

Torstadåsen 1, 1396 BILLINGSTAD

Ny, tiltalende 2-roms i 3. etg., balkong, heis, sentralt, gangavstand til tog/buss, butikker og marka. Kort v. til sjøen



Daglig leder / Partner/ Eiendomsmegler MNEF

Petter Mamen-Lund

Mobil 916 14 722
E-post petter.mamen-lund@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 290 000,-
Omkostn.:	Kr 108 640,-
Total ink omk.:	Kr 4 398 640,-
Felleskostn.:	Kr 3 071,-
Selger:	Kai Roger Svendsen
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	2026
BRA-i/BRA Total	42/45 kvm
Tomtstr.:	2758 kvm
Soverom:	1
Antall rom:	2
Gnr./bnr.	Gnr. 32, bnr. 299
Snr.	7
Oppdragsnr.:	1110260031

Velkommen til ditt nye hjem!

Nyoppført og gjennomgående 2-roms leilighet på attraktive Bergerløkka. Leiligheten er nylig ferdigstilt, har aldri vært bebodd og selges med 5 års §12-garanti. Den ligger i 3. etasje med enkel heisadkomst direkte til leilighetsplanet.

Boligen har god planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, utgang til balkong, bad og et romslig soverom med gode møbleringsmuligheter. Bergerløkka Huseierforening drifter felles utvendige arealer, gjesteparkering, storstua og gjesterommet i Hus 10-16. Boligen har full tilstandsrapport selv om den er ny.

- 5 års §12-garanti
- Balansert ventilasjon
- Varmtvann og oppvarming inkludert i felleskostnadene
- Kort gangavstand til ekspressbuss
- Kort vei til lokaltog
- Gangavstand til butikker og øvrige servicetilbud
- Kort avstand til flere badeplasser

Innhold

Nøkkelinformasjon 2
Om eiendommen 4
Tilstandsrapport 34
Egenerklæring 48
Nabolagsprofil 52
Budskjema 291

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 42 kvm
BRA - e: 3 kvm
BRA totalt: 45 kvm
TBA: 7 kvm

Bolig
Bruksareal fordelt på etasje
3. etasje
BRA-i: 42 kvm Entré, bad, soverom, stue/kjøkken
TBA fordelt på etasje
3. etasje
7 kvm

Bod
Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller

BRA-e: 3 kvm Bod i felles rom. **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**
Arealmålingen er utført av takstingeniør Lars Petter Heinegaard. Det er benyttet håndholdt laseravstandsmåler fra Bosch. Arealer er kontrollmålt i ArchiCad. Arealoppmåling baserer seg de arealer som er måleverdige ihht målregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner ihht godkjente tegninger. NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling Oppmålte areaer er ikke kontrollert opp mot godkjente byggemelding/tegninger. I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden.
Bodarealet er oppmålt til 2,5 m2

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
2758 kvm

Tomtebeskrivelse
Ideell andel av fellestomt.

Beliggenhet
Torstadåsen 1 ligger rolig og fint til på Vestre Billingstad, et moderne og nylig utviklet boligområde med nærhet til både natur og sentrale servicetilbud. Området har gjennom de siste årene vært under betydelig utvikling, og kombinerer nye boligprosjekter med grønne omgivelser, gode utearealer og praktiske fasiliteter i hverdagen. Bomiljøet oppleves som trygt og oversiktlig, og er attraktivt for både unge, familier og godt voksne.

Beliggenheten mellom Asker og Sandvika gir enkel tilgang til et bredt utvalg av butikker, serveringssteder, kulturtilbud og servicetjenester. Sandvika Storsenter, med et stort utvalg av butikker og servicesteder, ligger kort kjøretur unna. I tillegg finnes dagligvarebutikk, treningssentre, legesenter og apotek i nærområdet, samt barnehager og skoler for alle trinn. Gode tog- og bussforbindelser i nærheten gjør området godt egnet for pendlere, med enkel reisevei både mot Oslo, Asker sentrum og videre mot Drammen.

For den som setter pris på natur og friluftsliv, er det kort vei til varierte turmuligheter året rundt. Vestmarka byr på et omfattende stinett med turmål som Gupu, Sandungen og Furuholmen, samt flere populære turområder som Skaugumsåsen, Grosetkollen og Tanumskogen. Om vinteren prepareres det skiløyper i nærområdet, blant annet med utgangspunkt fra Billingstad skole. På sommerstid ligger fjorden kun få minutters kjøretur unna, med bade- og rekreasjonsområder som Hvalstrand, Holmenskjæret, Kadettangen og Kalvøya. Det finnes også flere marinaer i området.

Holmen byr på et variert tilbud innen idrett og fritid, med blant annet tennishall, turnhall, ishall, fotballbaner og klatrehall. Svømmehallen ved Holmenskjæret har både hovedbasseng og terapibasseng, samt tilhørende fasiliteter og uteområder. På Holmen senter finner man også butikker, spisesteder og vinmonopol.

Adkomst
Se kartskisse.
Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen
Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid
Det er flere barnehager i området, bl.a.: V. Billingstad bhg, Holmen barnehage og Vekstbarnehagen.

Skolekrets
Eiendommen sokner til Hvalstad barneskole og Torstad ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon
Nedre Berger bussholdeplas ligger kun 5 minutter fra boligen med ekspressbuss til Oslo i rushtiden. Det er ca. 1 km til Billingstad stasjon med lokaltog, linje L1.

Bygningssakkyndig
Asker Bygg og Eiendom AS

Type rapport
Eierskifterapport

Byggemåte
Hovedkonstruksjoner i stål/betong. Utvendige fasader med teglstein og trepanel. Flate tak. Etasjeskillere er av betongdekke.

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater, malt betongvegger. Himling av malte betongelementer. Boligen er nyoppført og ikke tatt i bruk.

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

Innhold
BRA-i:
Entré, bad, soverom, stue/kjøkken.

BRA-e:
Bod i felles rom.

Standard
Stue:
Stuen har åpen løsning mot kjøkkenet og utgang til balkong. Gulvet er belagt med 1-stavs laminat. Rommet har plass til sofaseksjon med tilhørende mediamøbler samt spiseplass.

Balkong:
Fra stuen er det utgang til en utkraget balkong på 7 kvm. Balkongen er oppført i betongkonstruksjon og har rekkverk i glass og metall.

Kjøkken:
Kjøkkenet er utstyrt med innredning med glatte fronter og benkeplate. Det er installert platetopp og vask, samt avsatt plass til kjøleskap og stekeovn.

Bad:
Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Badet er innredet med skuffeseksjon med nedfelt servant og stikkontakt i innredningen, veggmontert toalett fra TECE, svingbare dusjvegger i glass samt opplegg for vaskemaskin.

Soverom:
Romslig soverom med direkte adkomst til badet. Det er plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Det er avløpsrør og sluk av plast. Avløpsrørene ligger skjult i konstruksjonen.
Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert i skap i entréen.
Det er sentralanlegg for varmtvann.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Det er ingen forhold i rapporten som har fått TG2 eller TG3.

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

Hvitevarer
Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen.

Moderniseringer og påkostninger
Boenheten er ny og har aldri vært i bruk.

Parkering
Parkeringen i sameiet tilhører næring og er kun tilgjengelig for korttidsparkering mot avgift. Felleskostnader for garasjeplass kommer i
tillegg. Gjesteparkering i området administreres av huseierforeningen.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt

årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3.

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming
1 stk Radiator med vannbåren varme i stue fra felles varmeanlegg. (EL-kjele i teknisk rom)
Varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk
Leiligheten har ikke vært bebodd og strømforbruket er ikke reelt.

Energimerke
A

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger
Kr 4 290 000

Omkostninger kjøper
4 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger
107 250 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))
---
108 640 (Omkostninger totalt)
120 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
123 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)
---
4 398 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 410 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 413 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt
Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune per salgsoppgavedato.

Informasjon om formuesverdi
Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregingsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold

om at formuesverdien kan bli endret og evntuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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 om 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
42/2416

Felleskostnader inkluderer
Inkluderer varmtvann, fyring, fibernett, kabel-tv, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, felles forsikring, vaktmestertjeneste.

Herav:
Kontingent huseierforeningen kr. 220,00
Bredbånd kr. 289,00
Felleskostnader bolig kr. 2 562,00

Felleskostnader pr. mnd
Kr 3 071

Kommentar fellesgjeld
Ingen lån registrert på selskapet. Ligningstall er ikke mottatt.

Sameiet

Sameienavn
Bergerløkka Hus 28 Eierseksjonssameie

Organisasjonsnummer
936729487

Om sameiet
Sameiet er et kombinert sameie som består av:
41 boligseksjoner (boligseksjonene), nr. 1-41
2 næringsseksjoner for næringsvirksomhet (næringsseksjonene), nr. 42 og 43
1 næringsseksjon for avfallsrom (avfallsromseksjonen), nr. 44
1 næringsseksjon for parkering (parkeringsseksjonen), nr. 45 (Minimum 8 parkeringsplasser i snr. 45 skal være tilgjengelig for korttidsparkering.)

i eiendommen gnr. 32, bnr. 299 i Asker kommune.

Sameiet og seksjonseierne er medlem i Bergerløkka Huseierforening som drifter felles utvendige arealer, gjesteparkering, storstua og gjesterommet i Hus 10-16. Det kreves inn 1 mnd. ekstra felleskostnader i startkapital ved salg fra utbygger. Tredjepartsopplysninger vil først foreligge i 2027 da første overtakelse er i 2026.

Lånebetingelser fellesgjeld
Ingen lån registrert på selskapet.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
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

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 32, bruksnummer 299, seksjonsnummer 7 i Asker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3203/32/299/7:
11.10.1972 - Dokumentnr: 413136 - Bestemmelse om vannledn.
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:299
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Pkt. 6 i avtalen opphører i gnr. 32 bnr. 104, 274 og 276.

14.08.2002 - Dokumentnr: 23821 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:274
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:299
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.2018 - Dokumentnr: 670520 - Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Rettighetshaver allmennheten
Adkomstrett til fots/på sykkel
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:299
Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.2019 - Dokumentnr: 1197274 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:299
Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.2020 - Dokumentnr: 2878190 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:299
Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.2020 - Dokumentnr: 3287379 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Billingstad Energi AS
Org.nr: 921 660 944
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Bestemmelse om etablering av felles infrastruktur angående vann- og avløpsrør og fjernvarmerør
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:299
Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.2021 - Dokumentnr: 199333 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner
Rettighetshaver: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Bestemmelse om overvann
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om bebyggelse og tiltak i nærheten av anlegget
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:299
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.2021 - Dokumentnr: 732348 - Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder også fremtidige fradelte eiendommer
Gjensidig adkomstrett gjennom garasjekjeller
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:299
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.2021 - Dokumentnr: 838488 - Jordskifte
Jordskiftesak 18/142893REN-JOOV/JLST VESTRE BILLINGSTAD
Oslo og Østra Viken Jordskifterett
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:299
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Ni eiendommer ble uteglemt ved førstegangs tinglysing. Jordskiftesaken er nå også

tinglyst på gnr. 32 bnr. 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 290 og 291.

21.04.2023 - Dokumentnr: 408317 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:299
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2023 - Dokumentnr: 716559 - Bestemmelse om vannledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Bestemmelse om frostproblematikk kommunalt hovedledningsnett
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:299
Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.2023 - Dokumentnr: 1047959 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:299
Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.2023 - Dokumentnr: 1048059 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:299
Gjelder denne registerenheten med flere

27.02.2026 - Dokumentnr: 230702 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Megleroppgjøret AS
Org.nr: 992 767 022
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

20.02.2025 - Dokumentnr: 200852 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 42/2416

13.05.2025 - Dokumentnr: 532917 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:294
Bestemmelse om vedlikehold

13.05.2025 - Dokumentnr: 532917 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:32 Bnr:294
Bestemmelse om vedlikehold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er ikke utstedt ferdigattest for eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 03.03.2026. Følgende arbeider/anmerkninger sto igjen før ferdigattest kunne utstedes:

1. Søknad om ferdigattest må sendes inn innen 01.09.2026.
2. Endelig gjennomføringsplan sendes ved søknad om ferdigattest.

Følgende arbeider må ferdigstilles før ferdigattest:
Næringslokaler i Bergereka 19 og 21

Midlertidig brukstillatelse er vedlagt salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
03.03.2026.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2020100
Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 13.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delareal 250 m2
ArealbrukBlå/grønnstruktur,Nåværende
Delareal 497 m2
Arealbruk Veg,Nåværende
Delareal 2 758 m2
BestemmelseOmrådenavn#7 Prio. vekstområde
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal 2 011 m2
ArealbrukSentrumsformål,Nåværende
Delareal 2 011 m2

BestemmelseOmrådenavn#1 Avvikssone støy
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal 66 m2
KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavnH560_2
Delareal 650 m2
KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavnH560_1
Delareal 2 758 m2
BestemmelseOmrådenavn#8 Nullvekst nord
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

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

Kommunedelplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 02202011101
Navn Holmen - Slependen
Plantype Kommunedelplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 29.01.2013
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3036/
2011101_bestemmelser.pdf
Id 02202016014
Navn E18 Slependen-Drengsrud
Plantype Kommunedelplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 08.11.2016
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/4957/
2016014_bestemmelser.pdf
Delareal 274 m2
KPAngittHensyn Hensyn grønnstruktur
KPHensynsonenavnH540
Delareal 497 m2
Arealbruk Veg,Framtidig

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 02202014003

Navn Vestre Billingstad
Plantype Områderegulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 31.01.2018
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15649/02202014003_Bestemmelser.pdf
Delareal 1 714 m2
Bestemmelsesområdeutforming
Delareal 2 757 m2
Formål Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Feltnavn B8
Delareal 1 092 m2
RPHensynsonenavnH310_1
Faresone Ras- og skredfare
Delareal 900 m2
RPHensynsonenavnH320_
Faresone Flomfare
Delareal 2 525 m2
RPHensynsonenavnH310_2
Faresone Ras- og skredfare
Delareal 485 m2
RPHensynsonenavnH710_1
Båndleggingssone Båndlegging for regulering etter pbl.

Reguleringsplaner under arbeid
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2026007 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2026007)
Navn E18 RAMSTADSLETTA-NESBRU
Status Planlegging igangsatt
Plantype Områderegulering
Id 2021005
Navn Detaljregulering for E18 Ramstadsletta - Nesbru
Status Planlegging igangsatt
Plantype Detaljregulering

Adgang til utleie

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

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

Kontraktsgrunnlag

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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.

Personopplysninger
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 500 Betalingsutsettelse
4 500 Kommunale opplysninger
24 900 Markedspakke
7 500 Oppgjørsvederlag

5 790 Opplysninger fra forretningsfører
19 900 Tilretteleggingsgebyr
3 500 Visninger/overtakelse per stk., 3 inkludert i første kostnad
6 725 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

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

Ansvarlig megler bistås av
Petter Mamen-Lund
Daglig leder / Partner/ Eiendomsmegler MNEF
petter.mamen-lund@aktiv.no
Tlf: 916 14 722

Oppdragstaker
Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS, organisasjonsnummer 990997810
Bankveien 11, 1383 ASKER

Salgsoppgavedato
08.04.2026





















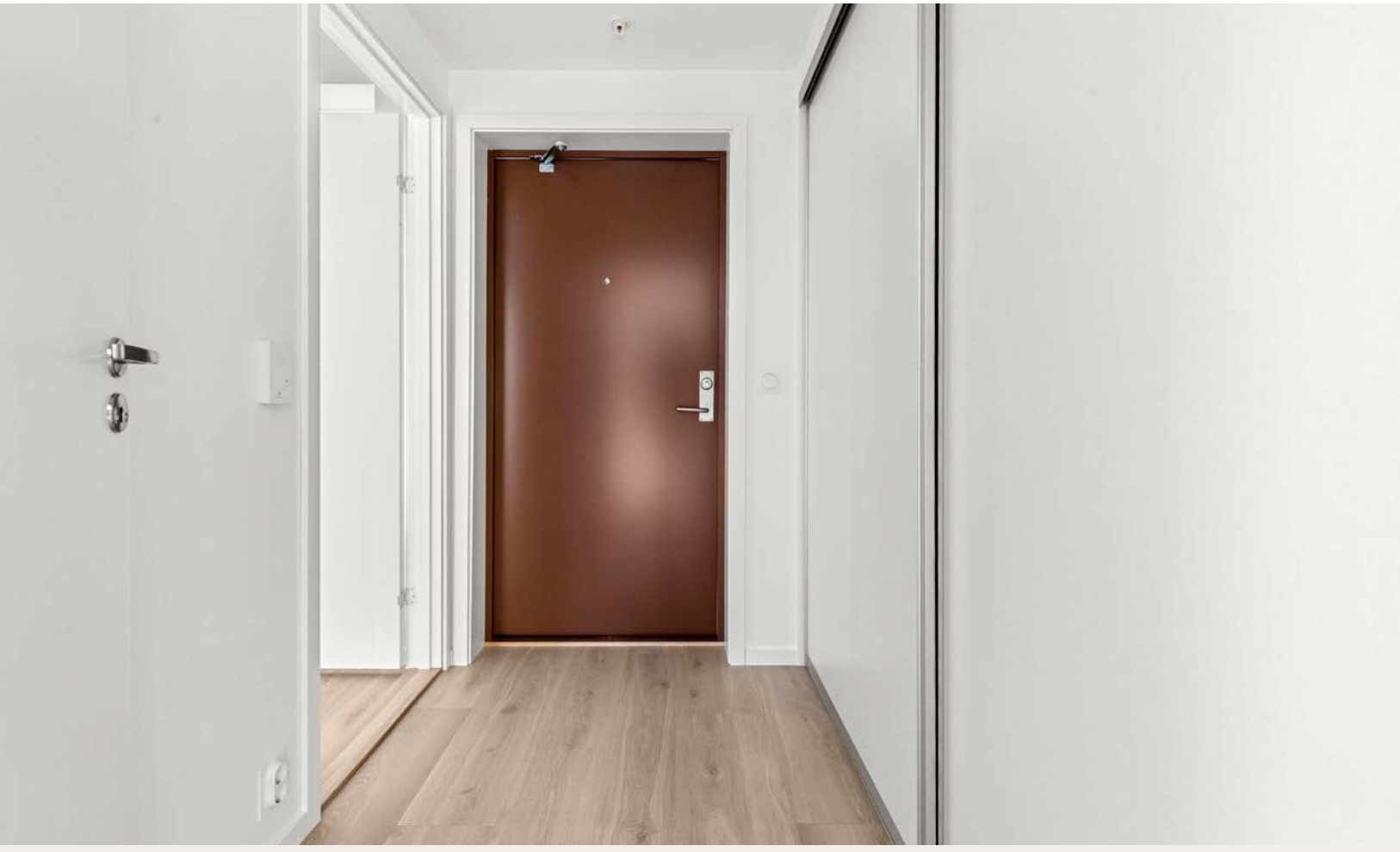












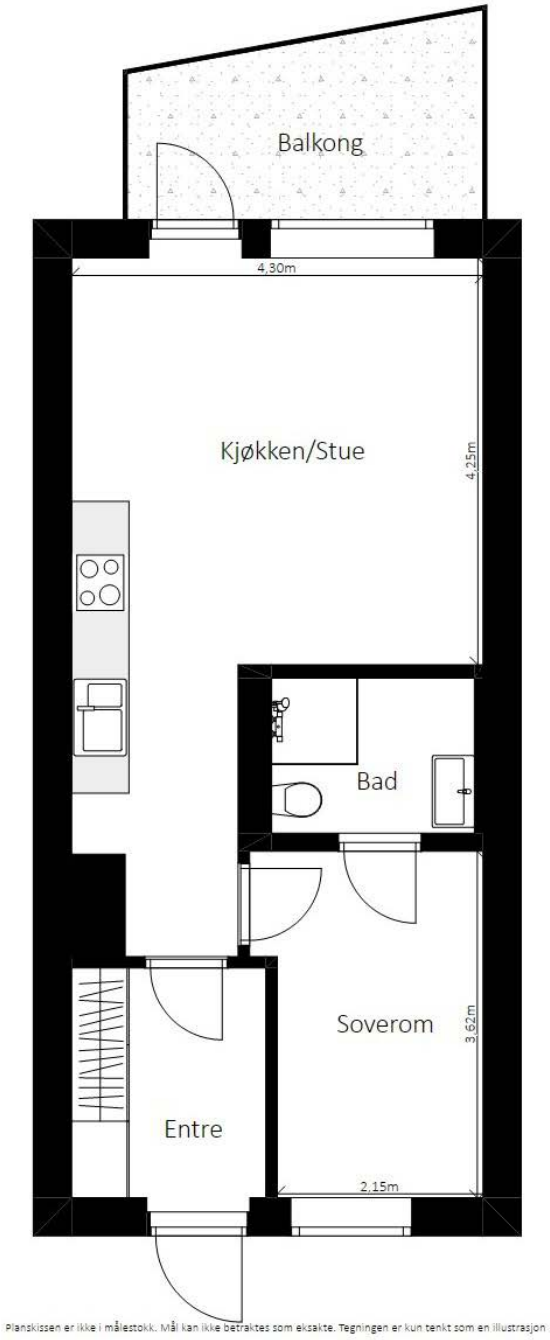





Billingstad
2
1



Torstadåsen 1, 1396 Billingstad
Leilighet



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Torstadåsen 1 , 1396 BILLINGSTAD

ASKER kommune

gnr. 32, bnr. 299, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 11.03.2026 **Rapportdato:** 17.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22644-1046 **PropCloud ref nr:** MQ9166

Autorisert foretak: ASKER BYGG OG EIENDOM AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Geir Randen

askerbyggeiendom@gmail.com

917 42 811

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Torstadåsen 1 , 1396 BILLINGSTAD
Gnr 32 - Bnr 299
3203 ASKER

Beskrivelse av eiendommen

Nyoppført leilighetsbygg. Boenheten ligger i 3 etasje med utvendig svalgang. Adkomst via heis eller trapp. Det er viktig at ny eier setter seg godt inn i FDV for riktig bruk og vedlikehold av boenheten.

OPPVARMING:
1 stk Radiator med vannbåren varme i stue fra felles varmeanlegg. (EL-kjele i teknisk rom)
Varmekabler på bad.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2026

UTVENDIG Gå til side

Hovedkonstruksjoner i stål/betong. Utvendige fasader med teglstein og trepanel. Flate tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann- og avløpsinstallasjoner, og det er gjort besiktigelse i rørskapet.
Det er avløpsrør og sluk av plast. Avløpsrørene ligger skjult i konstruksjonen.
Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert i skap i entréen.
Det anbefales å bytte filter 1–2 ganger per år. Filteravtaler kan inngås med leverandør for automatisk tilsendelse av filter.
Kanalene til ventilasjonsanlegget anbefales renset minimum hvert 5. år i henhold til SINTEF. Rens av ventilasjonsanlegget gir bedre inneklima, energibesparelse, redusert fare for brann og høyere ytelse på ventilasjonsanlegget.
Det er sentralanlegg for varmtvann.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i entrè.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

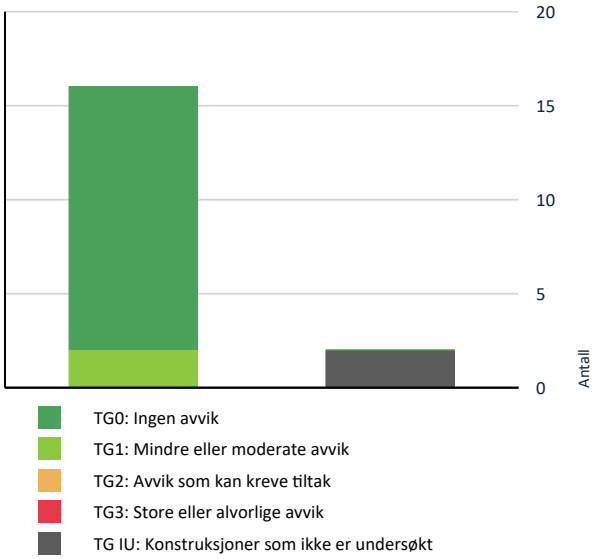
Tegninger stemmer med dagens bruk/plan.

ASKER BYGG OG EIENDOM AS
Jensåsveien 37A
3474 ÅROS

Torstadåsen 1 , 1396 BILLINGSTAD
Gnr 32 - Bnr 299
3203 ASKER

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme. Felles bygningsdeler er ikke vurdert i denne rapporten. Det er oppholdsvær ved befaring.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2026

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boenheten er ny og har aldri vært i bruk.

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer utvendig beslått med aluminium. Ingen avvik funnet.

TG 0 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
utkraget balkong i betongkonstruksjon. rekkverk i glass og metall.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater, malt betongvegger. Himling av malte betongelementer. Boligen er nyoppført og ikke tatt i bruk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskillere er av betongdekke. Det er foretatt stikkmålinger av horisontalplanet med laservater i stue og soverom uten funn av nevneverdige avvik. Selve etasjeskillet er en skjult konstruksjon og lar seg ikke inspisere annet enn visuelt og ved målinger av nedbøyninger o.l.

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte, glatte dører med flate terskler i eik.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Arbeidene er utført av ansvarlig foretak. Dokumentasjon på minnepinne. Rommet har ikke vært i bruk.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har fliser. Taket er malt.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er tilfredsstillende. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 32 mm. Dusjsonen er nedsenket med lokalt fall mot sluk.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det forutsettes at anvisninger er fulgt og at riktig produkt er valgt til formålet for å sikre funksjon. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.



3. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet har skuffeinnredning med nedfelt servant, stikkontakt i innredningen, veggmontert toalett fra TECE, svingbare dusjvegger i glass og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjon. Det er en spalte under døren på 18 mm.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hullboring er ikke foretatt da boenheten er helt ny og aldri vært i bruk.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kun platetopp, samt avsatt plass til kjøleskap og stekeovn.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg (ikke kullfilter)

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann- og avløpsinstallasjoner, og det er gjort besiktigelse i rørskapet.

TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør og sluk av plast. Avløpsrørene ligger skjult i konstruksjonen.

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert i skap i entréen. Det anbefales å bytte filter 1–2 ganger per år. Filteravtaler kan inngås med leverandør for automatisk tilsendelse av filter.
Kanalene til ventilasjonsanlegget anbefales renset minimum hvert 5. år i henhold til SINTEF. Rens av ventilasjonsanlegget gir bedre inneklima, energibesparelse, redusert fare for brann og høyere ytelse på ventilasjonsanlegget.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmtvann.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entrè.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2026

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

Tilstandsrapport

elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

-El-anlegg er kun beskrevet ikke kontrollert. Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Downlights/lys ikke demontert for kontroll. Avvik kan forekomme. Det mangler merking av sikringer i sikringsskapet. Dette bør utbedres.





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

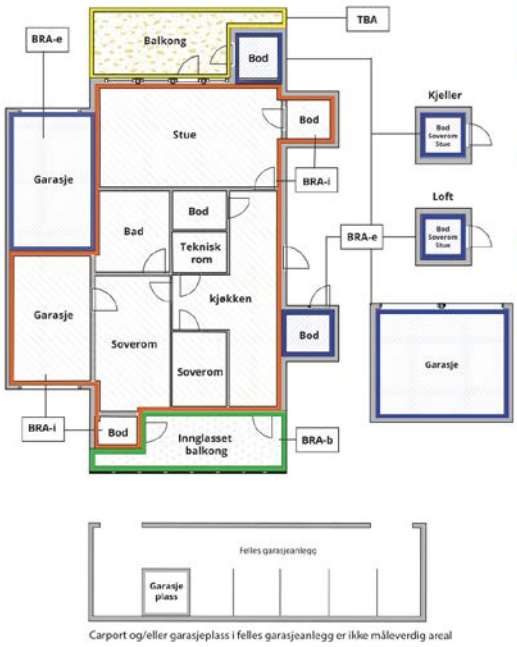
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	42	3		45	7
SUM	**42**	**3**			**7**
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré, bad, soverom, stue/kjøkken	Bod i felles rom.	

Kommentar

Arealmålingen er utført av takstingeniør Lars Petter Heinegaard. Det er benyttet håndholdt laseravstandsmåler fra Bosch. Arealer er kontrollmålt i ArchiCad. Arealoppmåling baserer seg de arealer som er måleverdige ihht målregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner ihht godkjente tegninger.
NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler.
Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling
Oppmålte areaer er ikke kontrollert opp mot godkjente byggemelding/tegninger.
I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden. Bodarealet er oppmålt til 2,5 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger stemmer med dagens bruk/plan.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Nyoppført boligblokk 2026

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Geir Randen	Takstingeniør
	Lars Petter Heinegaard	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	32	299		7	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Torstadåsen 1

Hjemmelshaver

Jm Norge AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighetsbygg beliggende sentralt på Billingstad.

Om tomten

Felles tomteareal.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om eller gjort tilkjenne spesielle forhold tilknyttet eiendommen, megler vil normalt fremskaffe grunnbok og annen informasjon av relevans. Det er viktig at kjøper setter seg godt inn i vedtekter til sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	09.03.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	12.03.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	12.03.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	12.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Kai Roger Svendsen

Boligen

Torstadåsen 1
1396 Billingstad

3203-32/299/0/7

- Boligen ble kjøpt 2026
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Nabolagsprofil

Bergerveien 28 - Nabolaget Billingstad - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Eldre**

Offentlig transport

Nedre Berger Linje 250, 250N, 260E, 270	6 min 0.6 km
Billingstad stasjon Linje L1	14 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 19.1 km
Oslo Gardermoen	54 min

Skoler

Mellom-Nes skole (1-7 kl.) 415 elever, 25 klasser	15 min 1.3 km
Steinerskolen i Asker skole (1-10 kl.) 184 elever, 12 klasser	16 min 1.4 km
Hvalstad skole (1-7 kl.) 434 elever, 23 klasser	18 min 1.5 km
Holmen skole (8-10 kl.) 9 elever, 4 klasser	9 min 0.8 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.) 417 elever, 23 klasser	15 min 1.1 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	4 min 0.3 km
Holmen videregående skole 76 elever	9 min 0.8 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

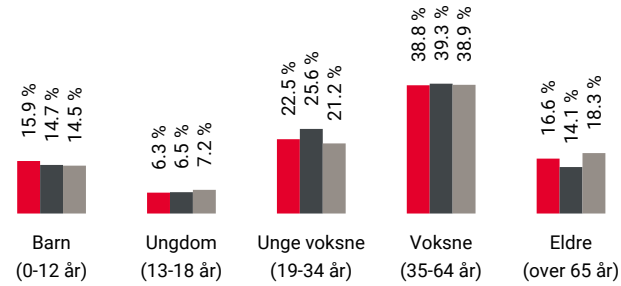
Kvalitet på skolene

Veldig bra 92/100

Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Billingstad	2 028	963
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

V. Billingstad bhg. (1-5 år) 151 barn	3 min 0.3 km
Holmen barnehage (1-5 år) 73 barn	6 min 0.4 km
Vekstbarnehagen (0-5 år) 23 barn	11 min 1 km

Dagligvare

Joker Neselva Søndagsåpent	5 min 0.4 km
Kiwi Billingstad PostNord	7 min 0.6 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Tog
3. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

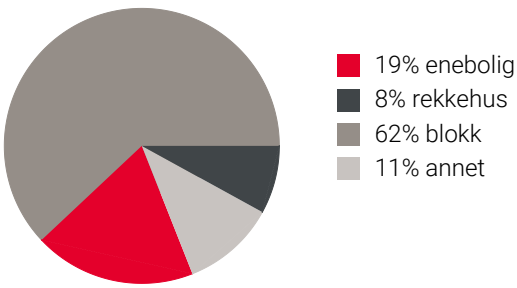
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

Gateparkering
Lett 91/100

Sport

Nesbru videregående Aktivitetshall, ballspill	4 min 0.3 km
Mellom-Nes skole Aktivitetshall, ballspill	16 min 1.3 km
Feel24 Billingstad	6 min
Nesbru Trim & Helse	13 min

Boligmasse



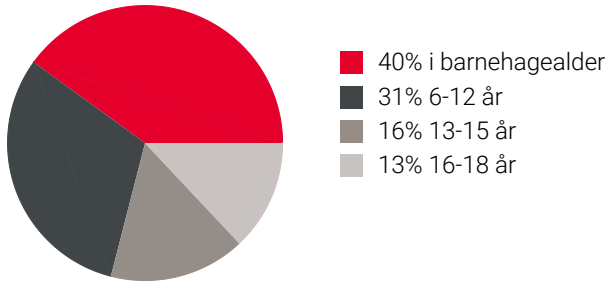
«Nærme til togstasjon, kjøpesentre og butikker, men ikke mye bilstøy.»

Sitat fra en lokalkjent

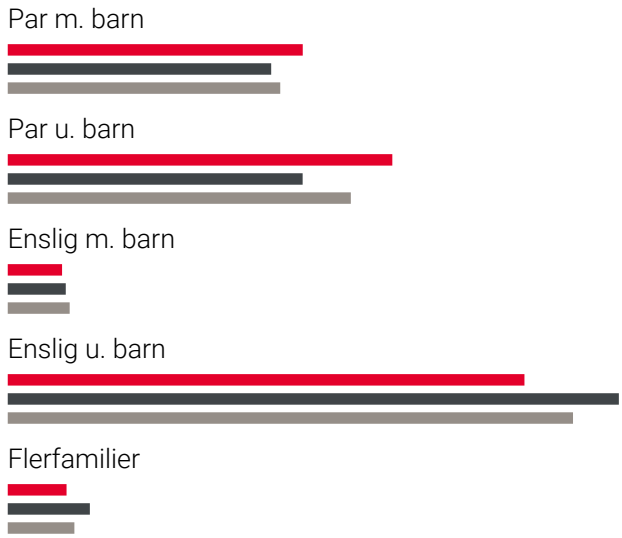
Varer/Tjenester

Slependen senter	7 min
Vitusapotek Nesbru	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



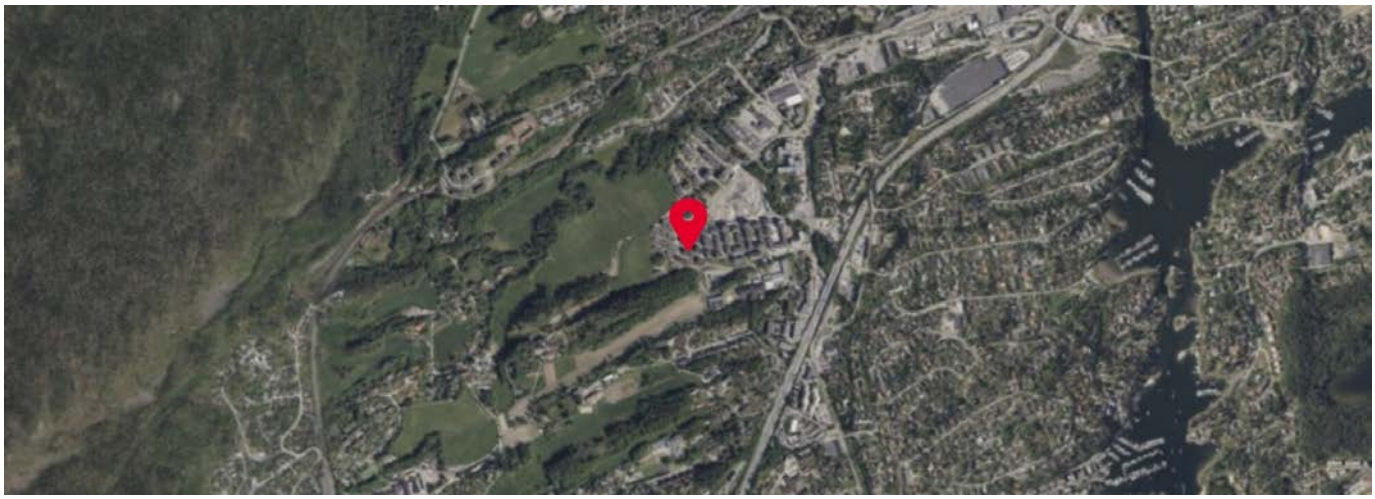
Familiesammensetning

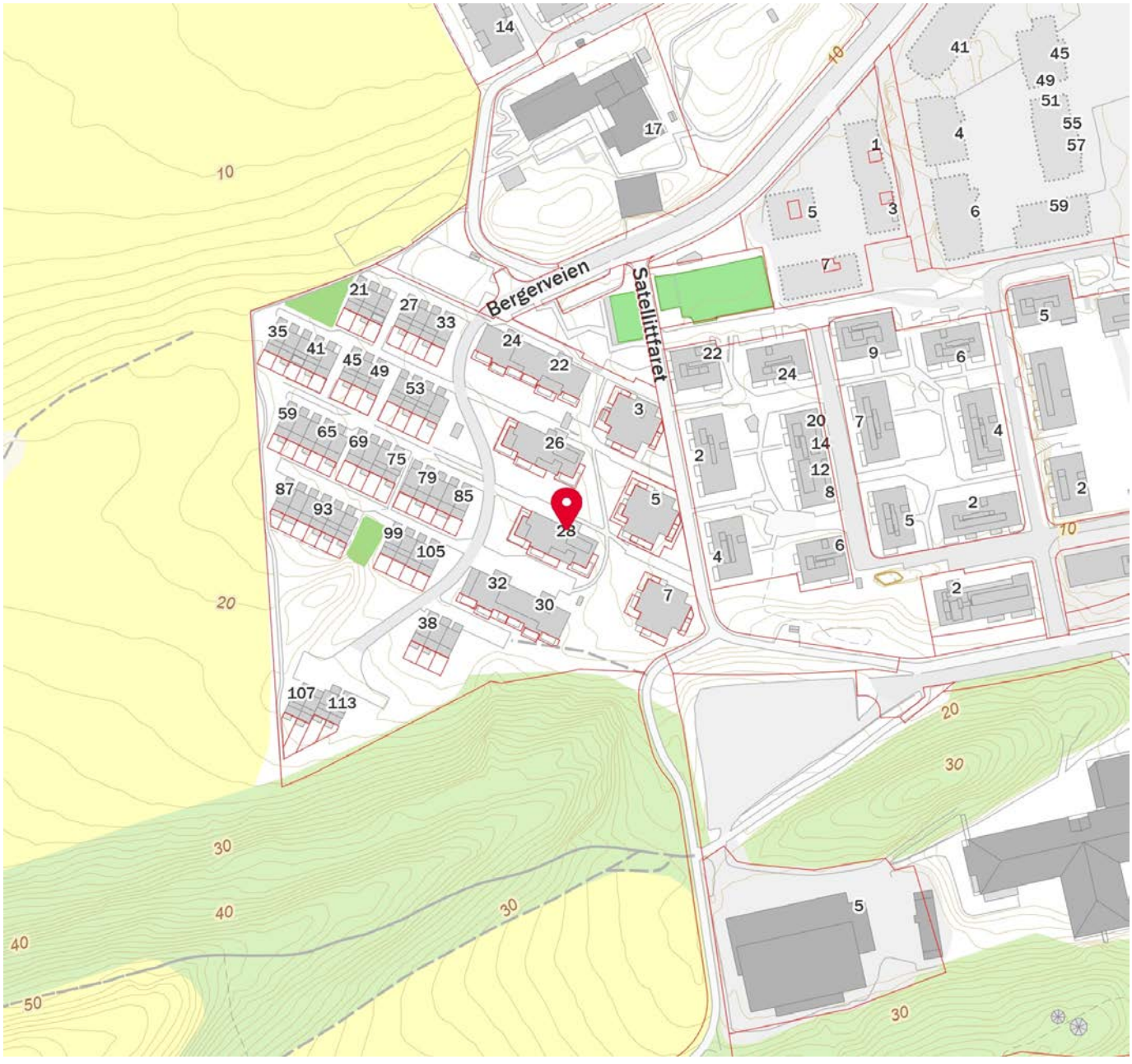


Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS
Aktiv avd. Asker v/Mathias Carlsen
Bankveien 11, 1373 ASKER
E-post: mathias.carlsen@aktiv.no

Deres ref.: 1110260031 . Vår ref.: 10164-1-07 Dato: 11.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Bergerløkka Hus 28 Eierseksjonssameie
Organisasjonsnr:	936729487
Seksjonseier:	Svendsen, Kai Roger
Medeier:	
Leilighetsnummer:	07
Adresse:	Torstadåsen 1, 1396 BILLINGSTAD
Seksjonsnummer:	7
Gnr.	32
Bnr.	299

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 95665718.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkeringen i sameiet tilhører næring og er kun tilgjengelig for korttidsparkering mot avgift. Seksjonseiere kan kjøpe eller leie plass i de andre eierseksjonssameiene på Bergerløkka. Ved salg av garasjeplass må det oppgis navn på sameie hvor garasjeplassen er (bnr. og bnr.) og info om garasjeplass nummer. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasjeplass. Felleskostnader for garasjeplass kommer i tillegg. Gjesteparkering i området administreres av huseierforeningen.
Sameiet og seksjonseierne er medlem i Bergerløkka Huseierforening som drifter felles utvendige arealer, gjesteparkering, storstua og gjesterommet i Hus 10-16. Det kreves inn 1 mnd. ekstra felleskostnader i startkapital ved salg fra utbygger. Tredjepartsopplysninger vil først foreligge i 2027 da første overtakelse er i 2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskapet.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 071,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kontingent huseierforeningen	220,00	
Bredbånd	289,00	
Felleskostnader bolig	2 562,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anita Helene Haugen pr. e-post: anita.haugen@OBOS.NO eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Thilip Praba Prathapan,
e-post: bergerlokka-hus-28@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

V E D T E K T E R

for

Bergerløkka hus 28 eierseksjonssameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn, opprettelse og formål

Sameiets navn er Bergerløkka hus 28 eierseksjonssameie. Sameiet er opprettet ved søknad om seksjonering tinglyst 20.2.2025.

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til seksjonseierne i eiendommen, herunder opprettholde et godt og trygt bomiljø.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av:

- 41 boligseksjoner (boligseksjonene), nr. 1-41,
- 2 næringsseksjoner for næringsvirksomhet (næringsseksjonene), nr. 42 og 43,
- 1 næringsseksjon for avfallsrom (avfallsromseksjonen), nr. 44,
- 1 næringsseksjon for parkering (parkeringsseksjonen), nr. 45.

i eiendommen gnr. 32, bnr. 299 i Asker kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og evt. en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Tilleggsdeler består av sportsboder for boligene og utvendig areal for næring.

(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.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA-i areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA-i. For parkeringsseksjonen og avfallsromseksjonen er det fastsatt en vektet eierbrøk.

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 en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet, jf. eierseksjonsloven § 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) Minimum 8 parkeringsplasser i snr. 45 skal være tilgjengelig for korttidsparkering.

(5) 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.

(6) 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.

Næringsseksjonene har fortrinnsrett (men ikke eksklusiv rett) til bruk av utomhus torgarealer (vederlagsfritt) som vist på tegning/skisse inntatt som vedlegg 1. Bruken av disse utomhus arealer må skje på en slik måte at adgangen og adkomst til boligseksjonene ikke hindres.

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (4) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(6) 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 boligseksjonene og næringsseksjonene evigvarende enerett til å benytte de deler av sameiets fellesareal som angitt under:

<u>Boligseksjonene har herunder enerett til bruk av følgende arealer:</u>

- innvendig og utvendige fellesareal som ikke også betjener næringsseksjonene, som inngangspartier, trapperom, trappeløp, svalganger, takterrasse, boder, heiser med tekniske anlegg, ventilasjonsanlegg og andre tekniske anlegg for betjening av boligene, samt fasader/yttervegger (inkl. balkongfasader) som tilhører boligseksjonene.

Næring har allikevel adkomstrett over fellesareal til egne tekniske installasjoner.

<u>Næringsseksjonene, avfallsromsseksjonen og parkeringsseksjonen har herunder enerett til bruk av følgende arealer:</u>

- tekniske anlegg for betjening næringsseksjonene, samt næringsseksjonenes fasader/yttervegger/port.

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. Parkering

4-1 Organisering
16 innvendige parkeringsplasser er seksjonert som en egen næringsseksjon. Parkeringsseksjonen vil eies av en kommersiell aktør, parkeringsselskap e.l.

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 karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (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 utskiftning 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 innsekter 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 vedlike. 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.

Næringsseksjonene besørger vedlikehold av fasadene utenfor næringsseksjonene, 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 utskiftning 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. Næringsseksjonenes 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 bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen.

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

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

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

6. Felleskostnader, 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) Næringsseksjonene, parkeringsseksjonen og avfallsromseksjonen 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 næringsseksjonene, 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 disse seksjonene og øvrige kostnader hvor disse seksjonene 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.

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

(5) Kostnader/kontingent til VB Drift og Bergerløkka huseierforening skal fordeles med en lik andel pr. seksjon (unntatt avfallsromseksjonen) eller den fordelingsnøkkel som VB Drift eller huseierforeningen legger til grunn.

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

- Administrasjonskostnader, som forretningsførsel, revisjon og styrehonorar,
- 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) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

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

(10) Næringsseksjonene kan på forespørsel bestille en spesifisert oversikt i løpet av første kvartal over kostnader med merverdiavgift, til bruk for fradrag for merverdiavgift på sin andel av felleskostnadene. Oversikten skal også vise fordeling mellom bolig og næring.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes 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 tvangsfullbyrdelsesloven 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 eller fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to 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 to eller flere styremedlemmer 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 årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle 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 stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøte har hver boligseksjon en stemme, næringsseksjon 42 har 3 stemmer, næringsseksjon 43 har 2 stemmer og parkeringsseksjonen har 2 stemmer. Avfallsromseksjonen har ikke stemmerett. Stemmetallet er basert på sameiebrøken.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene.

(3) Vedtak om endring av vedtektenes pkt. 3-1 (1) annet ledd om rett til bruk av uteareal for næringsseksjonene krever samtykke fra næringsseksjonene.

(4) 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, besluttes 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 besluttes, 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 deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes 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. 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 Bergerløkka Huseierforening
(1) Bergerløkka Hus 28 eierseksjonssameie er en del av et større sammenhengende boligområde innenfor delområde/felt B på Vestre Billingstad. Grøntarealer/beplantning, veier, belysning, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser, møteplasser, og fellesinnretninger av enhver art mellom og rundt eierseksjonssameienes eiendommer utskilt som separate eiendommer som ikke inngår i Vestre Billingstad Fellesarealsameie, skal ligge i ett tingsrettslig sameie mellom eierseksjonssameiene innenfor delområde/felt B.

(2) Sameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av de nevnte fellesarealer, og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene gjennom Bergerløkka Huseierforening og da til det beste for boligområdet innenfor delområde/felt B.

