@mercurvvs.no	982 19 753
Ventilasjon	Energima AS	<i>Morten Bentzen</i>	morten.bentzen@energima.no	974 92 760
Lås og beslag	Lås & prosjekt AS	<i>Petter Ellefsen</i>	Petter@lasprosjekt.no	924 54 525
Elektro	Gjerberg Elektriker1 AS	<i>Jon-André Gjerberg</i>	jonandre@gjerbergelektro.no	454 91 990
Parkett	Bo Andrén AS	<i>Frank Olav Pedersen</i>	fop@boandren.no	528 64 605
Kjøkken	Sigdal Skøyen	<i>Kine Røraas og Trine Jessen</i>	ettermarked@studiosigdal-skoyen.no	22 12 13 00
Maling	Bygg & Mal AS	<i>Fitim Cipi</i>	fitim@byggogmal.com	480 78 655
Flis	Bygg & Mal AS	<i>Fitim Cipi</i>	fitim@byggogmal.com	480 78 655
Elbillading	Aneo AS			
TV/Internett	Global Connect	<i>Kundeservice</i>		38 99 01 00

2.2 Andre henvendelser:

Kategori	Navn / Adresse	Kontaktperson	E-post	Telefon
Utbygger:	Perleporten Asker AS / Drengsrudbekken 11, 1383 Asker	Magnus Taugbøl	magnus.taugbol@prodecon.no	906 17 290
Entreprenør	ØMF Asker Ringerike AS / Ravnsborgveien 56 1395 Hvalstad		reklamasjon@omfjeld.no	415 03 333

Ved alle henvendelser, oppgi alltid:

- Prosjekt: Perlen.
- Navn.
- Telefonnummer.
- Leilighetsnummer

3 Branninstruks

Alle bør sette seg inn i følgende branninstruks og følge denne.

HVIS DU OPPDAGER BRANN:

VARSLER: Trykk inn en brannmelder, ring brannvesenet på tlf. **110**

REDDE: Forsøk å redde ut personer som er i fare

SLUKKE: Forsøk å slukke brannen med tilgjengelig slukkeutstyr.

STENGE: Steng dører og vinduer i ditt område

EVAKUER: Gå ut via nærmeste rømningsvei til avtalt møteplass!



VED BRANNALARM:

- Evakuer ut ved å benytte nærmeste rømningsvei

Alle skal være kjent med rømningsveier, manuelle brannmeldere.

3.1 Brannalarmanlegg

Leiligheter og fellesområder er utstyrt med sentralt brannvarslingssystem med røykvarsling, som har videre tilkobling til brannsentral.

Med direktetilkoblet brannalarm til 110-sentralen får man 24/7 overvåkning av brannalarmanlegget og sikrer dermed tidlig deteksjon, rask respons og riktig utrykning.

Blir alarmen utløst ved en feil, ring 66 76 42 50 så fort som mulig.

Gi beskjed slik at alarmsentralen unngår å sende ut brannbil unødig til stedet.

Om du skulle være så uheldig å utløse brannvarslingssystemet ved matlaging, er det mulig å tilbakestille sentralen, før den viderekobles til brannvesenet. Se instruks for betjeningspanelet til brannsentralen på neste side.

Betjeningsinstruks Previdia Compact brannsentral



ALARM: Varsel om at det er aktivert en Brannalarm i systemet.
Ved Alarm starter alarmering i hele bygget.
Manuelle meldere starter direkte Alarm.
Ved alarm vil dette overføres til 110 sentral



AVSTILL: For å stoppe Alarmering når situasjonen er under kontroll:
Drei nøkkel på brannsentral, trykk "AVSTILL".
Gul lampe tenner for å indikere at alarmen er avstilt.
Akustisk varsling vil opphøre kort tid etter avstill er trykket.



Drei nøkkel på brannsentral, trykk "TILBAKESTILL"
Dersom gul lampe for blokkering lyser, trykk avstill før tilbakestill








Den interne summeren i panelet kvitteres ut ved å trykke på SUMMER knappen










Ved feilmelding vil årsak vises i display og feillampe lyse fast.
Dersom feillampe blinker er feilen rettet opp og panelet kan tilbakestilles.



Adresse: Strandveien 21, 3250 Mjøndalen, www.nortek.no
Utgave: mai 2020, versjon 003

Status LED		Farge	Fast	Blinker
	Alarm	Rød	Brannalarm pågår	Brannalarm minne. Alarmen har opphørt
	Feil	Gul	En feil har oppstått i systemet. Detaljer av enhver feil blir vist på skjermen	Feil minne. Feilen har opphørt
	På	Grønn	Systemet har 230 V nettspenning	
	CPU Feil	Gul	Sentralen ber om service eller en av mikrokontrollerne i panelet har sluttet å respondere. Om feilen ikke kan tilbakeføres, kontakt Nortek Security & Technology	CPU feil minne. Sentralens CPU har startet på nytt.
	Utkobling	Gul	En eller flere elementer har blitt utkoblet.	
TEST	Test	Gul	En eller flere elementer har blitt satt i testmodus.	

Funksjons LED		Farge	På fast	Funksjonsknapp
	Diodetest	Gul	En test av visuelle signaler pågår	Om denne knappen holdes inne vil alle LED på panelet tenne
	Evakuering	Rød	En evakueringsfase har blitt manuelt aktivert	Knapp for manuell aktivering av varslingsorganer for evakueringsformål.
	Undersøkelse	Gul	Undersøkelsestiden har blitt aktivert	Knapp for å starte undersøkelsestid og øke pre-alarmtiden.
	Avstill Buzzer	Gul	Buzzeren har blitt avstilt	Knappen avstiller panelets buzzer. Hendelse som oppstår etter avstilt vil reaktivere buzzeren
	Avstill varsling	Gul	Varslingen har blitt avstilt	Under alarmhendelser, kan denne knappen brukes for å stoppe varslingsorganer. Trykker man på denne knappen igjen for å reaktivere avstilt varsling.
	Tilbakestill	Gul	Tilbakestilling er blokkert. Varslingen må avstilles før tilbakestilling kan aktiveres	Knappen annullerer aktive hendelser og tilbakestilling av standby-forhold.
	Multi-alarmer	Rød	Mer enn en alarm er aktiv i systemet	Med denne knappen kan du bla gjennom de aktive alarmhendelsene på skjermen

3.2 Sprinkel

I leilighetene er det installert sprinkel og brannslukningsutstyr i samsvar med gjeldende forskriftskrav. Hver leilighet er utstyrt med sprinkler som er montert i tak. Det er viktig å merke seg at disse sprinkelhodene ikke skal males, behandles med overflatebehandling eller endres på noen måte. Renhold bør utføres skånsomt.

Dersom brannalarmen utløses ved en feil trenger dere ikke være redd for at sprinkelanlegget automatisk aktiveres. De aktiveres **IKKE** med mindre det er brann ved en gitt temperatur.

For ytterligere informasjon angående det automatiske slokkeanlegget, henvises det til FDV-dokumentasjonen som følger med. Her vil dere finne detaljert informasjon om vedlikehold og bruk.