12 Vestre Billingstad Fellesarealsameie og VB Drift AS
(1) Bergerveien 24 AS (felt A1-3), JM Norge AS (felt B1-9), Bergerveien 12 AS (felt C1-2) og Sandekra AS (D1-8), (heretter utbyggerne) eier gnr. 32, bnr. 104 m.fl., i Asker kommune bestående av adkomstveier, uteoppholdsareal, lekeplasser og naturområder for boligprosjektene på Vestre Billingstad.

Eiendommen/e vil etter overtagelse av siste byggetrinn overskjøtes til huseierforeningene

eller selskapene som eier fellesareal innenfor prosjektets delfelt og ligge i et tingsrettslig sameie mellom eierne, heretter kalt ”Vestre Billingstad Fellesarealsameie”.

(2) Utbyggerne har på vegne av delfeltene A1-3, B1-9, C1-2 og D1-8 stiftet VB Drift AS som har påtatt seg ansvaret for vedlikehold og den daglige drift av Vestre Billingstad Fellesarealsameie.

Alle huseierforeninger samt fellesarealsameier innenfor Vestre Billingstad, har rett og plikt til å være aksjonærer i VB Drift AS. Bergerløkka Huseierforening er pliktig til å delta i drift og vedlikehold av Vestre Billingstad Fellesarealsameie og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene for felleseiendommene, som organiseres gjennom VB Drift AS.

Aksjene i VB Drift AS er inndelt i A- og B aksjer. Aksjer i VB Drift AS overføres vederlagsfritt fra JM Norge AS til Bergerløkka Huseierforening i to trinn.

I trinn I overføres B-aksjer fra JM Norge AS til Bergerløkka Huseierforening. Antall aksjer motsvarer avrundet pro rata Bergerløkka Huseierforeningens totale BRA mot områdets totale BRA. Utregning av BRA skal i alle tilfeller følge reglene som for sameiebrøk. Overføringen av B-aksjer skjer snarest mulig etter første innflytting.

I trinn II overføres A-aksjer etter samme metode som for overføring av B-aksjer. Overføringen av A-aksjer skjer når utbyggingen av området er avsluttet.

Ved fremtidige avvik i BRA plikter Bergerløkka Huseierforening å vederlagsfritt overføre eller motta fra andre huseierforeninger aksjer slik at rett forhold oppnås

13 Diverse opplysninger

13-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

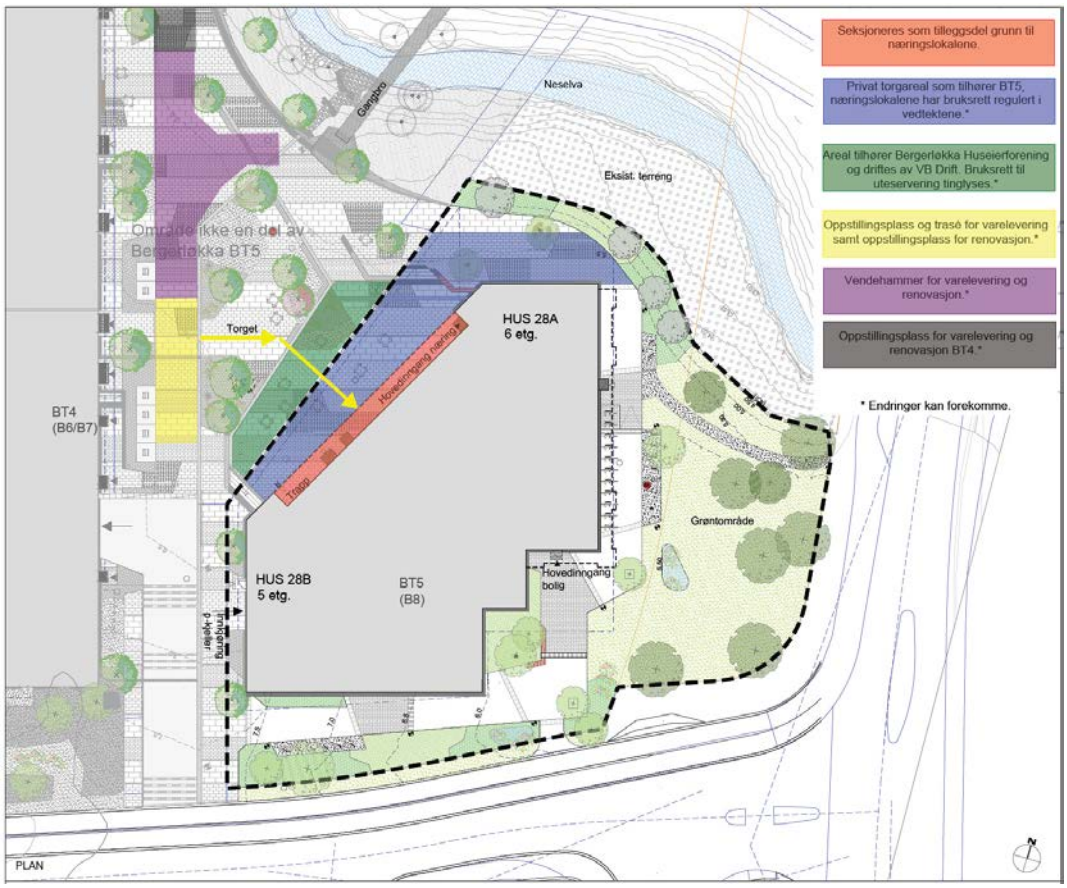
a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet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

k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

13-2 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.

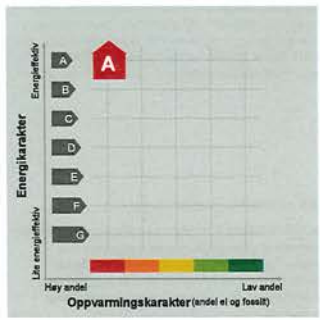
13-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

ooOoo


Seksjoneres som tilleggsdel grunn til næringslokalene.
Privat torgareal som tilhører BT5, næringslokalene har bruksrett regulert i vedtektene.*
Areal tilhører Bergerløkka Huseierforening og driftes av VB Drift. Bruksrett til uteservering tinglyses.*
Oppstillingsplass og trasé for varelevering samt oppstillingsplass for renovasjon.*
Vendehammer for varelevering og renovasjon.*
Oppstillingsplass for varelevering og renovasjon BT4.*
* Endringer kan forekomme.
Neselva
Gangbro
Eksist. terreng
Område ikke en del av Bergerløkka BT5
Torget
HUS 28A
6 etg.
Hovedinngang næring
Trapp
BT4
(B6/B7)
HUS 28B
5 etg.
BT5
(B8)
Hovedinngang bolig
Grøntområde
Innkjøring p-kjeller
PLAN
N

ENERGIATTEST

Adresse	Torstadåsen 1
Postnummer	1396
Sted	BILLINGSTAD
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	32
Bruksnummer	299
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301214080
Bruksenhetsnummer	H0308
Merkenummer	Energiattest-2025-242739
Dato	22.12.2025
Innmeldt av	Rambøll Norge AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2025
Bygningsmateriale:	
BRA:	42
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Torstadåsen 1	301214080	H0308	7	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2025

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	14 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	42 m²
Totalt BRA	42 m²
Oppvarmet luftvolum	106 m³
U-verdi for yttervegger	0,16 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,88 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	23,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,07 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	158,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	13.11.2025
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,33 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,33 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,56 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,53
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,51
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	22.12.2025

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.019
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	19,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	4,3 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,3 kWh/år
Pumper	0,4 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	91,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4 055 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	96,08 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 469 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	96,08 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4 055 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4 055 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4 055 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Asker kommune

Spor Arkitekter AS
Postboks 5173 Majorstua
0302 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
Aashild Mariussen	2023/428-24	32/299/0/0	03.03.2026

Delegasjonssak 463/26

32/299 Torstadåsen 1 - Midlertidig brukstillatelse - Vestre Billingstad felt B8 - BT5 - Boligblokk

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt 03.02.2026.

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

Brukstillatelsen gjelder for deler av tiltaket, boliger og garasje.

Brukstillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Søknad om ferdigattest må sendes inn innen 01.09.2026.
2. Endelig gjennomføringsplan sendes ved søknad om ferdigattest.

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:

- Næringslokaler i Bergereka 19 og 21

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.

Klage

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage kan sendes per e-post til post@asker.kommune.no og merkes med saksnummer 2023/428. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr

Se gebyrskjema på siste side i dette brevet. Faktura sendes tiltakshaver som egen forsendelse.

Med vennlig hilsen

Jørgen Hovland Kaldal
avdelingsleder tilsyn og oppfølging

Even Garvoll Larsson
saksbehandler tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til
Spor Arkitekter AS

Kopi til
JM Norge AS

Gebyrskjema

Alle paragrafer (§) nedenfor viser til gebyrforskriften.

Gebyrpost	Kr
2026-02020101 (§ 2.2.) - Grunngebyr i alle vedtak	2570,00
2026-02090102 (§ 2.9.1. b.) - Midlertidig brukstillatelse	16250,00
SUM	**18820,00**

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 32, Bruksnr 299, Seksjonsnr 7	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Torstadåsen 1, gatenr 1116	**Grunnkrets:**	304	Askenga
(fra bruksenhet)	1396 Billingstad	**Valgkrets:**	2	Nesbru
Oppdatert:	04.06.2024	**Kirkesogn:**	1070201	Holmen
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	20.02.2025	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	42/2 416
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	2 758,2 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

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:	14.02.2025	Etablert/Endret	3203/32/299	0,0
	Matrikkelført:	14.02.2025	Etablert/Endret	3203/32/299/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/299/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/299/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/299/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/299/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/299/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/299/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/299/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/299/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/299/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/299/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/299/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/299/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/299/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/299/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/299/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/299/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/299/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/299/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/299/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/299/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/299/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/299/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/299/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/299/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/299/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/299/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/299/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/299/0/29	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/299/0/30	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/299/0/31	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/299/0/32	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/299/0/33	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/299/0/34	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/299/0/35	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/299/0/36	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/299/0/37	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/299/0/38	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/299/0/39	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/299/0/40	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/299/0/41	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/299/0/42	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/299/0/43	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/299/0/44	0,0
			Etablert/Endret	3203/32/299/0/45	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
Torstadåsen 1	H0308	Bolig	41,9	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Overnattings- og serveringsvirksomhet	Bebygd areal:	1 188,0	Rammetillatelse:	08.06.2023
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	3 589,7	Igangset.till.:	16.05.2024
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	3 589,7	Midl. brukstil.:	03.03.2026
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	41
Bygningsnr:	301214080			Antall etasjer:	6

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H03	9		563,8		563,8				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

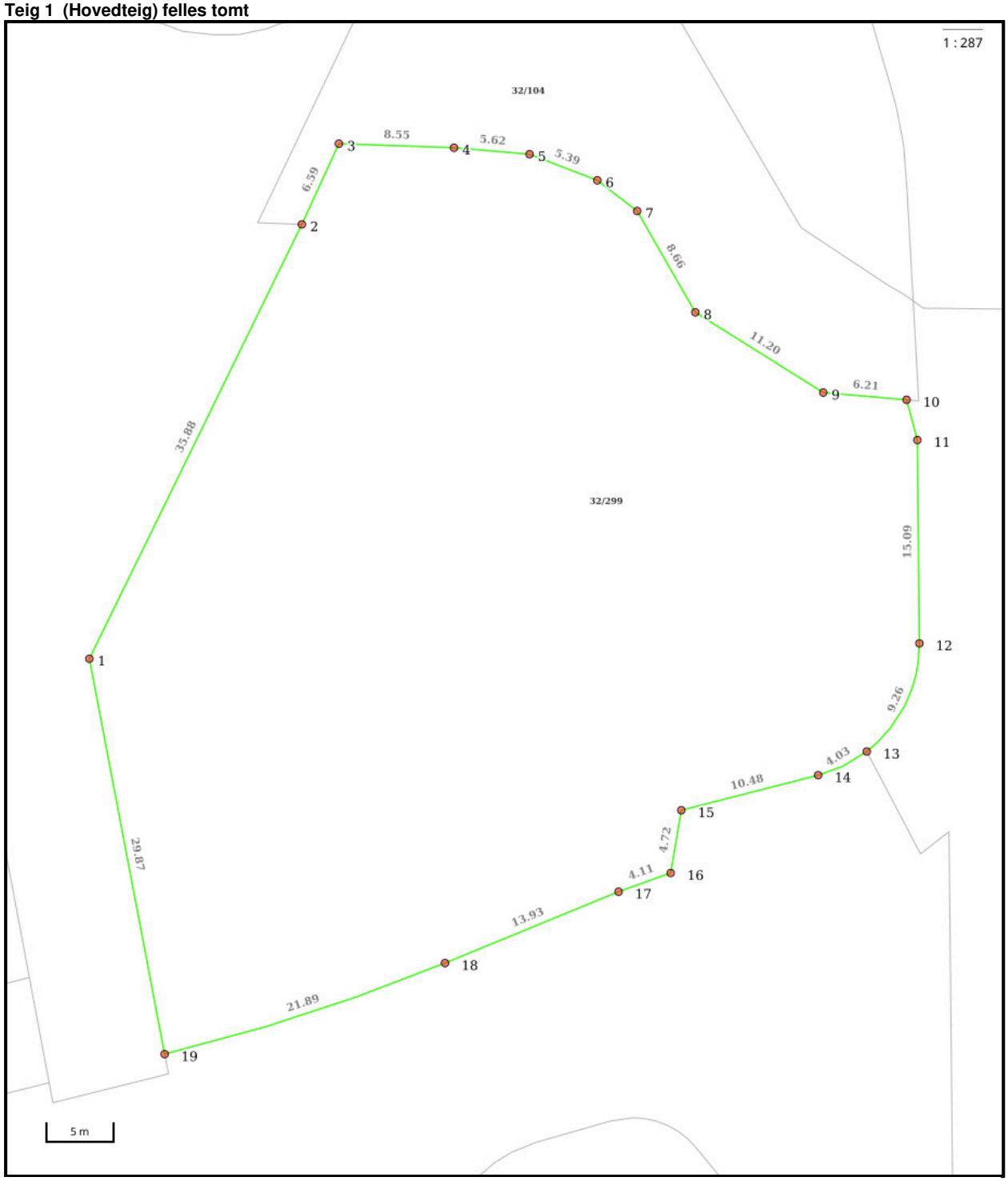
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 2 758,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 686,51	583 260,63	35,88m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 637 720,04	583 273,42	6,59m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	3		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 637 726,25	583 275,61	8,55m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 637 726,73	583 284,15	5,62m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	3		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 637 726,76	583 289,77	5,39m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 637 725,28	583 294,95	3,74m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 723,28	583 298,11	8,66m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 716,19	583 303,09	11,20m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	3		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 637 711,12	583 313,08	6,21m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 637 711,14	583 319,29	3,10m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 637 708,23	583 320,35	15,09m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 637 693,22	583 321,87	9,26m	Terrengmålt	10	10,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 637 684,87	583 318,70	4,03m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	10,01	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 637 682,80	583 315,27	10,48m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 637 679,29	583 305,39	4,72m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 637 674,58	583 305,03	4,11m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
17	6 637 672,85	583 301,30	13,93m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 637 666,41	583 288,95	21,89m	Tatt fra plan	10	143,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 637 657,80	583 268,85	29,87m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	32	**Bruksnr.**	299	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	7
Adresse	Torstadåsen 1, 1396 BILLINGSTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 250 m^2 **Arealbruk** Blå/grønnstruktur,Nåværende
	Delareal 497 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 2 758 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 2 011 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende

Delareal	2 011 m^2
BestemmelseOmrådenavn	#1 Avvikssone støy
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	66 m^2
KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn	H560_2

Delareal	650 m^2
KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn	H560_1

Delareal	2 758 m^2
BestemmelseOmrådenavn	#8 Nullvekst nord
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202011101
Navn	Holmen - Slependen
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.01.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3036/2011101_bestemmelser.pdf

Id	02202016014
Navn	E18 Slependen-Drengsrud
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.11.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/4957/2016014_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 274 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn grønnstruktur **KPHensynsonenavn** H540
	Delareal 497 m^2 **Arealbruk** Veg,Framtidig

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202014003
Navn	Vestre Billingstad
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.01.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15649/02202014003_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 714 m^2 **Bestemmelsesområde** utforming
	Delareal 2 757 m^2 **Formål** Kombinert bebyggelse og anleggsformål **Feltnavn** B8
	Delareal 1 092 m^2 **RPHensynsonenavn** H310_1 **Faresone** Ras- og skredfare
	Delareal 900 m^2 **RPHensynsonenavn** H320_ **Faresone** Flomfare
	Delareal 2 525 m^2 **RPHensynsonenavn** H310_2 **Faresone** Ras- og skredfare
	Delareal 485 m^2 **RPHensynsonenavn** H710_1 **Båndleggingssone** Båndlegging for regulering etter pbl.

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2026007 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2026007)
Navn	E18 RAMSTADSLETTA-NESBRU
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

Id	2021005
Navn	Detaljregulering for E18 Ramstadsletta - Nesbru
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Utskriftsdato: 10.03.2026

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 00 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	32	**Bruksnr.**	299	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	7
Adresse	Torstadåsen 1, 1396 BILLINGSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 16.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**32**	Bnr:	**299**	Fnr:		Snr:	**7**
Adresse:	**Torstadåsen 1, 1396 BILLINGSTAD**						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 16.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**32**	Bnr:	**299**	Fnr:		Snr:	**7**
Adresse:	**Torstadåsen 1, 1396 BILLINGSTAD**						

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

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

Vann/avløp

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

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

0220 2011101

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 29. januar 2013 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 11-15.

Asker kommune, 12. februar 2013
For rådmannen

Elisabeth Kynbråten

PLANBESTEMMELSER TIL KOMMUNEDELPLAN FOR HOLMEN-SLEPENDEN OMRÅDET

Plankart datert 01.11.2012.
Bestemmelser datert 04.01.2013.

Bestemmelse §18 er endret i henhold til kommunestyrets vedtak av 29. januar 2013.

Plankart sist endret 29.01.2013 som følge av kommunestyrets endring av § 18 i regulereringsbestemmelsene.

(Jfr. plan- og bygningslovens §§ 11-9 og 11-10)

Juridisk bindende bestemmelser hjemlet i plandelen til plan – og bygningsloven av 27. juni 2008 er skrevet med uthevet skrift. Øvrig tekst er å betrakte som retningslinjer og føringer for oppfølging og gjennomføring av kommunedelplanen.

§1 Planens formål 2
§ 2 Kommuneplan 2007- 2020 2
§ 3 Plankrav 3
§ 4 Rekkefølgekrav 3
§ 5 Arealbruk, bebyggelse og byggehøyder 5
§ 6 Byggegrenser mot offentlig vei 9
§ 7 Krav til bokvalitet i boligområdene 9
§ 8 Krav til grøntarealer og utforming av næringsområder 11
§ 9 Parkering 11
§ 10 Energiforsyning 11
§ 11 Støy og luftkvalitet 12
§ 12 Overvannshåndtering og flomsikring 12
§ 13 Massehåndtering og massebalanse 13
§ 14 Estetikk 13
§ 15 Universell utforming 13
§ 16 Idrettsanlegg 13
§ 17 Grønnstruktur og hensynssone – landskap, natur og kulturmiljø 13
§ 18 Strand og sjøområder 14
§ 19 Offentlig formål 14
§ 20 Bruk av utbyggingsavtaler 14

§1 Planens formål

Hensikt og visjon for utviklingen av Holmen - Slependenområdet

- Holmen – en attraktiv møteplass
- Boligområdene er gode å bo i for alle
- Næringslivet har utviklingsmuligheter
- Transportsystemet er miljøvennlig
- Grønnstrukturen er sammenhengende
- Strandsonen er tilgjengelig

Planen skal legge til rette for en langsiktig utvikling av Holmen - Slependenområdet i Asker i tråd med rikspolitiske retningslinjene for samordnet areal- og transportplanlegging samt kommuneplanens langsiktige areal- og transportstrategi. Planen skal medvirke til mer miljøvennlig transport, tilpasset nasjonale krav om redusert utslipp. Lokalisering av bussknutepunkt innenfor planområdet skal vurderes i forbindelse med regulering.

Ny bebyggelse skal oppføres med utnyttelse basert på CO2 nøytrale og energigjerrige løsninger.

Holmen skal utvikles som lokalsenter for befolkningen i de nordøstre deler av Asker. Senteret skal ha et rikt utvalg av butikker med et samlet forretningsareal tilpasset stedets størrelse, funksjon og handelsomland, jamfør blant annet rikspolitiske bestemmelser for kjøpesentre og Akershus' fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur.

Billingstad, Nesbru og Holmen skal utvikles som attraktive boligområder med høyere tetthet og god bokvalitet.

Fremtidig næringsutvikling for kontor skal konsentreres ved kollektivknutepunkt innenfor gangavstand 800 meter langs Billingstadsletta øst og ved Holmenkrysset og Slependkrysset.

På tomtene i nær tilknytning til Slependkrysset og Holmenkrysset, åpnes det for etablering av plasskrevende varehandel.

Holmen - Slependenområdets identitet og særpreg skal utvikles videre med særlig vekt på trygghet, sammenhengende grønnstruktur og lett tilgang til strandområdene og Marka.

§ 2 Kommuneplan 2007- 2020

Innenfor formål landbruks-, natur- og friluftsområde samt bebyggelse og anlegg i nåværende boligbebyggelse skal de utfyllende retningslinjene, føringene og bestemmelsene til kommuneplanens arealdel 2007 – 2020 med tilhørende fortettingskart, vedtatt av Asker kommunestyre 12. juni 2007, legges til grunn ved behandling av søknader om anlegg og tiltak etter plan- og bygningsloven.

§ 3 Plankrav

Innenfor planområdet kan arbeid og tiltak, som nevnt i pbl. § 20-1, dvs. tiltak som krever byggetillatelse, herunder fradeling av tomt, ikke skje før området inngår i reguleringsplan.
Søknad om anlegg og tiltak som er i henhold til vedtatte reguleringsplaner, i samsvar med kommunedelplanens retningslinjer, føringer og bestemmelser samt ikke vanskeliggjør gjennomføring av kommunedelplanen, er imidlertid tillatt.

Private reguleringsplanforslag skal utarbeides i tråd med Asker kommunes til enhver tid gjeldende planpakke.

§ 4 Rekkefølgekrav

§ 4.1 Teknisk infrastruktur

Utbygging av de enkelte felt kan ikke skje før det er dokumentert at det er kapasitet på hovedledningsnettet for vann, avløp og elektrisitetsforsyning.

Det kan være behov for omlegging og oppdimensjonering av hovedledningsanlegg for vann og avløp og hovednett for elektrisitetsforsyning, herunder bygging av nye pumpe- og trafostasjoner. Behovet for slike tiltak skal være avklart før regulering av det enkelte felt.

§ 4.2 Transportsystem og torg

§ 4.2.1 E18

Utvidelse av dagens E18 medfører at veianlegget defineres som nyanlegg. Dette utløser krav til støyskjerming og luftkvalitet i henhold til "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging", T-1442/2012 og «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen», T-1520.

Før oppstart av regulering skal det gjennomføres en silingsprosess som grunnlag for valg av løsning for E18. Endelig løsning for E18 i forhold til valg av tunnel, kulvert eller vei i dagen fastsettes ved regulering.

§ 4.2.2 Regulering av E18

Før oppstart av regulering av E18 gjennom planområdet skal det gjennomføres en konsekvensutredning i henhold til Plan- og bygningslovens § 4-2.

Mulighetsstudie for E18 mellom Holmen og Slependen, datert 11.6.2012, (samt rapport fra innledende fase for E18 korridoren i sentrale Asker, datert september 2012) skal være en del av grunnlagsmaterialet for videre planprosess.

§ 4.2.3 Kapasitet på E18

Innenfor delområde 0, 1 og 3 kan bruksendring til -, utbygging av ny -, og utvidelse av eksisterende næringsbebyggelse og forretninger for plasskrevende varer, i henhold til fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur i Akershus fra 2001, ikke skje før E18 fra og med Holmenkrysset til og med Slependkrysset har fått tilstrekkelig kapasitet slik at Fekjan og Billingstadsletta kan forbeholdes lokaltrafikk, buss og sykkel.

Vurdering av kapasitet på E18 skal gjøres i samråd med Akershus Fylkeskommune og Statens vegvesen.

Unntak kan gjøres for tiltak som ikke medfører økning av antall parkeringsplasser.

E18 forutsettes i utgangspunktet utvidet til fire kjørefelt i hver retning, hvorav tre bilfelt og et kollektivfelt, for å bedre kapasiteten.

Langs Fekjan og Billingstadsletta, mellom Landøyveien og Bergerveien, forutsettes det at fremkommeligheten for buss sikres ved at Fekjan og Billingstadsletta avlastes ved økt kapasitet på E18, ikke med flere kjørefelt eller etablering av egne kollektivfelt på strekningen.

Følgende forhold skal spesielt vektlegges ved regulering av Slependkrysset:

- Trafikken fra Nesøya skal ikke ha dårligere fremkommelighet enn trafikken på øvrige veilenker.
- Forholdene for gående og syklende skal bedres både mht. trafikksikkerhet og fremkommelighet.
- Østre avkjøring på E18 i vestgående retning kan fjernes, alternativt forbeholdes kollektivtrafikk.

(Oppgradering av Slependkrysset inngår i prosjektet for ny E18 gjennom Bærum)

Ved regulering av nye boligfelt innenfor kommunedelplanområdet skal det vurderes om det kan være aktuelt å legge inn rekkefølgebestemmelser knyttet til kapasitet på E18. Vurderingen skal baseres på en trafikkanalyse for det enkelte felt. Ved transformasjon av eksisterende næringsområder skal vurderingen legge vekt på omfang av økt trafikk som følge av transformasjonen.

§ 4.2.4 Holmen

Innenfor delområde 5, kan bruksendring til-, utbygging av ny- og utvidelse av eksisterende boligbebyggelse, kjøpesenter, næringsbebyggelse og småbåthavn, både på land og i sjøen, ikke skje før ombygging av Slemmestadveien langs felt 5.K og 5.S og Fekjan fram til Landøyveien til gater med kryss i plan, er gjennomført eller sikret. Videre skal opparbeiding av felt 5.S og tilgrensende del av felt 5.SS (småbåthavn i sjøen), med grøntanlegg, torg og poll være gjennomført eller sikret*.

Unntak kan gjøres for tiltak som ikke medfører økning av antall parkeringsplasser.

Regulering av veisystem for Holmen skal omfatte bygate Fekjan, kryss med Slemmestadveien, avkjøring til feltene 5.I og 5.K og Slemmestadveien frem til E18.

* Sikring innebærer at Slemmestadveien og Fekjan gjennom Holmen - og at grøntanlegg, torg og poll ved og i sjøen, er regulert og at det er inngått utbyggingsavtaler som avklarer kostnadsfordeling for opparbeidelse av veier og torg, samt tidspunkt for gjennomføring.

Slemmestadveien, mellom nytt plankryss og E18 skal opparbeides med fire felt, hvorav to reserveres kollektivtransport. Fekjan, fram til Landøyveien, skal opparbeides som en bygate med lav hastighet, kantstein, grøntrabatter og fotgjengerkryssinger i plan. Det skal etableres en sentralt beliggende holdeplass for buss med gode gang- og sykkelforbindelser fra de omkringliggende bolig- og næringsområder. Bussen skal sikres fremkommelighet uten

forsinkelser gjennom Holmen og ut på E18. Det skal etableres egne traseer for syklister langs Fekjan retning Nesbru og langs Slemmestadveien retning Hvalstrand og Hvalstad. Det skal etableres en gang- og sykkelforbindelse med planskilt kryssing av Slemmestadveien for å binde sammen idrettsanlegg, fjorden og Fekjan. Krysset mellom Slemmestadveien og av/ påkjøring E18 skal oppgraderes for å bedre fremkommeligheten og trafikksikkerheten for alle trafikantgrupper.

§ 4.2.5 Boligområdene

Oppføring av ny boligbebyggelse kan ikke skje før hensynet til trafikksikkerhet, trygghet og fremkommelighet for gående og syklende er ivaretatt. Gang- og sykkeltraseer til skoler, idrettsanlegg, forretninger, bussholdeplasser og togstasjoner skal vektlegges spesielt Hensynet til sikkerheten for den enkelte skal være ivaretatt. Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn.

§ 4.2.6 Planprosesser

Ved utvikling av større nærings- og boligområder kan det være aktuelt:

- å utarbeide felles reguleringsplan for flere eiendommer
- å gjennomføre en arkitektkonkurranse forut for regulering
- å fremme en områdeplan, i privat regi, etter avtale med Asker kommune

§ 4.3 Etablering av samfunnsservice

Innenfor delområde 0, 1, 3, 5 og 6 kan oppføring av nye boliger ikke finne sted før tilfredsstillende skole- og barnehagekapasitet er dokumentert.
Småhusfortetting innenfor eksisterende boligområder er unntatt fra dette kravet.

§ 4.4 Opparbeidelse av tilstøtende veier, grønnstruktur og lekeplasser

Ved utbygging av det enkelte felt, skal hensynssoner og tilstøtende arealer avsatt til grønnstruktur, torg, hovedturveier, kyststi og veier opparbeides og ferdigstilles senest samtidig med bebyggelsen.

Ved utbygging av boliger skal eventuelle lekeplasser for betjening av de aktuelle boligene, også de som ligger utenfor det / de aktuelle felt, ferdigstilles før boligene tas i bruk.

Ved etappevis utbygging av de enkelte felt, skal bebyggelse og utearealer som grenser opp til eksisterende boligområder, torg, grøntområder og veier ferdigstilles først.

§ 5 Arealbruk, bebyggelse og byggehøyder

På plankartet er hovedformål og underformål vist i henhold til pbl. § 11-7.
Innenfor enkelte felt åpnes det imidlertid for en mer nyansert arealbruk.

Felt avsatt til næringsbebyggelse

Det åpnes for en variert utvikling med innslag av både lager, kontor, verksteder, produksjonsbedrifter osv, alt avhengig av områdets attraktivitet til nevnte formål på bakgrunn av forhold som kollektivtilbud, biltilgjengelighet og miljøforhold. Nyansering av arealbruken innenfor formål næringsbebyggelse fastsettes ved regulering. Etablering av større bygg med høy kontorandel skal fortrinnsvis skje i større knutepunkt som Asker sentrum og Sandvika.

Bebyggelsestype innenfor formål boligbebyggelse

Bebyggelsestypene er inndelt i leilighetsbygg, konsentrert småhusbebyggelse og frittliggende småhusbebyggelse

Høyde på bebyggelsen

Høyden er angitt i antall etasjer basert på en normal etasjehøyde på 3-3,5 meter. Høyden regnes fra eksisterende terreng på egen tomt og tilstøtende arealer. Der hensynet til omgivelsene tillater det kan det tillates en ekstra etasje tilbaketrukket fra gesims.

Der næringsbebyggelse og konsentrert boligbebyggelse grenser opp til eksisterende småhusområder, skal bebyggelsen trappes ned og brytes opp i mindre bygningsvolumer som en tilpasning til skalaen på tilliggende bebyggelse. Tilsvarende skal det ved regulering gjøres en særskilt vurdering av etasjetall og byggehøyder i forhold til landskap, strandsone, naboskap og miljø forøvrig, med tanke på å sikre god tilpasning.

Bruksareal, kotehøyder og evt. gesimshøyder fastsettes ved regulering.

§ 5.1 Område 0

Innenfor felt 0.B2 kan det tillates forretninger og privat - og offentlig service for betjening av nærområdet.

Innenfor felt 0.SL2 kan det tillates etablert maritimt rettet service- og maritimt rettede forretninger tilknyttet virksomheten i småbåthavnen.

Innenfor felt 0.NF2, 0.NF3, 0.NF4, 0.NF5, 0.NF6, 0.NF8, 0.NF9, 0.NF10 og 0.NF12 kan det tillates forretninger med et vareutvalg som defineres innenfor begrepet plasskrevende varer i henhold til fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur i Akershus fra 2001, dvs. motorkjøretøyer, større byggevarer, varer fra hagesentre og planteskoler og landbruksmaskiner.

Etter en konkret vurdering kan det ved regulering være aktuelt også å tillate også andre varer og forretningskonsepter som det av trafikale og miljømessige grunner er behov for å lokalisere i utkanten av byer og tettsteder. Det er imidlertid en forutsetning at salg av disse vareslagene avlaster forretningene i de nærliggende tettsteder, Sandvika, Holmen og Asker, slik at de ikke kommer i et konkurranseforhold i strid med rikspolitiske bestemmelsene for kjøpesentre fra 2008.

Etter en konkret vurdering kan bolig vurderes inn mot skråning i nord innenfor felt 0.NF5.

Det tillates kontor i 800 meters avstand fra jernbanestasjonene Billingstad, Slependen og 400 meters avstand fra ekspressbusstopp (tidligere Skjærvik, nå Ikea).

Felt	Høyde	Bebyggelsestype
Generelt	Inntil 4.etasjer	Fortrinnsvis leilighetsbygg
0.NF5 og 0.NF6	Inntil 5.etasjer	
0.SL1 og 0.N1	Inntil 2 etasjer med en tilbaketrukket 3.etasje.	

Det kan vurderes en inntrukket 5.etasje innenfor felt 0.B1 og 0.B2.

§ 5.2 Område 1

Felt 1.NB1, 1.NB2, 1.NB3, 1.NB4 og 1.NB5 tillates omdisponert til boligbebyggelse.

Innenfor felt 1.NB4 kan det tillates forretninger og privat - og offentlig service for betjening av nærområdet.

Innenfor felt 1.B1 skal det ved regulering avsettes en tomt til formål tjenesteyting barnehage.

Felt	Høyde	Bebyggelsestype
Generelt	Inntil 4.etasjer	Fortrinnsvis leilighetsbygg
1.B1 og 1.NB2	Inntil 4 etasjer med en tilbaketrukket 5. etg	

Ved omdisponering av dyrka mark til boligformål, skal det tilstrebes en høy utnyttelse.

§ 5.3 Område 2

Jfr. § 2, mht. høyde og bebyggelsestype

§ 5.4 Område 3

Felt 3.NB4 kan tillates omdisponert til boligbebyggelse.

Felt 3.BN6 kan tillates omdisponert til næringsbebyggelse.

Innenfor felt 3.B3, 3.NB4 og 3.N5 kan det, i bebyggelsen inn mot Fekjan, tillates forretninger og privat og offentlig service for betjening av nærområdet.

Ved utbygging av felt 3.B3, mot Neselva, med konsentrert bebyggelse, skal det etableres en hovedturvei langs elva. Turveien tillates plassert innenfor hensynssone grønnstruktur.

Felt	Høyde	Bebyggelsestype
Generelt	Inntil 3 etasjer med en tilbaketrukket 4.etasje	Fortrinnsvis leilighetsbygg
3.BN6	Boligformål: Inntil 2 etasjer med en tilbaketrukket 3.etasje Næringsformål: Inntil 3 etasjer med tilbaketrukket 4.etasje	
3.T1	Inntil 2 etasjer med en tilbaketrukket 3.etajse	
3.B1, 3.B2 og 3.B4	Jfr. § 2, mht. høyde og bebyggelsestype	

§ 5.5 Område 4

Jfr § 2, mht. høyde og bebyggelsestype

§ 5.6 Område 5

Felt 5.NB10 tillates videreutviklet med maritimt rettet service og maritimt rettede forretninger tilknyttet småbåthavnen og/eller omdisponert til boligbebyggelse.

Innenfor felt 5.K og 5.S skal det etableres et rikt utvalg av butikker og annen service for betjening av lokalområdet.

Innenfor felt 5.NF3 og 5.NF4 kan det tillates forretninger med et vareutvalg som defineres innenfor begrepet plasskrevende varer i henhold til fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur i Akershus fra 2001, dvs. motorkjøretøyer, større byggevarer, varer fra hagesentre og planteskoler og landbruksmaskiner.

Etter en konkret vurdering kan det ved regulering være aktuelt også å tillate også andre varer og forretningskonsepter som det av trafikale og miljømessige grunner er behov for å lokalisere i utkanten av byer og tettsteder. Det er imidlertid en forutsetning at salg av disse vareslagene avlaster forretningene i de nærliggende tettsteder, Sandvika, Holmen og Asker, slik at de ikke kommer i et konkurranseforhold i strid med rikspolitiske bestemmelsene for kjøpesentre fra 2008.

Kjøpesenteret innenfor felt 5.K og 5.S og forretningene innenfor felt 5.NF3 og 5.NF4 skal samlet ha en størrelse og et varetilbud som er tilpasset lokalsenteret Holmens størrelse, funksjon og handelsomland.

Størrelsen på de totale handelsarealene på Holmen skal fastlegges ved regulering.

Før nytt kjøpesenter innenfor felt 5.K og 5.S, skal eksisterende kjøpesenter innenfor felt 5.B4 være revet.

Felt	Høyde	Bebyggelsestype
Generelt	Inntil 3 etasjer med en tilbaketrukket 4.etasje	Fortrinnsvis leilighetsbygg
5.K	Inntil 5 etasjer	
5.B8 og 5.B9	Inntil 2 etasjer med en tilbaketrukket 3.etasje	Konsentrert småhusbebyggelse

Det kan tillates høyere utnyttelse, innenfor rammene av § 5, innenfor felt 5.B1, 5.B2, 5.B3, 5.B5 og 5.B7

§ 5.7 Område 6

Felt 6.BN4 kan tillates omdisponert til formål næringsbebyggelse.

For felt 6.B5 gjelder § 2, mht. høyde og bebyggelsestype.

Innenfor felt 6.NB8 kan dagens gartnerivirksomhet opprettholdes. Innenfor felt 6.NB8 kan det tillates boligbebyggelse inn mot Ravnsborgveien.

Felt	Høyde	Bebyggelsestype
Generelt	Inntil 3 etasjer med en tilbaketrukket 4.etasje	Fortrinnsvis leilighetsbygg
6.B3	Inntil 2 etasjer med en tilbaketrukket 3.etajse	Fortrinnsvis leilighetsbygg
6.BN4	Boligformål: Inntil 2 etasjer med en tilbaketrukket 3.etasje Næringsformål: Inntil 3 etasjer med tilbaketrukket 4.etasje	
6.NB8	Boligformål: Inntil 2 etasjer med en tilbaketrukket 3.etasje Næringsformål: Inntil 3 etasjer med tilbaketrukket 4.etasje	Fortrinnsvis leilighetsbygg

§ 6 Byggegrenser mot offentlig vei

Plassering av bebyggelse mot offentlig vei skal markere og beskrive tettstedet Holmen og nærsentrene Nesbru og Slependen. Gjennom disse områdene skal veiene utformes som bygater og understreke den urbane karakteren med bebyggelse tett innpå.

Innenfor planområdet for øvrig skal bebyggelsen trekkes tilbake for å sikre rommelighet og opplevelse av grønne omgivelser med grøntarealer, hager og parkanlegg langs veiene.

Ved etablering av ny og utvidelse av eksisterende næringsbebyggelse mot E18, skal bebyggelsen lokaliseres og utformes på en slik måte at den medvirker til støyskjerming av tilliggende boligbebyggelse.

Byggegrense for ny bebyggelse langs E18 er 36,5 meter fra senterlinje nærmeste kjørefelt.

Byggegrense for ny bebyggelse langs Fylkesvei er 30 meter fra senterlinje nærmeste kjørefelt.

Innenfor sentrumsområdene kan byggegrense tillates nærmere vei. Denne fastsettes ved regulering. Eksisterende boligbebyggelse innenfor felt 2.B2 og 4B benytter byggegrense i gjeldende regulering.

§ 7 Krav til bokvalitet i boligområdene

Kommunens veileder i bokvalitet skal legges til grunn for utforming av boligområder

§ 7.1 Minste uteoppholdsareal (MUA)

Uteoppholdsarealene omfatter private hager og sitteplasser, felles lekeplasser for barn og oppholdsareal for voksne, grønne arealer og eventuelle turveier. Arealene skal ha en hensiktsmessig arrondering og ikke være støyutsatt i henhold til krav definert i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012 . Alle boenheter skal ha tilgang til

privat uteplass på terreng eller balkong / terrasse. Felles uteoppholdsarealer skal ligge på terreng.

Arealkrav: (I områder med frittliggende småhusbebyggelse gjelder de krav som er stilt i kommuneplan 2007 – 2020, jfr. pkt 3.8 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel)

I områder med konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes minimum 150 m2 uteoppholdsareal til lek, opphold og aktivitet for beboerne pr. boenhet

I områder med frittliggende leilighetsbygg skal det avsettes minimum 80 m2 uteoppholdsareal til lek, opphold og aktivitet for beboerne pr. leilighet.

I områder med sammenhengende leilighetsbygg* skal det avsettes minimum 50 m2 uteoppholdsareal til lek, opphold og aktivitet for beboerne pr. leilighet.

Minimum 25 m2 av uteoppholdsareal skal være opparbeidet.

*Sammenhengende leilighetsbygg i en kvartalsstruktur muliggjør etablering av gode boligområder med høy tetthet. Strukturen innebærer at andelen uteoppholdsareal pr. leilighet kan reduseres uten at dette går ut over arealenes brukbarhet og kvalitet.

RETNINGSLINJER FOR LEKEPLASSER			
Lekeplassnivå	Størrelse på lekeplass	Avstand fra bolig	Antall boliger
Lekeplass ved inngang	min150 m2	Maks 50 m	Inntil 30
Nærlekeplass	1500-2000 m2	Maks 150m	Inntil 200
Strøkslekeplass	min 5000 m2	Maks 500m	400 - 1000

§ 7.2 Den enkelte leilighet / bolig

I områder med leilighetsbygg skal hver leilighet ha tilgang til skjermet, solrik og brukbar privat uteplass på terreng eller balkong/terrasse.

Minimum 50 % av privat uteplass skal være solbelyst ved høst- / vårjevndøgn.

Leilighetene bør være gjennomgående og skal ha minst en fasade mot sør eller vest.

Leiligheter som vender ensidig mot nord eller øst skal ikke forekomme.

Ved valg av løsninger må sjenerende innsyn fra forbipasserende og mellom naboer, både i den enkelte leilighet og på uteplass unngås. Leiligheten skal ha minst en stille side.

Boder for sykkelparkering, lagring av barnevogner og avfallsbeholdere plasseres lett tilgjengelig fra den enkelte leilighet / inngang.

§ 7.3 Tilgjengelighet

To tredeler av leilighetene i leilighetsbygg skal utformes som tilgjengelig boenhet.
En tredel av leilighetene i konsentrert småhusbebyggelse skal utformes som tilgjengelig boenhet.

Nye boligfelt skal utvikles med et sammensatt boligtilbud med boliger for eldre, barnefamilier og mindre leiligheter rettet mot unge og enslige. Det skal dessuten være mulig for den enkelte å bo i leiligheten selv om funksjonsevnen blir nedsatt.

§ 8 Krav til grøntarealer og utforming av næringsområder

Innenfor felt med formål næringsbebyggelse skal minimum 30 % av netto tomteareal avsettes som grøntareal.
Minimum 50 % av parkeringen skal skje i bebyggelsen / under terreng.

Innenfor næringsområdene skal det tilrettelegges for høy utnyttelse med et grønt preg. Arealene mot tilstøtende boligområder, grønne områder og veier skal parkmessig opparbeides. Interne veier, parkeringsplasser og laste- / lossearealskal som en hovedregel ikke lokalisert inn mot tilstøtende boligbebyggelse, offentlige veier eller grønnstruktur.

§ 9 Parkering

Ved regulering skal nye krav til parkeringsdekning også gjøres gjeldende for eksisterende virksomheter innenfor det aktuelle planområde.

Det skal oppmuntres til – og legges til rette for sambruk av parkeringsplasser mellom ulike brukergrupper og bruksformål innenfor sentrumsavgrensningene for å medvirke til størst mulig grad av arealeffektivitet.

Parkering skal vurderes særskilt ved regulering, eventuelt ved byggesak. Det legges til grunn en restriktiv parkeringsnorm som bygger opp under den nasjonale målsettingen om at trafikkveksten i storbyområder skal tas av de miljøvennlige transportformene. Forslag til parkeringsdekning må sendes til Fylkesmannen for uttalelse.

Det skal legges til rette for god sykkelparkering av høy standard innenfor planområdet.

Det kan vurderes sambruksparkering for ulike bruksformål også utenfor sentrumsavgrensningene.

Antall parkeringsplasser skal begrenses for å medvirke til mindre bilbruk og en mer effektiv arealutnyttelse Det skal legges opp til en restriktiv parkeringsnorm for næringsvirksomhet for å stimulere til økt kollektiv-, og gang- og sykkelandel på arbeidsreiser.

Arbeidsintensiv virksomhet skal lokaliseres nær kollektivknutepunkter og langs kollektivakser. I næringsområdene i tilknytning til Slependkrysset, der det åpnes for forretninger med plasskrevende varer skal parkeringsnormen benyttes bevisst for å motvirke at det etableres handel som genererer mye trafikk.

§ 10 Energiforsyning

Innenfor områdene 0, 1, 3, 5 og 6 skal ny bebyggelse tilrettelegges for forsyning med vannbåren varme. Eneboliger og tomannsboliger er unntatt fra dette kravet.

Ved oppføring av all ny bebyggelse innenfor planområdet forutsettes det at minimum 40 % av varmebehovet dekkes av annen energikilde enn elektrisitet og fossilt brensel (jfr. TEK) Dette gjelder både oppvarming av luft og varmtvann. Typiske løsninger for å oppfylle dette kravet er varmepumper, nær- eller fjernvarme, solfangere, biobrensel, pelletskaminer og vedovner.

Ved strukturering, plassering og utforming av bebyggelsen skal hensynet til energieffektivitet vektlegges.

§ 11 Støy og luftkvalitet

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012 og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520, forutsettes lagt til grunn.

Ved etablering av ny bebyggelse til støyfølsomme bruksformål i gul og evt. rød sone kreves en støyfaglig utredning, som synliggjør støynivåer på fasader og uteplass. Slik støyfaglig utredning skal foreligge samtidig med reguleringsforslag, eventuelt ved søknad om rammetillatelse i byggesaker. Nødvendige avveininger og avbøtende tiltak skal fastsettes i reguleringsplan og rammetillatelse.

Deler av område 3 på Nesbru og deler av område 5 på Holmen defineres som sentrumsområde/ kollektivknutepunkt iht. miljøverndepartementets retningslinjer T-1442/2012 og T-1520 pkt. 3.2.3, jfr plankart.