4 Generelt om tekniske anlegg i leiligheten.

4.1 Balansert ventilasjon

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon som gir opptil 80% varmegjenvinning. Ventilasjonsaggregatet er hovedsakelig montert i himlingen i entréen og sørger for luftutveksling i hele boligen. Frisk luft tilføres oppholds- og soverommene gjennom ventiler plassert på vegg, mens bruk luft trekkes ut fra avtrekk på bad og kjøkken. Aggregatet inneholder en roterende varmeveksler som bevarer omtrent 80% av varmen i avtrekksluften, og overfører denne til tilluften.

Når kjøkkenviften aktiveres, justerer systemet automatisk lufttilførselen til leiligheten. Ventilasjonsanlegget er designet med tanke på å opprettholde en konstant grunnventilasjon, selv når rommene eller boligen ikke er i bruk. Dette er essensielt, da utilstrekkelig ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for kondens og muggvekst. Det er derfor viktig å unngå å skru av ventilasjonsaggregatet helt.

Ventilasjonsanlegget kan styres enten gjennom Flexit GO-appen eller betjeningspanelet på veggen. Installasjonen av betjeningspanel må utføres selv eller ved å ta kontakt med ventilasjonsentreprenøren. For ytterligere informasjon, vennligst se FDV-dokumentasjonen.

Renhold:

Filteret på avtrekksventilatoren på kjøkkenet bør vaskes minst to ganger i måneden – eller etter behov. Se FDV dokumentasjon for hvordan filteret i deres leilighet bør vaskes.

Filter i ventilasjonsaggregatet skal skiftes en gang pr. år eller ved behov. Se FDV for øvrig vedlikehold av anlegget. Det anmodes om å tegne felles serviceavtale for filterskift.

4.2 Elektrisk anlegg

Boligen er primært utstyrt med skjult elektrisk anlegg. Sikringsskapet er i hovedsak plassert i leilighetens entre, mens leilighetens individuelle strømmåler er plassert i etasjefordelerne i fellesarealene.

Strømvavtale

Ved overtakelse opprettes det strømvavtale uten bindingstid for hver enkelt leilighet. Måleravstand registreres ved overtakelse og strømforbruk fra dette tidspunkt faktureres direkte fra strømleverandøren. Dersom det ønskes en annen strømvavtale/-leverandør er kjøperen selv ansvarlig for å bytte til dette etter overtakelse.

Det er forberedt samsvarserklæringer på elektro for hver enkelt bolig. Disse er inkludert i dokumentasjonen som sameiet vil motta ved fullføring av prosjektet. Informasjonen vil også være tilgjengelig på www.boligmappa.no.

4.3 Komfyrvakt

Det er installert komfyrvakt i boligen, som skal ivareta forskriftskrav og hindre at overoppheting av komfyr medfører brann. Komfyrvaktens funksjon kan kort oppsummeres med at en sensor montert på vegg eller i tak i nærheten av komfyr løser ut ved overoppheting. All strømtilførsel brytes og risiko for brann minskes. Komfyrvaktens funksjon kan nullstilles ved å trykke på knapp på komfyrvaktens sensoren eller egen installert reset-knapp. Det er viktig å sette seg godt inn i hvordan denne fungerer. Se derfor vedlagte FDV-dokumentasjon for produktet i din leilighet.

4.4 TV og internett

I bod/teknisk rom er det installert en fiber sentral fra Global Connect. Fra sentralen i boden er det trukket nettverkskabel ut til stuen og hovedsof. Der tilkobles aksesspunkt/ruter som distribuerer trådløs nettverksforbindelse til leiligheten og tv boksen fra RiksTV. Brukernavn og passord til ditt trådløse nettverk står på boksen som ligger i esken når du overtar boligen, mens tv boksen kobles med kabel.

Det blir levert en Global Connect eske i boligen med skriv, blant annet tips og triks for bedre wifi og diverse annet.

Sameiets avtale med Global Connect og RiksTV

Sameiet er tilknyttet Global Connects avtale med RiksTV som tv-partner.

Det er inkludert 1000/1000 mbits bredbånd, maks hastighet.

Det er inkludert en enkel tv-pakke fra RiksTV, samtidig som det kan velges 3 ekstra kanaler kostnadsfritt. Utover det kan hver enkelt sluttkunde velge å bestille flere kanaler/tjenester om ønskelig. Oppgraderingen faktureres direkte til hver enkelt sluttkunde.

Global Connect kommer til å sende både sms og e-post til alle som har kjøpt på prospekt. Her vil det tydelig stå hvordan dere bestiller/registrerer dere. Enten via hjemmeside/digitalt skjema, eller via kundesenteret på telefon 38 99 01 00. Tilgang til digitalt skjema sendes ut på e-post og sms direkte til sluttkundene.

4.5 Adgangskontroll

Boligene er utstyrt med Defigo adgangskontroll. Det innebærer nøkkelfri adgang til hovedinngangsdøren og smart porttelefon.

Nøkkelfri adgang

Åpne døren med mobilen gjennom Defigos egne app. Du trenger ikke være hjemme for å åpne døren når du mottar leveringer.

Smart porttelefon

Brukervennlig ringeklokke med touchscreen og video. Gjester finner enkelt fram til den de skal besøke på touchskjermen utenfor hovedinngangsdøren. Man kan se og snakke med de som ringer på rett fra mobilen eller Defigobrettet som medfølger leiligheten. For sikkerhet, se og snakk med hvem som ringer på før du åpner døren.

Vedlikehold

Apparatet kan rengjøres med en tørr klut, eller med en lett fuktet klut. Det må aldri benyttes så mye

vann at det kan trenge fukt inn i apparatet. Det skal aldri benyttes løsemiddelholdige vaskemidler på apparatet.

For ytterligere informasjon se FDV-dokumentasjon tilknyttet din bolig.

4.6 Garasjeport

Perlens garasjeporter er levert som motoriserte leddheiseporter fra Industriporter AS. Det medfølger en fjernkontroll per parkeringsplass for styring av denne. I tillegg vil det være mulig å åpne porten gjennom Defigos app, i likhet med hovedinngangsdøren. For administrasjon og for å legge til nye brukere, vennligst kontakt styret ved sameiet.

Garasjeporten kan også manuelt styres opp og ned ved hjelp av opp/ned-knappen plassert på veggen ved siden av porten.

4.7 Elbillading

I parkeringskjelleren er alle parkeringsplasser klargjort med strømuttak og forseglers med et deksel for lading av elbil. Dere får tilgang til lader i ladeanlegget ved å bestille en ladepakke på www.aneocom.com. Dette kan gjøres allerede to uker før innflytting. Laderen ankommer via post kort tid etter bestilling og den kan enkelt monteres ved hjelp av et klikk. Dersom man ønsker montasje, kan dette bestilles av Aneo mot et lite gebyr.

4.8 Låser og beslag

Låsesystemet til Perlen er levert av Lås & prosjekt AS.

Nøkkelen til deres bolig går også til hoveddører i bodarealer og parkeringskjeller.

For bestilling av ekstra nøkler, må styret i sameiet ved Perlen kontaktes for å utstede rekvisisjon.

Vedlikehold

Hengsler, dørridere og låser må etterstrammes og smøres minimum en gang i året eller ved behov. Sluttstykket (den delen av låsen som sitter i karmen og ikke i dørradet) på innerdører kan justeres ved å bøye ut justeringstungen med en skrutrekker. Tilsvarende justering for entredøren gjøres ved hjelp av en justerings skrue i sluttstykket.

4.9 Våtrom

I alle våtrom må det utvises forsiktighet ved innfestning av utstyr eller innredning, da slikt arbeid kan føre til perforering av membran med påfølgende lekkasje og vannskade.

Badene er i all hovedsak levert med ett sluk, sentrert i dusjnedsenk. Dette innebærer at evt.

lekkasjevann (for eksempel ved lekkasje fra vaskemaskin) må kunne renne til sluk og ikke hindres av for eksempel ettermontert innredning, kleskurver etc.

Tips for vedlikehold

Alle sluk bør renses minimum 2 ganger i året. Slukrist, vannlås og beholder løftes opp og skrubbes ren. Sluk som er lite i bruk bør etterfylles med vann for å unngå kloakkluft. Samme gjelder vannlås under servanter.

Filtre og siler i armaturer samler opp partikler fra vannet. Tette filtre og siler merkes ved at det kommer mindre vann ut av dusjen eller kranen. Hvor ofte dette bør rengjøres avhenger av vannkvaliteten på det kommunale nettet og for eksempel hvor små dyser det er i dusjen.



4.10 Vannrørsystem/ Vannlekkasje

Type

Boligen er levert med rør i rør system tilknyttet fordelingsskap på badet.

Ved en ev. lekkasje vil vann føres til en lekkasjeindikator under toalettet. Det vil si at lekkasjevannet går via fordelerskapet og ut på gulv under toalett. Dette gir en indikasjon på lekkasjen og vannet føres til sluk i dusj. Dersom dette oppstår vennligst steng stoppekran og kontakt rørlegger.

Ved andre indikasjoner på skader eller feil på vannrørsystem stenges stoppekranen og rørlegger kontaktes umiddelbart, se kontaktinfo på side 3.

Ved feil eller skader

Hovedstoppekran er plassert i fordelerskapet.

Det er også montert et system for lekkasjevarsling på kjøkkenet slik at vannet stenges automatisk ved lekkasje.

Ved lekkasje blir vannet og strømmen kuttet automatisk og lampen vil lyse Rødt på styringsboksen. I tillegg vil det høres en pipe alarm hvert tredje minutt. Når feilen er utbedret, trykk reset knapp inn og anlegget vil være tilbake i normal drift (sjekk at det lyser grønt).



Se FDV-dokumentasjon for øvrig brukerinstruks.

4.11 Oppvarming av boligen

Boligen er levert med vannbåren gulvvarme med termostat som dekker stue, kjøkken og entre. På badene er det levert elektriske varmekabler i gulv, som betjenes via termostat på vegg.

Se FDV-dokumentasjon for brukerinstruks.

5. Innvendige overflater

5.1 *Vegger*

Type, standard

Veggene er sparklet og malt gips i glans 07. Farger ihht. boligkjøpers konseptvalg.

Klassisk Eleganse

Farge oppholdsrom:

NCS 1603-Y31R (Jotun 10341 Kalk)

Farge soverom:

NCS S 3005-Y50R (mørk beige)

Nordisk natur

Farge oppholdsrom:

NCS 1102-Y10R (Jotun 1928 Sommersne)

Farge soverom:

NCS 3706-B93G (Jotun 6350 Soft Teal)

Urban livsstil

Farge oppholdsrom:

NCS S 1500-N (lys grå)

Farge soverom:

NCS S 5500-N (mørk grå)

Se egen oversikt over ev. tilvalg fra maler.

Renhold

Utføres med tørrmopp, eller det kan vaskes meget forsiktig med en fuktig klut med mildt vaskemiddel. Tåler rengjøring av flekker med myk børste, vann og klut. Vask med sterke og grove vaskemidler kan gi skjolder.

Vedlikehold

Vannbaserte malingers gode egenskaper oppnås først etter noen uker ved normal romtemperatur 18-22°C. Unngå hard tilsmussing og rengjøring av overflatene inntil malingen er herdet ferdig. Maling med høyere glans (f.eks. glans 20 og 35) har bedre vaskbarhet enn maling med lavere glans (f.eks. glans 3 - 7). Herdetiden kan strekke seg til 2-4 uker etter maling.

Innfesting i vegger

Veggene er i hovedsak utført som lette innervegger av stål / treverk ikledd gips og betongvegger. Søk råd av fagfolk for å sikre riktig metode for oppheng på vegger.

MERK. Særlig forsiktighet må utøves ved oppheng på vegger rundt bad og kjøkken.

5.2 Gerikter, lister

Type, standard

Det er malte gipssmyg rundt vinduer og dører i yttervegg i samme farge som veggfargen. Gerikter og lister rundt innvendige dører er levert som standard fabrikkmalt treverk. Farge NCS 0500-N (klassisk hvit).

Det er levert eikefinert hvitlakkerte fotlister i alle rom.

5.3 Himling

Type, standard

Himlingens overflate er sparklet og malt gips/betong, glans 03. Listfri (fuget) overgang mellom vegg/tak.

Farge NCS S 0500-N (Jotun klassisk hvit)

Se egen oversikt over ev. tilvalg.

Renhold

Himlingen kan evt. vaskes meget forsiktig med en fuktig klut med mildt vaskemiddel. Vannbasert maling kan bli skjoldet ved vask.

5.4 Parkett

Type, standard

Som standard er det lagt 1-stavs Eikeparkett fra Pergo i alle rom utenom på bad.

Parkett: Pergo Lofoten Eik Nordlys HDF 190 mm.

Fotlister: Eik Vanilla med vulst 15x45mm.

For mer info om produktene se egen FDV-dokumentasjon. Dersom det er gjort tilvalg på parkett og fotlister bes det se egen oversikt.

Generelle råd

- Sørg for riktig fuktighet og temperatur, også med hensyn til gulvarme. Relativ luftfuktighet (RH) på 30-60% og romtemperatur på +18-23°C, og at den daglige temperaturvariasjonen ikke overstiger 5° C.
- Sand og vann kan skade parketten, og bør fjernes snarest mulig. Sand riper opp lakken, og vann kan trenge inn gjennom lakken og misfarge parketten. Bruk dørmatter på begge sider av døren for å beskytte mot smuss og riper. Sølles det f.eks. vann, saft eller melk må dette tørkes opp omgående. Tørkes det klær må det påses at dette ikke drypper på parketten. Vær oppmerksom på at enkelte flekker og stoffer med sterk avfargingsevne kan sette seg fast i lakken og være svært vanskelige å fjerne. Eksempler på dette er tjære, stearin, asfalt, blekk, gummi og skosåler.
- Bruk beskyttende knotter under stolben og lignende. Unngå å gå på gulvet med stiletthæler, og sørg for å klippe klørne på eventuelle kjæledyr. Anbefales bruk av beskyttelsesmatte om det skal brukes kontorstol på gulvet.