Innenfor nevnte sentrumsområder på område 3 og 5, sentrumsområde/ kollektivknutepunkt Nesbru og Holmen, kan det tillates etablering av nye støyfølsomme bruksformål innenfor rød sone på følgende vilkår:

- **Støynivå på private uteoppholdsarealer og (andel) felles uteoppholdsareal avsatt til lekeplass / nærmiljøanlegg skal ikke overstige Lden 55 dB fra veitrafikk.**
- **Kravene til innendørs støynivå, inneklima og luftkvalitet skal være tilfredstilt, jfr. TEK og NS 8175 eller senere vedtatte forskrifter og standarder.**
- **All bebyggelse skal ha balansert ventilasjon.**
- **Alle boenheter skal ha minst halvparten av oppholdsrommene og minst to soverom (ved to eller flere) mot en stille fasade (støynivå under Lden 55 dB utenfor fasade).**

§ 12 Overvannshåndtering og flomsikring

(Jfr. kommunale retningslinjer for vann- og avløpsanlegg datert mai 2004, pkt. 3.3.4 og 3.3.5).

Ved fortetting, der andelen ikke-permeable flater øker, skal overvann tas hånd om på egen tomt eller eventuelt nærliggende egnet område. Dette kan innbære tiltak som fordrøyning, infiltrasjon, lokal overvannsdisponering eller lignende som har/ gir samme ønskede effekt. Områder generelt skal vurderes med hensyn på risiko for -, og konsekvenser av flom i vassdrag, samt mulig fremtidig havnivåstigning, dette innbærer også utredning av eventuelle flomveier. Områder hvor det er eksisterende overvannsystemer herunder bekker og vassdrag i rør, skal åpning av disse vurderes.

Overvann og bekker skal være en ressurs og et positivt landskapselement både mht. lek, opplevelse, rekreasjon og biologisk mangfold. Samtidig skal skade på personer, anlegg, veier og bebyggelse som en følge av flom forhindres. Ved planlegging av overvannssystem og ved lokalisering av bebyggelse, anlegg, utomhusarealer og veier langsmed sjøen, bekker og vassdrag legges 200 års flom- og fremtidige klimaendringer til grunn.

Før regulering av arealene som grenser opp til Slependrenna, Holmenfjorden og Neselva skal det gjennomføres en flomsonekartlegging.

Ved omlegging av Slemmestadveien og Fekjan gjennom Holmen skal de to bekkene, fra henholdsvis Bjørndalen og daldraget mellom Bruset og Hvalstad, åpnes nedstrøms E18, og føres på overflaten ut i Holmenbukta.

Ved oppføring av ny bebyggelse på felter der overflatevann dreneres til Neselva, oppstrøms Nesbruveien, skal eksisterende overvannsledninger / systemer og eventuelle bekker / vassdrag som ligger i rør åpnes for å redusere flomtoppene i elva med tanke på fremtidige klimatiske endringer.

Langs sjøen og Neselva, nedstrøms Nesbruveien, skal ny bebyggelse, anlegg, veier og utomhusarealer plasseres og utformes for å ta høyde for havnivåstigning og springflo som en følge av fremtidige klimatiske endringer.

§ 13 Massehåndtering og massebalanse

For å redusere omfanget av ut - og inn transport av masser skal det tilstrebes massebalanse ved utforming av - og fastsetting av høyder på ny bebyggelse, veier og utomhusarealer. Ved funn av forurensede masser skal sortering og rensing, så langt det er praktisk og økonomisk mulig, skje på stedet. Det skal tilrettelegges for tilbakeføring og gjenbruk av lokale masser. Ved masseoverskudd skal det redegjøres for borttransport og deponeringssted.

§ 14 Estetikk

Alle tiltak skal ha en god og estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.

Bebyggelsen i de enkelte felt skal fremstå som en helhet.

Bygninger og anlegg av stor betydning for offentligheten eller fellesskapet kan utformes som synlige landemerker.

§ 15 Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for utforming av publikums- og arbeidsbygninger og alle utearealer.

Hensynet til den enkeltes sikkerhet og trygghetsfølelse skal ivaretas.

§ 16 Idrettsanlegg

Felt 5.I er avsatt til idrettsformål. Innenfor området kan det etableres idrettsbaner med tilhørende bygninger og andre nødvendige anlegg etter en samlet plan.

§ 17 Grønnstruktur og hensynssone – landskap, natur og kulturmiljø

Naturmark og kulturminner skal tas vare på innenfor de arealer som er avsatt til grønnstruktur (på plankartet markert med bokstaven G) og hensynssone (H) grønnstruktur, naturmiljø og kulturmiljø.

Innenfor områder der vegetasjon mangler eller er ødelagt av tidligere tiders inngrep skal vegetasjon og terreng gjenskapes/ nyetableres ved gjennomføring av tiltak på tilgrensende arealer. Kulturminner og kulturspor skal bevares og synliggjøres.

Innenfor arealer avsatt til grønnstruktur skal hensynet til biologisk mangfold og landskapspreg ivaretas ved gjennomføring av tilretteleggingstiltak for lek, opphold, allmenn ferdsel, rekreasjon og friluftsliv.

Innenfor grønnstruktur "Grønnlia" åpnes det for tilretteleggingstiltak tilknyttet friluftsbaserte idrettaktiviteter.

Innenfor hensynssone landskap skal det ved landskapsforming og plassering av bebyggelse og vegetasjon tas hensyn til visuelle siktlinjer og landskapssammenhenger.

§ 18 Strand og sjøområder

Innenfor strand- og sjøområdene skal hensynet til landskap, biologisk mangfold og allmennhetens friluftsliv prioriteres. Innenfor delområde 5, felt F, 5.S og felt 5.SS, kan det tillates anlegg og innretninger for betjening av småbåthavnen. Dette arealet reserveres eksisterende båtplasser som eventuelt må fjernes ved etablering av poll i området 5.SS.

Småbåthavnen 5.SS må utformes på en slik måte at en allmenn led inn til pollen på 16 meter ivaretas.

Område markert med B på plankartet (område 5) kan vurderes som båtopplag. Området som er avsatt til vinteropplagsplass for båter på Holmenskjæret, søkes i den videre prosess løst på annet egnet båtopplagringsareal i kommunen for å sikre sikt og allmennhetens tilgjengelighet til arealet hele året. Endelig løsning fastsettes ved regulering.

§ 19 Offentlig formål

Felt 3.T1, tjenesteyting boliger med heldøgnsservice (sykehjem og omsorgsboliger) og base for hjemmetjenesten, skal være i offentlig eie.

Felt avsatt til grønnstruktur friområde (F) skal være i offentlig eie.

§ 20 Bruk av utbyggingsavtaler

Innenfor planområdet kan det inngås utbyggingsavtaler for gjennomføring av reguleringsplan.

Innenfor delområde 0, 1, 3, 5 og 6 skal behovet for inngåelse av utbyggingsavtale utredes i samarbeid med kommunen før regulering igangsettes.

Inngåelse av utbyggingsavtaler skal sikre gjennomføring i samsvar med arealdelen til kommunedelplan eller reguleringsplan.

Avtalen kan regulere antall boliger i et område, boligstørrelse og krav til bygningers utforming når det gjelder fordeling på boligtyper, leilighetsstørrelser, universell utforming og energieffektive løsninger.

Det kan avtales at kommunen skal ha rett til å erverve inntil 5 % av boligene til markedspris, eller at grunn, som i henhold til reguleringsplan skal være i offentlig eie, skal overdras til kommunen.

Avtalen kan gå ut på at grunneier/ utbygger skal besørge, bekoste eller forskuttere tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak som teknisk infrastruktur, herunder kjøreveier, gang- og sykkelveier, hovedledninger for vann- og avløp, renovasjon og energiforsyning, grøntområder og offentlige uterom, som torg og plasser.

Det kan dessuten inngås avtale om organisatoriske forhold vedrørende planlegging, prosjektering og utbygging av bygg og anlegg i henhold til planvedtak, herunder avholdelse av arkitektkonkurranse/ parallelloppdrag som grunnlag for utarbeidelse av reguleringsplan.

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 8. november 2016 i medhold av Plan- og bygningslovens § 11-15.

Asker kommune, 22. november 2016
For rådmannen

Tor Arne Midtbø

PLANBESTEMMELSER TIL

KOMMUNEDELPLAN FOR E18-KORRIDOREN I ASKER, SLEPENDEN - DRENGSRUD

Alternativ 1.B+3.A/3.C+2.A

Planbestemmelser datert 5.10.2016

Plankart datert 5.10.2016

§ 1 Planens hensikt

Kommunedelplan for E18 gjennom Asker kommune omfatter E18 fra Bærum grense til og med Drengsrud, vest for Asker sentrum.

Hensikten med kommunedelplanen er å:

- Sikre en aktiv byutvikling i Asker sentrum og på Holmen i den hensikt å overføre vesentlige deler av transportbehovet fra privatbil til buss/ jernbane. Løsninger forutsettes å redusere barriereeffektene slik at flere ønsker å gå eller sykle og ta i bruk et bedret kollektivtilbud.
- Sikre god fremkommelighet for sykler og busser inn til jernbanestasjonene og parallelt med E18. Løsningen skal bidra til en bedre trafikkfordeling og samhandling mellom sykkel, buss og tog.
- Gi bedre fremkommelighet og bedre flyt for næringstrafikken.
- Redusere støy, forurensning og barriereeffekter som er skapt av veitrafikk.

§ 2 Generelle bestemmelser

2.1 Forholdet til gjeldende planer

2.1.1 Forholdet til kommuneplan for Asker 2014 – 2026

Bestemmelser og retningslinjer fastsatt i kommuneplanen skal fremdeles gjelde. Ved motstrid gjelder bestemmelsene i kommunedelplan for E18.

Innenfor formål bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse, næring/service og landbruks-, natur- og friluftsområde skal kommuneplanens arealdel 2014 – 2026 legges til grunn ved behandling av søknader om anlegg og tiltak etter plan- og bygningsloven.

2.1.2 Forholdet til kommunedelplan for Holmen - Slependen

Bestemmelser og retningslinjer fastsatt i kommunedelplan for Holmen - Slependen, vedtatt januar 2013, skal fremdeles gjelde. Ved motstrid gjelder bestemmelsene i kommunedelplan for E18.

2.1.3 Forholdet til kommunedelplan Ny Røykenvei

Den del av kommunedelplan Ny Røykenvei, vedtatt januar 1998, som ligger innenfor planområdet, utgår som følge av kommunedelplan for E18.

2.1.4 Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplaner settes til side dersom de er i strid med kommunedelplanens arealformål, bestemmelser og hensynssoner.

2.2 Vilkår for gjennomføring, plankrav

2.2.1 Innenfor planområdet skal arbeid og tiltak som nevnt i Pbl. § 20-1; dvs. tiltak som krever byggetillatelse, herunder fradeling av tomt, ikke skje før området inngår i reguleringsplan.

2.2.2 Anlegg og tiltak som er i samsvar med vedtatte reguleringsplaner og kommunedelplan for E18 er tillatt, under forutsetning av at de ikke vanskeliggjør gjennomføring av kommunedelplanen.

2.2.3 Ved regulering av E18 og tilhørende lokalveisystem i Asker sentrumsområde, Holmen, Nesbru og Billingstadsletta kreves en områdereguleringsplan hvor det gjøres en helhetlig vurdering av lokalveier, hovedsykkelvei, øvrige gang- og sykkelveier og bussvei i sammenheng med stedets kvaliteter og utviklingspotensial.

2.3 Krav til optimalisering

2.3.1 Ny E18, lokalveier, bussvei og anlegg for gående og syklende skal optimaliseres ved regulering, blant annet for å redusere barrierevirkning, støy og arealbeslag.

2.3.2 Det skal etableres holdeplasser langs bussvei i sentre definert i kommuneplan for Asker 2014 – 2026.

2.3.3 Asker sentrum

Gjennom Asker sentrum skal lokalveisystemet primært utformes med gateprofil.

Kollektivterminal med sykkelparkering skal tilpasses eksisterende kollektivterminal og sentrum funksjonelt og arkitektonisk, med vekt på sosial trygghet.

Askerelva skal skjermes for inngrep og forurensning og fremheves visuelt i bybildet. Drengsrudbekken og Undelstadbekken skal i størst mulig grad gå åpne gjennom området. Ved regulering av E18 langs Drengsrudbekken skal gang- og sykkelbro mellom Solbråveien og Drengsrudbekken implementeres.

Anlegg for syklister og fotgjengere skal utformes som separate anlegg, f eks sykkelfelt eller sykkelvei med fortau. En helhetlig plan, hvor også drift og vedlikehold inngår, skal utarbeides.

2.3.4 Holmen

I Holmen sentrumsområde skal det fastlegges ny løsning for vei/gatestruktur. Lokalveisystem skal utformes som miljøgate. Ny arealbruk for områder som frigjøres fra veiformål skal fastsettes. Busstopp/ terminal skal inngå i planen.

2.3.5 Nesbru/Berger

Gjennom Nesbru og Billingstadsletta vest/Berger skal veisystemet ta hensyn til Neselva, turvei, kulturminner (blant annet Nes bru) og traséer for gange og sykkel langs og på tvers av

veisystemet. Lokalveisystem skal utformes med gateprofil. Det skal legges særskilt vekt på trafikksikre fotgjengerkryssinger. Miljøgate og redusert hastighet for biltrafikk skal vurderes.

2.3.6 Billingstadsletta og Slependen

Langs Billingstadsletta og Slependen skal lokalvei utformes med gateprofil. Gang- og sykkelforbindelser skal sikres i alle hovedretninger.

Veitiltak ut i Slependrenna skal begrenses og det skal legges til rette for kyststi langs strandkanten med tilknytning til Sandviksveien og Nesøyveien.

§ 3 Rekkefølgekrav

3.1 Rekkefølgekrav E18

Innenfor planområdet vil en rekke tiltak langs E18 og tilgrensende veianlegg ikke kunne gjennomføres før ny E18 og tilhørende lokalveinett er detaljplanlagt og/eller ferdig bygget.

Beskrivelse av alternativer:

Parsell 1 ligger mellom Drengsrud og Høn, og parsell 2 mellom Høn og Slependen. Parsell 3 er Røykenveien fra Lensmannslia til E18.

3.1.1 Inntil E18-tiltaket er ferdigstilt på den aktuelle parsellen kan det ikke utføres tiltak etter §§ 20-1 til 20-4 i følgende felt:

Alternativ	**Felt med rekkefølgekrav**
Parsell 1, alt. 1.B	N1, N2, N3, N4, N5, N6, N7, N8
Parsell 2, alt. 2.A	N9, N11, N12, N13

3.1.2 Inntil det foreligger stadfestet reguleringsplan for E18-tiltaket på den aktuelle parsellen kan det ikke utføres tiltak etter §§ 20-1 til 20-4 i følgende felt:

Alternativ	**Felt med rekkefølgekrav**
Parsell 1, alt. 1.B	K1
Parsell 2, alt. 2.A	N14, N10

3.1.3 Inntil Røykenveien er ferdigstilt i samsvar med kommunedelplan for E18 i Asker sentrum kan det ikke utføres tiltak etter §§ 20-1 til 20-4 i følgende felt:

Alternativ	**Felt med rekkefølgekrav**
3.A	BO2 sør
3.C	BO2

3.1.4 Inntil det foreligger stadfestet reguleringsplan for Røykenveien på den aktuelle parsellen kan det ikke utføres tiltak etter §§ 20-1 til 20-4 i følgende felt:

Alternativ	**Felt med rekkefølgekrav**
3.A	BO15 sør
3.C	BO15 sør

3.1.5 Inntil det foreligger stadfestet reguleringsplan for Slemmestadveien på den aktuelle parsellen kan det ikke utføres tiltak etter §§ 20-1 til 20-4 i følgende felt:

Veialternativ	**Felt med rekkefølgekrav**
2.A	S2, MN6, MN7, MN11

3.2 Krav til ferdigstilling samtidig med E18 med tilhørende infrastruktur

3.2.1 Buss- og hovedsykkelvei inkl. tilknytning til eksisterende gang- og sykkelveianlegg skal bygges senest samtidig med veianlegget for øvrig.

Kollektivfelt langs Drammensveien skal bygges senest samtidig med veianlegget for øvrig.

Anlegg for gående og syklende langs Røykenveien, Bleikerveien og Jørgensløkka skal bygges senest samtidig med veianlegget for øvrig.

3.2.2 Ny bussterminal i Asker sentrum skal bygges senest samtidig med veianlegget for øvrig.

3.2.3 Miljølokk, gang- og sykkelkryssinger på tvers av veiene skal bygges som del av veianlegget de skal krysse.

3.2.4 Skjerming mot luft- og støybelastning og visuelle skjermingstiltak skal etableres samtidig med utbygging av veianlegget.

3.2.5 Ved gjennomføring av Syverstaddiagonalen skal Slemmestadveien gjennom Holmen bygges om med bygateprofil i samsvar med reguleringsplan (jf. pkt 2.2.3). Frigjorte sidearealer skal istandsettes samtidig med veiomleggingen.

§ 4 Fellesbestemmelser

4.1 Støy og luftkvalitet

4.1.1 «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012» og «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520» skal legges til grunn for reguleringsplan. Avvikssoner og stille områder er vist på kommuneplankartet.

4.2 Estetikk, arkitektur og landskap

4.2.1 Det skal lages en formingsveileder for hele E18 korridoren, inklusiv buss- og hovedsykkelvei gjennom Asker og Bærum, som grunnlag for reguleringsplanlegging og detaljprosjektering.

4.2.2 Utforming av kryss og holdeplasser, tunnelportaler, luftetårn, lokk, broer, sykkel- og fotgjengerforbindelser, samt tilknytning til eksisterende gang- og sykkelveinett skal ved videre detaljutforming tilpasses tilliggende bygde og naturlige omgivelser. Hensynet til myke trafikanter skal sikres.

4.2.3 Sideanlegg til veisystemet i sentrum skal opparbeides parkmessig. Gjennom tettstedene skal det etableres en tydelig bygatestruktur, med prioritering av myke trafikanter.

4.3 Miljøkvaliteter, natur og grønnstruktur

4.3.1 Sammen med reguleringsplan for E18-tiltaket skal det fremlegges plan for riggområder og varige og midlertidige massedeponier.

4.4 Kulturminner

4.4.1 Ved optimalisering av E18-tiltaket skal det tas hensyn til verdifulle kulturminner og kulturmiljøer. Forholdet til nyere og automatisk fredete kulturminner skal vurderes og avklares i reguleringsprosessen. Prosessen skal omfatte alle permanente og midlertidige tiltak.

4.5 Overvannshåndtering

4.5.1 Det skal etableres anlegg for oppsamling, rensing og bortledning av overvann fra ny bebyggelse og nye veianlengg.

4.5.2 Landskapsforming og overvannshåndtering skal samordnes. Overvann skal i den grad det er mulig føres til grunnen. Vann skal tilstrebes utnyttet som et positivt landskapselement.

4.5.3 Ved utslipp/ avrenning fra veianlegg til bekk/vassdrag skal vann ha en slik kvalitet at det ikke medfører negative endringer i den økologiske tilstanden i vassdraget.

4.6 Flom

4.6.1 200 års flomnivå tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 m skal legges til grunn ved dimensjonering av konstruksjoner, bygg og anlegg i og nær vassdrag. Langs sjøen skal kote 2,5 være laveste tillatte byggenivå for ikke vanntette konstruksjoner.

4.7 Områdestabilitet

4.7.1 Områdestabilitet i arealer avsatt til ulike samferdselsanlegg og utbyggingsformål skal tilfredsstille kravene i NVEs retningslinje 7/14. I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner skal det utføres nødvendige grunnundersøkelser med fokus på mulig kvikkleire.

4.8 Plan for ytre miljø

4.8.1 Som en del av reguleringsplanen skal det utarbeides en plan for ytre miljø (YM-plan) for videre planlegging og anleggsgjennomføring, inklusive deponier og massehåndtering. Planen skal omfatte følgende tema (listen er ikke uttømmende):

- Støy og vibrasjoner
- Luftforurensning
- Forurensning av jord og vann
- Landskapsbilde/bybilde
- Nærmiljø og friluftsliv
- Naturmiljø
- Kulturmiljø
- Energiforbruk
- Materialvalg og avfallshåndtering

§ 5 Arealformål

5.1 Bebyggelse og anlegg (Pbl. §11-7 nr. 1)

5.1.1 Byggegrenser

Byggegrenser langs E18 og nytt lokalveisystem fastlegges ved regulering. Ved utvikling av kommunesenter, lokalsentre og nærsentre kan det være aktuelt å fastsette byggegrense tettere på gate/vei enn generelle krav.

I områder avsatt til utbyggingsformål, der det ikke er definert byggegrense i gjeldende reguleringsplan/ kommunedelplan, gjelder følgende fra kommuneplan 2014-2026:

a) Mot Slependveien, Billingstadsletta, Fekjan, Slemmestadveien, Røykenveien og mot Drammensveien (øst for Slottsberget) er byggegrense 30 m.

b) Mot fylkesveier for øvrig er byggegrense 20 m.

c) Mot E18 gjelder veilovens byggegrense på 50 m.

d) Mot jernbane gjelder byggegrense på 30 m, jf. jernbaneloven.

Byggegrense måles fra midtlinjen i henholdsvis kjørebane eller gang- og sykkelvei.

5.1.2 Boligformål

For boligformål gjelder bestemmelser i kommuneplan for Asker 2014-2026.

5.1.3 Sentrumsformål

For sentrumsformål gjelder bestemmelser i kommuneplan for Asker 2014-2026 og kommunedelplan for Holmen - Slependen.

5.1.4 Næringsformål

For næringsformål gjelder bestemmelser for Asker 2014-2026 og kommunedelplan for Holmen–Slependen.

5.1.5 Idrettsanlegg

Kommunedelplanen omfatter en del av eksisterende idrettsanlegg ved Holmen. I forbindelse med E18-tiltaket kan gangveisystemet gjennom området legges om, med god kurvatur og tilpasset områdets målpunkter.

5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, arealer (Pbl. §11-7 nr. 2)

5.2.1 Samferdsel og teknisk infrastruktur omfatter areal for ny E18. I tillegg omfatter det blant annet bussvei, kollektivterminal, hovedsamlevei, lokalvei, gang og sykkelveier, hovedsykkelvei samt konstruksjoner, miljølokk, luftetårn, ramper og kryss, dreneringsanlegg, tekniske anlegg og sideterreng med grøntanlegg.

5.2.2 Ved regulering kan de ulike samferdselselementene i teknisk – økonomisk plan for E18-tiltaket, datert 1.12.2015, flyttes og bytte plass innenfor veiformålet, jfr. krav om optimalisering. Trafikkavvikling og trafikksikkerhet skal ivaretas. Kollektivtrafikk, gange og sykkeltrafikk skal prioriteres.

5.2.3 Langs bussvei skal det tilstrebes at busstrafikken prioriteres i krysningspunkt med annen trafikk.

5.2.4 Kollektiv (bussvei, kollektivterminal og busstopp).
God fremkommelighet til kollektivterminalen for buss, sykkel og gange skal sikres. Kollektivterminal ved Asker stasjon skal omfatte høystandard sykkelparkeringsanlegg, areal

til drosjer, «kiss and ride» etc. Utforming av kollektivterminalen fastsettes på grunnlag av en arkitektkonkurranse.

5.2.5 Hovedsykkelvei skal ha effektiv linjeføring og utformes slik at syklister møter færrest mulig konfliktpunkt mellom fotgjengere, syklister og motorisert trafikk.

5.2.6 Ved utforming av krysningspunkter for gang- og sykkeltrafikk skal det legges vekt på god veigeometri, samt trygghet og estetikk som ivaretar trafikksikkerhet og stimulerer til sykling og gange. Gang- og sykkelveier skal tilknyttes hovedsykkelveien.

5.2.7 Miljølokk over E18 skal opparbeides som grønne arealer med gjennomgående hovedsykkelvei der dette inngår i trafikkløsningen.

5.2.8 Ved parallelle traséer for bussvei, lokalvei og/eller hovedsykkelvei bør det etableres grøntanlegg mellom veiene.

5.2.9 Sidearealer til alle veianlegg skal opparbeides med god terrengtilpassing og med vekt på overordnet vegetasjonsetablering som kan forsterke gjennomgående grøntdrag og viktige randsoner.

5.2.10 Dersom det på reguleringsplannivå viser seg hensiktsmessig kan det etableres bensinstasjon eller annet veirelatert serviceanlegg på areal avsatt til samferdsel og infrastruktur i kommunedelplanen.

5.3 Grønnstruktur (Pbl. § 11-7 nr. 3)

5.3.1 Grønnstruktur omfatter arealer som skal reguleres som grønne buffersoner og mer parkmessig opparbeidete grøntanlegg knyttet til E18-tiltaket og grønnstruktur.

5.3.2 Områdene skal etableres med stedstilpasset vegetasjon. Det skal i utstrakt grad benyttes trevegetasjon i grønnstrukturen.

5.3.3 Grønnstrukturområdene G1, G6, G7og G9 skal inngå i regulerings- og byggeplan for E18-tiltaket.

5.4 Friområder (Pbl. § 11-7 nr. 3)

5.4.1 Friområder omfatter områder som skal være allment tilgjengelige grønne anlegg.

5.4.2 Friområde F1 skal ha direkte kontakt til fjorden. Det skal etableres turvei langs fjorden gjennom området.

5.4.3 Friområde F1 skal inngå i regulerings- og byggeplan for E18-tiltaket.

§ 6 Hensynssoner

6.1 Sikringssone (190)

6.1.1 Tiltak under terrengnivå på tunnelstrekninger

Tiltak som kan vanskeliggjøre etablering av tunnel (for eksempel sprengning, peleramming, spunting, boring i grunnen, sjakt- og tunneldriving, injeksjon, større utgravninger, fundamentering eller påføring av tilleggslaster på grunn) kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Statens vegvesen.

Boring av hull skal dokumenteres med koordinatfesting av hullets ansett og avviksmåling av hullbanen under boring.

Statens vegvesen kan også sette andre krav til tiltaket.

6.2 Infrastruktursone (430)

6.2.1 Miljølokk ved Høn, Hofstad skole, Grønlia, Ravnsborg, og Holmen kirke skal ha nødvendige gang- og sykkelveier, og ellers i hovedsak fremstå som brede grønne anlegg som binder sammen tilliggende boligområder og grøntdrag.

6.3 Sone med angitte særlige hensyn

6.3.1 Hensynssone bevaring naturmiljø (540)

Vassdragene skal i størst mulig utstrekning ligge åpne. Der det er mulig skal lukkede løp åpnes. Konstruksjoner og tiltak skal i minst mulig grad gripe inn i elvesonen som fastsettes endelig i forbindelse med regulering. Vassdragenes funksjon som flomvei, grønnkorridor og økologisk system skal ivaretas. Eventuelle tiltak som berører vassdragene skal fastsettes gjennom reguleringsplan og godkjennes av miljøvern- og vassdragsmyndighetene.

Ved reguleringsplan for midlertidige eller permanente inngrep i Askerelva skal det før inngrep gjennomføres kartlegging av elvemusling. Planer for avbøtende tiltak ved evt. funn skal implementeres i plan for Ytre miljø for E18-tiltaket på byggeplannivå. Planer for tiltak skal utarbeides i samråd med miljøvernmyndighetene.

6.3.2 Hensynssone landskap Holmen og Slependen(550)

Innenfor hensynssone landskap skal det ved landskapsforming og plassering av bebyggelse og vegetasjon tas hensyn til visuelle siktlinjer og landskapssammenhenger.

6.3.3 Hensynssone landskap langs Syverstaddiagonalen (550)

Langs Syverstaddiagonalen skal terrengforming utføres på en slik måte at en ivaretar hensyn til støydemping, landskapstilpasning og landbruksdrift.

6.3.4 Hensynssone bevaring kulturmiljø (570)

Eksisterende eldre trehus i Fredbos vei (48 og 50), i Fredtunveien, i Fusdal terrasse, på Holmen gård, Det gule huset (på Holmen), Ravnsborg, Holmengata, samt eldre bygningsmiljø på Nesbru (Bellevue og Holmen sanitetsforening) og Nes bru, skal bevares. Bebyggelsen kan endre funksjon.
Verneverdivurdering skal inngå i reguleringsplan. Evt. flytting av hus kan vurderes på grunnlag av reguleringsprosess.

0220 2014003
Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 30. januar 2018 i medhold av Plan- og bygningslovens §§ 12-12.

Asker kommune, 12.02.2018
For rådmannen

Marte H. Lie

BESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR VESTRE BILLINGSTAD, ASKER KOMMUNE

Gnr. 32 bnr. 104 med flere

Plankart datert 13.09.2017.
Reguleringsbestemmelser datert 13.09.2017, justert i tråd med kommestyrevedtak 30. januar 2018

Revidert:
Reguleringendring avfallsanlegg, med nytt formål (§2.2) og bestemmelse §8.2.9, vedtak DS 870/25, datert 22.05.2025.

Innholdsfortegnelse

§ 1 Planens hensikt 1
§ 2 Formål og hensynssoner 2
§ 3 Delområder og feltinndeling 2
§ 4 Rekkefølgebestemmelser 3
§ 5 Plan-, utrednings- og dokumentasjonskrav 5
§ 6 Fellesbestemmelser 8
§ 7 Bebyggelse og anlegg 13
§ 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 18
§ 9 Grønnstruktur 21
§ 10 Hensynssoner 21

§ 1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for transformasjon av et eldre industriområde til et attraktivt boligområde. Det skal være høy utnyttelse i planområdet i tråd med regionale føringer om tettere byutvikling langs høyfrekvente kollektivtraséer i bybåndet.

Det skal legges til rette for bærekraftig mobilitet, med blant annet tilrettelegging for redusert transportbehov, minst mulig intern biltrafikk, god kobling mot kollektivtransport, høy kvalitet på gang- og sykkelanlegg og bildeling.

Det skal sikres gode bokvaliteter, bebyggelse med mangfoldig arkitektonisk uttrykk og felles uteoppholdsområder med høy kvalitet. Det skal legges til rette for et opplevelsesrikt nærmiljø i to gjennomgående strøksakser, som knytter sammen viktige torg og lekeplasser og som skal fungere både som ferdselsårer og oppholdssted. Artsmangfold og naturkvaliteter langs Neselva og på de grønne kollene skal ivaretas. Krysningspunkt og bussholdeplass langs Billingstadsletta skal utformes bymessig og bidra til at Billingstadsletta barriereeffekt reduseres.

Visjonen for området er å koble urban boform og boligkvalitet sammen med Askers grønne kvaliteter: Lettstelte boliger, grønne utearealer med møteplasser, nærhet til buss og tog, barnehage og nærsenter og god tilgjengelighet til sjøen og marka.

§ 2 Formål og hensynssoner

Området reguleres til:

2.1 Bebyggelse og anlegg (pbl §12.5 nr. 1)
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (1112)
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (1113)
- Kombinert bebyggelse og anlegg (1800)
- Barnehage (1161)
- Uteoppholdsareal (1600)
- Lekeplass (1610)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §12-5 nr. 2)
- Veg (2010)
- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Gatetun (2014)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Gangveg/gangareal (2016)
- Sykkelveg/-felt (2017)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Holdeplass/plattform (2025
- Parkeringsplasser (2082)
- Blokkbebyggelse kombinert med gatetun (2900)
- Renovasjonsanlegg (1550)

2.3 Grønnstruktur (pbl §12-5 nr. 3)
- Grønnstruktur (3001)
- Naturområde - grønnstruktur (3020)
- Turveg (3031)
- Park (3050)

2.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Naturområde i sjø og vassdrag (6610)

2.5 Hensynssoner (pbl §12-6)
- Hensyn landskap (550)
- Ras- og skredfare (310)
- Flomfare (320)
- Frisikt (140)
- Båndlegging for regulering etter PBL (710)

§ 3 Delområder og feltinndeling

Arealformål for bebyggelse og anlegg er inndelt i delområder: A, B, C, D, E og L.
Delområdene er videre inndelt i felt med avgrensning som vist på plankartet datert 13.09.2017:

Felt A1-3	Bolig
Felt B1-6, B9	Bolig
Felt B7-B8	Bolig, forretning, kontor, privat og offentlig tjenesteyting og bevertning
Felt C1-2	Bolig
Felt D1-7	Bolig
Felt D8	Bolig, forretning og bevertning
Felt E1	Barnehage
Felt L	Bolig, forretning, kontor og privat og offentlig tjenesteyting og bevertning
A4, B10-11, D9 og E2	Uteoppholdsareal
Lek 1 og 2	Lekeplass

I tillegg viser plankartet feltbetegnelser for samferdselsanlegg, grønnstruktur, vassdrag og hensynssoner.

I vedlegg til bestemmelsene er det avgrenset tre delområder med krav om overordnet utomhusplan (Jfr. dokumentasjonskrav §5.3.8).

§ 4 Rekkefølgebestemmelser

4.1 Utbyggingsrekkefølge

Av hensyn til god bokvalitet, rasjonell anleggsdrift og trafikkavvikling skal utbyggingen skje i etapper, med start i vestre del. Faseplan datert 13.09.2017 er retningsgivende for videre utbyggingsrekkefølge.

4.2 Rekkefølgekrav som gjelder alle felt

Før det kan gis rammetillatelse for bebyggelse skal følgende være sikret:

- Tinglysning av allmennhetens rett til å ferdes på tilliggende felles gatetun, torg, parker, gangveier mm. som skal være allment tilgjengelige iht. § 7, 8 og 9.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for boenheter skal følgende være sikret:

- Tilstrekkelig skolekapasitet i gang- og sykkelavstand.
- Tilstrekkelig barnehagekapasitet i gang- og sykkelavstand.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innen området skal tilstrekkelig kapasitet på avløpspumpestasjon være sikret.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for boenheter skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Det skal til enhver tid være trafikksikre gang- og sykkelforbindelser til Bergerveien V1, Halvard Torgersens vei V3, bussholdeplassene og nærsenteret langs Billingstadsletta.
- Når barnehagen i E1, strøkslekeplassene Lek 1 og Lek 2, samt leke- og uteoppholdsarealer i delområdene er etablert skal det være trafikksikre gang- og sykkelforbindelser til disse.
- Sørgående bussholdeplass langs Billingstadsletta, sykkelparkering ved bussholdeplass, trafikksikker fotgjengerkryssing av Billingstadsletta ved GV2.
- Gangbro over Neselva GV2 eller GV3, gangvei GV2 fra Billingstadsletta til gangbro, og gangforbindelse fram til eksisterende gangvei langs Neselva.
- Sykkelvei med fortau langs Bergerveien V1, inkludert oppgradering av bro over Neselva.
- Gang- og sykkelvei GS1, GS2 og GS3, samt trapp fra GS3/TV2 på gnr/bnr. 31/1 til avkjørsel fra Torstadveien.
- Gangvei GV1.
- Beplantning og tilsåing for bebyggelsesområder og samferdselsanlegg iht. godkjent utomhusplan.
- Tilliggende lekeplasser og uteoppholdsarealer i tråd med godkjent utomhusplan.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for boenhet nr. 150 skal nordgående bussholdeplass langs Billingstadsletta inkludert støyskjerm være ferdig opparbeidet.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for boenhet nr. 400 skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Strøkslekeplass Lek 2 og uteoppholdsareal B11.
- Uteoppholdsareal E2. Bebyggelse skal rives og areal opparbeides.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boenhet nr. 1000 skal tosidig vannforsyning til området være etablert.

Før det gis rammetillatelse for boenhet nr. 1000-1650, skal tiltak som sikrer at trafikkbelastning fra området ikke overstiger 4600 kjøretøy/yrkesdøgn (YDT) være gjennomført. Når ny E18 med bussvei og sykkelvei langs Billingstadsletta er etablert, faller rekkefølgekravet bort.

4.3 Rekkefølgekrav i delområde A

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse og anlegg i delområdet skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Bergerveien V1 og V2 inkludert sykkelvei, fortau og trafikksikre fotgjengerkryssinger.
- Gang- og sykkelvei GS4.
- Parkeringsplass P1 og strøkslekeplass Lek 1.

- Uteoppholdsareal A4 inklusiv skiløype.
- Gjerde mot dyrka mark vest for planområdet langs A1, A2, P1, N5 og A4 (kortside).
- Overvannsanlegg iht. plan for teknisk infrastruktur § 5.3.6 som håndterer overvann fra tilliggende jordbruksarealer.
- Naturområde N5 gjøres tilgjengelig før brukstillatelse for tilliggende bygg.

4.4 Rekkefølgekrav i delområde B
Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse og anlegg i delområdet skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Før brukstillatelse i felt B1-8: Halvard Torgersens vei V3 med sykkelvei og fortau inkludert trafikksikre fotgjengerkryssinger.
- Før brukstillatelse i felt B9: Bergerveien V1 og V2 fra Billingstadsletta til og med langs B9, inkludert sykkelvei, fortau og trafikksikre fotgjengerkryssinger.
- Før brukstillatelser i de enkelte felt: Deler av strøksakse GB1-5, gatetun GC2 og G1-3 som ligger langs bebyggelsen, jf. faseplan av 13.09.2017.
- Før brukstillatelse i felt B1: Uteoppholdsareal B10.
- Før brukstillatelse i felt B2-B5: V5.
- Før brukstillatelse i felt B6-B8: V6 med tilhørende fortau.
- Før brukstillatelse i felt B7-B8: Torg T3.
- Overvannsanlegg iht. plan for teknisk infrastruktur § 5.3.6 som håndterer overvann fra tilliggende jordbruksarealer.

4.5 Rekkefølgekrav i delområde C
Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse og anlegg i delområdet skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Bergerveien V1 og V2 fra Billingstadsletta til GC2, inkludert sykkelvei, fortau og trafikksikre fotgjengerkryssinger.
- Før brukstillatelser i de enkelte felt: Deler av strøksakser og gatetun GC1-4 som ligger langs bebyggelsen, jf. faseplan av 13.09.2017.
- Før brukstillatelse i felt C2: Torg T2 og park GP2.

Før siste ferdigattest i felt C2 skal turvei TV4 og ny vegetasjon i tidligere gangveitrasé være ferdig opparbeidet.

4.6 Rekkefølgekrav i delområde D
Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse og anlegg i delområdet skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Bergerveien V1 og V2 fra Billingstadsletta til GD1, inkludert sykkelvei, fortau og trafikksikre fotgjengerkryssinger.
- Gjerde mot dyrka mark vest for planområdet langs D1 og GS7.
- Før brukstillatelser i de enkelte felt: Deler av strøksakser og gatetun GD1-5 som ligger langs bebyggelsen, jf. faseplan av 13.09.2017.
- Før brukstillatelse i felt D1: Gang- og sykkelvei GS7.
- Før brukstillatelse i felt D5: Turvei TV3.
- Før brukstillatelse i felt D5 og D6: Bro over Neselva GS6.
- Før brukstillatelse i felt D7: Uteoppholdsareal D9.
- Før brukstillatelse i felt D8: Torg T1 og park GP1.

4.7 Rekkefølgekrav delområde L
Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse og anlegg i felt L skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Gangvei med bro over Neselva GV2.
- Gangbro over Neselva GV3.
- Torg T4.
- Bussholdeplasser og trafikksikker fotgjengerkryssing på Billingstadsletta som vist i plankart.

4.8 Rekkefølgekrav delområde E
Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt E1 skal det foreligge tinglysning av allmennhetens rett til å ferdes på området etter barnehagens stengetid.

4.9 Midlertidige tiltak
Arbeid og tiltak som krever søknad og tillatelse i henhold til pbl § 20-1 og 20-2 kan ikke finne sted før nødvendige midlertidige tiltak er kartlagt, beskrevet og sikret gjennomført.

Midlertidige tiltak skal sikre at sikkerhetsmessige, funksjonelle, miljømessige og estetiske forhold i planområdet blir ivaretatt gjennom utbyggingsfasen. Plan for midlertidige tiltak skal følge ved byggesøknad.

Følgende forhold kan løses som midlertidige tiltak:

- Trafikksikre gang- og sykkelforbindelser til Bergerveien, Halvard Torgersens vei, bussholdeplassene og nærsenteret langs Billingstadsletta, barnehagen i felt E1, strøkslekeplassene Lek 1 og Lek 2, samt leke- og uteoppholdsarealer i delområdene.
- Sikre adkomstforhold med bil for beboere, utrykningskjøretøy, varelevering og avfallshåndtering.
- Trafikksikker gang- og sykkelforbindelse fra GS2 til GV2 inntil strøksakser GB1 og GB5 er ferdigstilt. Midlertidig løsning inkluderer: 3 meter bred gang- og sykkelforbindelse med fast brøytbart dekke og belysning.
- Midlertidig gang- og sykkelforbindelse mellom GS2/3 og Halvard Torgersens vei V3 i anleggsperiode når GS4 brukes som anleggsvei til delområde A.
- Midlertidig trasé for gang- og sykkelvei GS2 inntil brukstillatelser i B1 og A3.
- Midlertidig løsning langs Billingstadsletta jf. tegning Y301 i veihefte datert 14.06.2017, inntil brukstillatelse i felt L. Midlertidig løsning inkluderer: Trafikksikker kryssing av Billingstadsletta, sørgående bussholdeplass, avkjørsel felt L og sykkelparkering.
- Midlertidig opparbeiding av kjørefelt i Bergerveien V1 og Halvard Torgersens vei V3 i anleggsperioden.
- Anlegg for teknisk infrastruktur.
- Dersom støykrav for uteoppholdsarealer iht. § 6.6.2 ikke er tilfredsstilt, kan det tillates etablert midlertidige uteoppholdsarealer andre steder i planområdet.
- Midlertidig arrondering og beplantning av arealer som ikke er utbygd, men som inngår i et utearealregnskap for ferdigstilt bebyggelse.
- Dersom brukstillatelse for bebyggelse og anlegg og samferdselsanlegg gis sent om høsten eller om vinteren, kan beplantning utsettes til våren.
- Dersom leke- og uteoppholdsarealer iht. rekkefølgebestemmelser i §4 og kvalitetsprogram av 13.09.2017 må opparbeides midlertidig, skal dette så langt det er mulig gjøres med tilsvarende avstand og størrelse, og med god kvalitet. Ved etablering av midlertidige lekeplasser kan det tillates avvik fra plassering på plankartet og i kvalitetsprogram.
- Deler av uteoppholdsareal E2 kan brukes midlertidig som riggområde for delområdene C og D i anleggsperiode. Riggområdet skal legges til rivningstomter og det skal tas hensyn til eksisterende vegetasjon og landskap, og tilbakeføres og opparbeides iht. godkjent utomhusplan.
- Deler av uteoppholdsareal B10 kan brukes midlertidig som atkomstvei til felt B1, inntil brukstillatelse i felt B2.

§ 5 Plan-, utrednings- og dokumentasjonskrav

5.1 Rekkefølgebestemmelse vedrørende utredningskrav

I planområdet kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse) ikke gis igangsettingstillatelse før de utredningskrav som fremkommer i § 5 er ivaretatt. Krav som følger og defineres av de utredninger som skal gjennomføres iht. §5 skal gjelde som rekkefølgebestemmelser. I den grad de utredninger som forutsettes utført iht. §5 avdekker behov for å stille ytterligere rekkefølgekrav, skal kommunen fastlegge disse kravene.

5.2 Plankrav

Det stilles ikke krav til detaljreguleringsplaner innenfor planområdet.

5.3 Utrednings- og dokumentasjonskrav

5.3.1 Dokumentasjon av trafikkforhold

Ved søknad om rammetillatelse skal overordnet plan for bærekraftig mobilitet utarbeides. Planen skal synliggjøre mobilitet med mål om redusert transportbehov, samt tiltak som sikrer området et mobilitetstilbud som utgjør et konkurransedyktig alternativ til bruk av privatbil. Planen skal inkludere tilrettelegging for bil- og sykkeldeling samt andre nødvendige tiltak for å oppnå bærekraftig mobilitet.

Ved enhver søknad om rammetillatelse innenfor området, kreves en oversikt over den samlete boligproduksjon (etablert bebyggelse + omsøkt bebyggelse).

Forut for behandling av rammetillatelse for boenhet nr. 1000 og boenhet nr. 1300 skal det gjennomføres en trafikktelling som gir informasjon om faktisk trafikkgenerering i planområdet.

Dersom ikke ny E18 med tilhørende lokalveisystem er på plass, skal det forut for behandling av rammetillatelse for bolig nr. 1000 utarbeides en ny trafikkanalyse for planområdet. Trafikktelling, jfr. punkt over, skal inngå i analysen.

5.3.2 Energiutredning
Ved søknad om rammetillatelse kreves en redegjørelse for energiforsyningen til delområdet. Energiutredningen skal synliggjøre for 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.

5.3.3 Grunnforhold
Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan tilstrekkelig stabilitet og setningsfare er ivaretatt. Ved behov gjennomføres supplerende grunnundersøkelser. Det må redegjøres for konsekvensene av påførte laster, så som oppfylling av terreng og direktefundamenterte bygninger, samt eventuelle nødvendige avbøtende tiltak. Slik dokumentasjon må også foreligge for midlertidige tiltak.

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

Ved mistanke om forurenset grunn i området, skal tiltakshaver klarlegge omfanget og betydningen av forurensningen. Ved forurenset grunn skal tiltakshaver utarbeide en tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen før det gis igangsettelsestillatelse.

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

5.3.5 Støyutredning
Støyberegning datert 09.11.2016, samt 24.04.2017 for boliger på østsiden av Billingstadsletta, 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.

5.3.6 Detaljert plan for teknisk infrastruktur
Arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse) kan ikke finne sted i planområdet før det er utarbeidet en helhetlig, detaljert plan for teknisk infrastruktur for hele planområdet. Planen skal være godkjent av kommunen før det kan gis rammetillatelser.

Planen skal inneholde faseplaner som viser hvordan teknisk infrastruktur skal løses ved etappevis utbygging. Planen skal også redegjøre for hvordan eksisterende og ny infrastruktur samvirker i de ulike fasene.

Planen skal omhandle tiltak i planområdet knyttet til EL-forsyning (høyspent/lavspent), tele-/fibernett, avfallshåndtering, frisikt, parkering under bakken, vannforsyning, avløp, og håndtering av overvann inkludert flomveier for ekstremnedbørssituasjoner. Følgende funksjonskrav skal legges til grunn for utarbeiding og godkjenning av planen:

- Helhetlig opplegg for vann og avløp inkludert spillvannsledninger. Alt kommunalt nett skal løses med selvfall.
- Lokal overvannshåndtering, både takvann, overflatevann og drensvann. Nedbør skal fortrinnsvis gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og i åpne vannveier. Det skal etableres flomveier for overvann i henhold til overordnet overvannsplan, datert 12.09.2017. Det skal være et godt samvirke mellom flomsikringstiltak og øvrige tiltak knytet til vann og avløp.

- Nytt distribusjonsnett for elforsyning med nye trafostasjoner og kabelanlegg herunder fiber i grunnen. Dette inkluderer eventuelt ny høyspentkabel til planområdet.
- Dokumentasjon av at hovedvannledning langs Halvard Torgersens vei og videre vestover ikke kommer til skade under utbygging av kryssende samferdselsinfrastruktur.
- Dokumentasjon og prinsipper for renovasjonsanlegg over/under bakken.

Teknisk plan for tiltak som berører Billingstadsletta skal godkjennes av Statens vegvesen.

5.3.7 Utomhusplan

Arbeid og tiltak som krever søknad og tillatelse i henhold til pbl § 20-1 og 20-2, med unntak av V1-3 Bergerveien og Halvard Torgersens vei, kan ikke finne sted før det aktuelle arealet inngår i godkjent utomhusplan. Utomhusplaner skal være basert på overordnet illustrasjonsplan av 13.09.2017, kvalitetsprogram av 13.09.2017.

Utomhusplaner skal minimum vise; avgrensning av tiltaket, utforming for alt ubebygd areal inkludert bruk, materialbruk, overflate, møblering, skilting, gjerder, etc., belysning inkludert hensyn til lysforurensing mot leiligheter og elv, terreng med kotehøyder, støttemurer og skjæringer, utforming av gatetun, kjøreveier, gang- og sykkelanlegg, stier og gangbroer inkludert trafikksikre krysningspunkter, hastighetsdempende elementer, skråningsutslag, frisikt og siktforhold ved nedkjøringer til parkeringskjellere, eksisterende vegetasjon og ny beplantning, programmering og utforming av leke- og oppholdsarealer, lokalisering av kunstnerisk utsmykning, håndtering av overvann, innganger og adkomster, parkering for bil og sykkel, avfallspunkter, trafo, oppstillingsplasser for brannbil, og eventuelle lokale støy- og vindskjermingstiltak for oppholdssoner.

Der det skal etableres takterrasser skal utarbeides takplan som minimum skal vise soneinndeling, materialbruk, vegetasjon, møblering og belysning.

Gjennom snitt og plantegninger skal det redegjøres for tilknytning og overgang til tilstøtende arealer, herunder innganger til tilliggende bebyggelse og adkomster til tilliggende felt.

5.3.8 Overordnete utomhusplaner

Det kreves overordnet utomhusplan for:

- Strøksakse GB1 og GB5, i forbindelse med rammesøknad for delområde B
- Strøksakse GC1, i forbindelse med rammesøknad for delområde C
- Strøksakse GD1-2, i forbindelse med rammesøknad for felt D4-D8
- «Område 1» jf. vedlegg Områder for felles utomhusplan datert 25.08.2017, i forbindelse med rammesøknad for felt B1, B9, E1, A1 og A3.
- «Område 2» jf. vedlegg Områder for felles utomhusplan datert 25.08.2017, i forbindelse med rammesøknad for felt B6, B7, B8 og delområde L.
- «Område 3» jf. vedlegg Områder for felles utomhusplan datert 25.08.2017, i forbindelse med rammesøknad for felt C1, C2, D7 og D8.

Overordnete utomhusplaner skal minimum vise på et overordnet/prinsipielt nivå: avgrensning av tiltaket, terreng med kotehøyder, gang- og sykkelforbindelser og krysningspunkter, eksisterende vegetasjon og ny beplantning, plassering og tema for leke- og oppholdsarealer, håndtering av overvann, belysning, møblering, lokalisering av kunstnerisk utsmykning, adkomst, parkering for bil og sykkel, avfallspunkter, kjøreveier med frisikt og oppstillingsplasser for brannbil.

5.3.9 Dokumentasjon av miljømål

Som del av søknad om rammetillatelse for bebyggelse eller samferdselsanlegg, skal det dokumenteres hvordan planens miljømål iht. kvalitetsprogram av 13.09.2017 skal ivaretas gjennom detaljprosjektering og byggeprosess.

5.3.10 Skjøtselsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for felt tilliggende naturområder N1-5 og områder regulert til hensynssone landskap innen E1-2 og D9, skal det sendes inn en skjøtselsplan med retningslinjer for hvordan området skal skjøttes for best mulig ivaretakelse av naturverdiene. Skjøtselsplanen må inneholde tiltak mot spredning av fremmede arter. Skjøtselsplanen må gjøres tilgjengelige for fremtidige beboere, slik at de blir aktive dokumenter på lik linje med øvrige vedtekter.

5.3.11 Plan for anleggsperioden

Sammen med søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse skal det foreligge en plan for gjennomføring av anleggsperioden innenfor det aktuelle feltet. Planen må redegjøre for riggareal, massehåndtering inkl. gravemasser og areal for lagring av masser, sikring av kjøre- og gangadkomster til etablerte felt, sikring av myke trafikanter, natur, landskap og grønnstruktur, og midlertidige utearealer for eksisterende bebyggelse, støy, støv, arbeidstid og estimert anleggsperiode. Steinknusingsanlegg tillates ikke innenfor planområdet.

For felt/utbyggingsetapper som har behov for å bruke Halvard Torgersens vei som anleggsvei, skal planen inneholde avbøtende tiltak, for eksempel i form av begrensning på anleggstrafikk ved skoledagens begynnelse, skjerming av myke trafikanter og fartsreduserende tiltak.

5.3.12 Dokumentasjon parkering

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge plan for parkeringskjeller som viser følgende:

- Lokalisering av sykkelparkering for beboere og gjester, samt servicefunksjoner og løsning for automatiske dører.
- Biloppstillingsplasser for beboere og gjester.
- Lokalisering av parkeringsplasser for delebiler og delesykler, samt nødvendig servicefunksjoner.

5.3.13 Redegjørelse for trafikksikkerhet

Ved søknad om rammetillatelse kreves redegjørelse for trafikksikker løsning for følgende områder:

- Alle fotgjengerkryssinger
- Midlertidige gang- og sykkelanlegg til skole, barnehage, leke- og møteplasser
- Nedkjøring til P-kjellere
- Torg og handelsområder
- Gatetun hvor kjøring tillates
- Parkeringsplasser i tilknytning til barnehagen
- Bussholdeplass på Billingstadsletta

Trafikksikkerhet skal vektlegges særskilt høyt ved krysningspunktene:

- Billingstadsletta ved GV2
- Bergerveien ved T1, Soltorget
- Halvard Torgersens vei ved Torstadåsen og V6, samt ved V5
- Bergerveien ved GS7 samt ved GC2

Redegjørelsen skal omhandle: trafikkbelastning, frisikt, renovasjonstrafikk og varelevering (kjøremønster og styring av leveransetidspunkt) mm. Siktkrav skal være iht. kommunal norm.

§ 6 Fellesbestemmelser

6.1 Allmenn ferdsel

Samtlige deler av planområdet unntatt arealer angitt med formål bebyggelse og anlegg skal være åpne for allmenn ferdsel.

6.2 Fellesområder

Uteområder i gårdsrom og felles takterrasser skal være felles for beboere i det enkelte felt. Der ikke annet er spesifisert skal arealer merket f_ i plankartet være felles for de tilliggende feltene.

6.3 Anleggsperioden

6.3.1 Sikringstiltak

Det skal gjøres en risikovurdering av anleggsarbeidene med tanke på naturmiljøet. Risikovurdering skal foreligge ved søknad om igangsettelsestillatelse.

Det skal iverksettes tiltak for å sikre verdifulle naturarealer og objekter (naturtyper, trær, vassdrag, kantsoner), tiltak for å hindre avrenning, tilslamming og forurensning fra anleggsområdet til vassdraget samt opplegg for massehåndtering og –forflytting, spesielt med tanke på å unngå spredning av fremmede arter. Drensvann og spillvann fra anlegget som fører til offentlige ledninger eller elv, skal ha en vannkvalitet som ikke medfører forurensning.

Det skal etableres en tiltaksplan for hva som skal gjøres dersom det oppstår fiskedød i elva i anleggsfasen. Det skal etableres rutiner for kontroll av elven for fiskedød, herunder klargjøring av hyppighet og rapporteringsansvar.

Gang- og kjøreadkomst til ferdigstilte felt skal sikres under utbygging av nye områder. Det skal gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg fremkommelighet for fotgjengere og syklister.

6.4 Utforming

6.4.1 Kvalitetsprogram

Kvalitetsprogram datert 13.09.2017 er retningsgivende for videre arbeid med miljø, herunder energi og mobilitetstilbud, samt utforming av bygninger og uteområder som gatetun, torg, lekeplasser og grønnstruktur.

6.4.2 Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for utforming av publikums- og arbeidsbygninger og utearealer.

6.4.3 Minste uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal per boenhet er:

- 150 m^2 for rekkehus
- 50 m^2 for leiligheter i delområdene A og D
- 48 m^2 i delområde B
- 40 m^2 i delområde L
- 38 m^2 i delområde C

Krav til uteoppholdsareal skal være oppfylt innenfor delområdet i hvert byggetrinn. Dersom det ikke er tilstrekkelig uteoppholdsareal innenfor delområdet kan det tillates etablering av uteoppholdsarealer innenfor E2.

Det skal opparbeides et uteoppholdsareal på minimum 25 m^2 per boenhet, inklusive lekeplasser og nærmiljøanlegg.

Som minste uteoppholdsareal regnes fellesarealer og private uteplasser for boenheter på bakkeplan. Overbygde uteplasser på terreng kan regnes som uteoppholdsareal.

Brattere areal enn 1:3 kan regnes som uteoppholdsareal dersom det består av naturlig terreng og skog som egner seg for lek og rekreasjon.

I delområde C, L og B8 kan takterrasser regnes som uteoppholdsareal dersom de er opparbeidet med god kvalitet. Dette gjelder:

- Felles takterrasser som er tilgjengelige for beboerne i feltet.
- Private parseller som kommer i tillegg til privat uteplass jf. 6.4.4. Det er en forutsetning at parsellen er utformet i sammenheng med tilliggende fellesarealer og med tanke på samtidig bruk og økt bruks- og opplevelsesverdi av fellesarealet.

Gatetun kan regnes som uteoppholdsareal, men med følgende unntak: Areal til sykkelparkering, bilparkering og avfallshåndtering på terreng skal ikke medregnes. Deler av gatetun GC2, GD1 og GD3 som belastes med daglig trafikk til parkeringskjellere kan ikke medregnes. Videre må det trekkes fra en 3 meter bred sykkelsone i gatetunene langs GB1, GB5, GC1 og GD1-GD2.

Strøkslekeplasser Lek 1 og Lek 2 inngår ikke i minste uteoppholdsareal.

6.4.4 Privat uteplass

Leiligheter skal ha private uteplasser/balkonger på minimum 6 m^2. Innglassede balkonger/ terrasser og private takterrasser kan medregnes i areal for privat uteplass.

6.4.5 Beplantning

Ved ny beplantning må det sikres at det ikke benyttes fremmede arter som kan spre seg inn i omgivende natur.

Parkeringstak skal stedvis prosjekteres for 50 cm jordlag for beplantning av busker og mindre trær. Ved rammesøknad skal det dokumenteres at vekstlaget er tilstrekkelig for valgt vegetasjonstype i henhold til godkjent utomhusplan.

6.4.6 Overvann
Åpen overvannshåndtering og fordrøyningsanlegg skal integreres i den estetiske opparbeidelsen av utomhusarealer. Dersom overvann ledes til Neselva, må elveskråningen sikres mot erosjon i det aktuelle området.

Der lokal overvannshåndtering ikke kan håndteres innenfor delfeltet, skal det etableres feltoverskridende løsninger.

6.4.7 Belysning
Det skal etableres enhetlig belysning langs de to gjennomgående gang-/ sykkelforbindelsene i strøksaksene GB1 og GB5, GC1, GD1-2 og GS6.

Belysning av gangveier, broer, torg og parker langs Neselva skal gjøres på en måte som ivaretar hensynet til naturmangfoldet, med minst mulig lys rettet ned i elva.

6.4.8 Plassering av bebyggelse
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrense.

Parkeringsplasser, trafo, renovasjonsløsning, sykkelparkering, trapper, ramper og forstøtningsmurer kan etableres utenfor byggegrense. Balkonger og utstikkende bygningsdeler tillates 1 m utenfor byggegrensen. Minimum avstand mellom motstående balkonger skal være 12 meter.

Bebyggelse under terreng skal oppføres innenfor bestemmelsesområder for utforming #A1, #B1, #C1, #C2, #D1, #D2 og #L som vist på plankartet og i kvalitetsprogram datert 13.09.2017. Det kan etableres underjordiske forbindelser mellom parkeringsanleggene, utenfor bestemmelsesområdene.

Det kan etableres underjordisk energianlegg utenfor byggegrensene, så lenge dette ikke forringer grøntområder.

Øvrige bestemmelser for plassering av bygg er angitt under de enkelte delområdene.

6.4.9 Utforming av bygg og fasader
I utformingen av bebyggelsen skal det være variasjon mellom de ulike felt og delområder. Monotone fasadeuttrykk skal unngås. Det skal være tydelige variasjoner i valg av materialer og fargebruk, enten mellom byggene eller ved brudd i fasadene. Boliginnganger skal markeres på en tydelig måte.

Et flertall av balkongene skal være inntrukket eller på annen måte skjermet for innsyn på en eller flere sider.

Næringslokalene i første etasje i felt B7, B8 og D8 skal ha egen inngang mot torg T1 og T3, og det skal være utadvendte fasader mot torgene. Felt B7 kan også ha innganger og utadvendte fasader mot strøksakse GB5. Fasadene i felt L og B8 ut mot Billingstadsletta og torg T3/T4 skal utformes med vekt på estetiske kvaliteter. Boliginngangene ut mot Billingstadsletta skal markeres på en tydelig måte med glassfelt o.l.

Innkjøring/nedkjøring til P-anlegg skal ikke skje direkte fra torg T1-T4.

6.4.10 Tak
Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg og heisoppbygg, trapperom og ventilasjonsanlegg skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Det tillates takhager og konstruksjoner knyttet til solceller og solfangere og grønne tak innenfor byggehøyder angitt på plankartet dersom dette utføres på en dempet og lite iøynefallende måte.

6.4.11 Broer over Neselva
Gangbroer skal uformes som identitetsskapende elementer. Det skal legges opp til en høy standard med hensyn til utforming, funksjonalitet, materialbruk og belysning. Gangbroene i GV2 og GS6 skal dimensjoneres for brøytebiler og sneslynge/feiebil og ha en bredde på 3,5 m. Gangbroa i GV3 skal utformes som en enkel gangbro. Gangbroene skal ha lette konstruksjoner

uten inngrep i elva. Endelig plassering av broer kan justeres ved innsending av utomhusplan. Effektive gangforbindelser skal ivaretas.

6.4.12 Gjerde langs jordekant
Det skal etableres et gjerde mot dyrka mark vest for planområdet: langs A4 (kortside), A2, N5, A1, P1, GS7 og D1.

6.4.13 Renovasjonsanlegg
Avfallspunkter kan bestå av nedgravde beholdere.

6.4.14 Trafo
Trafoer skal plasseres innenfor formål for bebyggelse og anlegg. Dersom trafoer er frittliggende skal de behandles som en del av uteområdenes helhetlige utforming.

6.5 Parkering

6.5.1 Parkeringskrav
Parkeringskravet angir maksimumstall for bilparkering og minimumstall for sykkelparkering, samt krav vedrørende plassering og opparbeiding av disse. Det skal innpasses plasser til delebiler som kan være allment tilgjengelig.

Virksomhet	Enhet	Antall bilplasser	Antall sykkelplasser	Merknader
Bolig	3-roms og større	Maks: 1,2 inkl. 0,2 gjeste-plasser	Min: 2 plasser. 25 % av plassene skal ha takoverbygg. 10 % av plassene skal ligge på terreng i tilknytning til inngang. Sykkelparkering på terreng skal innpasses i tilknytning til innganger, kantsoner og sentrale gang-forbindelser. Innendørs sykkelparkering skal ha automatiske dører med åpningsknapp. Ladepunkt for el-sykkel skal etableres i p-kjeller.	Beboerparkering skal skje i p-kjeller. Gjesteplasser kan skje i p-kjeller eller på terreng. 5 % av p-plassene reserveres forflytningshemmede. Det skal tilrettelegges for elbil i alle boligkvartal, andel vurderes.
Bolig	1-2 roms	Maks: 0,5	Min: 2 plasser 25 % av plassene skal ha takoverbygg. For 1-2 roms kan 1 plass avsettes i sportsbod, hvis denne er min. 5 m2. For øvrig retningslinjer som over.	Beboerparkering skal skje i p-kjeller. Gjesteplasser kan skje i p-kjeller eller på terreng. 5 % av p- plassene reserveres forflytningshemmede Det skal tilrettelegges for elbil i alle boligkvartal, andel vurderes.
Bolig	Rekkehus	Maks 1,7 inkl. 0,2 gjesteplasse r	Min: 2 plasser 25 % av plassene skal ha takoverbygg. Øvrige retningslinjer som for 3-roms leiligheter og større.	
Kontor (sambruk)	100 m^2 BRA	Maks: 1	Min: Sykkelparkering for minst 50% av antall ansatte i p-kjeller. Ladepunkt for el-sykkel skal etableres i parkeringskjeller. Sykkelparkering for besøkende skal etableres ved hovedinngang, antall vurderes.	Bilparkering for besøkende er inkludert i normen. Normen åpner for bilpool-ordning. Det skal tilrettelegges for elbil, andel vurderes.
Torg			Antall sykkelparkeringsplasser vurderes ved søknad om rammetillatelse. Antallet kan inngå i sykkelparkering for forretning, bevertning og offentlig/privat tjenesteyting.	Etableres samtidig med opparbeidelse av torg, plasser og parkarealer.

			Sykkelparkering skal etableres ved inngangspartier.	
Buss-holdeplass			Antall sykkelparkeringsplasser vurderes ved søknad om rammetillatelse.	Sykkelparkering med tak skal etableres på felt L i nær tilknytning bussholdeplass.
Virksomhet	**Enhet**	**Antall bilplasser**	**Antall sykkelplasser**	**Merknader**
Forretning og bevertning (sambruk)	30 m^2 BRA	Maks: 1	5 P- plasser pr 100 m2, lokalisert i umiddelbar nærhet til hovedinngang. Kan inngå i sykkelparkering for torg, plasser og urbane parkarealer.	5 % av plassene reserveres forflytningshemmede.
Offentlig/ privat tjeneste-yting (sambruk)	50 m^2 BRA	Maks: 1	Plass til sykler for besøkende skal etableres ved hovedinngang, antall fastsettes ved søknad om rammetillatelse.	
Barnehage	Per barn, inkl. ansatt-parkering	Maks: 0,2	Plass til sykler for ansatte og besøkende etableres ved hovedinngang eller i eget sykkelrom med direkte adkomst fra vei. Antall fastsettes ved søknad om rammetillatelse.	

6.5.2 Kjøreadkomst
Kjøreadkomster til parkeringskjellere fra offentlig vei er angitt med pil på plankartet. Kjøreadkomster til parkeringskjellere fra gatetun skal plasseres nærmest mulig offentlige veier. Utformingen skal sikre god lesbarhet og lav hastighet for både kjørende, fotgjengere og syklister.

6.5.3 Parkering på terreng
Det tillates anlagt parkeringsplasser på terreng innenfor parkering P1, og enkelte felt og gatetun jf. illustrasjonsplan datert 13.09.2017. Det vises til bestemmelser for de enkelte formål og felt.

50 % av sykkelparkeringsplassene på terreng til nærsenterfunksjonene i felt B7, B8 og L, buss-holdeplassen langs Billingstadsletta, til forretning og bevertning i felt D8 samt i tilknytning til møteplasser på strøksaksene, skal være under tak.

6.6 Støy og luftkvalitet
Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016 og Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520, skal legges til grunn for samtlige tiltak i planområdet.

6.6.1 Boliger
Støynivået skal ikke overstige grenseverdier angitt i tabell 3 Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016.

Alle boenheter skal ha støynivå lavere enn Lden 55 dB på privat uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk.

I B8 og L, samt fasader vendt mot Halvard Torgersens vei, torg T3 og Bergerveien, kan det tillates høyere støynivå enn 55 dB utenfor rom med støyfølsom bruk hvis følgende avbøtende tiltak oppfylles:

- Alle boenheter innenfor avvikssonen skal være gjennomgående og ha en stille side (støynivå under Lden 55 dB utenfor fasade).
- Minimum 1 soverom skal vende mot stille side.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruk kun har vinduer mot støyutsatt side må ha mekanisk balansert ventilasjon. Soverom på støyutsatt side skal i tillegg ha mulighet for forsert ventilasjon.
- Vinduer mot soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling må også vurderes.
- Innendørs støynivå, inneklima og luftkvalitet skal ikke overstige krav definert i TEK og NS 8175 eller senere vedtatte forskrifter og standarder.

Det stilles krav om støyfaglig utredning jfr. § 5.3.5. Alle støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før brukstillatelse.

6.6.2 Uteoppholdsarealer og lekeplasser
Uteoppholdsarealer inkl. torg, parker og lekeplasser skal ha støynivå lavere enn Lden 55 dB. Uteoppholdsarealer på torg i nærsenterområdet T3 og T4, samt uteoppholdsområder E2 og D9, tillates etablert i gul støysone. Det skal tilstrebes at oppholdssoner innenfor feltene får lavere støynivå enn Lden 55 dB.

6.6.3 Refleksjonsstøy
I B8 og L skal fasadeutforming og materiale i fasade mot Billingstadsletta ivareta hensyn til refleksjonsstøy.

6.6.4 Luftkvalitet
Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520 skal legges til grunn for samtlige tiltak i planområdet. I rød sone tillates ikke boliger eller andre formål som er følsomme for luftforurensning.

Ved etablering av formål som er følsomme for luftforurensning i gul sone kreves følgende avbøtende tiltak: Ventilasjonsanlegg skal plasseres med inntak vendt bort fra veitrafikk og andre potensielle utslippskilder. Inntak av ventilasjonsluft skal utstyres med partikkelfilter.

6.7 Energi
Bebyggelsen skal tilrettelegges for forsyning med vannbåren varme iht. krav i KDP for Holmen-Slependen. Dersom det fastsettes nye standarder i plan- og bygningsloven eller forskrift som gir bedre miljøeffekt enn kravene i KDP for Holmen-Slependen, skal disse legges til grunn for området.

6.8 Kulturminner
Kulturminnene med id. 170527 og 1711108 som er markert som bestemmelsesområde RpBO 1 og RpBO 2 i plankartet kan fjernes uten at det foretas arkeologiske undersøkelser.

§ 7 Bebyggelse og anlegg

7.1 Boligområdene
7.1.1 Grad av utnytting
Innen områdene er grad av utnytting angitt i bestemmelsene for det enkelte felt med maksimum bruksareal = m^2 BRA (leiligheter/næringsformål) eller maksimum bebygget areal = m^2 BYA (rekkehus).

Areal under og delvis under terreng til parkering, sykkelparkering, heiser/trapper, boder og tekniske rom regnes ikke med i BRA. Sykkelparkeringsplasser under tak regnes ikke med i BRA. Det skal ikke regnes teoretiske plan for høye innvendige rom.

Åpent overbygd areal på private balkonger skal ikke regnes som bruksareal. Deler av overbygde eller utkragede svalganger som ligger mer enn 1,0 m innenfor ytterkant av dekket i etasjen over, legges til bruksarealet.

7.1.2 Høyder
Bebyggelsens maks høyde skal ikke overstige kotehøyder som er vist på plankartet.

Heissjakt og trappehus og tekniske rom må oppføres innenfor maks høyde. Øverste tak begrenses til 20 % av underliggende etasje, dersom ikke unntak er oppgitt for det enkelte byggefelt. Tekniske kanaler er unntatt fra 20 %-regelen.

7.1.3 Leilighetsfordeling og bokvalitet
Leilighetsstørrelsene for blokkbebyggelse innenfor hvert delområde (A, B, C, D og L) skal fordeles på følgende måte:
- Minimum 20 % av leilighetene skal være 30-50 m^2
- Minimum 20 % av leilighetene skal være over 80 m^2.

- Minimum 10 % av leilighetene skal være over 80 m^2 med privat uteplass på bakkeplan, eller være over 100 m².

Innenfor hvert felt tillates avvik så lenge delområdet samlet sett overholder fastsatt norm.

Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst. Det kan gjøres unntak for enkelte mindre leiligheter innenfor delområde C, D og felt B8 og B6.

7.1.4 Utforming av uteoppholdsarealer
Uteoppholdsarealene skal utformes med sikte på variert bruk og opphold for alle aldersgrupper og ulike ferdighetsnivå. Innenfor hvert delområde skal det etableres lekeplasser og nærmiljøanlegg rettet mot barn og voksne.

Lekeplassene skal opparbeides på en kvalitetsmessig god måte, med tematisk variasjon i innhold/program, og med egnet lekeutstyr samt sittemøbler for voksne. Plassering av lekeområder skal tillegges stor vekt med hensyn til skjerming fra støy, tilgjengelighet, samt sol/klima. Nærlekeplasser skal tilpasses både små og store barn.

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

7.1.5 Delområde A

Grad av utnytting og arealbruk
Felt A1 - rekkehus
Maks BYA = 3.300 m^2

Felt A2 - rekkehus
Maks BYA = 600 m^2

Felt A3 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 11.900 m^2

Dersom bebyggelse inkludert balkonger legges mindre enn 4 m fra eiendomsgrense må det innhentes samtykke fra grunneier av felt B1.

Uteopphold
Det skal etableres inngangslekeplasser på til sammen minimum 880 m^2 innenfor felt A1, 575 m^2 innenfor felt A2, og 945 m^2 innenfor felt A3.

Det skal etableres en 1 m bred gruset sti langs jordekanten vest i delområde A.

Lek 1 – Uteopphold
Innenfor feltet skal det opparbeides en strøkslekeplass for lek og opphold tilpasset større barn, ungdom og voksne på minimum 1100 m^2. Arealet skal være felles for hele planområdet og tilgjengelig for allmennheten. Områdets funksjon som avslutning av strøksaksen GB1 og GB5 skal markeres gjennom elementer som beplantning, belysning og møblering. Det skal opparbeides en gangforbindelse med fast brøytbart dekke og belysning gjennom området som forbindelse mellom strøksakse GB1, fotgjengerkryssing over Bergerveien V1 og gang- og sykkelvei GS7. Området skal opparbeides med vanngjennomtrengelige flater slik at det fungerer for fordrøyning av overvann.

A4– Uteoppholdsareal
Områdene kan tilrettelegges for lek og rekreasjon. Krattskog kan tynnes for å gjøre områdene mer tilgjengelige. Møblering og møteplasser utformes med på en helhetlig måte, og primært ved bruk av naturelementer som tømmerstokker og steiner. Ved behov kan terrenget tilpasses noe for å legge til rette for skiløype.

7.1.6 Delområde B

Grad av utnytting og arealbruk
Felt B1 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 8.890 m^2
Dersom bebyggelse inkludert balkonger legges mindre enn 4 m fra eiendomsgrense må det innhentes samtykke fra grunneier av felt A3.

Felt B2 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 9.660 m^2

Felt B3 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 9.200 m^2

Felt B4 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 2.060 m^2
Felt B4 skal ha tilgang til felles lekeplass og felles utearealer innenfor felt B2.

Felt B5 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 2.260 m^2
Felt B5 skal ha tilgang til felles lekeplass og felles utearealer innenfor felt B3.

Felt B6 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 4.420 m^2
Felt B6 og B7 skal ha felles uteareal og lekeplass.

Felt B7 - bolig, forretning, kontor, privat og offentlig tjenesteyting og bevertning
Maks BRA= 7.120 m^2 BRA, hvorav maks BRA forretning og bevertning = 550 m^2. Varelevering skal skje via torg T3.

Felt B8 – bolig, forretning, kontor, privat og offentlig tjenesteyting og bevertning
Maksimum BRA = 3.590 m^2 BRA, hvorav maks BRA forretning og bevertning = 1.200 m^2. Varelevering skal skje via torg T3.

I felt B7 eller B8 skal det legges til rette for lokale for minigjenbruksstasjon.

Felt B9 – blokkbebyggelse
Maks BRA = 5.980 m^2

Uteoppholdsareal
Det skal etableres én inngangslekeplass på minimum 150 m^2 per gårdsrom i felt B1, B2, B3 og B6, og på tak over 1.etg. i felt B8. Det skal etableres én inngangslekeplass på minimum 25 m^2 i gårdsrom i felt B9.

Det skal etableres en nærlekeplass på til sammen minimum 210 m^2 innenfor felt B6 og B7.

Lek 2 – Uteoppholdsareal
Innenfor Lek 2 skal det etableres en strøkslekeplass på minimum 1060 m^2, med ballbane på 15 x 30 m og ballbinge på 8 x 16 m. Ballbanen skal opparbeides med kunstgress eller annet mykt dekke. Det kan etableres et høyt ballnett eller gjerde i banens randsone mot tilliggende bebyggelse. Det skal legges til rette for opphold i tilknytning til ballbanene, inkludert mulighet til å sitte under tak. Arealet skal være felles for hele planområdet og tilgjengelig for allmennheten. Det tillates etablert avfallspunkt vest i Lek 2.

B11 – Uteoppholdsareal
Arealet skal opparbeides for opphold og fysisk aktivitet i tilknytning til ballbanene i uteoppholdsareal Lek 2.

B10 – Uteoppholdsareal
Arealet kan tilrettelegges for lek og rekreasjon. Krattskog kan tynnes noe for å gjøre arealet mer tilgjengelig, men naturlig terreng og store trær skal bevares. Møblering og møteplasser utformes med på en helhetlig måte, og primært ved bruk av naturelementer som tømmerstokker og steiner. Deler uten vegetasjon skal opparbeides som en del av landskapet og tilsåes med stedegne planter.

Utforming
Det skal etableres åpninger i bebyggelsen mot gatetun i tråd prinsippene for bebyggelsen som fremgår av illustrasjonsplanen datert 13.09.2017. Åpningene skal være minimum 6 m brede. Det skal tilrettelegges for gangpassasjer gjennom feltene.

Bebyggelsen skal ha en maks. lengde på 55 meter mot gatetun GB2, GB3 og GB4. I overgangen mellom gatetun GB2, GB3 og GB4 og boliger øst for gatetunene skal det opparbeides små forhager.

I bebyggelse med langside på vestre side av gatetun GB2, GB3 og GB4 skal 50% av alle boenheter på bakkeplan ha direkte innganger fra gatetunene. Der høydeforskjellen mellom gatetunene og inngangene gjør at ivaretakelse av krav til tilgjengelig boenhet gir dårlige funksjonelle og/eller estetiske løsninger, kan dette kravet fravikes.

7.1.7 Delområde C

Grad av utnytting og arealbruk

Felt C1 – Blokkbebyggelse
Maks BRA = 17.680 m^2

Felt C2 - Blokkbebyggelse
Maks BRA = 14.570 m^2

Uteoppholdsareal
Det skal etableres inngangslekeplasser på til sammen minimum 715 m^2 innenfor felt C1 og 1.345 m^2 innenfor felt C2.

Utforming
Det skal etableres åpninger i bebyggelsen mot Bergerveien V1 og gatetun GC1-4 i tråd med prinsippene for utforming av bebyggelsen som fremgår av illustrasjonsplanen datert 13.09.2017. Åpningene skal være minimum 5 m brede. Det skal tilrettelegges for gangpassasjer gjennom feltene. I overgangen mellom gatetun GC1 og boliger øst for gatetunene skal det opparbeides små forhager innenfor byggegrensene. Bebyggelsen skal ha en maks. lengde på 50 meter mot GC1.

I bebyggelse med langside på vestre side av gatetun GC1 skal 50% av alle boenheter på bakkeplan ha direkte innganger fra gatetunet.

7.1.8 Delområde D

Grad av utnytting og arealbruk
Felt D1 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 3.640 m^2

Felt D2 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 4.160 m^2
Bebyggelsen i D2 kan bygges sammen med bebyggelsen i felt D3 over gatetun GD5 fra 3 etg. og opp.

Felt D3 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 1.600 m^2
Bebyggelsen i D3 kan bygges sammen med bebyggelsen i felt D2 over gatetun GD5 fra 3. etg. og opp.

Felt D4 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 7.860 m^2

Felt D5 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 8.470 m^2

Felt D6 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 5.660 m^2

Felt D7 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 2.760 m^2

Felt D8 – bolig, forretning og bevertning
Maks BRA = 2.750 m^2, hvorav maks BRA forretning og bevertning = 350 m^2.

Uteoppholdsareal
Det skal etableres inngangs- og nærlekeplasser på til sammen minimum 800 m^2 innenfor felt D2, 700 m^2 innenfor felt D3, 1.700 m^2 innenfor felt D4 og 1.100 m^2 innenfor felt D5.

Det skal etableres en 1 m bred gruset sti langs felt D1 mot jordekanten.

D9 – Uteoppholdsareal
Området skal være felles for hele planområdet og tilgjengelig for allmennheten. Området kan tilrettelegges for frilek og rekreasjon, men naturlig terreng og store trær skal bevares, jf. § 10.1 Hensynssone landskap. All eksisterende bebyggelse skal rives. Rivningstomter skal opparbeides som en del av landskapet og tilsåes med stedegne planter. Landskapet kan kultiveres gradvis ned mot torg T1. Møblering og møteplasser utformes på en helhetlig måte i sammenheng med torg T1.

Utforming
Det skal tilrettelegges for gangpassasjer gjennom feltene. Minimum 50% av alle boenheter på bakkeplan skal ha direkte innganger fra gatetun med privat forhage.

7.1.9 E2 – Uteoppholdsareal
Området skal være felles for hele planområdet og tilgjengelig for allmennheten. Området kan tilrettelegges for frilek og rekreasjon, men naturlig terreng og store trær skal bevares, jf. § 10.1 Hensynssone landskap. All eksisterende bebyggelse skal rives. Rivningstomter kan brukes for installasjoner for idrett og fysisk aktivitet. Møblering og møteplasser utformes med på en helhetlig måte, og primært ved bruk av naturelementer som tømmerstokker og steiner. Det skal etableres gapahuk med bålplass et sted på kollen. Det skal etableres en sti gjennom området som gir forbindelse mellom barnehageområde E1 og torg T1/strøksakse GD1.

7.2 Offentlig/privat tjenesteyting
7.2.1 E1 – barnehage
Maks BRA = 1800 m^2

I E1 skal det etableres en 5 avdelings barnehage, og mulighet for utvidelse til inntil 10 avdelinger, jfr. § 4.2 rekkefølgekrav. Naturlig terreng og store trær skal bevares på store deler av området, jf. § 10.1 Hensynssone landskap. Det tillates etablert en utescene med amfi i terrenget. Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for allmennheten etter barnehagens stengetid. Det skal etableres en sti gjennom området som gir forbindelse fra GS2 ved Bergerveien og uteoppholdsareal E2.

Parkering til barnehagen kan skje innen P1. Varelevering til barnehagen kan skje via gang- og sykkelvei GS7. Varelevering skal ikke skje på tidspunkt som kommer i konflikt med henting og levering av barn.

Bebyggelse skal tilpasses terreng og eksisterende vegetasjon. Utearealene skal planlegges med tanke på å gi barna gode uteoppholdsarealer. Utearealene skal opparbeides med høy kvalitet og stor slitestyrke i dekke/belegg, materialbruk, utstyr, møblering og beplantning. Barnehagens uteareal skal primært plasseres på barnehagens solside, med gode solforhold.

Det kan etableres energianlegg utenfor byggegrensene i skråningen mot Bergerveien V1, vis-a-vis gang- og sykkelvei GS2. Tiltaket forutsetter at anlegget utformes med høy kvalitet og som et fondmotiv med glassfasade mot gang- og sykkelveien. Anlegget må innordne seg landskapet og utformes i sammenheng med skråning/støttemur mot veien. Taket skal kunne brukes som del av barnehagens uteområde.

7.3 Kombinert bebyggelse og anlegg
7.3.1 Delområde L – Bolig, forretning, kontor og privat og offentlig tjenesteyting og bevertning
Det tillates forretning og privat og offentlig service for betjening av nærområdet. Maksimum BRA = 4.610 m^2 BRA hvorav maks BRA forretning og bevertning = 1.500 m^2. Det tillates uteservering på tak over 1 etg.

Avkjørsel fra Billingstadsletta skal etableres som markert med pil på plankartet. Det tillates etablert parkeringsplasser på terreng, parkeringskjeller og avfallspunkter utenfor byggegrensen mot Billingstadsletta, samt nedkjøring til parkeringskjeller inntil formålsgrense i nord. Varelevering og renovasjon skal baseres på 12 m lastebil.

Uteoppholdsareal
Tak over 1. etg skal opparbeides med god kvalitet og være tilgjengelige for beboerne. Det skal etableres én inngangslekeplass på minimum 150 m^2 på tak over 1.etg.

Utforming
Næringslokalene i første etasje skal ha aktive og utadvendte fasader som vender mot torg. Forretning skal ha inngang på sørfasaden. Inngangssonen i forretningen skal annonseres mot Billingstadsletta med vindu, utstikk eller lignende.

Fasadene ut mot Billingstadsletta skal utformes med vekt på estetiske kvaliteter. Boliginngangene ut mot Billingstadsletta skal markeres på en tydelig måte.

§ 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

8.1 Overordnede krav
Ved opparbeidelse av offentlig samferdselsanlegg skal vei- og gatenormal, retningslinje for veibygging og veibelysningsnorm for Asker kommune legges til grunn.

Statens vegvesens veinormaler skal legges til grunn for utforming av tiltak langs og på Billingstadsletta. Ved søknad om rammetillatelse skal detaljplan for opparbeidelse av bussholdeplasser og fotgjengerkryssing inngå. Planen skal utarbeides i henhold til Vegvesenets håndbøker N100 og R700 og godkjennes av Statens vegvesen før kommunen gir igangsettingstillatelse til veianlegget.

8.2 Samferdselsanlegg
Fotgjengere og syklister skal gis en tydelig prioritet i trafikkbildet. Generelt gjelder at sykkelvei med fortau skal føres forbi alle avkjøringer, med langsgående kantstein. Der sykkelvei med fortau krysser atkomstveier/gatetun og innkjøringer til parkeringskjellere, skal utformingen sikre god lesbarhet og lav hastighet for både bil- og sykkeltrafikk.

8.2.1 Vei
V1, V2 og V3 – Bergerveien og Halvard Torgersens vei
Arealene reguleres til offentlig vei. Veienes utforming skal baseres på lav fartsgrense, maks 30 km/t.

Der V1 med gang- og sykkelanlegg krysser Neselva skal broløsning få en estetisk oppgradering iht. kvalitetsprogram av 13.09.2017, utformet som en del av park GP1 og GP2.

Strøksakse GC1/GD1 skal videreføres over V1, Bergerveien, som opphøyet areal med samme belegg som i strøksakse og torgene T1/T2. Utforming må ivareta trafikksikker kryssing av V1, gang- og sykkeltrafikk langs V1, samt ferdsel på torgene og til sti i uteoppholdsareal E2. God belysning skal vektlegges.

Ved nedkjøring til parkeringskjellere stilles særlige krav til trafikksikkerhet og siktforhold, blant annet skal fysisk skille og fartsreduserende tiltak vurderes. Det skal etableres 5 meter biloppstillingslengde på terrengnivå for å sikre god sikt til myke trafikanter.

Langs felt E1 skal terrenginngrep i kollen reduseres i størst mulig grad. Støttemur skal utføres i naturstein, og kan kombineres med naturlig skråning.

Utforming av krysningspunkt mellom Lek 1 og gang- og sykkelvei GS7 skal sikre god lesbarhet og lav hastighet, f.eks. som opphøyet felt med belegg som gir fartsreduksjon. God belysning skal vektlegges.

Fotgjengeroverganger i V3, Halvard Torgersens vei, nær Torstadåsen og Nesbru videregående skal etableres som opphøyet felt med belegg som gir fartsreduksjon. Det skal synliggjøres at fotgjengere gis tydelig prioritet. Belegg i torg T3 skal vurderes videreført ut i Halvard Torgersens vei.

V4 – Billingstadsletta

Arealet er avsatt til offentlig vei. Det skal etableres et bredt opphøyet fotgjengerfelt i forlengelsen av GV2, med belegg som gir fartsreduksjon. Fotgjengere skal gis tydelig prioritet.

Der avkjørsel krysser fortau eller gang- og sykkelvei, skal både fortau og avkjørsel markeres på en måte gir god lesbarhet og lav hastighet for både bilister, fotgjengere og syklister, f.eks. med annen materialbruk, kanter og/eller oppmerking. Ved bred avkjørsel skal midtdeler etableres.

Eksisterende gang- og sykkelvei i nord må optimaliseres for å oppnå bedre linjeføring og forbedret sikt der gang- og sykkelvei krysser avkjørsel til delområde L. Tilpasningstiltak kan tillates utenfor planområdet. Dokumentasjonskrav for optimalisert løsning skal følge byggesøknad og forelegges Statens vegvesen.

VA1, V5 og V6
Innenfor VA1, V5 og V6 kan det etableres nedkjøring til parkeringskjeller.

V6 med fortau skal være felles for hele planområdet og tilgjengelig for allmennheten.

8.2.2 Sykkelvei med fortau
Langs veiene V1, V2 og V3 skal det etableres offentlig sykkelvei med fortau i samlet bredde som angitt på plankartet. Sykkelvei og fortau skal merkes med piktogrammer i asfalten.

8.2.3 Gang-/sykkelvei
GS1-5
Offentlige gang- sykkelveier skal merkes med piktogrammer i asfalten.

GS2
Offentlig gang- og sykkelvei som skal opparbeides gjennom gatetun for boliger i felt A3 og B1, bredde 4 meter og 1 meter driftsareal fritt for inventar. Gang- og sykkelveien går gjennom gatetun, og skal ivareta både gjennomgangstrafikk, opphold og kryssende gangtrafikk, jfr. kvalitetsprogram av 13.09.2017. Kryssende gangtraseer skal etableres med belegg som gir fartsreduksjon.

GS3 og GS4
Offentlig gang- og sykkelveier som skal opparbeides mest mulig skånsomt i terrenget, og så langt det lar seg gjøre være universelt utformet med en stigning på maks.1:12. Avvik fra regulert trasé kan tillates dersom terrenghensyn, krav til universell utforming, beliggenhet av hovedvannledning eller trasé for skiløype tilsier det. Mindre avvik fra regulert bredde på 6 m kan aksepteres dersom dette medfører uheldige terrenginngrep.

GS6
Gangbro over Neselva som skal opparbeides iht. § 6.4.11 Broer over Neselva. Broa skal være felles for hele planområdet og tilgjengelig for allmennheten.

GS7
Gang- og sykkelvei som skal fungere til både atkomst og varelevering til barnehagen. Veien skal opparbeides mest mulig skånsomt i terrenget, og så langt det lar seg gjøre være universelt utformet med en stigning på maks 1:20 fra Bergerveien V1 og maks 1:12 fra gatetun GD4. Varelevering og renovasjon skal baseres på 12 m lastebil. Gang- og sykkelveien skal være felles for hele planområdet og tilgjengelig for allmennheten.

8.2.4 Gangvei
GV1 langs Neselva
Offentlig gangvei som skal opprettholdes med eksisterende standard, og med trasé som vist på plankartet.

GV2
Offentlig gangvei skal opparbeides gjennom nærsenterområdet T4 og delområde L, og som gangbro over Neselva, jf. § 6.4.11 Broer over Neselva. Gangveiens utforming skal ivareta både atkomst/opphold i nærsenterområdet og gjennomgangstrafikk av gående og syklende på en trafikksikker måte. Gangveien skal ha kjørbar bredde på 4 m, 1 m fri bredde uten inventar på hver side, og hastighetsdempende markering av kryssende gangtraseer med annet belegg.

GV3

Gangbro over Neselva som skal opparbeides iht. § 6.4.11 Broer over Neselva. Broa skal være felles for hele planområdet og tilgjengelig for allmennheten.

GV4
Endelig plassering av gangvei kan avklares ved innsending av utomhusplan.

8.2.5 Gatetun
Gatetunene skal være felles for tilliggende boligfelt og tilgjengelige for allmennheten. Gjennom gatetunene skal det etableres et areal i fri bredde på minimum 3,5 m for kjørende, syklende og gående. Det skal etableres møteplasser i tilknytning til felles inngangspartier. Det tillates etablert avfallspunkt, sykkelparkering og annen fast møblering. Møblering, beplantning o.l. skal fungere som hastighetsdempende tiltak.

Det kan innpasses maksimum 8 gjesteparkeringsplasser på terreng innenfor gatetun GB2, 4 innenfor GB3, 7 innenfor GB4, 15 innenfor GD3, og 10 innenfor GD4.

Innenfor gatetun GD1, GD3 og GC2 kan det etableres nedkjøring til parkeringskjeller.

Gatetun GD5 kan overbygges fra 3 etg.

Strøksaksene GB1, GB5, GC1 og GD1-2
Strøksaksene skal være felles for hele planområdet og tilgjengelige for allmennheten. De skal gis et helhetlig og samlende uttrykk gjennom valg av gatebelegg, møblering, vegetasjon og belysning. Valgte elementer skal bidra til å bygge opp under strøksaksenes sammenbindende og sentrale funksjon gjennom området. Valg av beplantning skal gjøres med utgangspunkt i en vurdering av sol- og skyggeforhold, vindforhold, skjøtselsbehov, siktforhold og øvrig møblering. Møblering, beplantning o.l. skal gjøres som hastighetsdempende tiltak. Strøksaksene skal ha et enhetlig dekkemateriale og planlegges helhetlig som et sammenhengende aktivitetsområde.

Det skal etableres nærmiljøanlegg og nærlekeplasser på til sammen minimum 1130 m^2 innenfor strøksakse GB1 og GB5. Lekeplasser skal etableres innenfor avgrensede soner i gatetunene. Konkret plassering og utforming av lekeplassene må ta utgangspunkt i en helhetlig vurdering av sol/skygge, støyforhold og trafikksikkerhet. Lekeplassene/nærmiljøanleggene innenfor formålsavgrensningen må ikke være til hinder for gående og syklende. Lekeplasser og aktivitetsområder skal opparbeides med høy materialkvalitet, detaljering og utførelse.

Det tillates uteservering på GB5 i tilknytning til B7.

8.2.6 Torg
Torgene T1-T4 skal være felles for hele planområdet og tilgjengelige for allmennheten.

Torg T1 og T2 utformes på en helhetlig måte og slik at de henger sammen på tvers av Bergerveien V1, og med GD1. Det markeres tydelig gjennom bruk av belegg at avkjøring til delområde D fra Bergerveien skjer innenfor GD1 og ikke over T1. Torg T1 skal tilrettelegges som møteplass med møblering og beplantning. Det tillates uteservering på torget. Det kan innpasses sykkelparkering.