Renhold

Parketten holdes lett ren med støvsuging, tørr mopp eller en fuktet klut.

Bruk aldri skurepulver, grønnsåpe eller vaskemidler tilsatt ammoniakk til renhold av parkett. Det beste er en myk gulvklut og lett såpevann. (ph 6-8) og deretter tørkes. Hvis synlig fuktighet ikke forsvinner i løpet av ett minutt, er det tegn på at du bruker for mye vann.

Vi anbefaler parkett rengjøringsmiddelet Clean &Green Natural. Følg bruksanvisningen nøye.

Lyder og oppsprekking i tregulv

Spenningslyder og sprekker i et tregulv kan forekomme, og er helt normalt for et tregulv. Dette kan variere fra årstid til årstid, da treet utvider seg og trekker seg sammen etter temperatur og luftfuktighet. Spesielt kan lyder forekomme når gulvet har stått urørt en periode.

Tunge møbler som kjøkken og kjøkkenøyer, store bokseksjoner etc. kan hindre parkettens naturlige bevegelser og forårsake oppsprekking og lyder i gulvet.

Ved gulvarme over 27 grader vil parketten tørke noe og kan medføre sprekker mellom bordene. Det må derfor påses at gulvvarmen ikke overstiger 27 grader. Ved tepper må det påregnes å senke temperaturen noe da det blir langt varmere under teppet.

Sprekker og lyder som følge av naturlige endringer og krymping av materialer er ikke gjenstand for reklamasjon. Spesielt gjelder dette overgang tak/vegg og vegg/vegg.

Skader

Hakk og sår i parketter kan utbedres ved å bruke reparasjonsvoks i tilsvarende farge som parketten. Reparasjonssett fås kjøpt hos de fleste byggevarehus.

5.5 Fliser

På baderom er det lagt keramiske fliser av typen Pavigres Minos matt fra Fagflis. Farger og overfalte ihht. boligkjøpers konseptvalg.

Klassisk eleganse

Gulv: Minos Moon (lys sandfarget) 600x600 mm

Dusjsone: Minos Moon (lys sandfarget) 100x100 mm

Fugefarge: Schönnox Sandstone 49

Vegg: Minos Moss (beige) 300x600 mm

Fugefarge: Schönnox Sand Grey 22

Nordisk natur

Gulv: Minos Moon (lys sandfarget) 600x600 mm

Dusjsone: Minos Moon (lys sandfarget) 100x100 mm

Fugefarge: Schönnox Sandstone 49

Vegg: Minos Moon (lys sandfarget) 300x600 mm

Fugefarge: Schönnox Sandstone 49

Urban livsstil

Gulv: Minos Ash (lys grå) 600x600 mm

Dusjsone: Minos Ash (lys grå) 100x100 mm

Fugefarge: Schönnox Manhattan 16

Vegg: Minos Vulcanic (mørk grå) 300x600 mm

Fugefarge: Schönnox Platinum Grey 25

Se egen oversikt over ev. tilvalg på fliser.

Renhold

Ved rengjøring av fliser og klinker brukes rengjøringsmidler som er spesifikke for fliser. Unngå harde eller skarpe gjenstander og svamper for å forhindre riper. Velg et vaskemiddel med en pH-verdi som er nøytral eller svakt basisk (anbefalt pH-verdi, minimum 7,0 - maksimum 9,0). Unngå rengjøringsmidler som inneholder pleiemidler, og bruk aldri "fete" rengjøringsmidler som brun såpe eller såpespon. Hvis det er brukt et vaskemiddel med pleieeffekt, som for eksempel brun såpe eller såpespon, kan dette fjernes med en grundrens. Unngå bruk av voks eller andre mettende produkter, og husk alltid å lese bruksanvisningen for rengjøringsmidlet nøye.

Vedlikehold

Fuge sjekkes en gang i året. Revner og fugeslipp utbedres med det samme.

6. Dører og vinduer.

6.1 Dører

Innerdører, Standard

Hvit slett dør Swedoor Stable Advance-Line med vrider i børstet stål.

Farge NCS S0500-N.

Boligens entredør

Dører fra Swedoor med vrider i børstet stål.

Farge overflate karm / ramme NCS S0500-N utv. + innv.

6.2 Vinduer / Balkongdør:

Vinduer - Type, standard

Vinduer er levert av Nordvestvinduet.

Fargekode: NCS S0500-N tre innv. / RAL 8001 alu. utv.

Karm / ramme trevindu m/ utv. Alu.

Balkongdør, hev/skyvedør, altandør – Type, standard

Balkongdører og hev/skyvedører er levert av Nordvestvinduet.

Fargekode: NCS S0500-N tre innv. / RAL 8001 alu. utv.

Renhold

Bruk vanlige rengjøringsmidler, dog ikke alkaliske, for eksempel vanlig oppvaskmiddel. Bruk ikke midler som kan skrape eller løse opp overflaten. Unngå derfor løsemidler, skurepulver, stållull etc. Fukt overflaten nedenfra og opp, men rengjør ovenfra og ned. Ellers er det risiko for att striper oppstår. Tørk så av.

Flekkfjerning

Flekker skal fjernes med et mildt rengjøringsmiddel (uten ammoniakk) eller annet oppvaskmiddel oppløst i lunket vann.

Mer "gjenstridige" flekker for eksempel merker etter kulepenn, skokrem, printertoner etc. kan fjernes med rødsprit, evt. citrusspray, men vær oppmerksom på at for hard pussing/ sliping påvirker overflatebehandlingsens egenskaper og utseende.

Vedlikehold

Hengsler, låser og alle andre bevegelige deler må smøres minimum en gang i året eller ved behov. Terskel med glideskinne for hev/skydør må holdes fri for skitt og støv så dette ikke samler seg i løpehjul under dørblad. Dette skader løpehjulene samt glideskinne.

Mindre skader på malte dører, kan utbedres med flekkmaling.

Tidspunktet for ny overflatebehandling varierer etter hvor utsatt produktet er for vær og vind ute, og fuktighet inne. Innvendig kan vinduskarm og ramme etterbehandles med maling eller lakk.

Treverket slipes og evt. sparkles før påføring.

Dørterskelen kan ved behov mattslipes og lakkeres om igjen med slitesterk lakk. Gummilister og pakninger på dører og vinduer må ikke overmales.

6.3 Balkonger/terrasser og rekkverk

Alle balkonger og markterrasser er levert med grønnimpregnert terrassebord. Dette er levende tre som vil sprekke noe, bevege seg og forandre seg med tiden.

Rekkverk rundt balkonger er levert ikledd blikk på innsiden og stående kledning på utsiden med håndløpere fra GBS Produkter AS.

Balkongene er utstyrt med fallrenne under terrassebord som føres til taknedløp. Sørg for regelmessig ettersyn i inspeksjonsluke i terrassebord, helst en gang pr. år for å påse at disse ikke tetter seg.