Torg T3 og T4 utformes på en helhetlig måte og slik at nærsenteret knyttes sammen på tvers av Neselva. Torgene skal tilrettelegges som møteplass med møblering, det tillates uteservering. Det skal innpasses sykkelparkering. Det kan innpasses maksimum 4 kundeparkeringsplasser på terreng for B7 og B8 innenfor torg T3. Torget kan trappes ned mot Neselva fra begge sider, med trapper som øker tilgjengeligheten til elva. Vannkanten skal ikke opparbeides, og det skal beholdes en sammenhengende stripe på minst 0,5 m kantvegetasjon nærmest elva på minimum én side.

8.2.7 Parkeringsplasser
Innenfor parkeringsplass P1 skal det opparbeides parkeringsplasser som betjener både barnehagen og gjester til delområde A. Feltet skal opparbeides med belysning, og fast brøytbart dekke som brytes opp med innslag av grønt og trær mot boligområdet.

8.2.8 Annen veigrunn grøntareal
Annen veigrunn grøntareal skal opparbeides, tilsåes og beplantes med god standard iht. kvalitetsprogram av 13.09.2017.

8.2.9 Renovasjonsanlegg

Innenfor området skal det etableres felles renovasjonsanlegg (nedgravd løsning) for boligene innenfor felt D8 (Hus O). Det skal brukes armert gressplen for minimum 50% av arealene som ikke utgjør selve avfallsbeholdere. Det skal etableres grønn skjerming mot renovasjonsarealet. Området skal etableres som felleseiendom ved at den enkelt parsell/bolig gis hjemmel til området samtidig med seksjonering/opprettelse av ny grunneiendom og før brukstillatelse kan gis.

§ 9 Grønnstruktur

9.1 Naturområder N1-5

Vegetasjonen i naturområder skal bevares og få utvikle seg slik at det biologiske mangfold kan bedres. Vindfall som ikke utgjør noe fare skal bevares. Områdene kan kun skjøttes i tråd med skjøtselsplanen for området. Det skal settes opp informasjonsskilt om Neselva og naturområdet på to steder langs Neselva.
Innenfor N3 fjernes eksisterende gangvei og traséen opparbeides med vegetasjon.
Innenfor N4 tillates det lagt rør for vann- og avløp som krysser Neselva. Inngrep i elveområdet må utføres på en skånsom måte av hensyn til naturmangfoldet: Rørene må ikke skape terskler, heving av bunnen eller endrede strømforhold som gjør det vanskeligere for fisk å vandre i vassdraget. Gravearbeidet må ikke gjøres i vandre- og gyteperioden om høsten, men i periode med lavvann på forsommeren.
Innenfor N5 kan det tilrettelegges for lek og rekreasjon. Krattskog kan tynnes noe for å gjøre områdene mer tilgjengelige, men naturlig terreng og store trær skal bevares § 10.1 Hensynssone landskap. Møblering og møteplasser utformes med på en helhetlig måte, og primært ved bruk av naturelementer som tømmerstokker og steiner.

9.2 Park GP1-2

Parkområdene skal være felles for hele planområdet og tilgjengelig for allmennheten. Kantvegetasjonen mot Neselva i park GP1 kan tynnes for å øke tilgjengeligheten til elva, og området kan opparbeides parkmessig og tilrettelegges for lek og rekreasjon. Det tillates møblering. Eksisterende gangvei fjernes og traséen opparbeides med vegetasjon, samt jorddekke eller lignende i undergang under Bergerveien. Vannkanten skal ikke opparbeides, og det skal beholdes en smal sammenhengende stripe kantvegetasjon nærmest elva på minimum én side. Tiltak er søknadspliktige.
Tiltak må godkjennes etter vannressursloven.

9.3 Grønnstruktur

G1-3 skal opparbeides og tilsåes.

9.4 Turveier

Innenfor turveier TV3 og TV4 tillates etablert gruset sti, skånsomt opparbeidet mot tilgrensende naturområde. Gruset sti innenfor TV4 skal være 2 m bred.

§ 10 Hensynssoner

10.1 Hensynssone landskap

Alle tiltak skal tilpasses terreng og landskap. Terrengendringer skal skje så skånsomt som mulig. Det tillates ikke tiltak som forringer landskapet. Sprengning, fjerning/tilføring av masser og trehogst skal kun skje i tråd med skjøtselsplanen for området.
Det kan gjøres unntak for etablering av energianlegg i felt E1 jf. § 7.2.1.

10.2 Hensynssone båndlegging for regulering etter PBL

Det tillates ikke bebyggelse eller andre tiltak som kan være til hinder for fremtidig etablering av veianlegg langs Billingstadsletta iht. Kommunedelplan for E18. Det kan innpasses parkering på bakkeplan og parkeringskjeller etter godkjenning fra Statens vegvesen.

10.3 Ras og skredfare

Bebyggelse og uteområder skal sikres mot skred.

Før oppstart av byggearbeider må grunnen innenfor faresonen dokumenteres tilstrekkelig sikret mot kvikkleireskred (H310_2) og erosjon (H310_1). Nødvendige stabilitetsforbedrende tiltakskal gjennomføres før oppstart av anleggsarbeider som kan påvirke stabiliteten i negativ retning. Tilstrekkelig sikkerhet skal dokumenteres i alle faser av utbyggingen.

Ved tiltak som innebærer fjerning av kantvegetasjon langs Neselva, må det vurderes om det må gjøres erosjonssikrende tiltak. Overvannsrenner, -ledninger eller lignende skal ikke føres til elva på en slik måte at det rennende vannet medfører erosjon.

10.4 Flomfare

10.4.1 Hensynssone flom

Bebyggelse innenfor flomsonen for 200-års flom på plankartet skal sikres i tråd med krav i sikkerhetsklasse 2 (TEK). Søknad om ny bebyggelse må dokumentere at bebyggelsen er tilstrekkelig sikret mot flom. Elvas kapasitet for vannføring kan ikke reduseres uten at det gjøres en vurdering av flom.

10.4.2 Flomsikringstiltak og øvrig teknisk infrastruktur

Flomsikringstiltak for ekstremnedbørsituasjoner skal implementeres i detaljert plan for teknisk infrastruktur (jfr. §5.3.6).

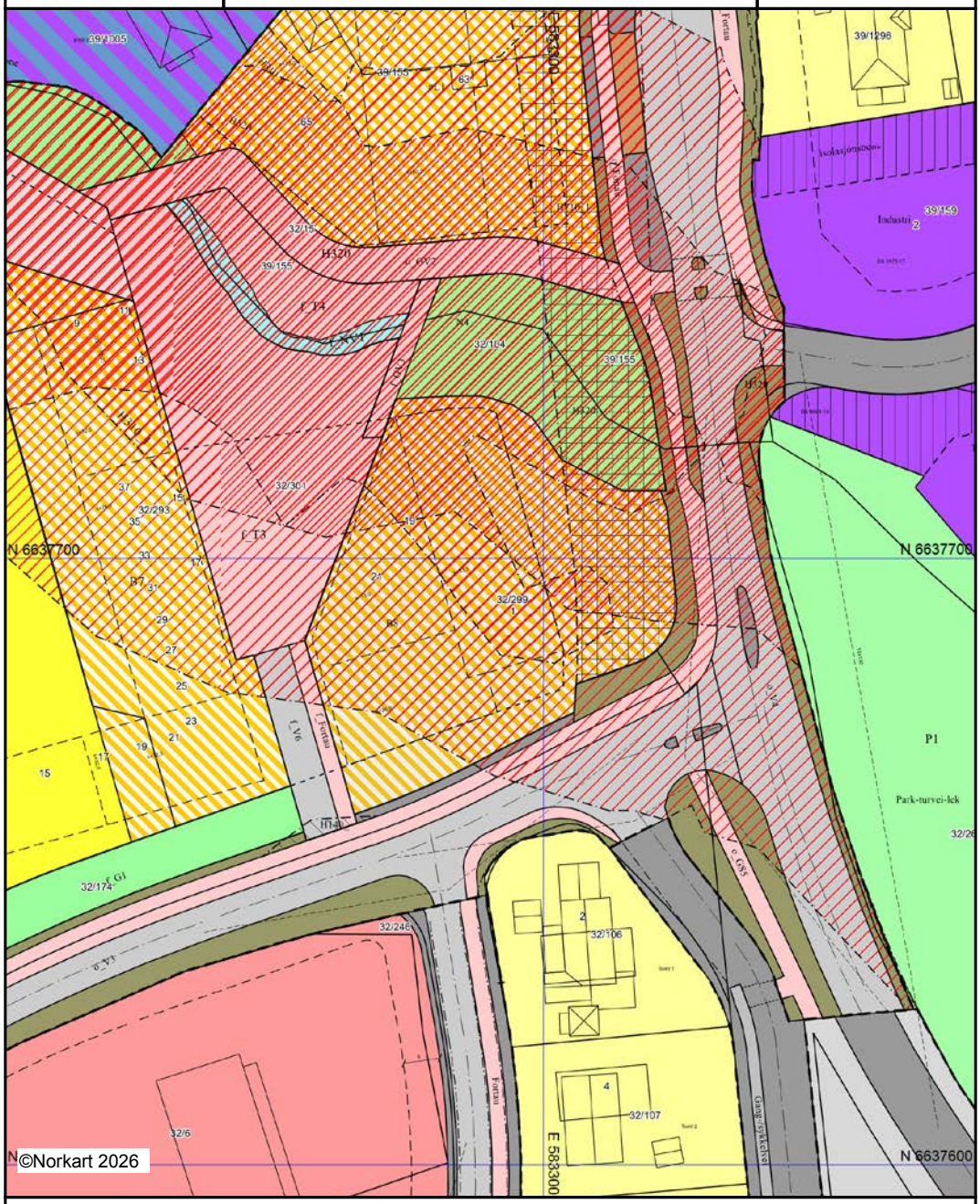
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 32/299/0/7
Adresse: Torstadåsen 1
Dato: 10.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

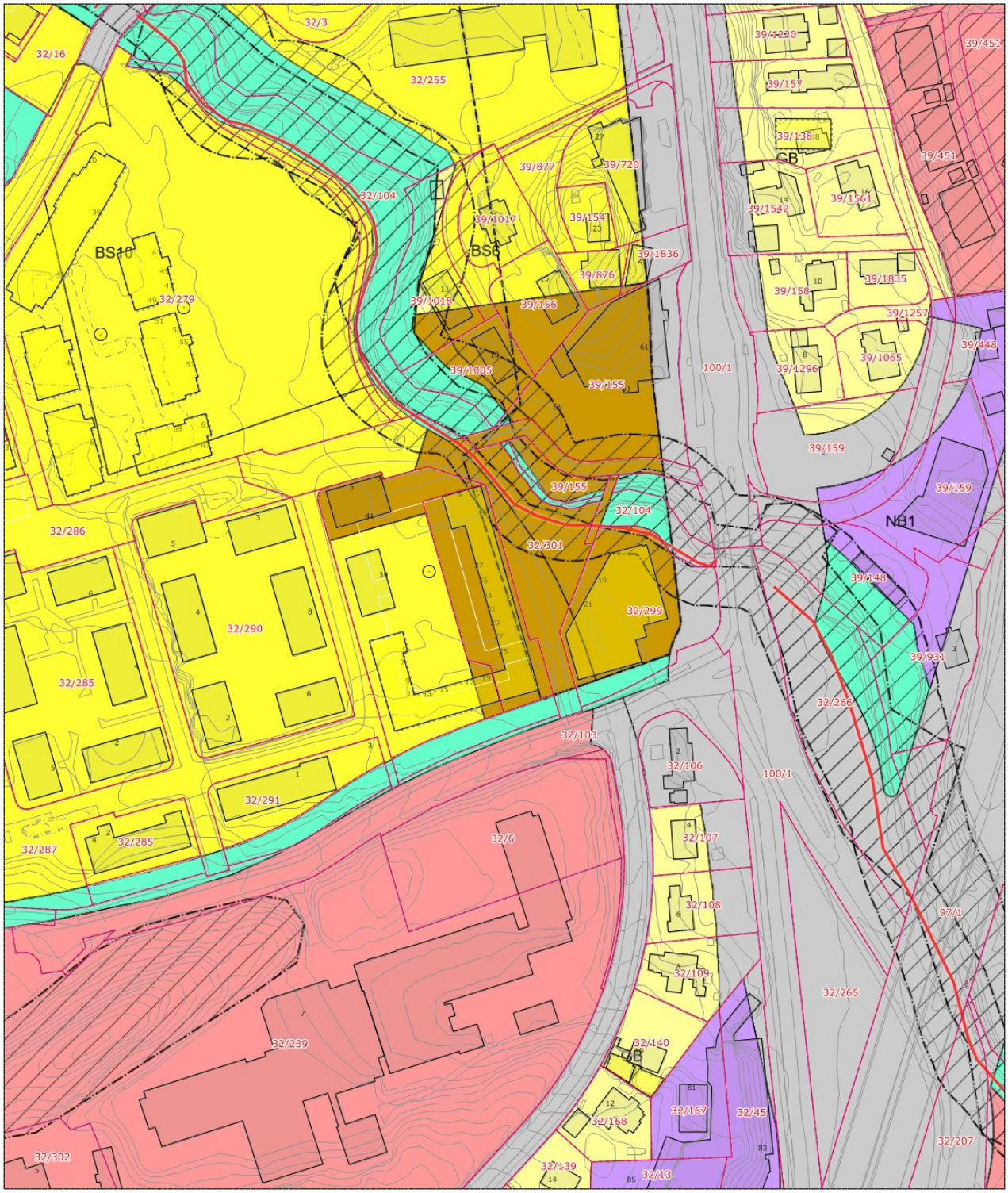
UTM-32



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





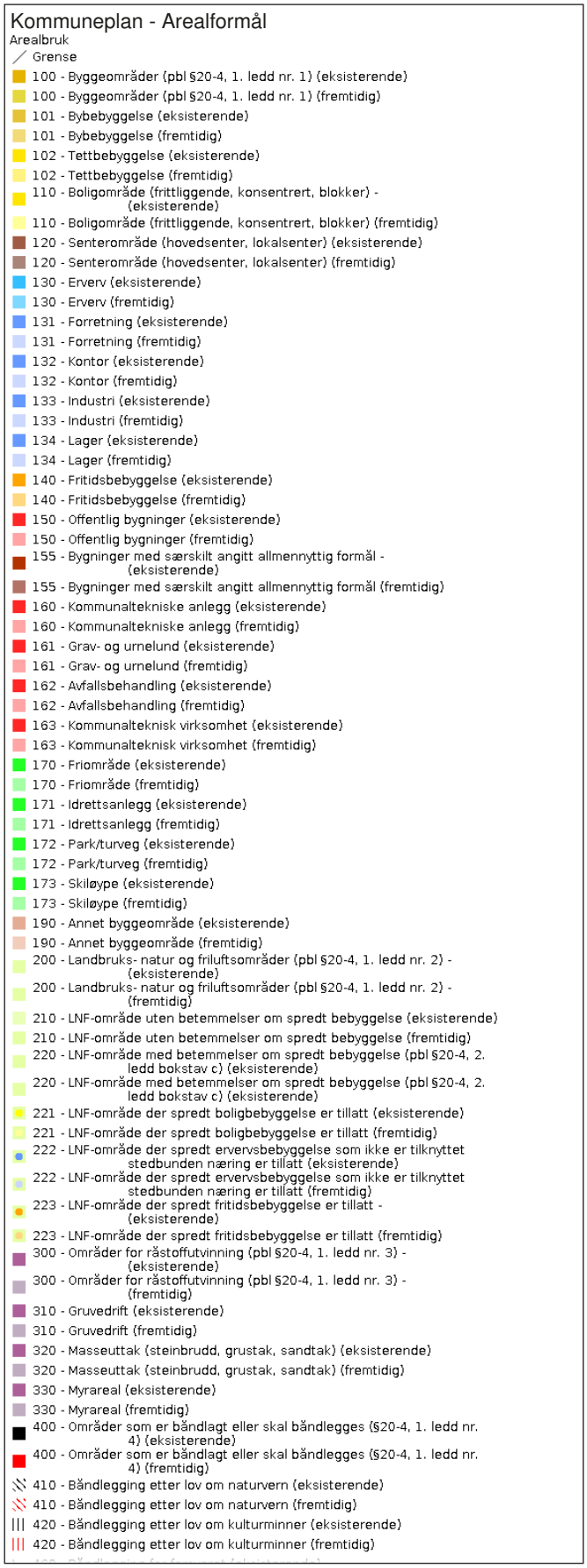
Kommuneplankart

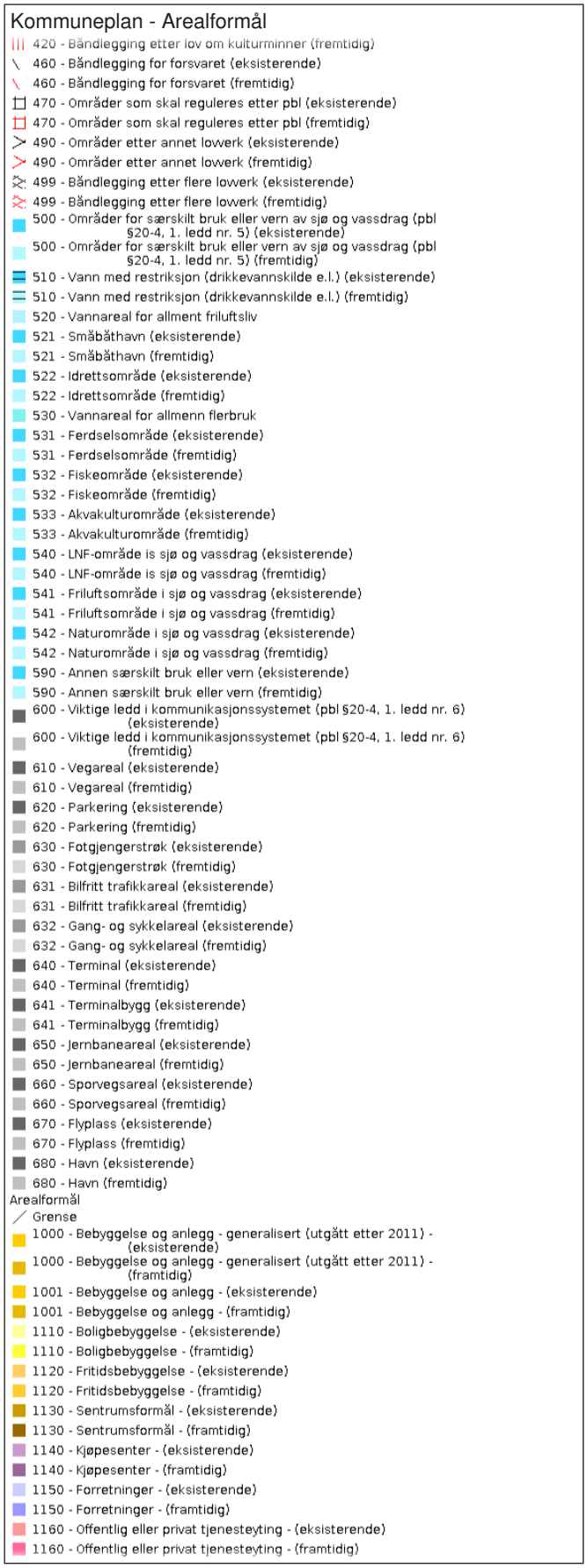
Asker kommune

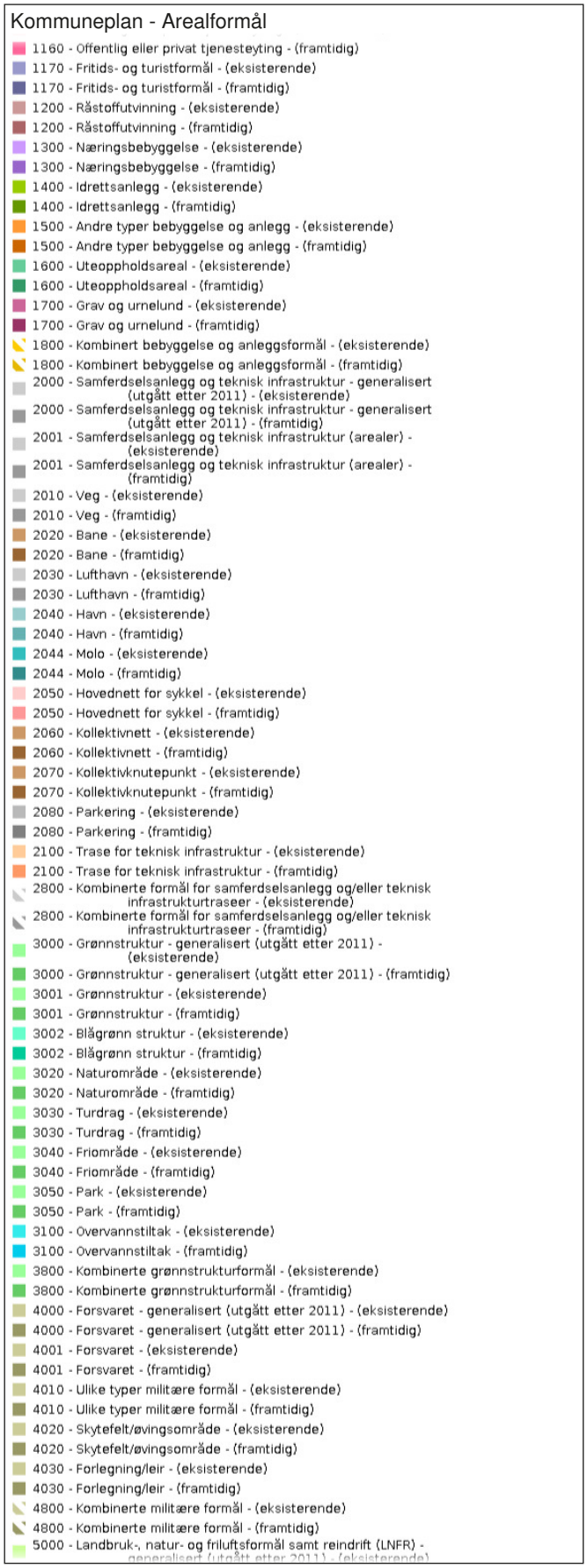
N

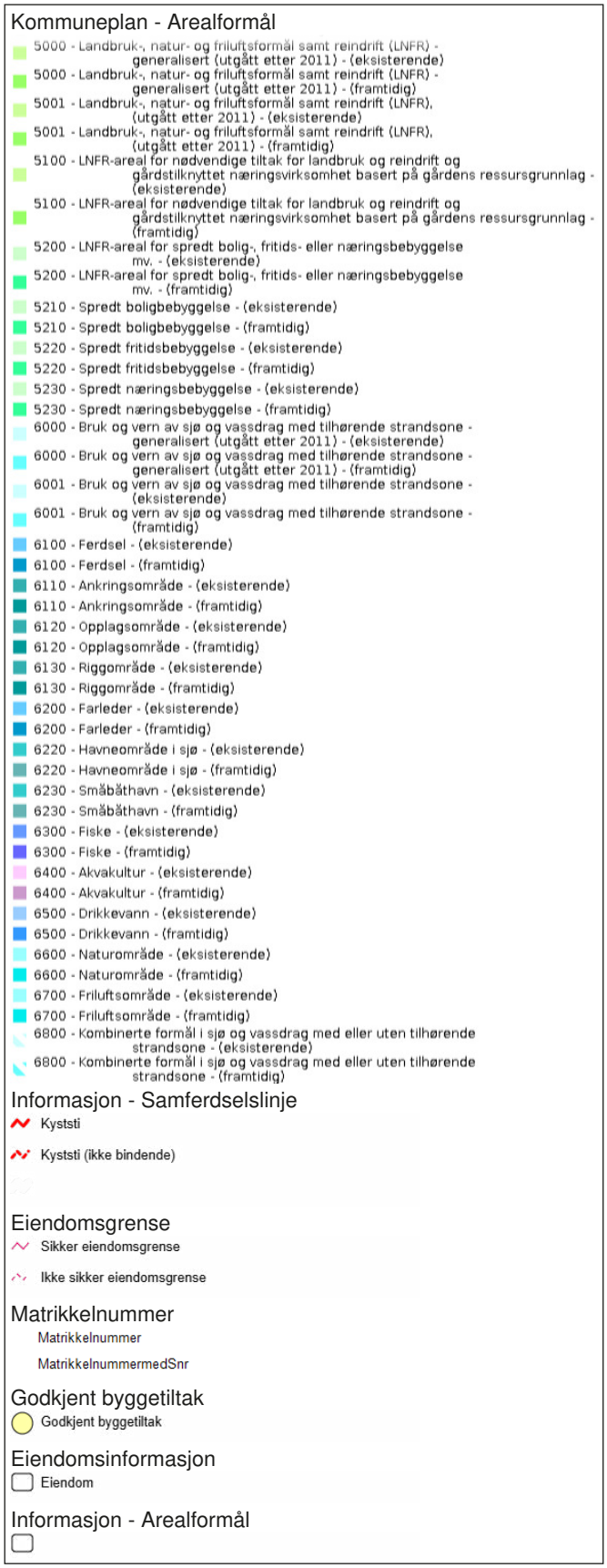
Målestokk: 1:2000
Dato:17/3-2026
Format A4

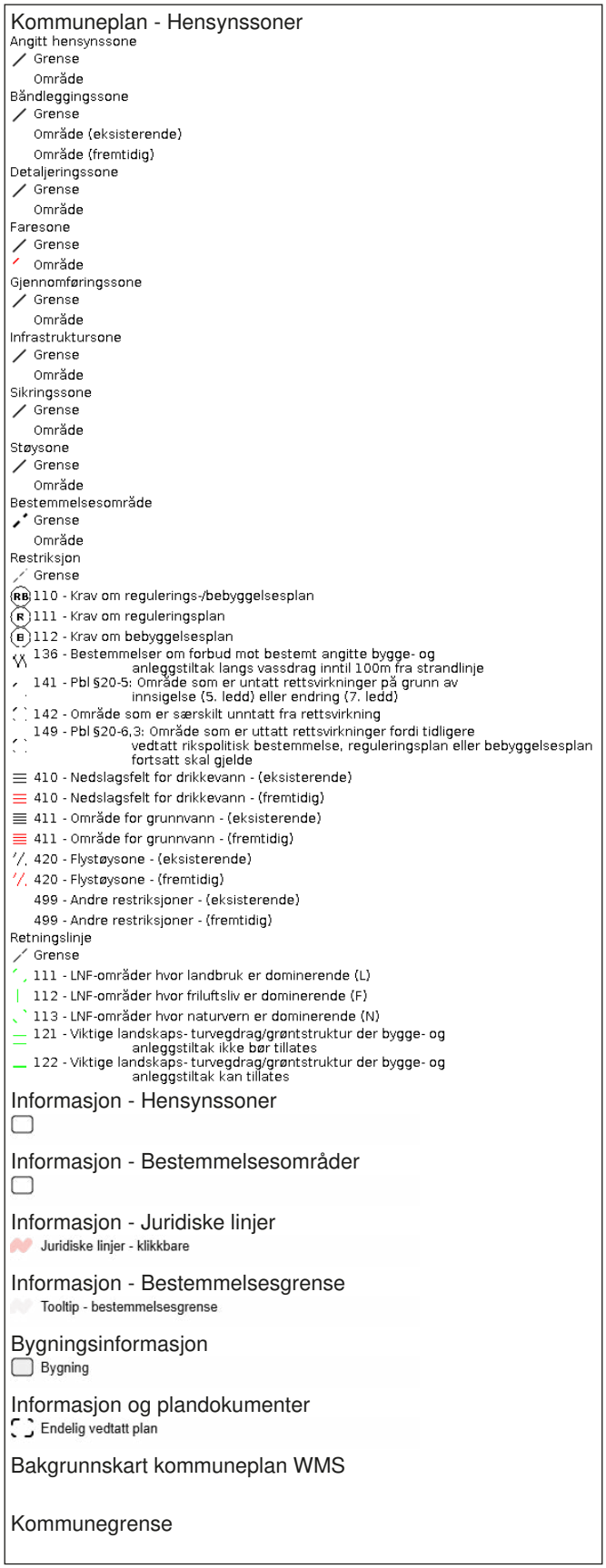
Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.

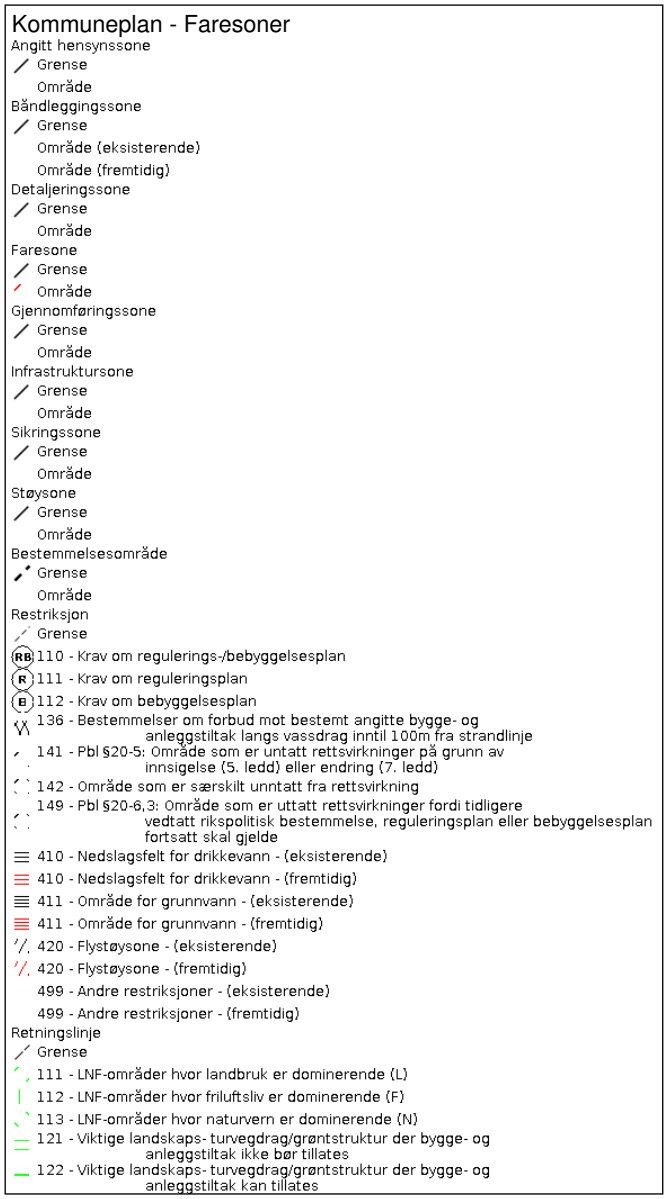

Kommuneplan - Arealformål
Arealbruk
Grense
100 - Byggeområder (pbl §20-4, 1. ledd nr. 1) (eksisterende)
100 - Byggeområder (pbl §20-4, 1. ledd nr. 1) (fremtidig)
101 - Bybebyggelse (eksisterende)
101 - Bybebyggelse (fremtidig)
102 - Tettbebyggelse (eksisterende)
102 - Tettbebyggelse (fremtidig)
110 - Boligområde (frittliggende, konsentrert, blokker) - (eksisterende)
110 - Boligområde (frittliggende, konsentrert, blokker) (fremtidig)
120 - Senterområde (hovedsenter, lokalsenter) (eksisterende)
120 - Senterområde (hovedsenter, lokalsenter) (fremtidig)
130 - Erverv (eksisterende)
130 - Erverv (fremtidig)
131 - Forretning (eksisterende)
131 - Forretning (fremtidig)
132 - Kontor (eksisterende)
132 - Kontor (fremtidig)
133 - Industri (eksisterende)
133 - Industri (fremtidig)
134 - Lager (eksisterende)
134 - Lager (fremtidig)
140 - Fritidsbebyggelse (eksisterende)
140 - Fritidsbebyggelse (fremtidig)
150 - Offentlig bygninger (eksisterende)
150 - Offentlig bygninger (fremtidig)
155 - Bygninger med særskilt angitt allmennyttig formål - (eksisterende)
155 - Bygninger med særskilt angitt allmennyttig formål (fremtidig)
160 - Kommunaltekniske anlegg (eksisterende)
160 - Kommunaltekniske anlegg (fremtidig)
161 - Grav- og urnelund (eksisterende)
161 - Grav- og urnelund (fremtidig)
162 - Avfallsbehandling (eksisterende)
162 - Avfallsbehandling (fremtidig)
163 - Kommunalteknisk virksomhet (eksisterende)
163 - Kommunalteknisk virksomhet (fremtidig)
170 - Friområde (eksisterende)
170 - Friområde (fremtidig)
171 - Idrettsanlegg (eksisterende)
171 - Idrettsanlegg (fremtidig)
172 - Park/turveg (eksisterende)
172 - Park/turveg (fremtidig)
173 - Skiløype (eksisterende)
173 - Skiløype (fremtidig)
190 - Annet byggeområde (eksisterende)
190 - Annet byggeområde (fremtidig)
200 - Landbruks- natur og friluftsområder (pbl §20-4, 1. ledd nr. 2) - (eksisterende)
200 - Landbruks- natur og friluftsområder (pbl §20-4, 1. ledd nr. 2) - (fremtidig)
210 - LNF-område uten betemmelser om spredt bebyggelse (eksisterende)
210 - LNF-område uten betemmelser om spredt bebyggelse (fremtidig)
220 - LNF-område med betemmelser om spredt bebyggelse (pbl §20-4, 2. ledd bokstav c) (eksisterende)
220 - LNF-område med betemmelser om spredt bebyggelse (pbl §20-4, 2. ledd bokstav c) (eksisterende)
221 - LNF-område der spredt boligbebyggelse er tillatt (eksisterende)
221 - LNF-område der spredt boligbebyggelse er tillatt (fremtidig)
222 - LNF-område der spredt ervervsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring er tillatt (eksisterende)
222 - LNF-område der spredt ervervsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring er tillatt (fremtidig)
223 - LNF-område der spredt fritidsbebyggelse er tillatt - (eksisterende)
223 - LNF-område der spredt fritidsbebyggelse er tillatt (fremtidig)
300 - Områder for råstoffutvinning (pbl §20-4, 1. ledd nr. 3) - (eksisterende)
300 - Områder for råstoffutvinning (pbl §20-4, 1. ledd nr. 3) - (fremtidig)
310 - Gruvedrift (eksisterende)
310 - Gruvedrift (fremtidig)
320 - Masseuttak (steinbrudd, grustak, sandtak) (eksisterende)
320 - Masseuttak (steinbrudd, grustak, sandtak) (fremtidig)
330 - Myrareal (eksisterende)
330 - Myrareal (fremtidig)
400 - Områder som er båndlagt eller skal båndlegges (§20-4, 1. ledd nr. 4) (eksisterende)
400 - Områder som er båndlagt eller skal båndlegges (§20-4, 1. ledd nr. 4) (fremtidig)
410 - Båndlegging etter lov om naturvern (eksisterende)
410 - Båndlegging etter lov om naturvern (fremtidig)
420 - Båndlegging etter lov om kulturminner (eksisterende)
420 - Båndlegging etter lov om kulturminner (fremtidig)

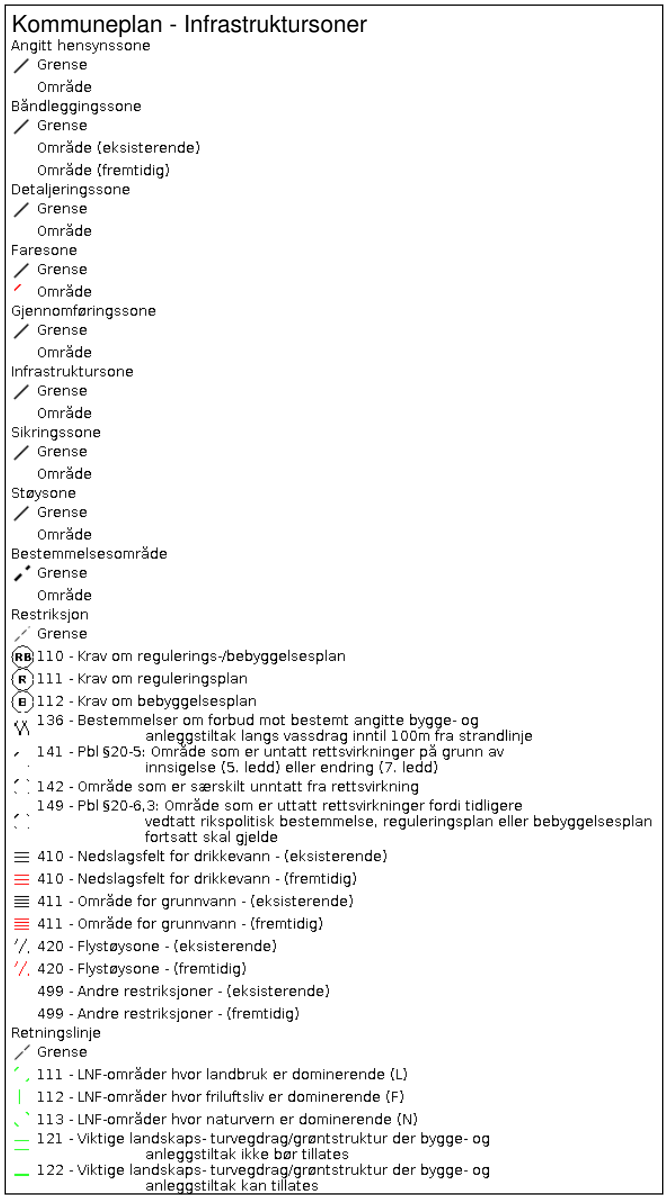

Kommuneplan - Arealformål
420 - Båndlegging etter lov om kulturminner (fremtidig)
460 - Båndlegging for forsvaret (eksisterende)
460 - Båndlegging for forsvaret (fremtidig)
470 - Områder som skal reguleres etter pbl (eksisterende)
470 - Områder som skal reguleres etter pbl (fremtidig)
490 - Områder etter annet lovverk (eksisterende)
490 - Områder etter annet lovverk (fremtidig)
499 - Båndlegging etter flere lovverk (eksisterende)
499 - Båndlegging etter flere lovverk (fremtidig)
500 - Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag (pbl §20-4, 1. ledd nr. 5) (eksisterende)
500 - Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag (pbl §20-4, 1. ledd nr. 5) (fremtidig)
510 - Vann med restriksjon (drikkevannskilde e.l.) (eksisterende)
510 - Vann med restriksjon (drikkevannskilde e.l.) (fremtidig)
520 - Vannareal for allment friluftsliv
521 - Småbåthavn (eksisterende)
521 - Småbåthavn (fremtidig)
522 - Idrettsområde (eksisterende)
522 - Idrettsområde (fremtidig)
530 - Vannareal for allmenn flerbruk
531 - Ferdselsområde (eksisterende)
531 - Ferdselsområde (fremtidig)
532 - Fiskeområde (eksisterende)
532 - Fiskeområde (fremtidig)
533 - Akvakulturområde (eksisterende)
533 - Akvakulturområde (fremtidig)
540 - LNF-område is sjø og vassdrag (eksisterende)
540 - LNF-område is sjø og vassdrag (fremtidig)
541 - Friluftsområde i sjø og vassdrag (eksisterende)
541 - Friluftsområde i sjø og vassdrag (fremtidig)
542 - Naturområde i sjø og vassdrag (eksisterende)
542 - Naturområde i sjø og vassdrag (fremtidig)
590 - Annen særskilt bruk eller vern (eksisterende)
590 - Annen særskilt bruk eller vern (fremtidig)
600 - Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (pbl §20-4, 1. ledd nr. 6) (eksisterende)
600 - Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (pbl §20-4, 1. ledd nr. 6) (fremtidig)
610 - Vegareal (eksisterende)
610 - Vegareal (fremtidig)
620 - Parkering (eksisterende)
620 - Parkering (fremtidig)
630 - Fotgjengerstrøk (eksisterende)
630 - Fotgjengerstrøk (fremtidig)
631 - Bilfritt trafikkareal (eksisterende)
631 - Bilfritt trafikkareal (fremtidig)
632 - Gang- og sykkelareal (eksisterende)
632 - Gang- og sykkelareal (fremtidig)
640 - Terminal (eksisterende)
640 - Terminal (fremtidig)
641 - Terminalbygg (eksisterende)
641 - Terminalbygg (fremtidig)
650 - Jernbaneareal (eksisterende)
650 - Jernbaneareal (fremtidig)
660 - Sporvegsareal (eksisterende)
660 - Sporvegsareal (fremtidig)
670 - Flyplass (eksisterende)
670 - Flyplass (fremtidig)
680 - Havn (eksisterende)
680 - Havn (fremtidig)
Arealformål
Grense
1000 - Bebyggelse og anlegg - generalisert (utgått etter 2011) - (eksisterende)
1000 - Bebyggelse og anlegg - generalisert (utgått etter 2011) - (framtidig)
1001 - Bebyggelse og anlegg - (eksisterende)
1001 - Bebyggelse og anlegg - (framtidig)
1110 - Boligbebyggelse - (eksisterende)
1110 - Boligbebyggelse - (framtidig)
1120 - Fritidsbebyggelse - (eksisterende)
1120 - Fritidsbebyggelse - (framtidig)
1130 - Sentrumsformål - (eksisterende)
1130 - Sentrumsformål - (framtidig)
1140 - Kjøpesenter - (eksisterende)
1140 - Kjøpesenter - (framtidig)
1150 - Forretninger - (eksisterende)
1150 - Forretninger - (framtidig)
1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (eksisterende)
1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (framtidig)

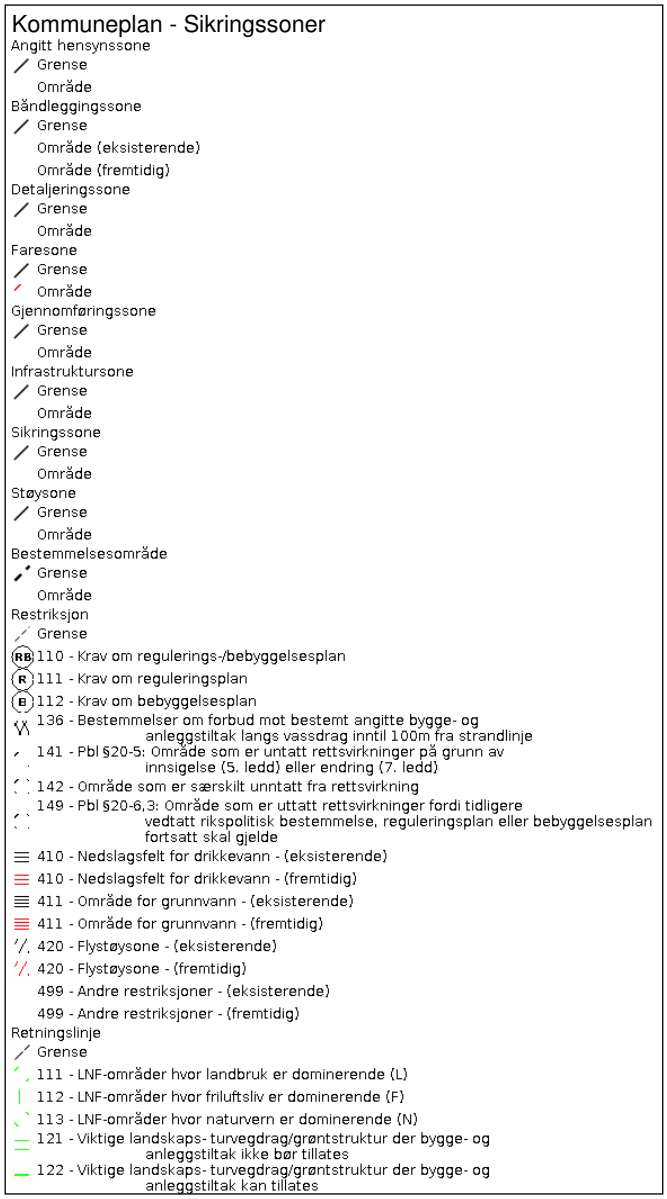

Kommuneplan - Arealformål
1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (framtidig)
1170 - Fritids- og turistformål - (eksisterende)
1170 - Fritids- og turistformål - (framtidig)
1200 - Råstoffutvinning - (eksisterende)
1200 - Råstoffutvinning - (framtidig)
1300 - Næringsbebyggelse - (eksisterende)
1300 - Næringsbebyggelse - (framtidig)
1400 - Idrettsanlegg - (eksisterende)
1400 - Idrettsanlegg - (framtidig)
1500 - Andre typer bebyggelse og anlegg - (eksisterende)
1500 - Andre typer bebyggelse og anlegg - (framtidig)
1600 - Uteoppholdsareal - (eksisterende)
1600 - Uteoppholdsareal - (framtidig)
1700 - Grav og urnelund - (eksisterende)
1700 - Grav og urnelund - (framtidig)
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål - (eksisterende)
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål - (framtidig)
2000 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - generalisert (utgått etter 2011) - (eksisterende)
2000 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - generalisert (utgått etter 2011) - (framtidig)
2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - (eksisterende)
2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - (framtidig)
2010 - Veg - (eksisterende)
2010 - Veg - (framtidig)
2020 - Bane - (eksisterende)
2020 - Bane - (framtidig)
2030 - Lufthavn - (eksisterende)
2030 - Lufthavn - (framtidig)
2040 - Havn - (eksisterende)
2040 - Havn - (framtidig)
2044 - Molo - (eksisterende)
2044 - Molo - (framtidig)
2050 - Hovednett for sykkel - (eksisterende)
2050 - Hovednett for sykkel - (framtidig)
2060 - Kollektivnett - (eksisterende)
2060 - Kollektivnett - (framtidig)
2070 - Kollektivknutepunkt - (eksisterende)
2070 - Kollektivknutepunkt - (framtidig)
2080 - Parkering - (eksisterende)
2080 - Parkering - (framtidig)
2100 - Trase for teknisk infrastruktur - (eksisterende)
2100 - Trase for teknisk infrastruktur - (framtidig)
2800 - Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer - (eksisterende)
2800 - Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer - (framtidig)
3000 - Grønnstruktur - generalisert (utgått etter 2011) - (eksisterende)
3000 - Grønnstruktur - generalisert (utgått etter 2011) - (framtidig)
3001 - Grønnstruktur - (eksisterende)
3001 - Grønnstruktur - (framtidig)
3002 - Blågrønn struktur - (eksisterende)
3002 - Blågrønn struktur - (framtidig)
3020 - Naturområde - (eksisterende)
3020 - Naturområde - (framtidig)
3030 - Turdrag - (eksisterende)
3030 - Turdrag - (framtidig)
3040 - Friområde - (eksisterende)
3040 - Friområde - (framtidig)
3050 - Park - (eksisterende)
3050 - Park - (framtidig)
3100 - Overvannstiltak - (eksisterende)
3100 - Overvannstiltak - (framtidig)
3800 - Kombinerte grønnstrukturformål - (eksisterende)
3800 - Kombinerte grønnstrukturformål - (framtidig)
4000 - Forsvaret - generalisert (utgått etter 2011) - (eksisterende)
4000 - Forsvaret - generalisert (utgått etter 2011) - (framtidig)
4001 - Forsvaret - (eksisterende)
4001 - Forsvaret - (framtidig)
4010 - Ulike typer militære formål - (eksisterende)
4010 - Ulike typer militære formål - (framtidig)
4020 - Skytefelt/øvingsområde - (eksisterende)
4020 - Skytefelt/øvingsområde - (framtidig)
4030 - Forlegning/leir - (eksisterende)
4030 - Forlegning/leir - (framtidig)
4800 - Kombinerte militære formål - (eksisterende)
4800 - Kombinerte militære formål - (framtidig)
5000 - Landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) - generalisert (utgått etter 2011) - (eksisterende)

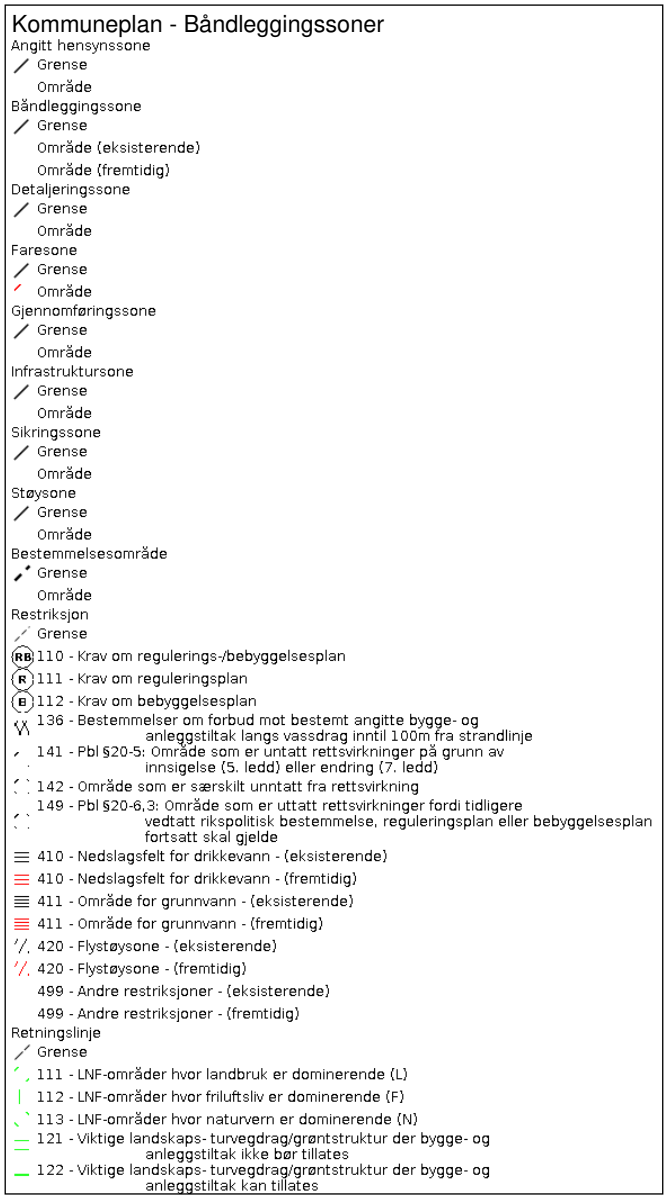

Kommuneplan - Arealformål
5000 - Landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) - generalisert (utgått etter 2011) - (eksisterende)
5000 - Landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) - generalisert (utgått etter 2011) - (framtidig)
5001 - Landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR), (utgått etter 2011) - (eksisterende)
5001 - Landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR), (utgått etter 2011) - (framtidig)
5100 - LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - (eksisterende)
5100 - LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - (framtidig)
5200 - LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. - (eksisterende)
5200 - LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. - (framtidig)
5210 - Spredt boligbebyggelse - (eksisterende)
5210 - Spredt boligbebyggelse - (framtidig)
5220 - Spredt fritidsbebyggelse - (eksisterende)
5220 - Spredt fritidsbebyggelse - (framtidig)
5230 - Spredt næringsbebyggelse - (eksisterende)
5230 - Spredt næringsbebyggelse - (framtidig)
6000 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - generalisert (utgått etter 2011) - (eksisterende)
6000 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - generalisert (utgått etter 2011) - (framtidig)
6001 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - (eksisterende)
6001 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - (framtidig)
6100 - Ferdsel - (eksisterende)
6100 - Ferdsel - (framtidig)
6110 - Ankringsområde - (eksisterende)
6110 - Ankringsområde - (framtidig)
6120 - Opplagsområde - (eksisterende)
6120 - Opplagsområde - (framtidig)
6130 - Riggområde - (eksisterende)
6130 - Riggområde - (framtidig)
6200 - Farleder - (eksisterende)
6200 - Farleder - (framtidig)
6220 - Havneområde i sjø - (eksisterende)
6220 - Havneområde i sjø - (framtidig)
6230 - Småbåthavn - (eksisterende)
6230 - Småbåthavn - (framtidig)
6300 - Fiske - (eksisterende)
6300 - Fiske - (framtidig)
6400 - Akvakultur - (eksisterende)
6400 - Akvakultur - (framtidig)
6500 - Drikkevann - (eksisterende)
6500 - Drikkevann - (framtidig)
6600 - Naturområde - (eksisterende)
6600 - Naturområde - (framtidig)
6700 - Friluftsområde - (eksisterende)
6700 - Friluftsområde - (framtidig)
6800 - Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone - (eksisterende)
6800 - Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone - (framtidig)
Informasjon - Samferdselslinje
Kyststi
Kyststi (ikke bindende)
Eiendomsgrense
Sikker eiendomsgrense
Ikke sikker eiendomsgrense
Matrikkelnummer
Matrikkelnummer
MatrikkelnummermedSnr
Godkjent byggetiltak
Godkjent byggetiltak
Eiendomsinformasjon
Eiendom
Informasjon - Arealformål

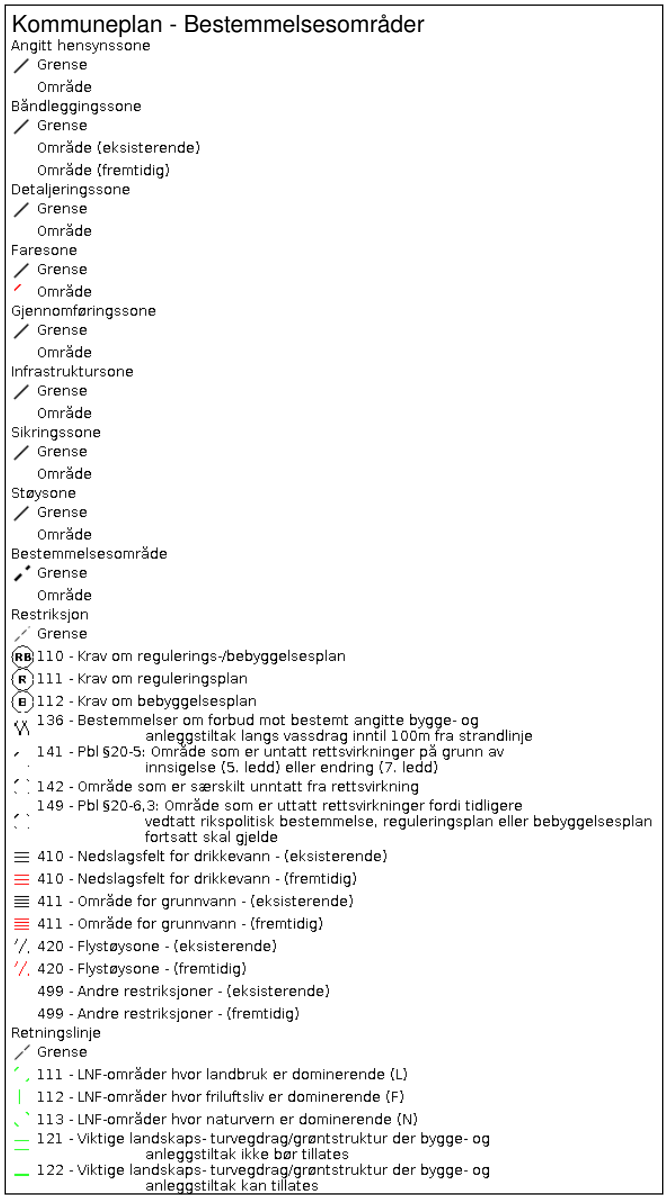

Kommuneplan - Hensynssoner
Angitt hensynssone
Grense
Område
Båndleggingssone
Grense
Område (eksisterende)
Område (fremtidig)
Detaljeringssone
Grense
Område
Faresone
Grense
Område
Gjennomføringssone
Grense
Område
Infrastruktursone
Grense
Område
Sikringssone
Grense
Område
Støysone
Grense
Område
Bestemmelsesområde
Grense
Område
Restriksjon
Grense
RB 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan
R 111 - Krav om reguleringsplan
B 112 - Krav om bebyggelsesplan
136 - Bestemmelser om forbud mot bestemt angitte bygge- og anleggstiltak langs vassdrag inntil 100m fra strandlinje
141 - Pbl §20-5: Område som er untatt rettsvirkninger på grunn av innsigelse (5. ledd) eller endring (7. ledd)
142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning
149 - Pbl §20-6,3: Område som er uttatt rettsvirkninger fordi tidligere vedtatt rikspolitisk bestemmelse, reguleringsplan eller bebyggelsesplan fortsatt skal gjelde
410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)
410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)
411 - Område for grunnvann - (eksisterende)
411 - Område for grunnvann - (fremtidig)
420 - Flystøysone - (eksisterende)
420 - Flystøysone - (fremtidig)
499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)
499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)
Retningslinje
Grense
111 - LNF-områder hvor landbruk er dominerende (L)
112 - LNF-områder hvor friluftsliv er dominerende (F)
113 - LNF-områder hvor naturvern er dominerende (N)
121 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates
122 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak kan tillates
Informasjon - Hensynssoner
Informasjon - Bestemmelsesområder
Informasjon - Juridiske linjer
Juridiske linjer - klikkbare
Informasjon - Bestemmelsesgrense
Tooltip - bestemmelsesgrense
Bygningsinformasjon
Bygning
Informasjon og plandokumenter
Endelig vedtatt plan
Bakgrunnskart kommuneplan WMS
Kommunegrense


Kommuneplan - Faresoner
Angitt hensynssone
Grense
Område
Båndleggingssone
Grense
Område (eksisterende)
Område (fremtidig)
Detaljeringssone
Grense
Område
Faresone
Grense
Område
Gjennomføringssone
Grense
Område
Infrastruktursone
Grense
Område
Sikringssone
Grense
Område
Støysone
Grense
Område
Bestemmelsesområde
Grense
Område
Restriksjon
Grense
RB 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan
R 111 - Krav om reguleringsplan
B 112 - Krav om bebyggelsesplan
136 - Bestemmelser om forbud mot bestemt angitte bygge- og anleggstiltak langs vassdrag inntil 100m fra strandlinje
141 - Pbl §20-5: Område som er untatt rettsvirkninger på grunn av innsigelse (5. ledd) eller endring (7. ledd)
142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning
149 - Pbl §20-6,3: Område som er uttatt rettsvirkninger fordi tidligere vedtatt rikspolitisk bestemmelse, reguleringsplan eller bebyggelsesplan fortsatt skal gjelde
410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)
410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)
411 - Område for grunnvann - (eksisterende)
411 - Område for grunnvann - (fremtidig)
420 - Flystøysone - (eksisterende)
420 - Flystøysone - (fremtidig)
499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)
499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)
Retningslinje
Grense
111 - LNF-områder hvor landbruk er dominerende (L)
112 - LNF-områder hvor friluftsliv er dominerende (F)
113 - LNF-områder hvor naturvern er dominerende (N)
121 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates
122 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak kan tillates


Kommuneplan - Infrastruktursoner
Angitt hensynssone
Grense
Område
Båndleggingssone
Grense
Område (eksisterende)
Område (fremtidig)
Detaljeringssone
Grense
Område
Faresone
Grense
Område
Gjennomføringssone
Grense
Område
Infrastruktursone
Grense
Område
Sikringssone
Grense
Område
Støysone
Grense
Område
Bestemmelsesområde
Grense
Område
Restriksjon
Grense
RB 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan
R 111 - Krav om reguleringsplan
B 112 - Krav om bebyggelsesplan
136 - Bestemmelser om forbud mot bestemt angitte bygge- og anleggstiltak langs vassdrag inntil 100m fra strandlinje
141 - Pbl §20-5: Område som er untatt rettsvirkninger på grunn av innsigelse (5. ledd) eller endring (7. ledd)
142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning
149 - Pbl §20-6,3: Område som er uttatt rettsvirkninger fordi tidligere vedtatt rikspolitisk bestemmelse, reguleringsplan eller bebyggelsesplan fortsatt skal gjelde
410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)
410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)
411 - Område for grunnvann - (eksisterende)
411 - Område for grunnvann - (fremtidig)
420 - Flystøysone - (eksisterende)
420 - Flystøysone - (fremtidig)
499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)
499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)
Retningslinje
Grense
111 - LNF-områder hvor landbruk er dominerende (L)
112 - LNF-områder hvor friluftsliv er dominerende (F)
113 - LNF-områder hvor naturvern er dominerende (N)
121 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates
122 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak kan tillates

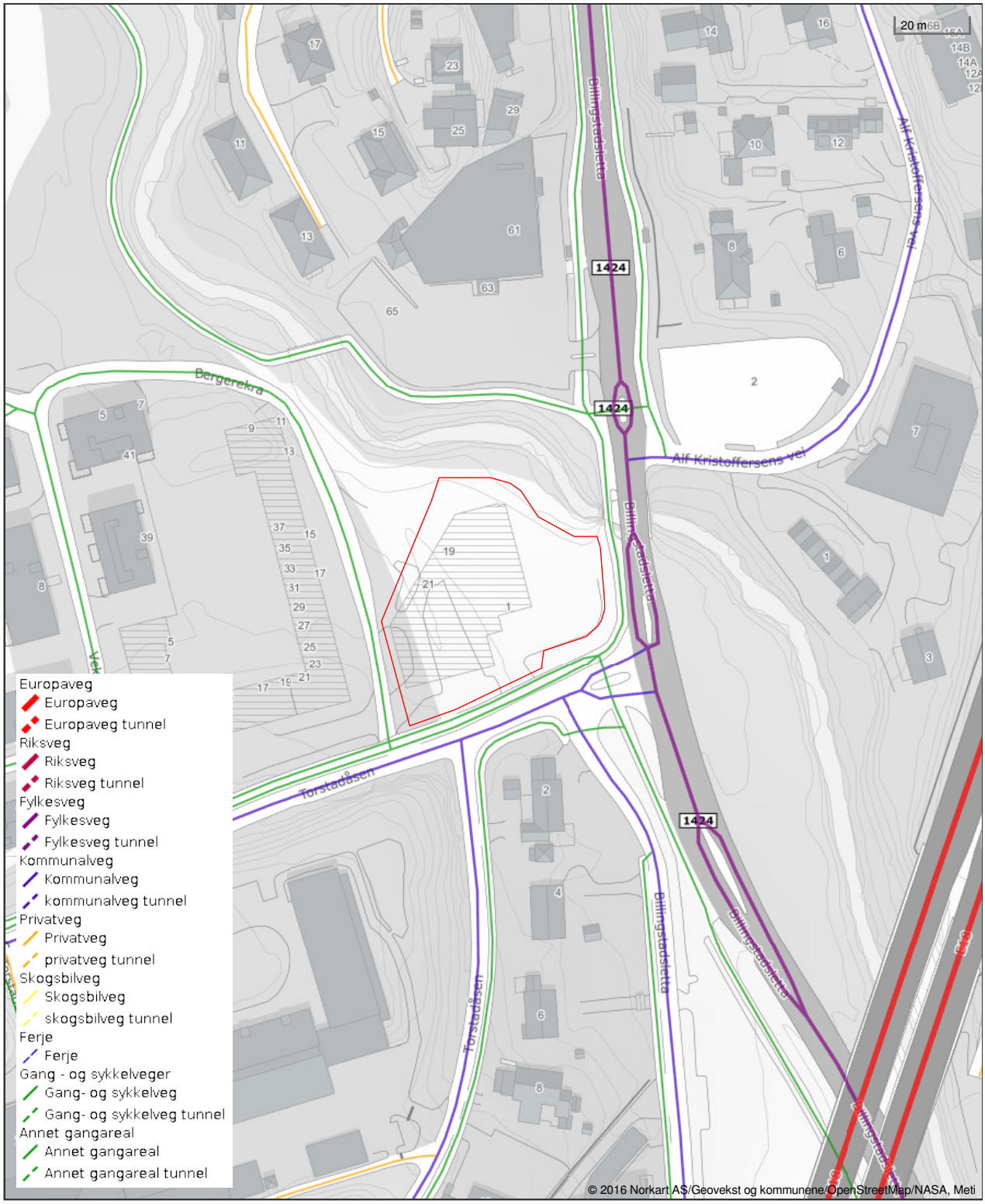

Kommuneplan - Sikringssoner
Angitt hensynssone
Grense
Område
Båndleggingssone
Grense
Område (eksisterende)
Område (fremtidig)
Detaljeringssone
Grense
Område
Faresone
Grense
Område
Gjennomføringssone
Grense
Område
Infrastruktursone
Grense
Område
Sikringssone
Grense
Område
Støysone
Grense
Område
Bestemmelsesområde
Grense
Område
Restriksjon
Grense
RB 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan
R 111 - Krav om reguleringsplan
B 112 - Krav om bebyggelsesplan
136 - Bestemmelser om forbud mot bestemt angitte bygge- og anleggstiltak langs vassdrag inntil 100m fra strandlinje
141 - Pbl §20-5: Område som er untatt rettsvirkninger på grunn av innsigelse (5. ledd) eller endring (7. ledd)
142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning
149 - Pbl §20-6,3: Område som er uttatt rettsvirkninger fordi tidligere vedtatt rikspolitisk bestemmelse, reguleringsplan eller bebyggelsesplan fortsatt skal gjelde
410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)
410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)
411 - Område for grunnvann - (eksisterende)
411 - Område for grunnvann - (fremtidig)
420 - Flystøysone - (eksisterende)
420 - Flystøysone - (fremtidig)
499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)
499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)
Retningslinje
Grense
111 - LNF-områder hvor landbruk er dominerende (L)
112 - LNF-områder hvor friluftsliv er dominerende (F)
113 - LNF-områder hvor naturvern er dominerende (N)
121 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates
122 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak kan tillates


Kommuneplan - Båndleggingssoner
Angitt hensynssone
Grense
Område
Båndleggingssone
Grense
Område (eksisterende)
Område (fremtidig)
Detaljeringssone
Grense
Område
Faresone
Grense
Område
Gjennomføringssone
Grense
Område
Infrastruktursone
Grense
Område
Sikringssone
Grense
Område
Støysone
Grense
Område
Bestemmelsesområde
Grense
Område
Restriksjon
Grense
RB 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan
R 111 - Krav om reguleringsplan
B 112 - Krav om bebyggelsesplan
136 - Bestemmelser om forbud mot bestemt angitte bygge- og anleggstiltak langs vassdrag inntil 100m fra strandlinje
141 - Pbl §20-5: Område som er untatt rettsvirkninger på grunn av innsigelse (5. ledd) eller endring (7. ledd)
142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning
149 - Pbl §20-6,3: Område som er uttatt rettsvirkninger fordi tidligere vedtatt rikspolitisk bestemmelse, reguleringsplan eller bebyggelsesplan fortsatt skal gjelde
410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)
410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)
411 - Område for grunnvann - (eksisterende)
411 - Område for grunnvann - (fremtidig)
420 - Flystøysone - (eksisterende)
420 - Flystøysone - (fremtidig)
499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)
499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)
Retningslinje
Grense
111 - LNF-områder hvor landbruk er dominerende (L)
112 - LNF-områder hvor friluftsliv er dominerende (F)
113 - LNF-områder hvor naturvern er dominerende (N)
121 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates
122 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak kan tillates


Kommuneplan - Bestemmelsesområder
Angitt hensynssone
Grense
Område
Båndleggingssone
Grense
Område (eksisterende)
Område (fremtidig)
Detaljeringssone
Grense
Område
Faresone
Grense
Område
Gjennomføringssone
Grense
Område
Infrastruktursone
Grense
Område
Sikringssone
Grense
Område
Støysone
Grense
Område
Bestemmelsesområde
Grense
Område
Restriksjon
Grense
RB 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan
R 111 - Krav om reguleringsplan
B 112 - Krav om bebyggelsesplan
136 - Bestemmelser om forbud mot bestemt angitte bygge- og anleggstiltak langs vassdrag inntil 100m fra strandlinje
141 - Pbl §20-5: Område som er untatt rettsvirkninger på grunn av innsigelse (5. ledd) eller endring (7. ledd)
142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning
149 - Pbl §20-6,3: Område som er uttatt rettsvirkninger fordi tidligere vedtatt rikspolitisk bestemmelse, reguleringsplan eller bebyggelsesplan fortsatt skal gjelde
410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)
410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)
411 - Område for grunnvann - (eksisterende)
411 - Område for grunnvann - (fremtidig)
420 - Flystøysone - (eksisterende)
420 - Flystøysone - (fremtidig)
499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)
499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)
Retningslinje
Grense
111 - LNF-områder hvor landbruk er dominerende (L)
112 - LNF-områder hvor friluftsliv er dominerende (F)
113 - LNF-områder hvor naturvern er dominerende (N)
121 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates
122 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak kan tillates

Utskriftsdato: 10.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 32/299//



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

Asker kommune

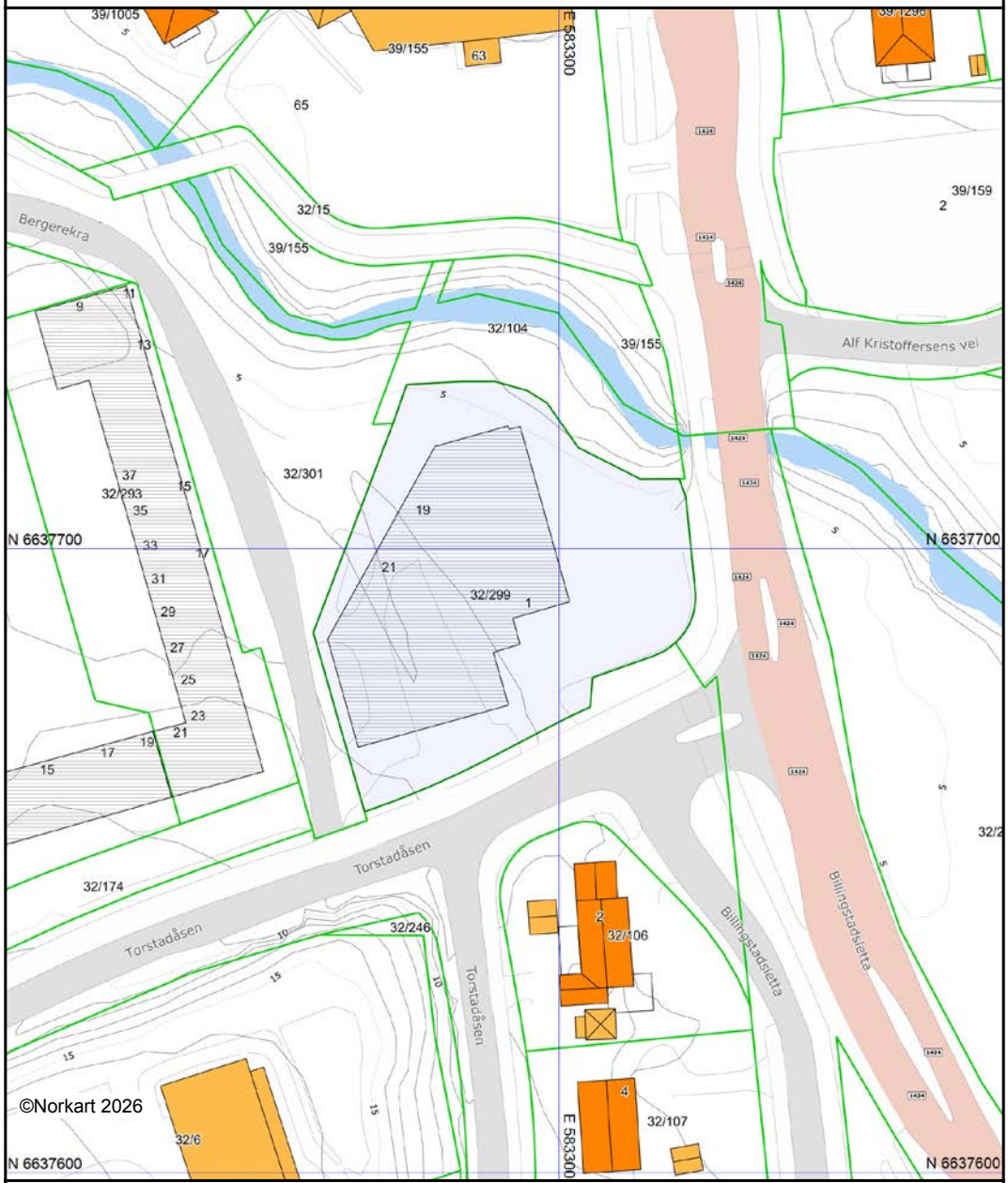
Grunnkart

Eiendom: 32/299/0/7
Adresse: Torstadåsen 1
Dato: 10.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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.

Asker kommune

Ledningskart

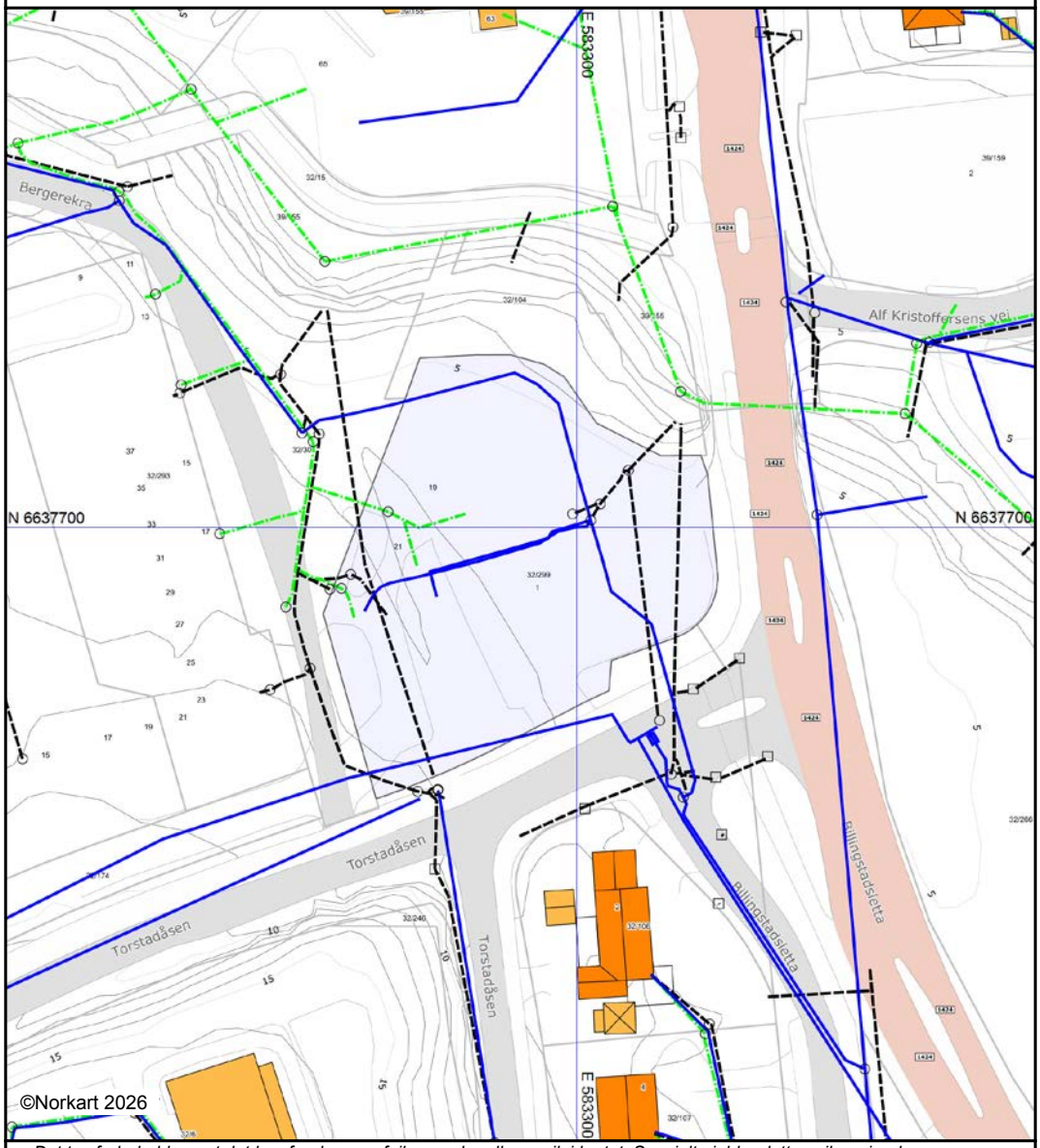
Eiendom: 32/299/0/7
Adresse: Torstadåsen 1
Dato: 10.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

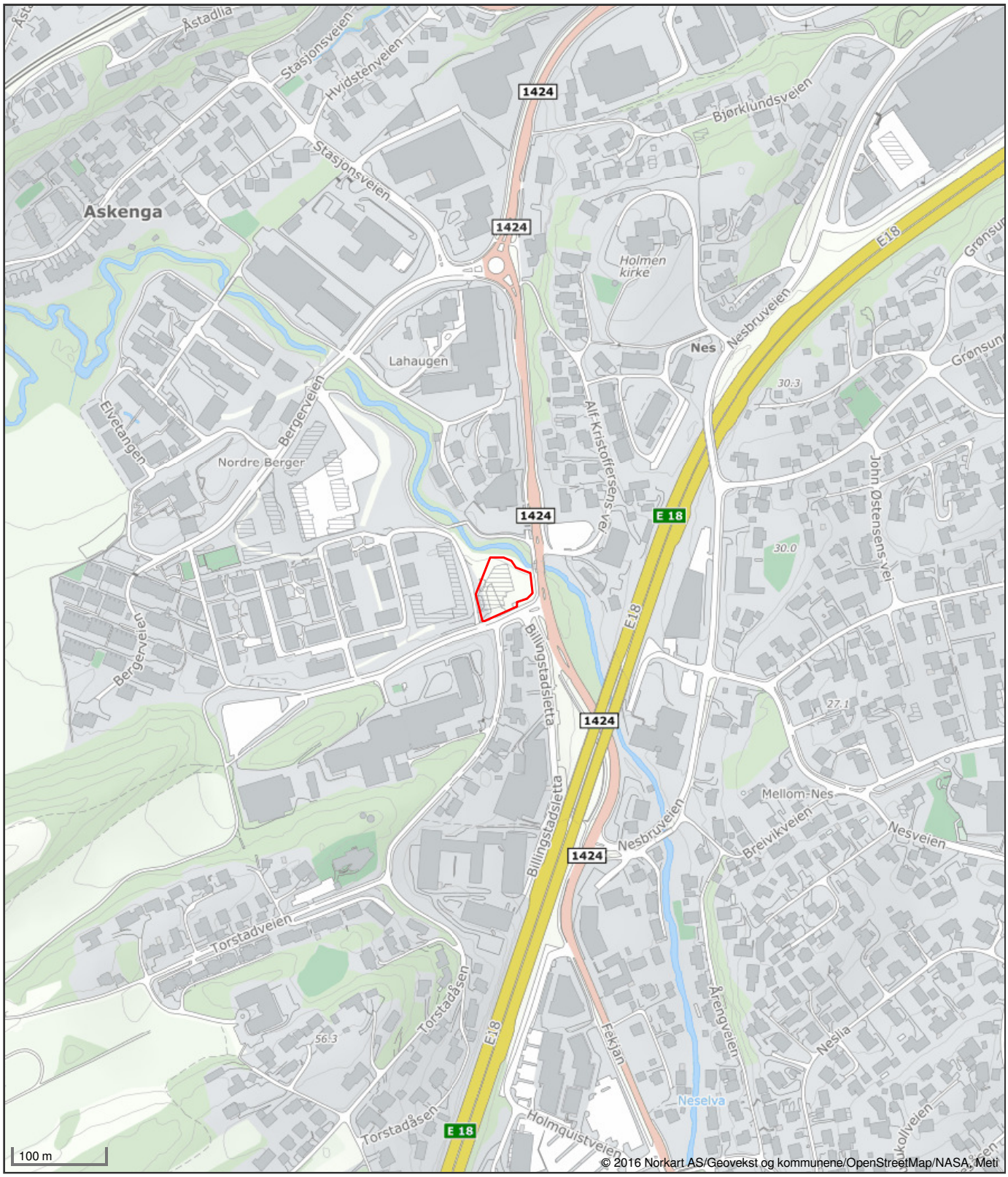
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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.

Utskriftsdato: 10.03.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 32/299//



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

ambita

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 32, Bruksnummer 299, Seksjonsnummer 7 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR – Eiendomsregisteret — Data uthentet 16.03.2026 kl. 14.15
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk — Oppdatert per 16.03.2026 kl. 14.14

Adresse(r):

Gateadresse: **Torstadåsen 1**
Gatenr: **1116**
Kommune: **ASKER**
Postkrets: **1396 BILLINGSTAD**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2026/291545-1/200 13.03.2026 15:21 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 3 790 000
Omsetningstype: Fritt salg
SVENDSEN KAI ROGER
FØDT: 11.09.1953
ELEKTRONISK INNSENDT

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2026/230702-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1972/413136-1/100 11.10.1972 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 299

2012/911756-1/200 30.10.2012 ** DIVERSE PÅTEGNING
Pkt. 6 i avtalen opphører i gnr. 32 bnr. 104, 274 og 276.

2002/23821-1/100 14.08.2002 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 274

Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 299

2018/578776-1/200 22.03.2018 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 850 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 299

2018/670520-1/200 19.04.2018 21:00 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**

Rettighetshaver allmennheten
Adkomstrett til fots/på sykkel
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 299

2019/1197274-1/200 10.10.2019 21:00 **BESTEMMELSE OM NETTSTASJON**

Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning
Bestemmelse om adkomstrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 299

2020/2878190-1/200 17.08.2020 21:00 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**

Rettighetshaver: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 299

2020/3287379-1/200 05.11.2020 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**

Rettighetshaver: BILLINGSTAD ENERGI AS
ORG.NR: 921 660 944
Bestemmelse om etablering av felles infrastruktur angående vann- og avløpsrør og fjernvarmerør
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 299

2021/199333-1/200 17.02.2021 21:00 **BESTEMMELSE OM SPILLVANN/DRENSVANN/STIKKRENNER**

Rettighetshaver: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298
Bestemmelse om overvann
Bestemmelse om bebyggelse og tiltak i nærheten av

anlegget
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 299

2021/732348-1/200 17.06.2021 21:00 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**

Gjelder også fremtidige fradelte eiendommer
Gjensidig adkomstrett gjennom garasjekjeller
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 299

2021/838488-1/200 07.07.2021 21:00 **JORDSKIFTE**

Jordskiftesak 18/142893REN-JOOV/JLST VESTRE BILLINGSTAD
Oslo og Østra Viken Jordskifterett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 299

2024/1205907-2/200 12.03.2024 21:00 ** DIVERSE PÅTEGNING

Ni eiendommer ble uteglemt ved førstegangs tinglysing. Jordskiftesaken er nå også tinglyst på gnr. 32 bnr. 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 290 og 291.

2023/408317-1/200 21.04.2023 21:00 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**

Midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 299

2023/653796-1/200 21.06.2023 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 600 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 299

2023/716559-1/200 05.07.2023 21:00 **BESTEMMELSE OM VANNLEDNING**

Bestemmelse om frostproblematikk kommunalt hovedledningsnett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 299

2023/1047959-1/200 26.09.2023 21:00 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**

Rettighetshaver: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 299

2023/1048059-1/200 26.09.2023 21:00 **BESTEMMELSE OM VANNLEDNING**

Rettighetshaver: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 299

2026/230702-1/200 27.02.2026 15:06 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 216 000 000
Panthaver: MEGLEROPPGJØRET AS
ORG.NR: 992 767 022
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2026/230702-2/200 27.02.2026 15:06 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**

Rettighetshaver: MEGLEROPPGJØRET AS
ORG.NR: 992 767 022
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2025/200852-1/200 20.02.2025 21:00 **SEKSJONERING**

Opprettet seksjoner:
SNR: 7
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 42/2416

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2025/532917-2/200 13.05.2025 21:00 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**

Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 294
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/532917-3/200 13.05.2025 21:00 **BESTEMMELSE OM PARKERING**

Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 294
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/200852/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-10 11:15

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 614821763
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
920125298	ASKER KOMMUNE	Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
829350122	JM NORGE AS		Postboks 453, 1327 LYSAKER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3203	32	299

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3203	32	299	0	1	61 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	2	42 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	3	42 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	4	42 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	5	45 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	6	61 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	7	42 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	8	42 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	9	42 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	10	45 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	11	61 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	12	42 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	13	42 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	14	42 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	15	45 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	16	61 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	17	42 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	18	42 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	19	42 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 200852 Tinglyst: 20.02.2025
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/200852/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-10 11:15

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3203	32	299	0	20	45 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	21	61 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	22	42 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	23	42 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	24	42 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	25	45 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	26	81 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	27	49 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	28	49 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	29	44 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	30	81 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	31	49 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	32	49 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	33	44 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	34	81 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	35	49 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	36	49 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	37	44 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	38	81 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	39	49 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	40	49 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	41	44 / 2416	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	42	148 / 2416	Næringsseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	43	97 / 2416	Næringsseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	44	20 / 2416	Næringsseksjon	Ja	Nei
3203	32	299	0	45	99 / 2416	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

17.02.25 Bet Jarvid
KOPI
25/550-1

Asker kommune

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Rambøll Norge AS v/Jørgen Stenseng		jorgen.stenseng@ramboll.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 427 Skøyen	0213	Oslo	938 71 461

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3203	Asker kommune	32	299	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
829 350 122	JM Norge AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	61	B	13	B	42	B	25	B	45	B	37	B	44	B	49			
2	B	42	B	14	B	42	B	26	B	81	B	38	B	81	B	50			
3	B	42	B	15	B	45	B	27	B	49	B	39	B	49	B	51			
4	B	42	B	16	B	61	B	28	B	49	B	40	B	49	B	52			
5	B	45	B	17	B	42	B	29	B	44	B	41	B	44	B	53			
6	B	61	B	18	B	42	B	30	B	81	B	42	N	148	B	54			
7	B	42	B	19	B	42	B	31	B	49	B	43	N	97	B	55			
8	B	42	B	20	B	45	B	32	B	49	B	44	N	20	B	56			
9	B	42	B	21	B	61	B	33	B	44	B	45	N	99		57			
10	B	45	B	22	B	42	B	34	B	81	B	46				58			
11	B	61	B	23	B	42	B	35	B	49	B	47				59			
12	B	42	B	24	B	42	B	36	B	49	B	48				60			
Sum tellere:		2416				Nevner =		2416											

Dato	Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 20/1-25	For JM Norge AS	HANS T. LANDSVÆRK
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 20/1-25		Frode Brogren Lid
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3203	Asker	32	299	

Dato	Underskrift	Stempel
17/02-2025	Beit Danielsen	Asker kommune

Dato	Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 4 av 4

Asker kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 32	Bnr: 299	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bergerekra 19 1396 BILLINGSTAD, m.fl.			
Annen info:				

N

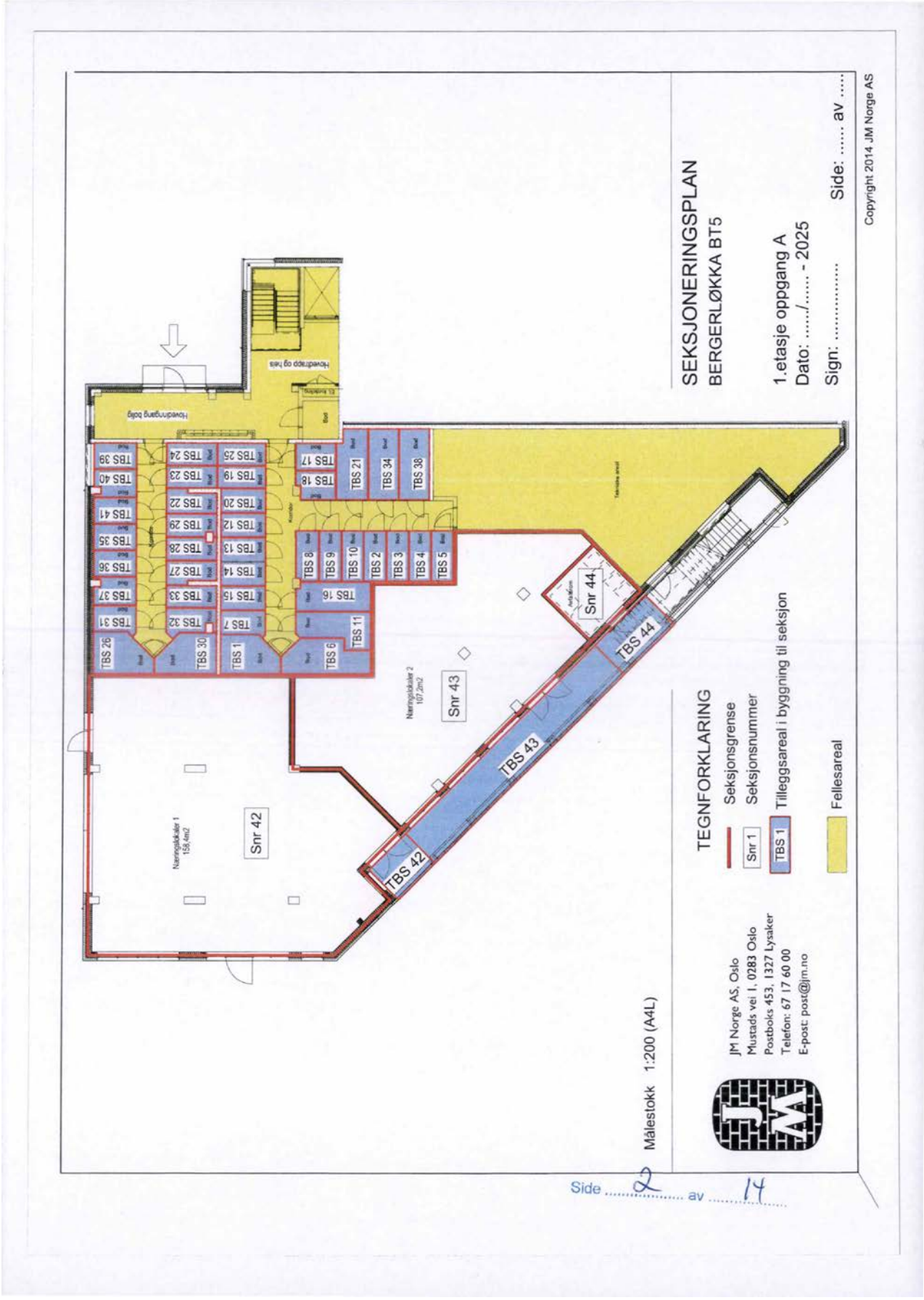
Målestokk
1:1000

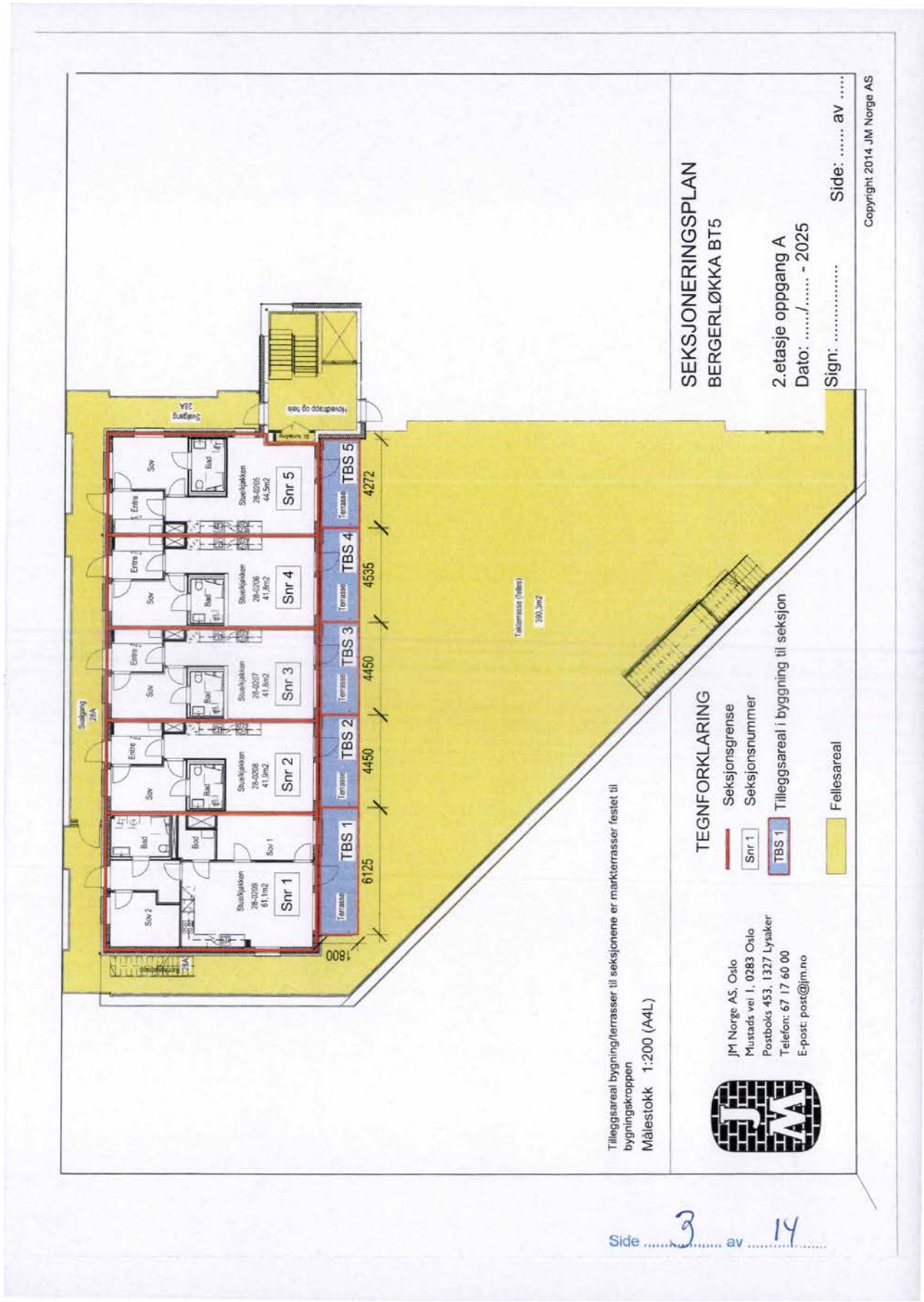


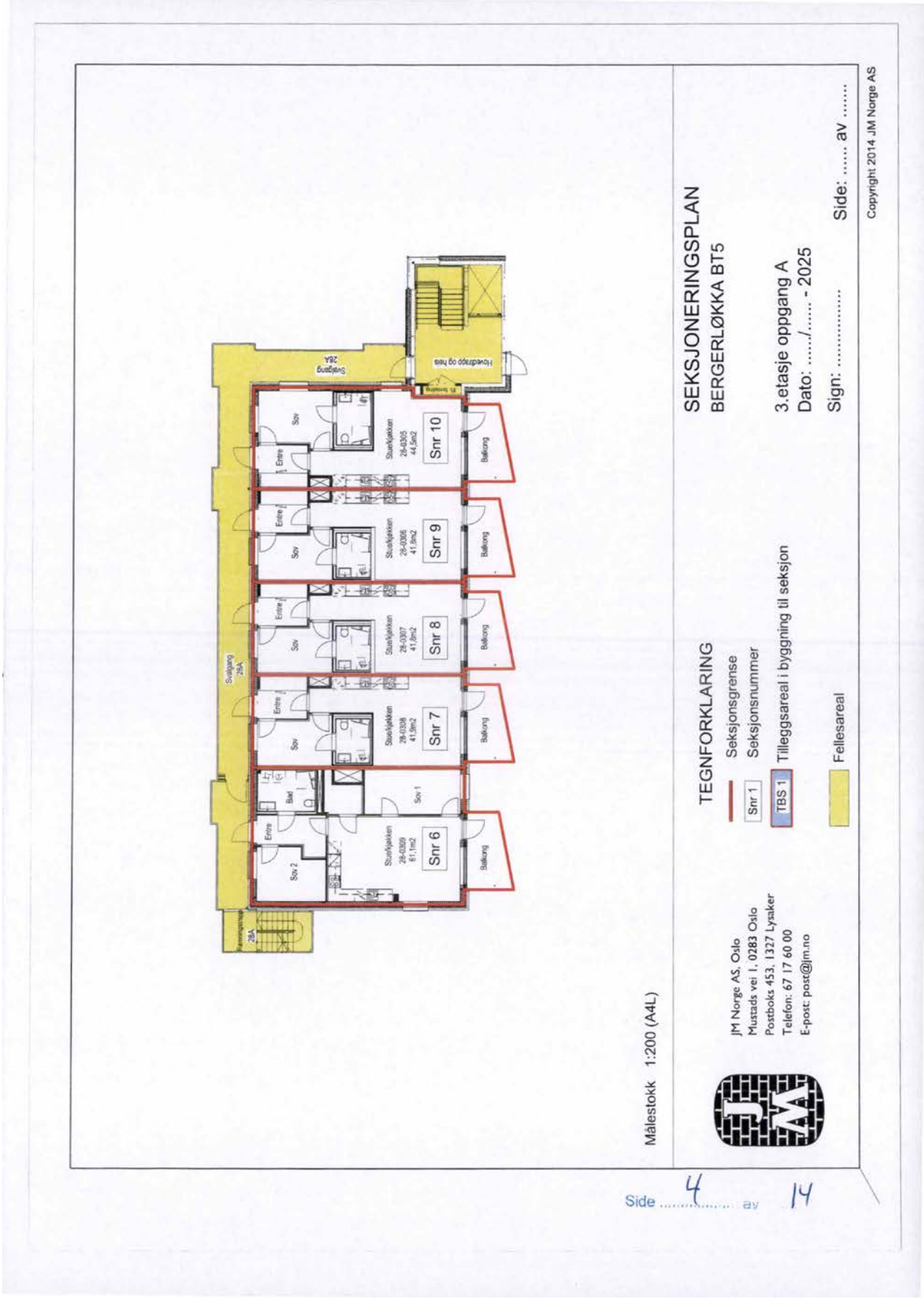
24.01.2025 09:13:43 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