Takterrasser med glassrekkverk er utstyrt med et sluk tilkoblet innvendig nedløp. Det er viktig å inspisere sluk minimum to ganger i året, da løv og annet kan tilstoppe og tette sluket. Dette gjelder også for overløp.

Ved store nedbørsmengder må terrasser og balkonger måkes for å hindre store vannmengder ved væromslag.

Renhold av håndløpere

Pulverlakkerte flater anbefales rengjort etter behov, men minimum hvert halvår. Vanlig smuss og flekker kan fjernes med rengjøringsmiddel blandet med vann. Rengjøringsmidlene må ikke inneholde slipe- eller løsemidler, men være et nøytralt vaskemiddel med pH mellom 5-8. Oppgradering ved pussing/polering av pulverlakkert aluminium Lakkoverflater vil normalt forandres med tiden og etter flere års eksponering kan det være behov for oppgradering av lakkoverflaten. Pussing/polering er derfor en effektiv måte å foreta oppgraderinger på.

7. Faste innredninger

7.1 Baderomsinndeling

Baderomsinnredningen er levert ihht. boligkjøpers konseptvalg av Sigdal Skøyen. Fargevalg som kjøkken, modell Lilje.

Se FDV-dokumentasjon for tilvalg.

Renhold

Bruk kun myke kluter og rengjøringsmidler som er egnet for syntetiske, fargede eller lakkerte overflater. Unngå bruk av harde, skarpe gjenstander eller svamper for å unngå riper. Unngå slipende rengjøringsmidler som skurepulver. Ikke bruk flekkfjerner.

Unngå acetone, konsentrert saltsyre, svovelsyre eller andre løsningsmidler. Ved uhell, fjern produktet umiddelbart med en tørr klut og rengjør deretter med rent vann.

7.2 Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredningen er levert ihht. boligkjøpers konseptvalg og leveres av Sigdal Skøyen. Hvitevarer levert av Miele.

Klassisk Eleganse

Modell Line. Slette MDF-fronter

Underskap/overskap: Farge NCS S 3005-Y50R (mørk beige)

Benkeplate: Laminat Delaware Stein, 631

Håndtak: Obi rustfritt stål L= c-c 128 mm

Underlimt vask i rustfritt stål m/krom armatur

Nordisk Natur

Modell Line. Slette MDF-fronter

Underskap: Farge NCS S 2005-G10Y (lys grågrønn)

Overskap: Modell Amfi Eik 2.0 Lin

Benkeplate: Laminat Lys Skimmer, 603

Håndtak: Obi rustfritt stål L=c-c 128 mm

Underlimt vask i rustfritt stål m/krom armatur

Urban livsstil

Modell Line. Slette MDF-fronter

Farge NCS S 7500-N (mørk gråsort)

Benkeplate:

Laminat Kull, 630

Håndtak: Edge sort L= 200 mm

Underlimt vask i sort komposittvask fra Franke med krom armatur

Se FDV-dokumentasjon ved tilvalg på kjøkken.

Renhold

Daglig rengjøring med ren mikrofiberklut som er vridd i kaldt eller lunkent vann. Tørk deretter av døren med en tørr og myk mikrofiberklut.

Ikke behandle skapene med pleiemidler eller vokspolish for møbler, da disse midlene endrer overflatens karakter. Salmiakholdige rengjøringsmidler må kun brukes etter fortyning med vann. Hvis det kommer vanndråper på dørens overflate, skal disse umiddelbart tørkes av.

Flekkfjerning

Fettmerker som ikke kan fjernes på denne måten, tørkes av med en ren mikrofiberklut som er vridd i vann tilsatt vanlig oppvaskmiddel (maks. 1 ts per liter vann) og deretter følges ovenstående metode. Mer "gjenstridige" flekker for eksempel merker etter kulepenn, skokrem, printertoner etc. kan fjernes med rødsprit, evt. citrusspray, men vær oppmerksom på at for hard pussing/ sliping påvirker overflatebehandlings egenskaper og utseende.

Se også alltid i FDV dokumentasjon for rengjøring kjøkkenfronter og benkeplater.

Vedlikehold

Hengsler må smøres, justeres og etterstrammes en gang i året eller ved behov.

7.3 Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredningen er levert ihht. boligkjøpers konseptvalg og leveres av Sigdal Skøyen. Hvitevarer levert av Miele.

Klassisk Eleganse

Modell Line. Slette MDF-fronter

Underskap/overskap: Farge NCS S 3005-Y50R (mørk beige)

Benkeplate: Laminat Delaware Stein, 631

Håndtak: Obi rustfritt stål L= c-c 128 mm

Underlimt vask i rustfritt stål m/krom armatur

Nordisk Natur

Modell Line. Slette MDF-fronter

Underskap: Farge NCS S 2005-G10Y (lys grågrønn)

Overskap: Modell Amfi Eik 2.0 Lin

Benkeplate: Laminat Lys Skimmer, 603

Håndtak: Obi rustfritt stål L=c-c 128 mm

Underlimt vask i rustfritt stål m/krom armatur

Urban livsstil

Modell Line. Slette MDF-fronter

Farge NCS S 7500-N (mørk gråsort)

Benkeplate:

Laminat Kull, 630

Håndtak: Edge sort L= 200 mm

Underlimt vask i sort komposittvask fra Franke med krom armatur

Se FDV-dokumentasjon ved tilvalg på kjøkken.

Renhold

Daglig rengjøring med ren mikrofiberklut som er vridd i kaldt eller lunkent vann. Tørk deretter av døren med en tørr og myk mikrofiberklut.

Ikke behandle skapene med pleiemidler eller vokspolish for møbler, da disse midlene endrer overflatens karakter. Salmiakkholdige rengjøringsmidler må kun brukes etter fortynning med vann. Hvis det kommer vanndråper på dørens overflate, skal disse umiddelbart tørkes av.

Flekkfjerning

Fettmerker som ikke kan fjernes på denne måten, tørkes av med en ren mikrofiberklut som er vridd i vann tilsatt vanlig oppvaskmiddel (maks. 1 ts per liter vann) og deretter følges ovenstående metode. Mer "gjenstridige" flekker for eksempel merker etter kulepenn, skokrem, printertoner etc. kan fjernes med rødsprit, evt. citruspray, men vær oppmerksom på at for hard pussing/ sliping påvirker overflatebehandlingens egenskaper og utseende.

Se også alltid i FDV dokumentasjon for rengjøring kjøkkenfronter og benkeplater.

Vedlikehold

Hengsler må smøres, justeres og etterstrammes en gang i året eller ved behov.

8. Forslag til enkel sjekkliste for vanlig vedlikehold.

NB! Der produktleverandørens anvisninger for vedlikehold i FDV dokumentasjon fraviker fra sjekklisten under skal produktleverandørs anvisninger til enhver tid benyttes/følges.

Listen er kun ment som et eksempel for kontroll og vedlikehold, og er ikke uttømmende.