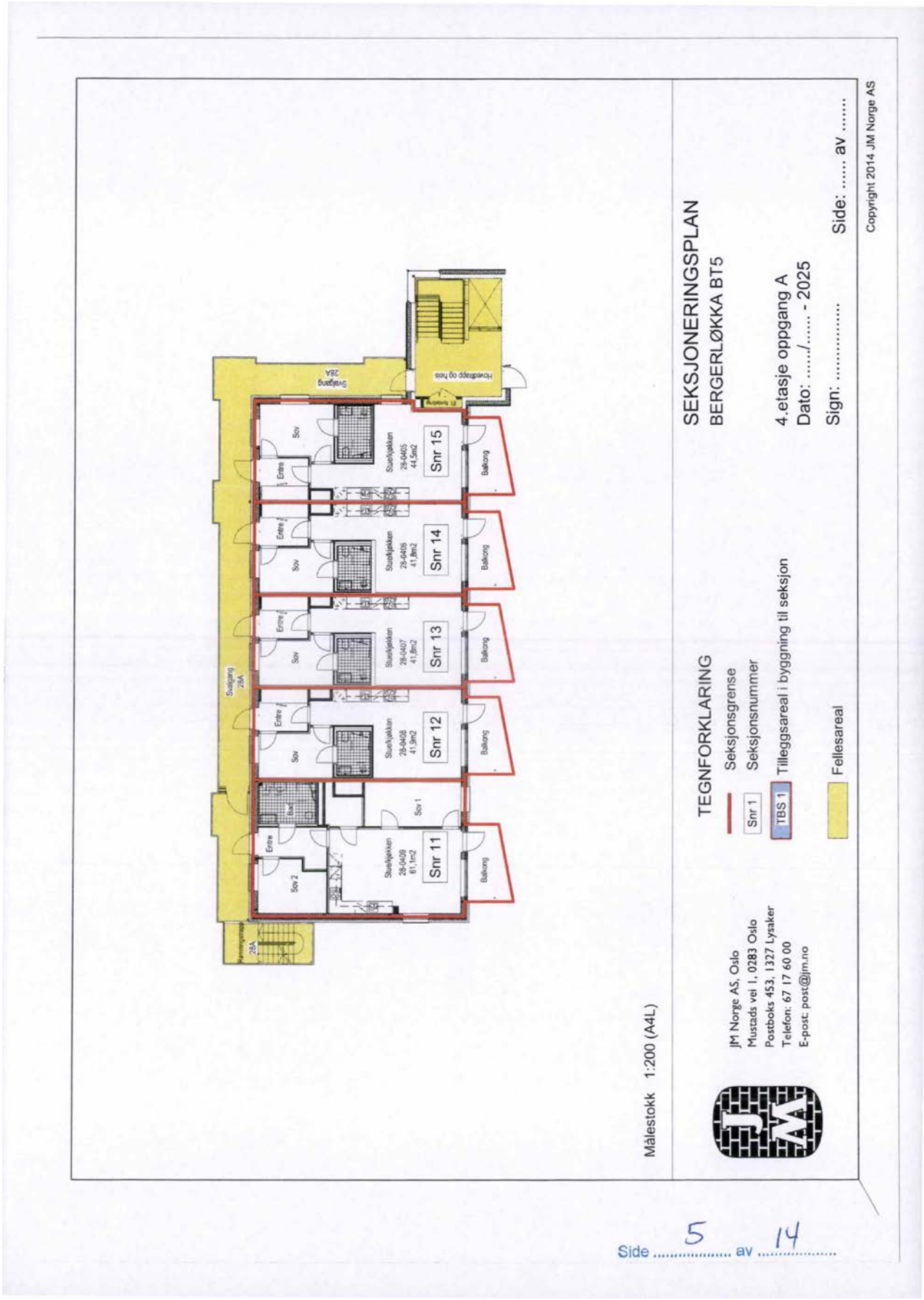
Side 1 av 2

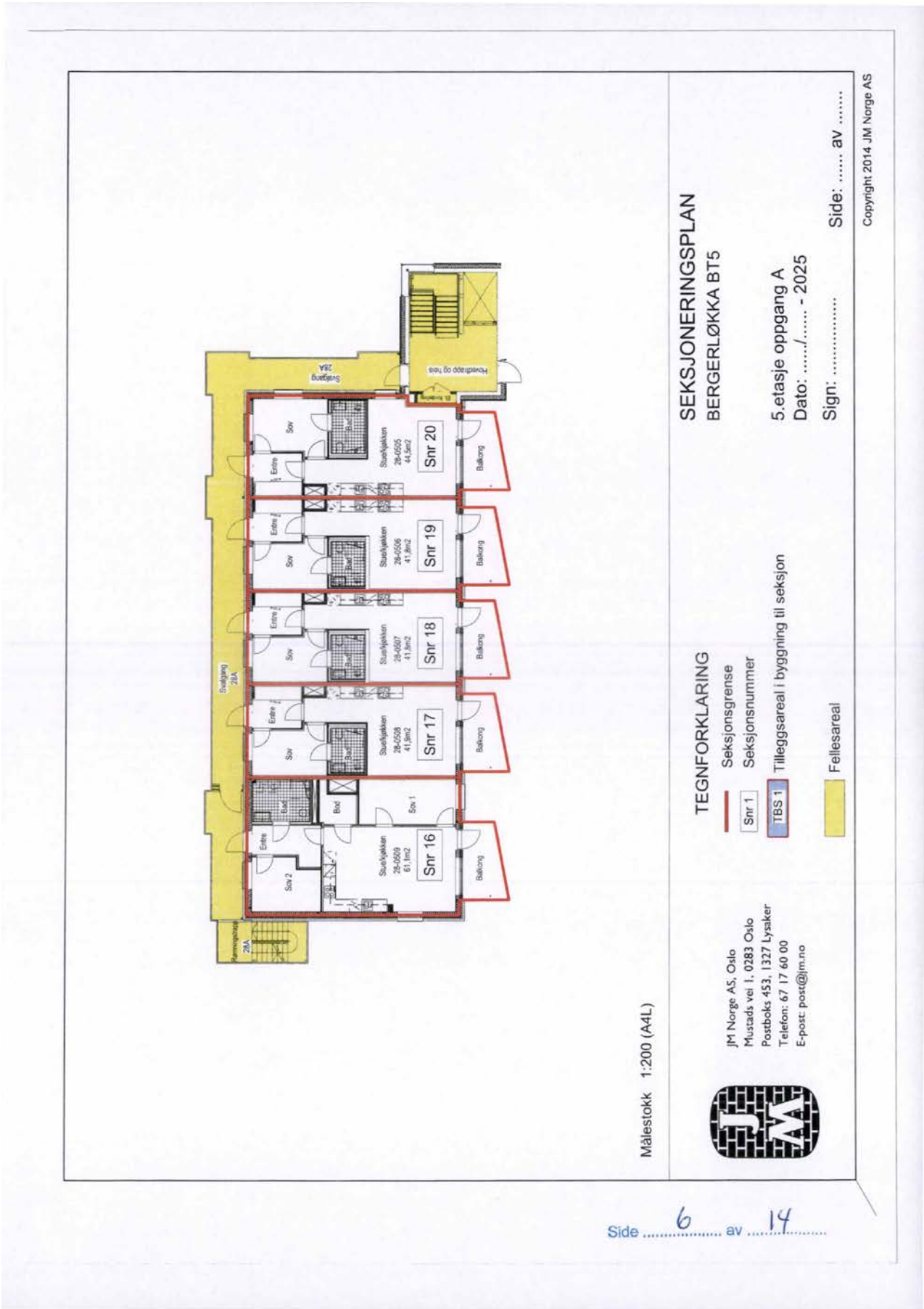
Side 1 av 14

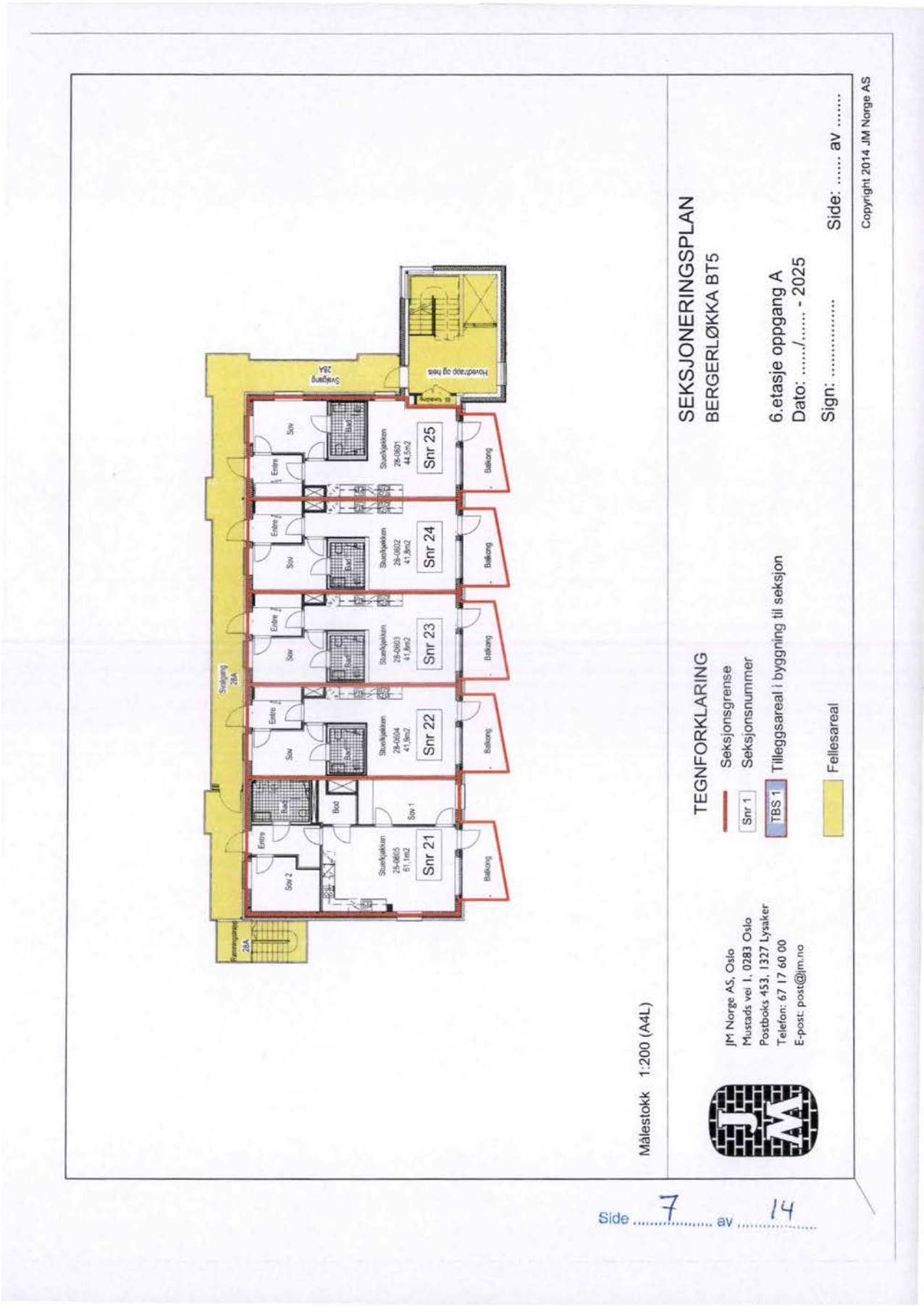

SEKSJONERINGSPLAN
BERGERLØKKA BT5
1.etasje oppgang A
Dato: ...../..... - 2025
Sign: .....
Side: ..... av .....
Copyright 2014 JM Norge AS
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
TBS 1 Tilleggsareal i byggning til seksjon
Fellesareal
Målestokk 1:200 (A4L)
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
Snr 42
Snr 43
Snr 44
TBS 42
TBS 43
TBS 44
Side 2 av 14

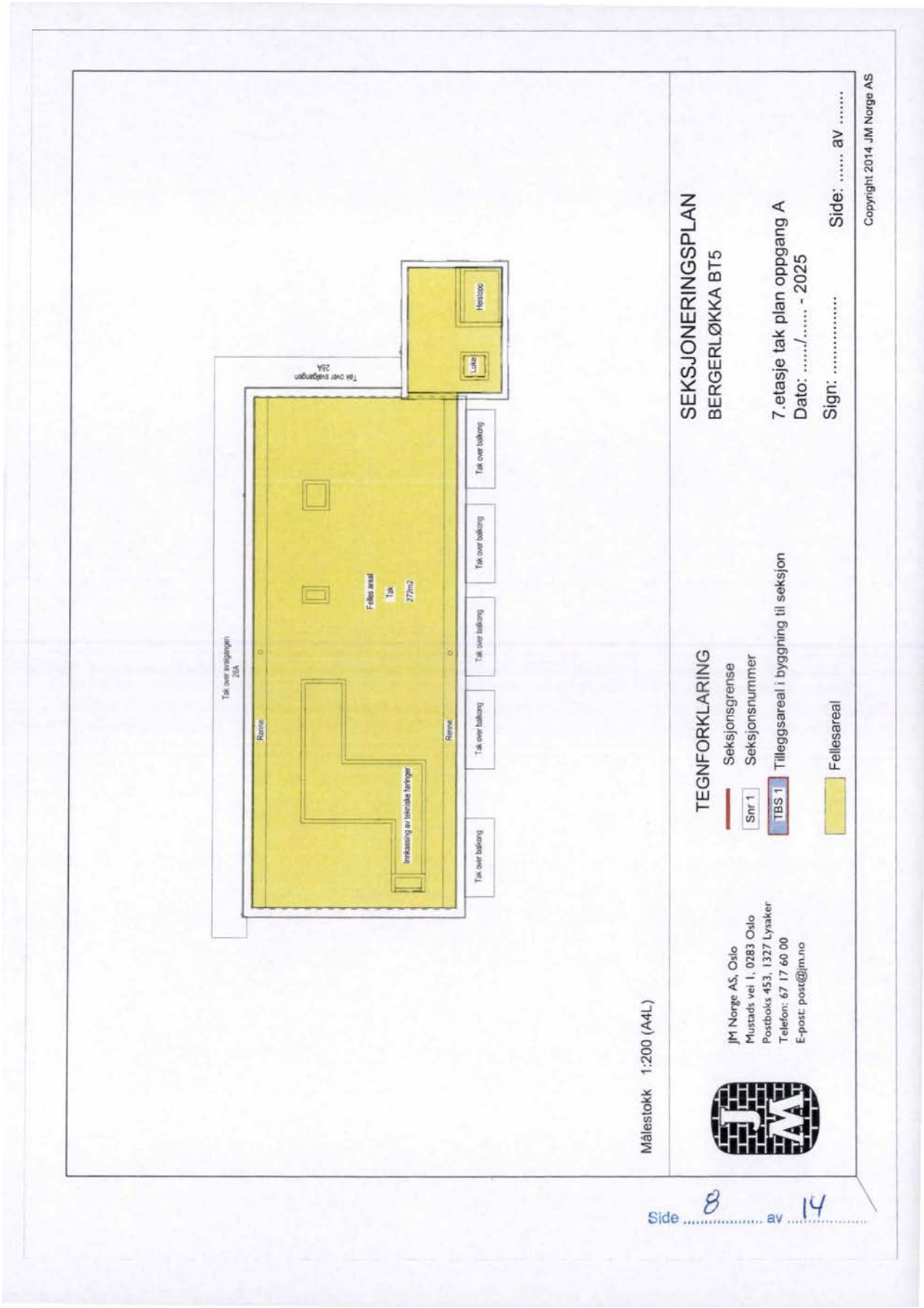

SEKSJONERINGSPLAN
BERGERLØKKA BT5
2.etasje oppgang A
Dato: ...../..... - 2025
Sign: .....
Side: ..... av .....
Copyright 2014 JM Norge AS
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
TBS 1 Tilleggsareal i byggning til seksjon
Fellesareal
Tilleggsareal bygning/terrasser til seksjonene er markterrasser festet til bygningskroppen
Målestokk 1:200 (A4L)
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
Side 3 av 14

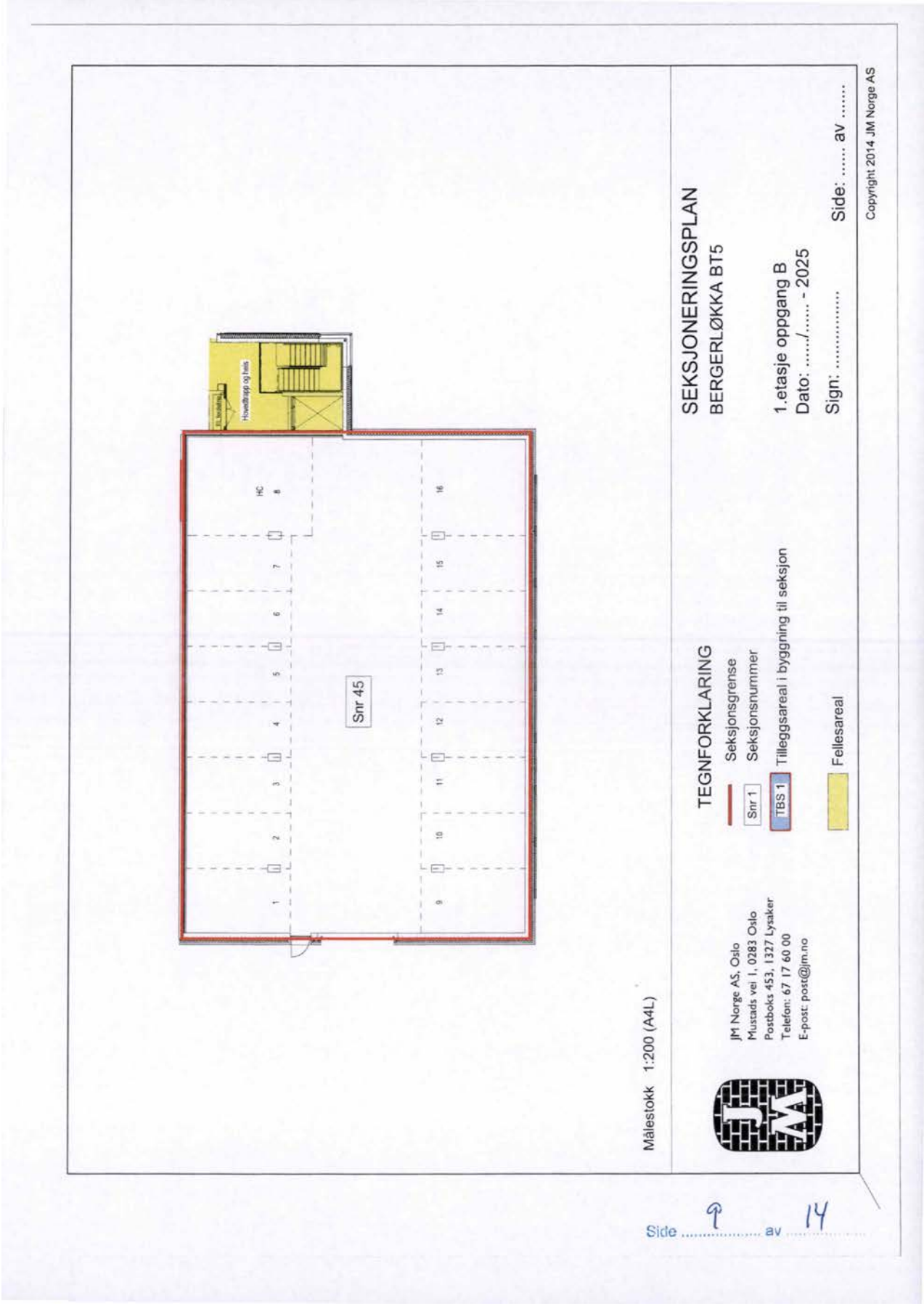

SEKSJONERINGSPLAN
BERGERLØKKA BT5
3.etasje oppgang A
Dato: ...../..... - 2025
Sign: .....
Side: ..... av .....
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1
Seksjonsnummer
TBS 1
Tilleggsareal i bygning til seksjon
Fellesareal
Målestokk 1:200 (A4L)
JM Norge AS. Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
Copyright 2014 JM Norge AS
Snr 6
Snr 7
Snr 8
Snr 9
Snr 10
Svalgang 28A
Trapperom 28A
Heis/trapp og heis
Side 4 av 14

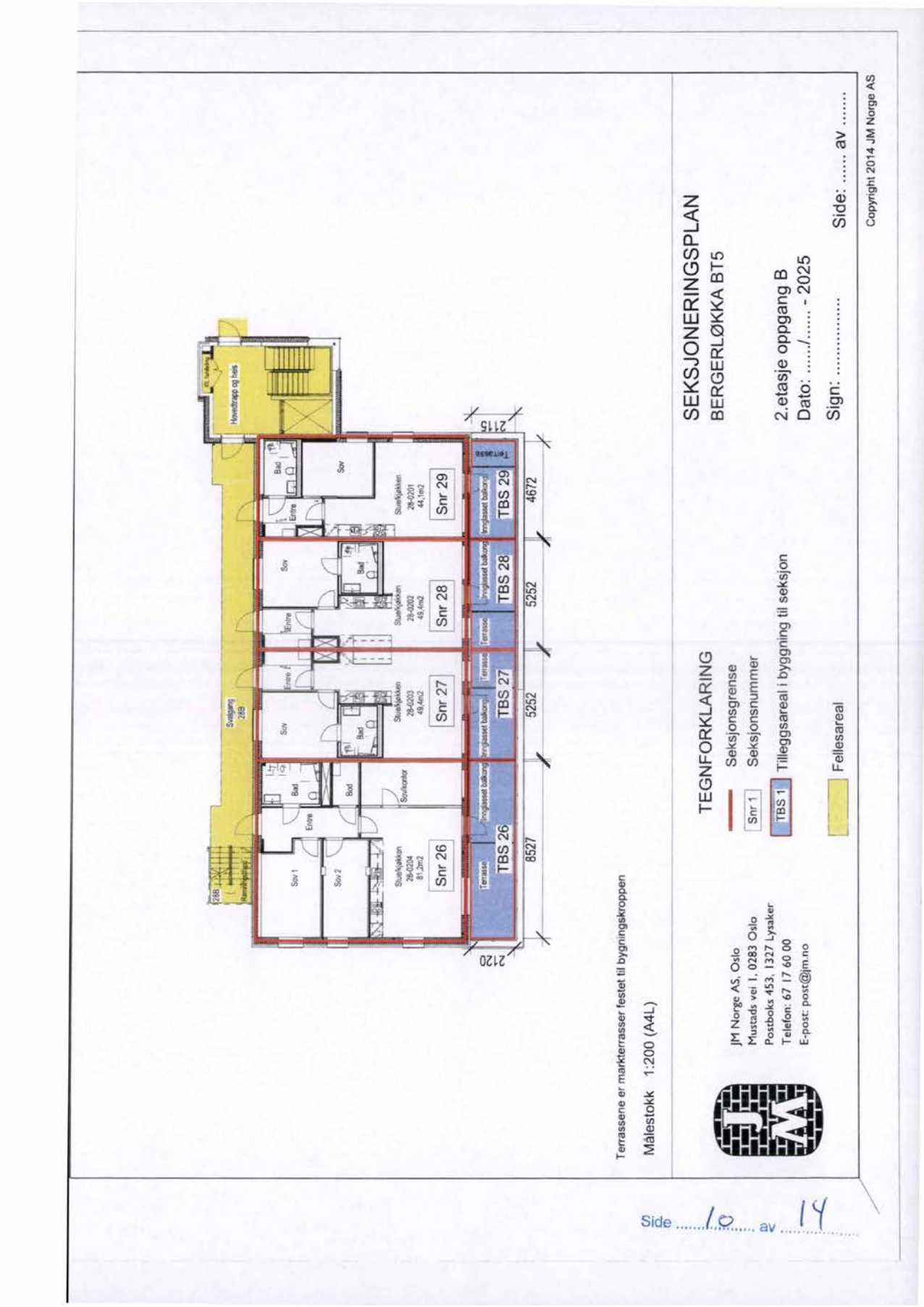

SEKSJONERINGSPLAN
BERGERLØKKA BT5
4.etasje oppgang A
Dato: ...../..... - 2025
Sign: .....
Side: ..... av .....
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1
Seksjonsnummer
TBS 1
Tilleggsareal i byggning til seksjon
Fellesareal
Målestokk 1:200 (A4L)
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
Copyright 2014 JM Norge AS
Snr 11
Snr 12
Snr 13
Snr 14
Snr 15
Stue/kjøkken
Sov
Entre
Bad
Balkong
Svalgang 28A
Trappeoppgang 28A
Fremdriftsplan og Tavle
Side 5 av 14

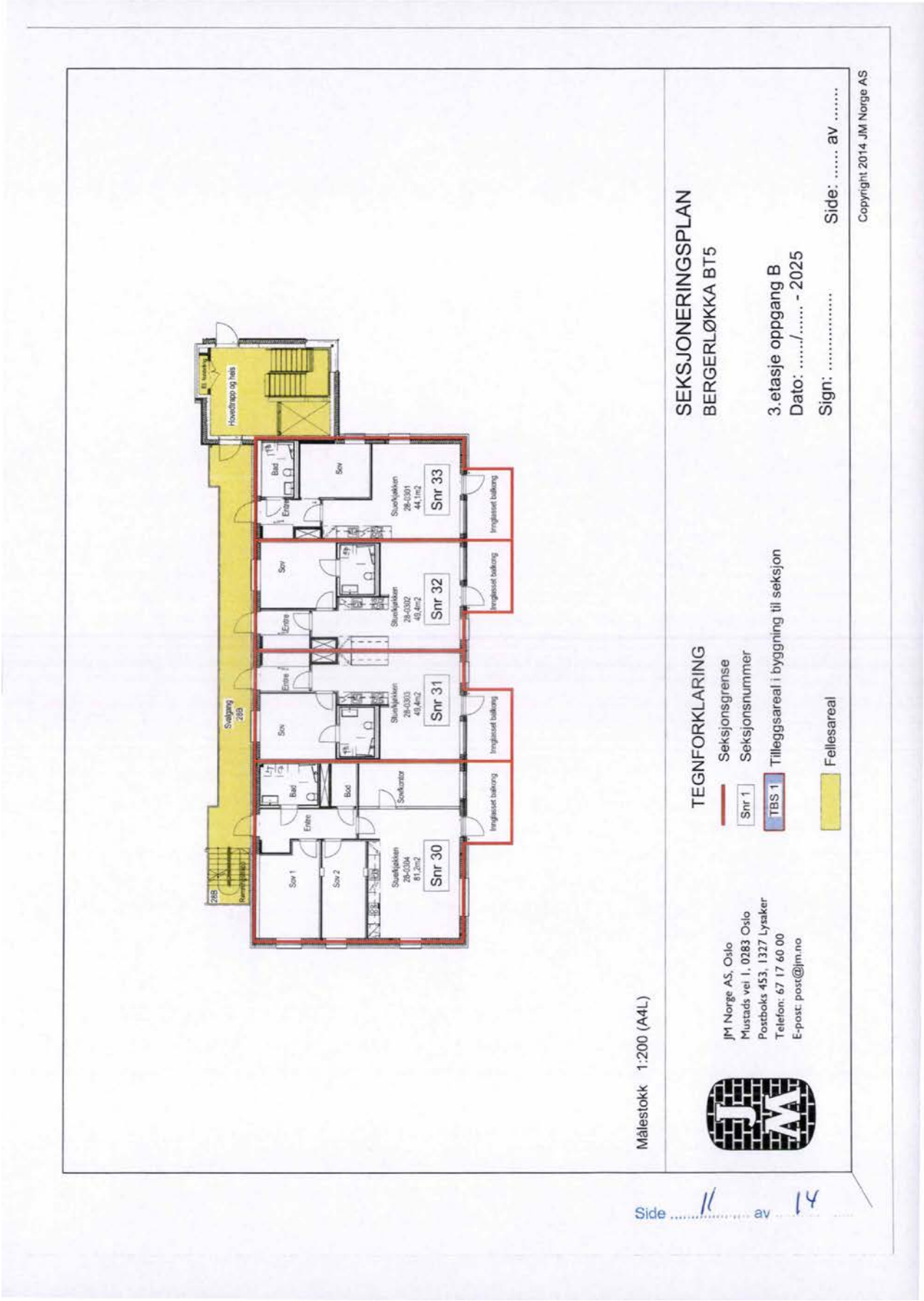

SEKSJONERINGSPLAN
BERGERLØKKA BT5
5.etasje oppgang A
Dato: ...../..... - 2025
Sign: .....
Side: ..... av .....
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1
Seksjonsnummer
TBS 1
Tilleggsareal i byggning til seksjon
Fellesareal
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
Målestokk 1:200 (A4L)
Copyright 2014 JM Norge AS
Snr 16
Snr 17
Snr 18
Snr 19
Snr 20
Side 6 av 14

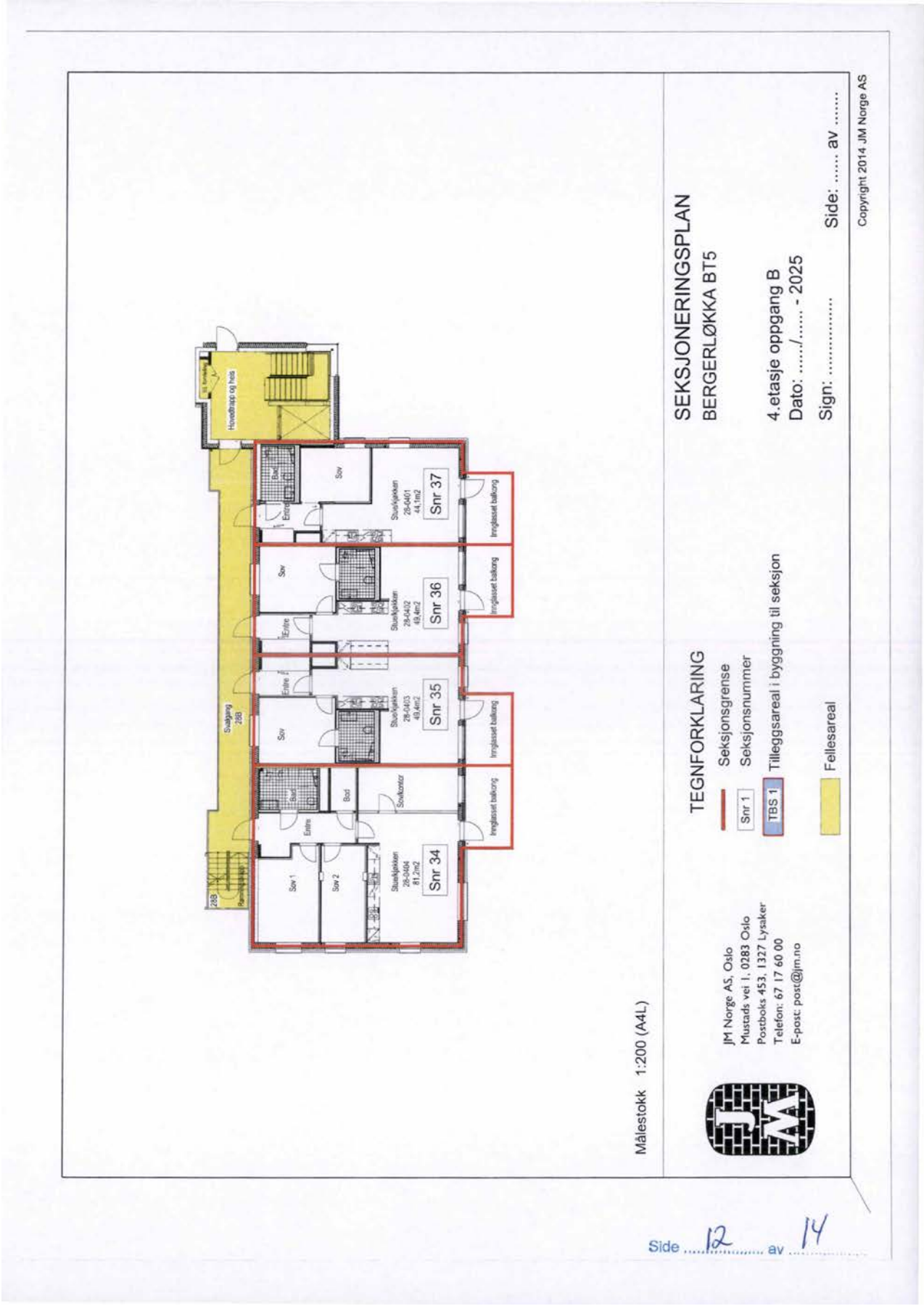

SEKSJONERINGSPLAN
BERGERLØKKA BT5
6.etasje oppgang A
Dato: ...../..... - 2025
Sign: .....
Side: ..... av .....
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1
Seksjonsnummer
TBS 1
Tilleggsareal i byggning til seksjon
Fellesareal
Målestokk 1:200 (A4L)
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
Copyright 2014 JM Norge AS
Snr 21
Snr 22
Snr 23
Snr 24
Snr 25
Side 7 av 14


SEKSJONERINGSPLAN
BERGERLØKKA BT5
7.etasje tak plan oppgang A
Dato: ...../..... - 2025
Sign: .....
Side: ..... av .....
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1
Seksjonsnummer
TBS 1
Tilleggsareal i byggning til seksjon
Fellesareal
Målestokk 1:200 (A4L)
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
Copyright 2014 JM Norge AS
Felles areal
Tak
272m2
Innkassing av tekniske føringer
Renne
Tak over balkong
Tak over inngangen 28A
Heistopp
Luke
Side 8 av 14


SEKSJONERINGSPLAN
BERGERLØKKA BT5
1.etasje oppgang B
Dato: ...../..... - 2025
Sign: .....
Side: ..... av .....
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1
Seksjonsnummer
TBS 1
Tilleggsareal i byggning til seksjon
Fellesareal
Snr 45
Hovedtrapp og heis
HC
Målestokk 1:200 (A4L)
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
Copyright 2014 JM Norge AS
Side 9 av 14

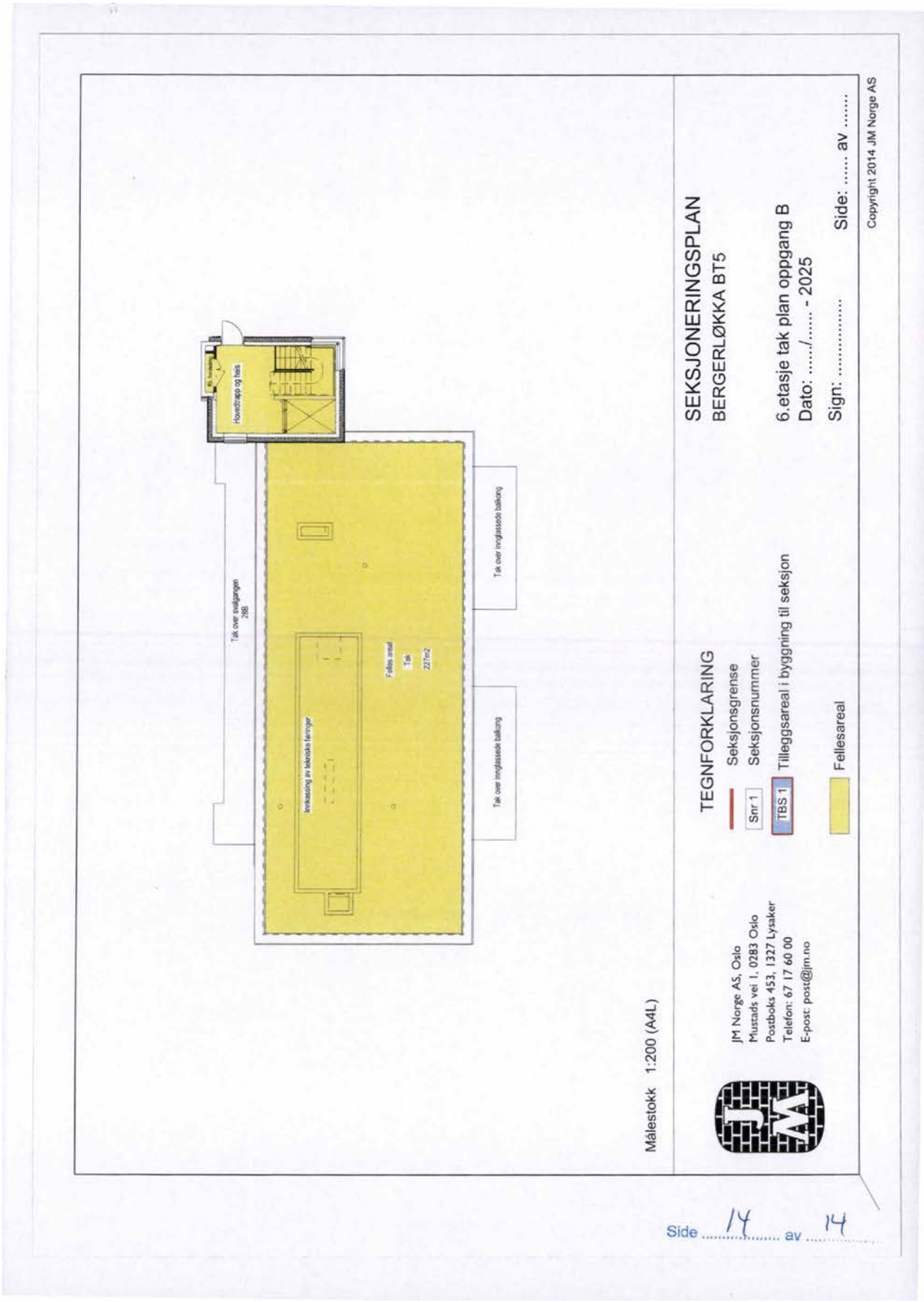

SEKSJONERINGSPLAN
BERGERLØKKA BT5
2.etasje oppgang B
Dato: ...../..... - 2025
Sign: .....
Side: ..... av .....
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
TBS 1 Tilleggsareal i byggning til seksjon
Fellesareal
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
Målestokk 1:200 (A4L)
Terrassene er markterrasser festet til bygningskroppen
Copyright 2014 JM Norge AS
Side 10 av 14
Snr 26
Snr 27
Snr 28
Snr 29
TBS 26
TBS 27
TBS 28
TBS 29
8527
5252
5252
4672
2120
2115


SEKSJONERINGSPLAN
BERGERLØKKA BT5
3.etasje oppgang B
Dato: ...../..... - 2025
Sign: .....
Side: ..... av .....
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1
Seksjonsnummer
TBS 1
Tilleggsareal i byggning til seksjon
Fellesareal
Målestokk 1:200 (A4L)
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
Copyright 2014 JM Norge AS
Hovedtrapp og heis
Svalgang 288
Snr 30
Snr 31
Snr 32
Snr 33
Stue/kjøkken 28-0304 81,2m2
Stue/kjøkken 28-0303 49,4m2
Stue/kjøkken 28-0302 49,4m2
Stue/kjøkken 28-0301 44,1m2
Soverom
Bad
Entre
Bod
Soveluftor
Innglasset balkong
Side 11 av 14


SEKSJONERINGSPLAN
BERGERLØKKA BT5
4.etasje oppgang B
Dato: ...../..... - 2025
Sign: .....
Side: ..... av .....
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
TBS 1 Tilleggsareal i byggning til seksjon
Fellesareal
Målestokk 1:200 (A4L)
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
Snr 34
Snr 35
Snr 36
Snr 37
Hovedtrapp og heis
Sov 1
Sov 2
Bad
Bod
Soveltkontor
Entre
Sov
Svalgang
Innglasset balkong
Copyright 2014 JM Norge AS

Side 12 av 14

SEKSJONERINGSPLAN
BERGERLØKKA BT5
5.etasje oppgang B
Dato: ...../..... - 2025
Sign: .....
Side: ..... av .....
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1
Seksjonsnummer
TBS 1
Tilleggsareal i byggning til seksjon
Fellesareal
Målestokk 1:200 (A4L)
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
Copyright 2014 JM Norge AS
Snr 38
Snr 39
Snr 40
Snr 41
Hovedtrapp og heis
Svalgang 28B
Innglasset balkong
Side 13 av 14


SEKSJONERINGSPLAN
BERGERLØKKA BT5
6.etasje tak plan oppgang B
Dato: ...../..... - 2025
Sign: .....
Side: ..... av .....
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
TBS 1 Tilleggsareal i byggning til seksjon
Fellesareal
Målestokk 1:200 (A4L)
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
Hovedtrapp og heis
Tak over svalgangen
288
Innkassing av tekniske fanringer
Felles areal
Tak
227m2
Tak over inngangsside balkong
Tak over inngangsside balkong
Copyright 2014 JM Norge AS

Side 14 av 14

K J Ø P E K O N T R A K T

Mellom undertegnede Inger Gabriel, f. 31. mars 1921, Yvonne Henriette Gabriel, f. 19. juli 1948 og Mona Marie Gabriel, f. 8. mars 1950 (nedenfor kalt selgerne) på den ene side og på den annen side A/S Elektrisk Bureau (nedenfor kalt EB) er det idag inngått denne avtale:

Stempelmerker kr. 17.000,- kvittert gitt 26/8-71
påsatt originaldokumentet og kassert
den 20/9 - 1971
av adv. Chr. Lundstad

ASKER OG BÆRUM HERREDSSKRIVEREMBETE
13136 *11.10.72

§ 1.