Januar <ul style="list-style-type: none"> ■ Sjekk evt. brannslukningsapparat (skal vendes 1 gang i året) 	Juli <ul style="list-style-type: none"> ■ Klargjør for ferie ■ Virker alarm og låser? ■ Steng hovedstoppekran i ferien
Februar <ul style="list-style-type: none"> ■ Rengjør filter til kjøkkenhetter 	August <ul style="list-style-type: none"> ■ Rengjør filter til kjøkkenhetter
Mars <ul style="list-style-type: none"> ■ Rens sluk og vannlåser ■ Rens vannfilter i kraner 	September <ul style="list-style-type: none"> ■ Vask avtrekks- og tilluftsventiler ■ Rens sluk og vannlåser ■ Bytt filter i ventilasjonsaggregat.
April <ul style="list-style-type: none"> ■ Vask avtrekks og tilluftsventiler ■ Sjekk utv. sluk og rister ■ Rens sluk og utvendig rister. 	Oktober <ul style="list-style-type: none"> ■ Rens sluk og utvendige rister ■ Sjekk batterier på tekniske komponenter.
Mai <ul style="list-style-type: none"> ■ Rens filtre i vaske- og oppvaskmaskin samt tørketromler 	November <ul style="list-style-type: none"> ☑ Rens filtre i vaske- og oppvaskmaskin samt tørketrommel ■ Rengjør filter til kjøkkenhetter
Juni <ul style="list-style-type: none"> ■ Sjekk slanger til oppvaskmaskin ■ Sjekk slanger til vaskemaskiner ■ Smør opp låser og beslag 	Desember <ul style="list-style-type: none"> ■ Vær forsiktig med dekorasjoner og stearinlys. ■ God jul

9. Hvordan melde fra om feil eller mangler:

9.1 Generelt

Bustadoppføringsloven regulerer dine rettigheter i forbindelse med reklamasjoner. Reklamasjoner skal meldes ØMF Asker Ringerike AS skriftlig pr. e-post. Selv om loven har en ferm års absolutt reklamasjonsfrist, må du reklamere innen rimelig tid etter at du oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Gjør man ikke det kan man tape retten til å reklamere i sin helhet.

ØMF Asker Ringerike AS forsikrer bygget frem til overlevering. Etter overlevering går forsikringsplikten over til byggherre/sameie. Feil og mangler som kan medføre følgeskader må derfor meldes umiddelbart, også til sameiets forsikringsselskap.

Rett til å få utbedret feil og mangler kan bortfalle dersom du melder fra for sent.

Det gis ikke anledning til å samle opp mangler og melde disse først ved 1-årsbefaringen. ØMF Asker Ringerike AS kan imidlertid velge å samle opp mindre reklamasjoner, for så å gjennomgå disse på 1 -års befaringen samlet.

I noen tilfeller kan det være behov for en befaring for å avklare om reklamasjonen er berettiget. Dersom en reklamasjon ikke er berettiget eller er en direkte årsak av feil bruk/vedlikehold, belastes boligeier en kostnad pålydende kr 2.500, - for oppmøte, saksbehandling og befaring.

Befaringer og utbedringer utføres alltid i normal arbeidstid.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende punkter:

- Sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig endringer og krymping av materialer fra byggetiden til ettårsbefaringen.
- Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold.
- Mangler som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold.
- Uforsvarlig eller feil bruk av boligen med utstyr.

Vi gjør også oppmerksom om at: hvis det skal varsles om flere reklamasjonssaker samtidig, er det viktig at disse sendes hver for seg. Og ikke samlet. Om disse sendes samlet, vil kun den øverste reklamasjonssaken håndteres.

9.2 Hva er en reklamasjon?

Forbefaring og overtakelsesforretning er til for å avdekke synlige feil og mangler i boligen som ikke ligger innenfor toleransekrav, samt innføring av generell bruk og funksjonalitet av boligen. Etter at overtakelsesbefaring og signering av protokoll er utført, vil all risiko som gjelder overflater og inventar overføres til kjøperen. Etter at boligen er overtatt vil reklamasjonstiden påløpe. En reklamasjon gjelder kun skjulte feil og mangler i boligen, samt funksjonalitet av strøm, vann, ventilasjon, varme og tekniske innretninger.

Bygr inneholder mye viktig informasjon og dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold og den enkelte eier/beboer plikter å sette seg inn i denne.

9.3 1 – års befaring

Om lag ett år etter ferdigstillelse av boligen, får du tilbud om en 1-årsbefaring. Denne befaringen er frivillig. Vi gjør oppmerksom på at dersom du takker nei til denne befaringen, kan du miste muligheten til å gjøre gjeldende krav ved mangler som burde vært varslet ved 1- års befaringen.

1-årsbefaringen gjennomføres omtrent på samme måte som overtakelsesforretningen. ØMF Asker Ringerike AS befarer boligen sammen med deg, og fører protokoll som begge parter skal signere. Når befaringene i alle boligene er gjennomført, vil vi utarbeide en tidsplan for når feil og mangler skal utbedres samt bli enige om en frist for utbedringene.

Vi forsøker å få til en rasjonell fremdrift for alle. Det er flere leverandører og mange underentreprenører som skal inn i flere boliger, og ber om forståelse for at vi ikke alltid kan fortelle nøyaktig tidspunkt og hvor lang tid en utbedring vil ta. Det kan derfor være mulig at vi må få tilgang til boligen i flere omganger.

Vi ønsker å være sikre på at alle utbedringer er foretatt av våre leverandører og underentreprenører, og vi vil derfor be beboer om å kvalitetssikre dette ved å kvittere for at punktene i protokollen fra 1- årsbefaringen er utbedret.

9.4 Hvis det oppstår nye feil/mangler etter 1-årsbefaringen

Hvis det etter 1-årsbefaringen skulle oppstå nye reklamasjoner, må disse meldes skriftlig, uten ugrunnet opphold til ØMF Asker Ringerike AS.

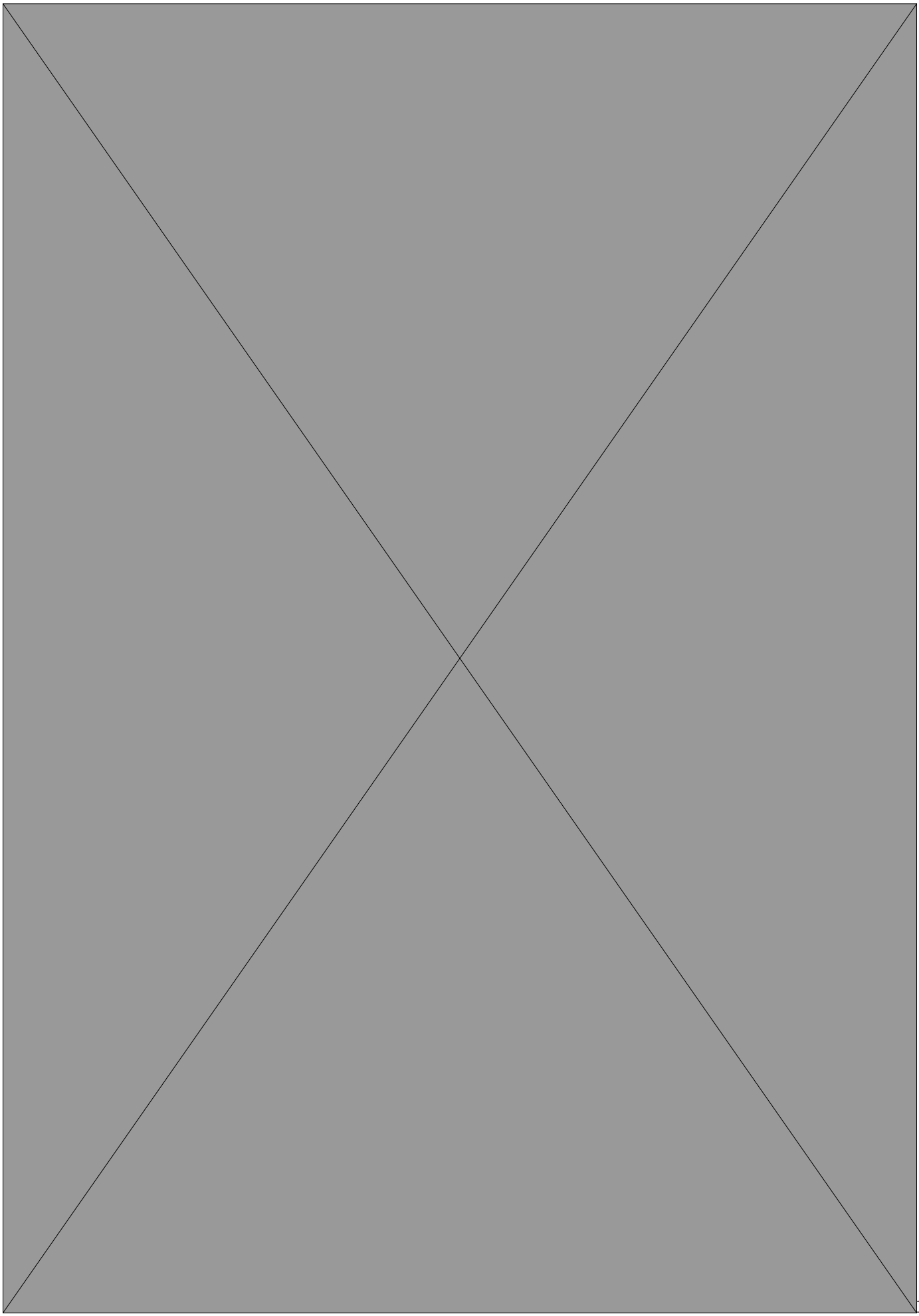
Merk alltid: Reklamasjon Perlen, leilighetsnummer, telefonnummer og fullt navn.

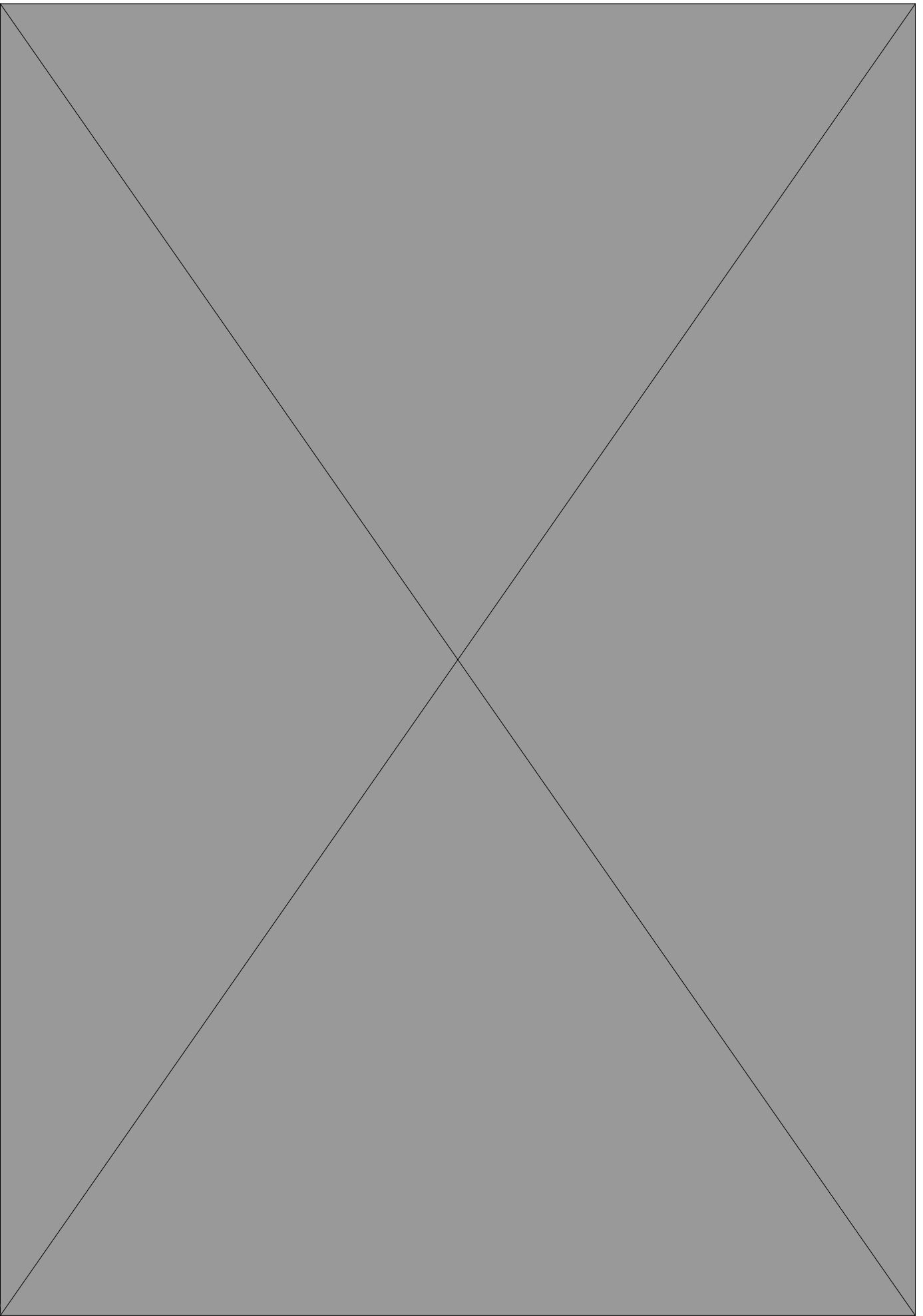
Minner også om at hvis det skal varsles om flere reklamasjonssaker samtidig, er det viktig at disse sendes hver for seg. Og ikke samlet.

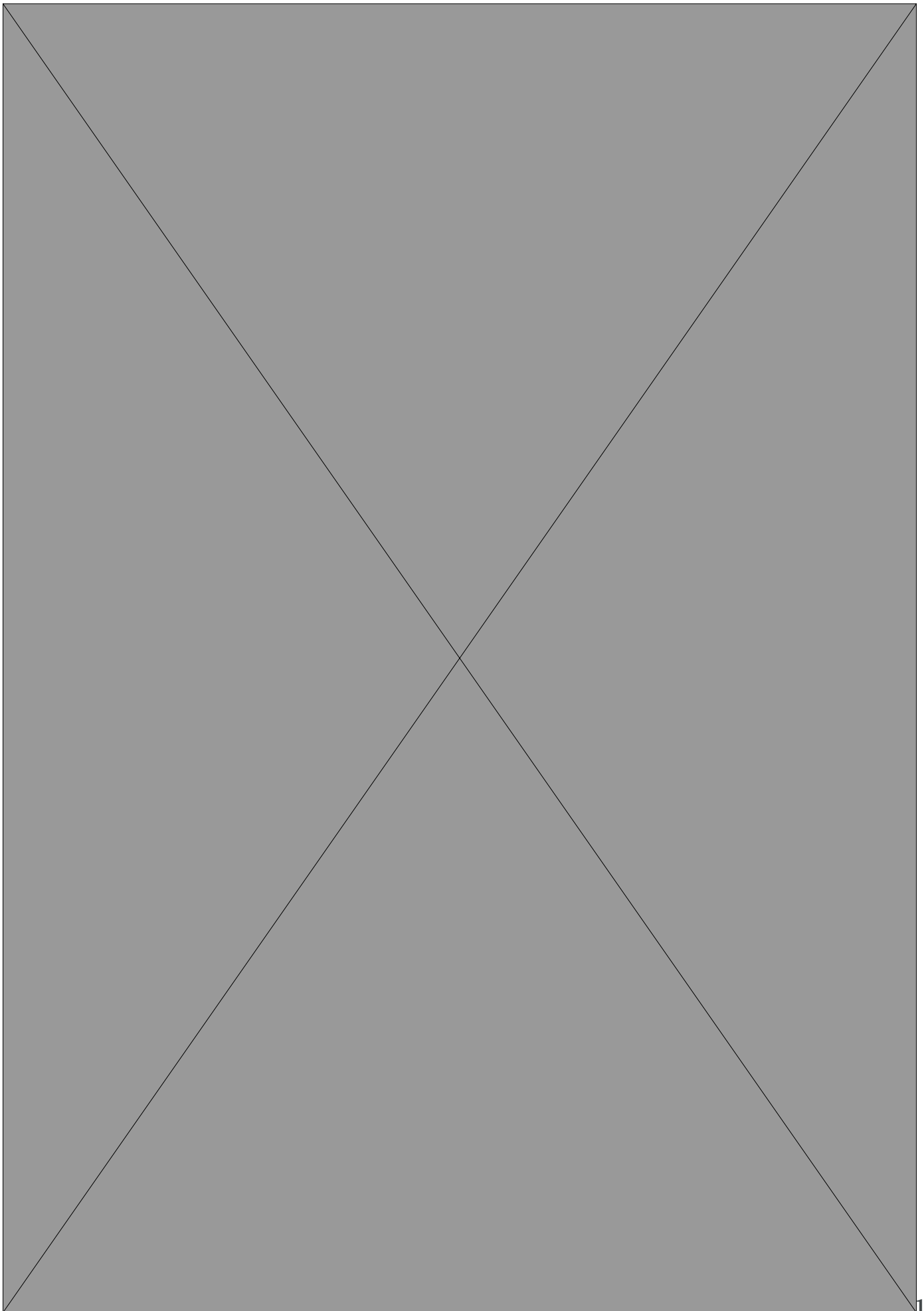
Reklamasjoner sendes til: reklamasjon@omfjeld.no

10. Kjøpers minimums tilsyn- og vedlikeholdsansvar for opprettholdelse av garanti og reklamasjonsrett.

Produkt	Beskrivelse	Intervall	Krav til service	Merknad
Balkonger/terrasser	Fjerne snø/is/løv som er til hinder for fri avrenning til sluk/avløp samt sjekke at avløp er åpne. Snø/vann må ikke lagres mot dør/vinduer/yttervegg ved balkong/terrasser	Løpende ved behov		Balkonger/terrasser er utvendige arealer, og må vedlikeholdes/ behandles som utomhusarealer for øvrig. Gjelder snømåking, strøing etc. Viktig å gjøre seg kjent med hvor slukene er plassert.
Parkett	Sjekke luftfuktighet/ temperatur i leiligheten. Følg rengjøringsanvisning	Løpende		Luftfuktighet/ temperatur må holdes på nivå oppgitt under «Parkett» i brukerveiledning
Vinduer, balkongdører og ytterdører	Rengjøring av skinner for stein og støv, samt sjekke at tettelister er rene/ hele. Smøring av låskasser og glideskinner. Etterstramme skruer på hengsler og dørvridere.	Ved behov, minimum 1 gang pr år		
Innvendige dører	Hengsler smøres. Etterstramme skruer på hengsler og dørvridere.	Ved behov, minimum 1 gang pr år		
Innvendige sluk og vannlåser	Rengjøring	2 ganger pr år/ved behov		
Lekkasjearsler	Funksjonstest	Anbefalt sjekk 2 ganger pr år (krav fra leverandør)		Se brukerveiledning. under RØR. Kontrollere batterier.
Baderomsinnredning	Tørk vannsøl av innredning og baderomsdør	Løpende		
Ventilasjonsaggregat	Skifte av filter. Følg anvisning fra leverandør ved filterskift.	Minimum 1 gang pr år	Anlegget krever service. Etablering av serviceavtale anbefales	Se brukerveiledning. under Ventilasjon. De første par årene kan det være behov for filterskift oftere enn 1 gang pr år. Husk kvittering på filterskift v/evt reklamasjon.
Kjøkkenhette	Rengjøring filter	Anbefales månedlig, eller ved behov		Se brukerveiledning. under Ventilasjon
Sil i tuten på blandedbatteri i vask på kjøkken/bad.	Rens av sil	Løpende ved behov		Det kan være forekomster av smuss/små partikler i vannet som over tid kan tette silen og gi dårligere trykk på vannet.
Ventiler, inne i leiligheten	Rengjøring – NB! Ikke demonter ventil	Ved behov		Det bevegelige dekslet på ventilen er innstilt for riktig luftmengde, og må tilbakestilles om det endres ved rengjøring.
Jordfeilautomater (kombinert automatsikring/jordfeilbryter)	Funksjonstest.	Anbefalt 1 gang hver 6. måned		
Postkasselås, hengelåser	Smøre låskasse	1 gang pr. år		
Brannslukker	Sjekk indikator	Vedlikehold iht. produsentens anbefalinger.		









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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring 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


Rettt 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 gis.
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: Askerveien 54
1384 ASKERMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christian Thordén Salvesen

Oppdragsnummer: 1110240174

Telefon: 970 53 838
E-post: christian.thorden.salvesen@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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

22.08.2024

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