Selgerne som eiere av parsell gnr. 32, bnr. 104 i Asker av størrelse iflg. skyldelingsdokumentet ca. 48 dekar selger parsellen til EB for en omforenet pris stor kr. 35,- kronertrettifem - pr. m^2, beregnet overdragelsessum kr. 1.680.000,- kronerenmillionsekshundreogåttitusen-. Parsellens nøyaktige overdragelsessum blir å basere på arealets størrelse iflg. den offentlige oppmåling som av selgerne er rekvirert.

Parsellens beliggenhet og avgrensning fremgår av inntegningen på vedlagte kart nr. M - 46/316 datert 20/11 1969, rettet 3/12 1969 fra Asker Oppmålingsvesen, hvilket kart signeres av begge partsider og som ansees som bilag til kontrakten. ./.

Parsellen overtas av kjøperen i den stand og stilling som den befinner seg og uten at det påhviler selgerne opparbeidelsesforpliktelser av noen art. For øvrig henvises til den stadfestede reguleringsplanen for området og hvorefter den solgte parsell er regulert til industriformål, dog med innregulert turvei i arealets søndre side.

Kjøpesummen for parsellen kr. 1.680.000,- kronerenmillionsekshundreogåttitusen - avgjøres ved at EB mot kjøpekontrakt og 1. prioritets pantobligasjon pålydende kr. 300.000,- kronertrehundretusen - med pant i gnr. 32, bnr. 104 - begge i underskrevet stand - utbetaler til selgerne kr. 300.000,- kronertrehundretusen -, mens den beregnede restkjøpesum kr. 1.380.000 mot panterettighet i arealet henstår til oppsigelse fra begge parters side med 3 måneders varsel. For kjøpesumsbeløpet blir å svare 6% renter fra 15. juni 1970.

Pantobligasjonen pålydende kr.300.000,- som sikkerhet for forskuddsbetalingen skal av EB avleses når skjøting finner sted efter at EB er meddelt konsesjon. Såfremt konsesjon ikke skulle bli innvilget plikter selgerne å tilbakebetale EB forskuddsbeløpet kr. 300.000,- med tillegg av renter senest 3 - tre - måneder efter at selgerne fra EB har mottatt underretning

om at konsesjonssøknaden er avslått. Tilbakebetalingen fra selgerens side skjer mot overlevering av pantobligasjonen pålydende kr. 3oo.ooo,- i kvittert stand. Renter beregnes efter den da gjeldende rentesats for sparebankinnskudd på 3 måneders oppsigelse.

Parsellen overdras fri for pengeheftelser samt realheftelser av betydning.

§ 2.

Selgerne forbeholder seg for Øvre Berger,gnr.32,bnr.1. rettighet for tiden frem til det tidspunkt da parsellen skal tas i bruk til utbygningsformål å kunne disponere arealet,eventuelt den ikke utbygde del av dette til jordbruksformål. Leievederlaget herfor blir å fastsette ut fra vanlige og gjengse priser i distriktet for jordleie til jordbruksformål.

§ 3.

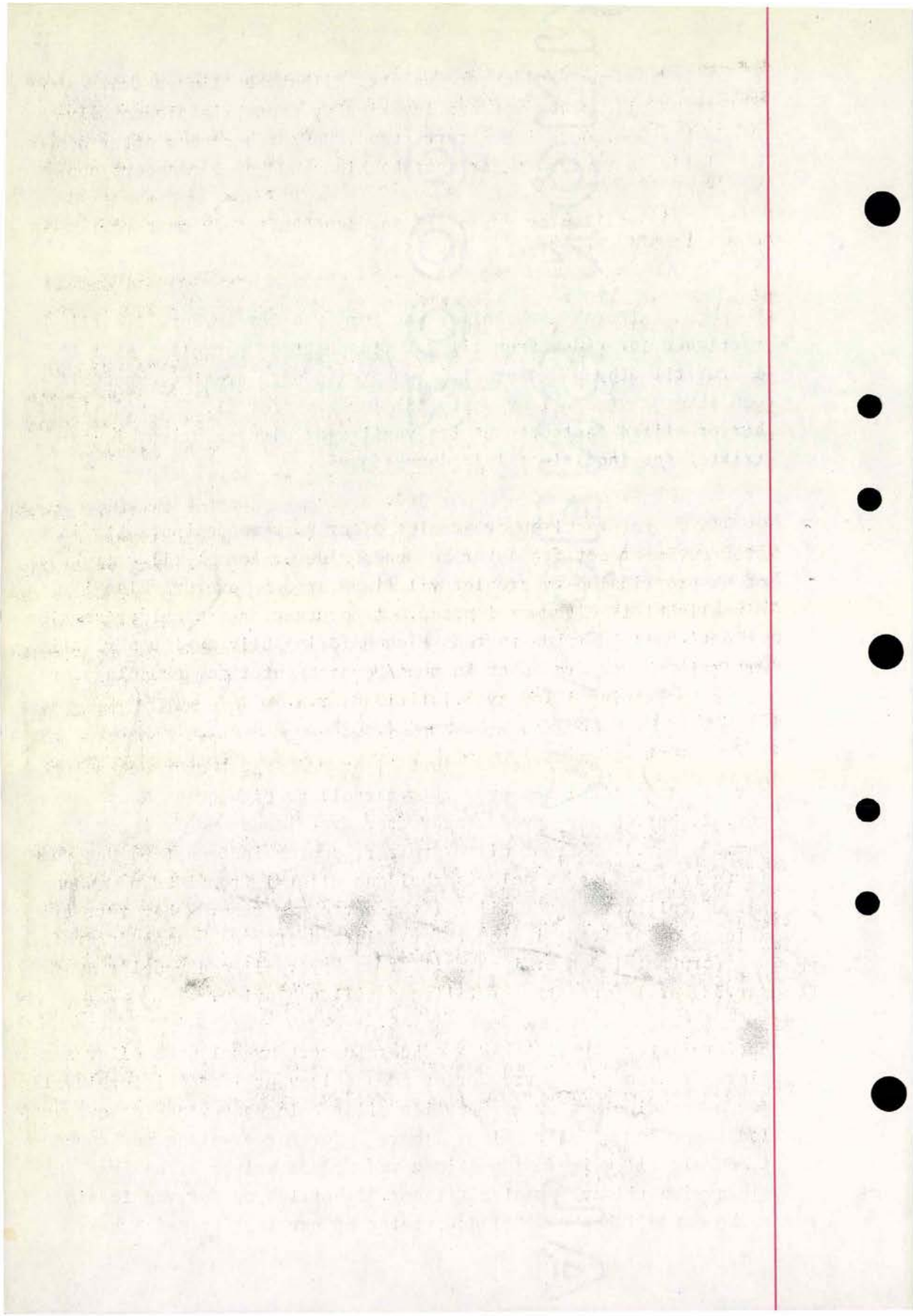
Overdragelsen av arealet efter nærværende kontrakt finner sted efter at det fra Asker kommunes side er kommet til uttrykk at ekspropriasjon av arealet vil finne sted om overdragelse i minnelighet ikke kommer i stand.Det forutsettes fra selgerenes side at det som ledd i kontraktens gjennomføring blir avgitt skriftlig erklæring herom fra Asker kommune/Departementet som grunnlag for deres beskatning i lov av 3.juli 1953,nr.8.

§ 4.

EB er av selgerne gjort kjent med at det over den solgte parsell samt likeledes over EB's parsell av eiendommen Nedre Berger, gnr.32, bnr. 6 går hoveddrensgrøfter fra eiendommen Øvre Berger, gnr.32, bnr.1. Såfremt disse grøfter, som er inntegnet på det vedlagte kart,skades av anleggsarbeidene eller i fremtiden på annen måte,forplikter BB seg til å istandsette grøftene.EB har rett til å legge om grøftene i stedet for å istandsette de bestående grøfter, men forutsetningen er i så fall at de høyere liggende deler av gnr.32,bnr.1 fortsatt får tilfredsstillende avløp.

§ 5.

EB forplikter seg til ikke å søke refundert av selgerne eller senere eiere av eiendommen Øvre Berger noen del av utgiftene i forbindelse med opparbeidelsen av Bergerveien eller anlegg av vann- og overvannsledninger som EB blir pålagt å bære - for Bergerveiens vedkommende i henhold til veirefusjonsskjønn vedrørende veiparsellen fra Stasjonsveien til avkjørselen til gnr.32,bnr.1o5, og for vannledningens vedkommende i henhold til de avtaler EB har inngått med Asker



kommune og Jarlsberg Mineralvann A/S vedrørende vannledningen over gnr.32 bnr.105. EB forplikter seg på samme måte til ikke å kreve vederlag av selgerne eller senere eiere av Øvre Berger gnr.32,bnr. 1 i anledning av at denne eiendom eller deler av den tilkobles nu eksisterende vann- og overvannsledninger over gnr.32.bnr.1o4 og 1o5, eller i anledning av at den nu opparbeidede Bergerveien føres videre på gnr. 32 bnr.1.

EB forplikter seg til å dimensjonere overvannsledningene på gnr.32.bnr.1o4 under hensyntagen til overvannet fra den høyere beliggende del av gnr.32.bnr.1.

Ved den kommende opparbeidelse,eventuelt videreføring av Halvard Torgersens vei skal selgerne og senere eiere av Øvre Berger gnr.32.bnr.1 kun svare refusjon i den utstrekning eierne eier grunn som støter til veien og de efter loven plikter å svare refusjon i anledning opparbeidelse eller videreføring av veien.

EB forplikter seg til vederlagsfritt å avstå grunn av gnr.32 bnr.1o4 og 1o5 for fremføring av nødvendige vann-,spillvanns- og overvannsledninger i forbindelse med en kommende utbygning av de deler av eiendommen Øvre Berger gnr.32.bnr.1 som naturlig har behov for slik fremføring over parsellene. Valg av trasé for ledningene skal på forhånd diskuteres med EB med sikte på å finne frem til en plassering som blir til minst mulig belastning for tomteutnyttelsen.

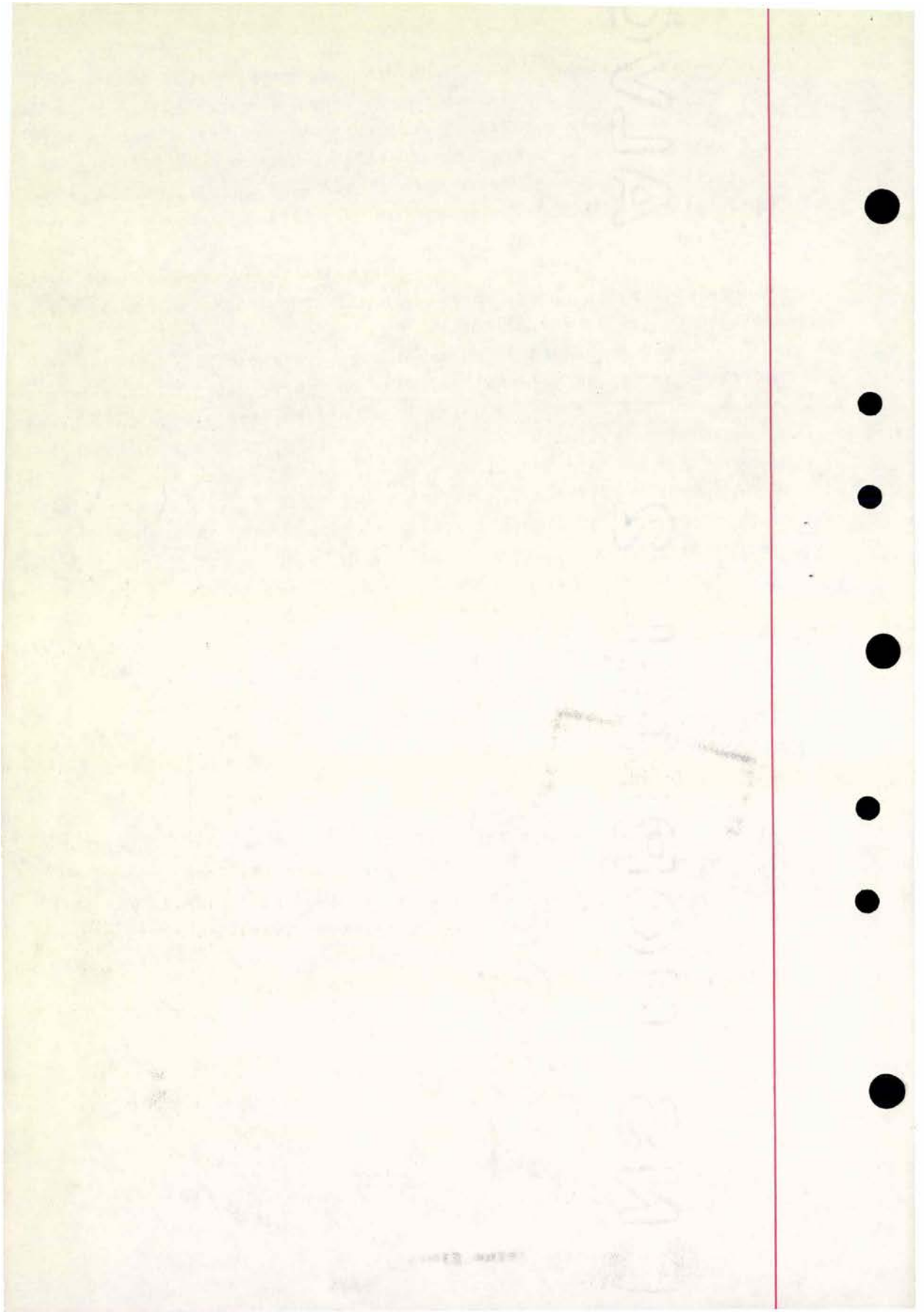
Selgerne eller senere eiere av Øvre Berger gnr.32 bnr.1 har ikke rett til å tilkoble spillvannsledningene fra denne eiendom til nu eksisterende spillvannsledning på bnr.105 som senere skal føres videre til bnr.1o4.

§ 6.

Parsellen forutsettes utnyttet til høyverdig industribebyggelse og til formål som ikke vil genere naboomgivelsene ved røyk, lukt og støy utover det som må tåles i naboforhold,jfr.lov av 16/6. 1961 nr.15. Ved den kommende utbyggingen av parsellen forutsettes det at kjøperen forelegger utbygningsplanene for eieren(e) av Øvre Berger gård,gnr.32,bnr.1 til uttalelse og bemerkninger.

§ 7.

EB bærer alle med eiendomsoverføringen påløpne utgifter, herunder arealets skylddelings- og oppmålingsomkostninger.



stempelavgift og tinglysningsgebyrer, pristakstgebyr m.v., samt vanlig provisjon.

Asker, den 14/2.1971.

A/S Elektrisk Bureau
? Gard (s)
E. Bjørnstad (s)

Inger Gabriel (s).
Yvonne Henriette Gabriel (s)
Mona Marie Gabriel (s).

TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med følgende eiendomsbetegnelse:

Knr. Gnr. Bnr. Fnr. Snr.

Strekkode:

Doknr: 23821 Tinglyst: 14.08.2002 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nåværende dokument kan tinglyses.
Oslo, 13/8-02

AKERSHUS EIENDOM AS

TINGLYST
14 AUG. 2002
ASKER OG BÆRUM TINGRETT
DAGBOKNR 23821

RIKTIG GJENPART BEKREFTES
Amund Medbø
Statsaut. eiendomsmegler

AVTALE

om

SERVITUTTER PÅ GNR 32 BNR 172, 173 og 104 I ASKER KOMMUNE

1. Den til enhver tid gjeldende hjemmelshaver av gnr 32 bnr 172, 173, 104 i Asker kommune samtykker i at den til enhver tid gjeldende hjemmelshaver til parsell gnr. 32.., bnr.274. i Asker kommune som er under fradeling (er fradelt) i henhold til kjøpekontrakt av 27. juli.. 2002 vedrørende forannevnte eiendom (Parsellen) gis rett til å opparbeide vei for bruk over gnr 32 bnr 172, 173, 104 slik at den dekker behovet for adkomst til Parsellen.

2. Den til enhver tid gjeldende hjemmelshaver av gnr 32 bnr 172, 173, 104 samtykker i at den til enhver tid gjeldende hjemmelshaver til Parsellen gis rett til å etablere nødvendige installasjoner over gnr 32 bnr 172, 173, 104 til fremføring av elektrisitet, kabler m.v. Retten omfatter også tilknytning til eksisterende anlegg på gnr 32 bnr 172, 173, 104 samt fremføringsrett fra dette.

3. Den til enhver tid gjeldende hjemmelshaver av gnr. 32 bnr. 172, 173, 104 samtykker i at den til enhver til gjeldende hjemmelshaver til Parsellen gis rett til å etablere nødvendige installasjoner over gnr. 32 bnr. 172, 173, 104 for Parsellens tilknytning til privat eller offentlig vann og kloakk. Retten omfatter også tilknytning til eksisterende anlegg på gnr. 32 bnr. 172, 173, 104 samt fremføringsrett fra dette.

4. Ovenstående rettigheter er kun bruksrettigheter og gjelder ved lovlig utvikling/utnyttelse av Parsellen. I den grad det er praktisk og økonomisk forsvarlig plikter eier av Parsellen å etablere de i pkt. 1-3 beskrevne anlegg på egen eiendom.

Alle kostnader med opparbeidelse, etablering, vedlikehold, samt nødvendig omlegging av eksisterende anlegg knyttet til de i pkt. 1-3 beskrevne rettigheter, skal dekkes av eier av Parsellen.

Ved behov skal eier av gnr. 32 bnr. 172, 173 og 104 gis rett til bruk av vei samt rett til tilknytning til eventuelle anlegg etablert overensstemmende med ovennevnte rettigheter. Eier av gnr. 32 bnr .172, 173 og 104 dekker selv kostnader forbundet med utøvelse av sin rett.

Larvik
~~Billingstad~~, den 27./24.. 2002

ABB Holding AS org.nr. 911 374 285
KNUT HOGSNES
iflg. fullmakt

Bergerveien 12 KS
ANDREAS KORCHIK

Innsender iht. følgebrev/~~innsender ikke oppgitt:~~
829350122
org.nr./fødselsnr.

Doknr: 670520 Tinglyst: 19.04.2018
STATENS KARTVERK

Erklæring

Undertegnede hjemmelshavere av gnr. 32 bnr. 104 i Asker kommune gir herved ferdselsrett for allmenheten over eiendommen. (ferdselsrett gjelder til fots/på sykkel.)
(område for ferdselsrett er vist med blå farge på vedlagt kart.)

Denne erklæring tinglyses på gnr. 32 bnr. 104 og kan ikke slettes eller endres uten Asker kommunes godkjenning.

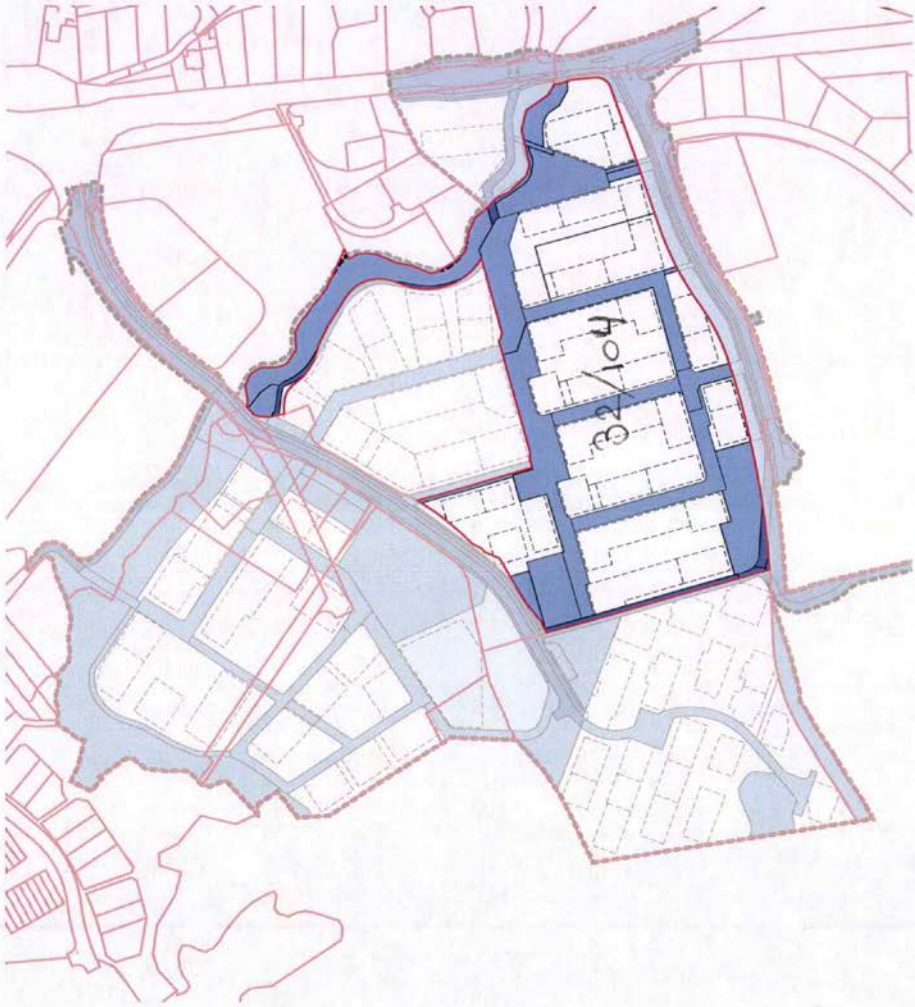
Hjemmelshavere: Bergerveien 12 Hjemmel AS, org.nr: 818 264 402

For bergerveien 12 Hjemmel AS

Hilde Vatne
Hilde Vatne

Kristin Folge

Dato: 11/4 - 2018



av

Doknr: 1197274 Tinglyst: 10.10.2019
STATENS KARTVERK

OVERENSKOMST OM RETTIGHETER OG PLIKTER VED OPPFØRING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FRITTLIGGENDE NETTSTASJON (prefabrikkert kiosk) (STEDSEVARIG RETT)

Mellom

Hafslund Nett AS
(nedenfor kalt Netteier)

Retur:
Hafslund Nett AS
v/Rettigheter
Postboks 990 Skøyen
0247 OSLO

Org.nr: 980 489 698

og

JM Norge AS
(nedenfor kalt Grunneier)

som Grunneier og hjemmelshaver av gnr. 32 og bnr. ~~282~~ 104 i Asker kommune, med eiendomsadresse: Satelittfaret 2
er det inngått slik overenskomst om rettighetserverv for plassering av nettstasjon med transformator, tilhørende apparater og kabelanlegg/luftledningsnett
(nedenfor kalt anlegget).

Plassering av anlegget på eiendommen er vist på vedlagt kart datert 19/09-2019
Nettstasjon nr.: D0531

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett til plassering av nettstasjon og tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett over eiendommen som vist på vedlagte kart. Retten omfatter også rett til å drifte, vedlikeholde og fornye nettstasjon med tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett.

Netteier besørger oppføringen samt utfører og bekoster alt utvendig vedlikehold av nettstasjonen.

Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen til andre kunder.

1.2 Transport og ferdsel

Netteier har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utøvelse av de i overenskomsten nevnte rettigheter.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport eller ferdsel, er Netteier ansvarlig for å rette opp.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde opp etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Grunneier har ikke rett til oppføring av noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for drift og vedlikehold av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg. Grunneier må innhente skriftlig tillatelse av Netteier for å iverksette byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 5 meter. Dette for at nødvendige forskriftsmessige tiltak kan iverksettes før bygging påbegynnes. Det tillates derimot ikke byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 1,5 meter.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører anlegget f.eks. ved sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mm.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager, anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til anlegget. Kostnader Netteier får ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til anlegget, bæres av Netteier.

2.2 Flytting av nettstasjon/kabelanlegg

Dersom Grunneier, uavhengig av årsak, ønsker å få nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Grunneier kan ikke kreve flytting av anlegget før Netteier eller han selv har skaffet annen egnet plass for nettstasjonen på eiendommen. Slik plass skal Netteier og Grunneier i fellesskap forsøke å fremskaffe uten ugrunnet opphold. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Dersom Netteiers behov for nettstasjonen faller bort, skal Netteier fjerne nettstasjonen og planere og istandsette terrenget. Omkostningene med dette bæres av Netteier.

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i grunnen, for Grunneiers ulemper og tap av ethvert slag, for rett til bruk av eksisterende veier, samt Grunneiers avståelse av rettigheter i henhold til denne overenskomst, fastsettes et beløp en gang for alle.

For denne eiendommen er erstatningen avtalt til kr. 0.

Erstatningsbeløpet utbetales Grunneier uten unødig opphold når overenskomsten er underskrevet av partene.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under bygging av anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller erstattes av Netteier. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.
Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysning

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan kun skje ved samtykke fra Netteier

5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Ingen særskilte avtalebestemmelser er avtalt.

Denne overenskomst er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted:	Oslo	Dato:	24.09.19

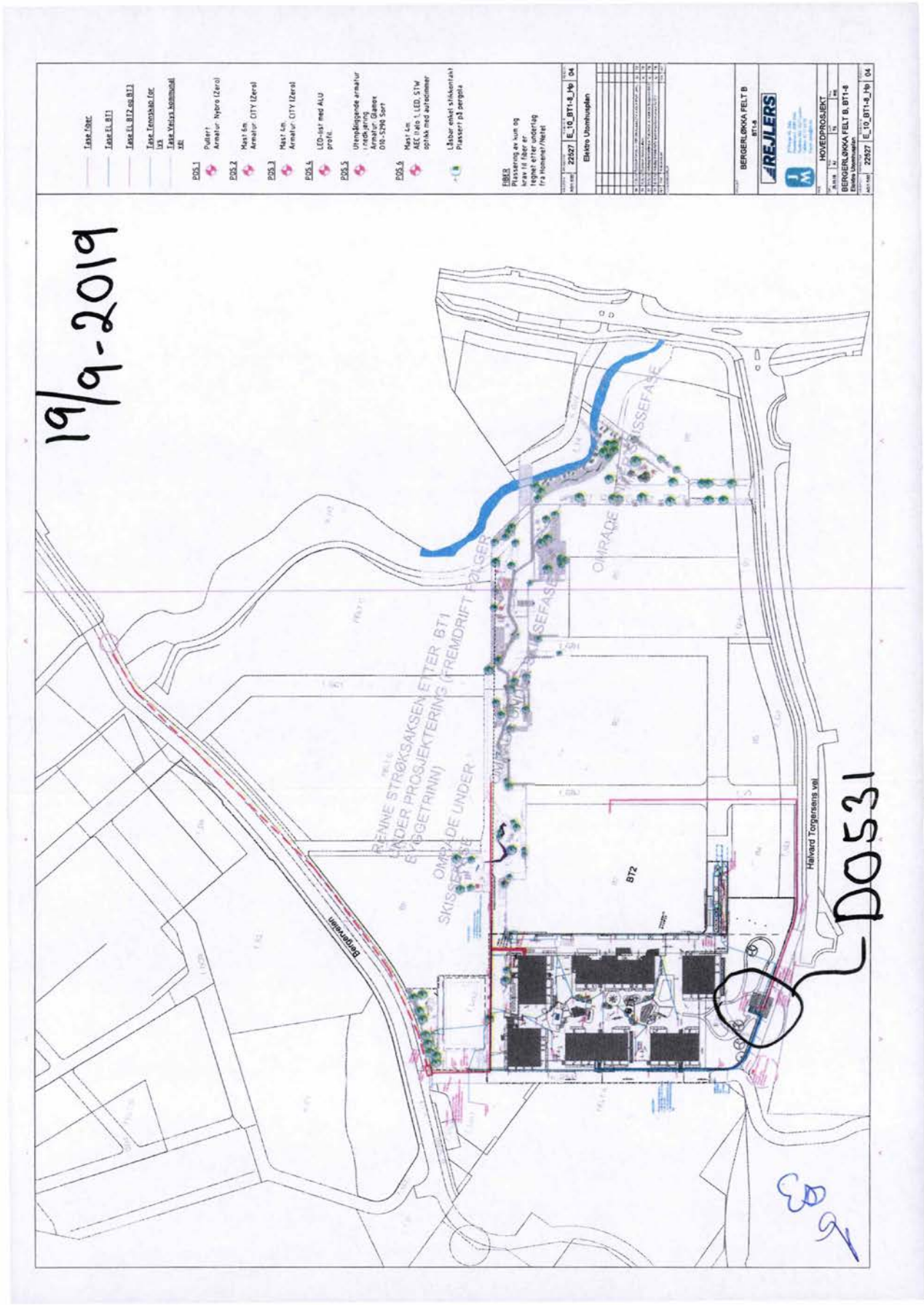
Grunneier1 signatur:	
(Blokkbokst.):	MARTIN ASP
Foretaksnr./ personnr.:	JM NORGE AS
	orgnr. 829 350 122
Grunneier 2 signatur:	Egil Dahl
(Blokkbokst.):	EGIL DAHL
Foretaksnr./ personnr.:	JM NORGE AS
Gr.eier3 signatur:	
(Blokkbokst.):	
Foretaksnr./ personnr.:	

Sted:	Oslo	Dato:	7/10-19

Hafslund Nett AS

NO 980 489 698 MVA

Leder signatur:	
(Blokkbokst.):	Berit Letting
Saksbeh., signatur:	
(Blokkbokst.):	Knut Eyvind Aarud


19/9-2019
D0531
BERGERLØKKA FELT B
BT1-8
REJLERS
HOVEDPROSJEKT
BERGERLØKKA FELT B, BT1-8
Elektro Utomhusplan
22927
E_10_BT1-8_Hb
04
Elektro Utomhusplan
Bergermoen
Halvard Torgersens vei
BT2
OMRÅDE UNDER SKISSEFASE
RENNE STRØKSAKSEN ETTER BT1 UNDER PROSJEKTERING (FREMDRIFT PÅGÅR I EGET TRINN)

Kontroll og registrering av dokumenter

Vedlegg 2: Forsideark for dokumenter som skal skannes

TINGLYSINGEN

Kartverket

Etikett:

Doknr: 2878190 Tinglyst: 17.08.2020
STATENS KARTVERK

Denne forsiden tilhører dokument tinglyst på følgende registerenhet:

[ ] Knr. 3025 Gnr. 32 Bnr. 104 Fnr. Snr.

[ ] Org.nr. Andelsnr.

Innsender iht. følgebrev/~~innsender ikke oppgitt~~
829350122
org.nr./~~fødselsnr.~~

ERKLÆRING HOVEDLEDNINGSANLEGG PÅ PRIVAT EIENDOM

Undertegnede, JM Norge AS som eier av eiendom/grunneier gnr. 32 bnr. 104 i Asker kommune, gir Asker kommune, (organisasjonsnummer: 920125298 MVA) tillatelse til å anlegge og ha liggende VA-ledninger på eiendom gnr. 32, bnr. 104 som vist på vedlagte kartskisser med tegningsnr. Z_40_H001_Kt og Z_40_H301_Kt.

Strøksaksen (i reguleringsplanen vist som f_GB1 og f_GB5) på gnr. 32 bnr. 104 skal driftes og vedlikeholdes av VB Drift AS. VB Drift AS eller den/de som til enhver tid har ansvar for drift og vedlikehold av ovennevnte arealer skal kontaktes dersom det skal utføres tiltak på hovedledningsanlegget her.

Gatetunene (i reguleringsplanen vist som f_GB2, f_GB3 og f_GB4) skal eies, driftes og vedlikeholdes av Bergerløkka Huseierforening. Bergerløkka Huseierforening eller den/de som til enhver tid har ansvar for drift og vedlikehold av ovennevnte arealer skal kontaktes dersom det skal utføres tiltak på hovedledningsanlegget her.

Tillatelsen innebærer følgende:

1. Kommunen gis rett til fremtidig rehabilitering og ombygging av ovennevnte anlegg. Kommunen har fri adkomst til anlegget for personell og materiell til anleggets utførelse og til senere ettersyn, vedlikehold, rehabilitering og ombygging. Grunneier vil på forhånd bli varslet om arbeider på eiendommen.

2. Grunneier kan ikke bygge eller foreta tiltak i eller nær anlegget, eller benytte eiendommen på en slik måte at ettersyn, vedlikehold, rehabilitering og ombygging hindres, eller at ledningsanlegget kan utsettes for skade.

3. For hovedledning med rørdimensjon opp til 500 mm kreves en avstand på minimum **3,0 m.** mellom bebyggelse og hovedledning.

   Vedlagt VA plan, tegning nr. Z_40_H301_Kt viser også strekninger hvor avstandskravet etter avbøtende tiltak ble redusert til 1,0 m.

4. Det gjøres oppmerksom på at strøksaksen (jfr. Kart, markert området) er prosjektert som en flomvei. Grunneier plikter til å bidra aktivt med informasjon og dokumentasjon ovenfor ledningseier om utforming av overflaten i strøksaksen slik at flomveien ikke endres/påvirkes (negativt) /evt. Opprettholdes ved graving ifm arbeider på ledningsnettet.

5. Ved graving eller transport på eiendommen i forbindelse med senere ettersyn, vedlikehold, rehabilitering eller ombygging av anlegget, skal kommunen sette i stand berørt areal etter endt anleggsgjennomføring.

   Trær som vil måtte fjernes vil bli reetablert men med unge trær.

   Utemøblering og konstruksjoner som ikke lar seg fjerne uten å skade det vil ikke bli erstattet.

6. Skade påført eiendommen under ettersyn, vedlikehold, rehabilitering og ombygging skal erstattes av kommunen (unntak se pkt. 4). I mangel av minnelig overenskomst, skal

erstatningen fastsettes ved rettslig skjønn, jfr. Skjønnsprosessloven av 1. juni 1917 nr. 1 § 4.

7. Denne erklæring tinglyses på eiendom gnr. 32, bnr. 104. Asker kommune besørger og bekoster tinglysing. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke av Asker kommune.

Sted / dato: Lysaker 23/6-20
Eier av gnr. 32 bnr. 104
JM Norge AS

Org. nummer 829 350 122

.....
Personnavn (blokkbokstaver)

.....
Sign.

MARTIN ASP HANS T. LANDSVÆRK

Sted / dato: Lysaker 25/6-20

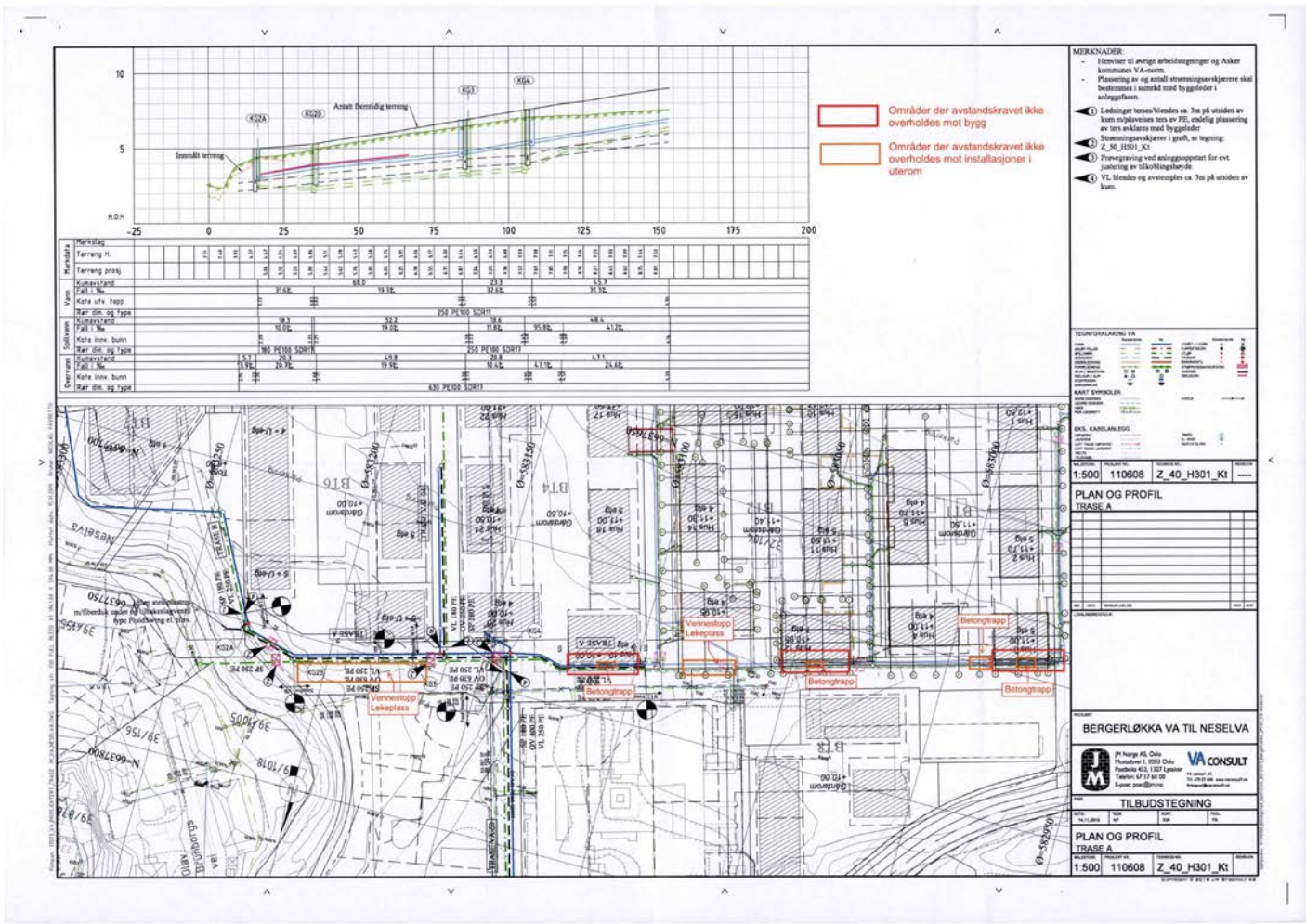
.....
Sign.
Bergerveien 12 AS

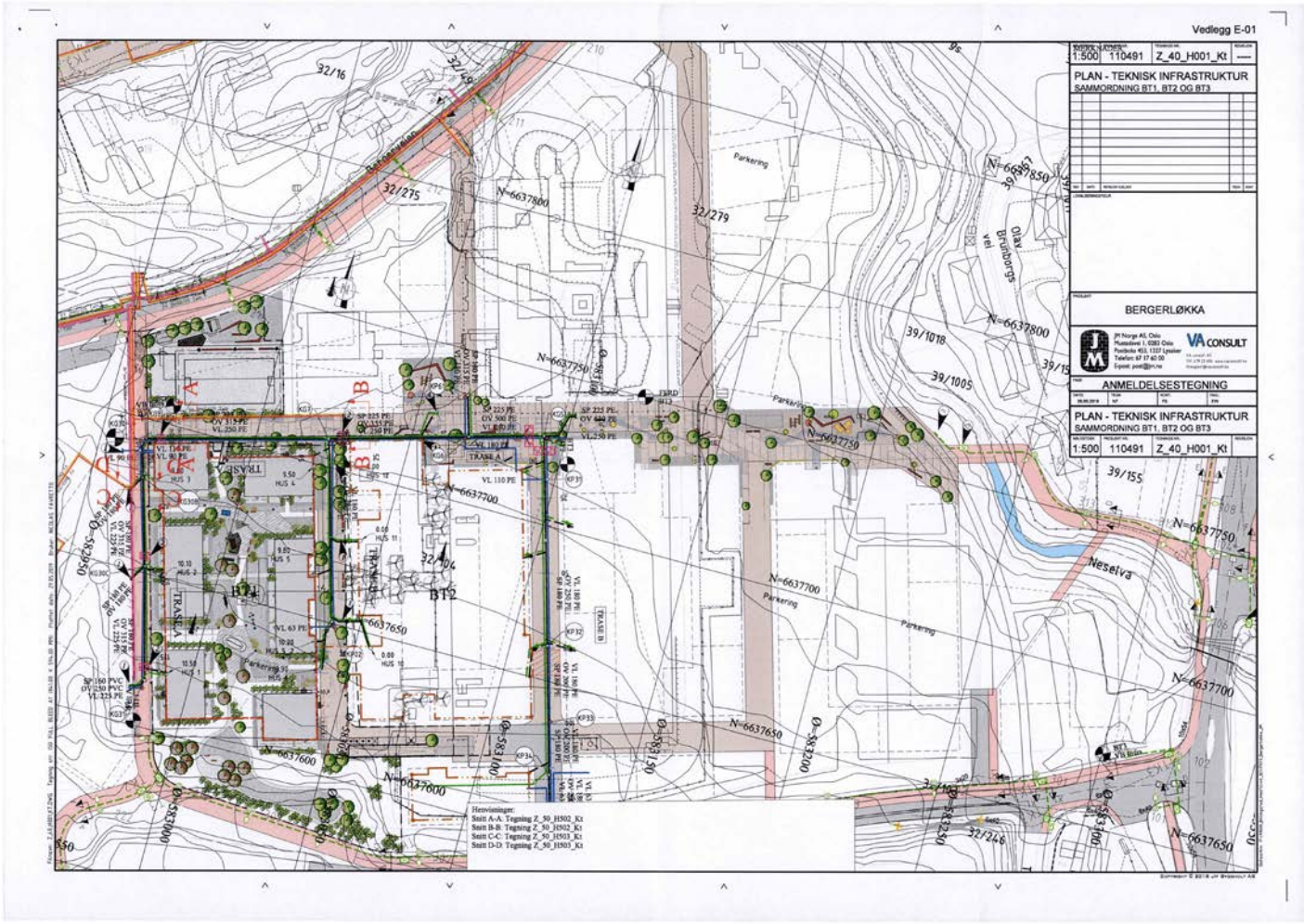
Sted / dato: 24/6-20

.....
Sign.
Sandekra AS

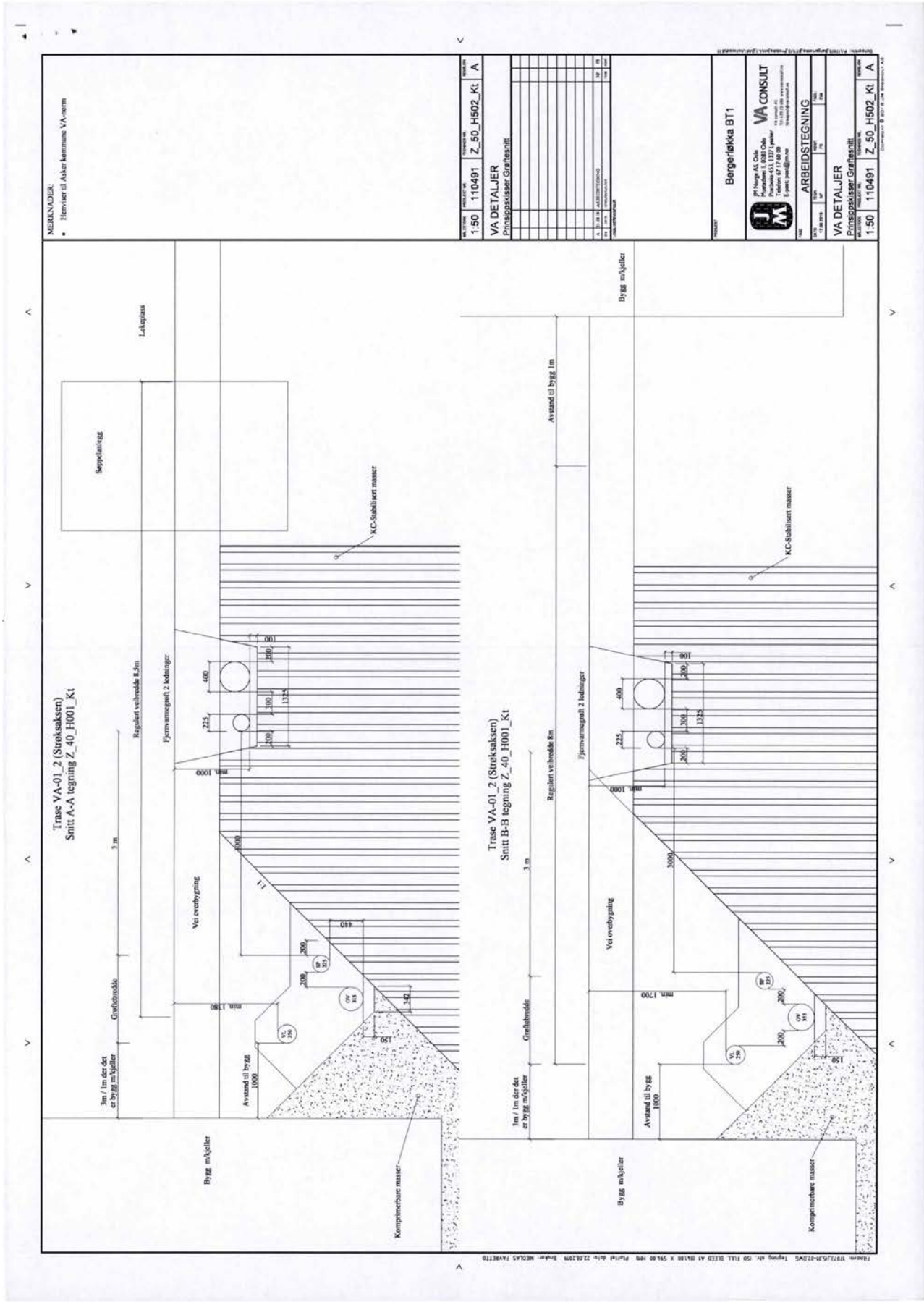
Sted / dato: 26/6-20

.....
Sign.
Bergerveien 24 AS
ANNE TOUNE HARALD TAASEN


Områder der avstandskravet ikke overholdes mot bygg
Områder der avstandskravet ikke overholdes mot installasjoner i uterom
MERKNADER:
PLAN OG PROFIL
TRASE A
1:500 110608 Z_40_H301_Kt
BERGERLØKKA VA TIL NESELVA
TILBUDSTEGNING
PLAN OG PROFIL
TRASE A
1:500 110608 Z_40_H301_Kt


Vedlegg E-01
PLAN - TEKNISK INFRASTRUKTUR
SAMMORDNING BT1, BT2 OG BT3
BERGERLØKKA
ANMELDELSESTEGNING
PLAN - TEKNISK INFRASTRUKTUR
SAMMORDNING BT1, BT2 OG BT3
Neselva
Parkering
BT1
BT2


Tegnforklaring
Merknader:
Oversiktstegning kun som orientering-/feltoversikt. Alle mål og høyder må kontrolleres på stedet.
Områder som ikke er inkludert i byggetrinn BT1 og BT2 er kun vist som illustrasjon
1:500
2315
L_17_20_Pu
A
Bergerløkka
Oversiktsplan felt B
Bergerløkka BT2
Tilbudstegning
Bergerløkka
Oversiktsplan felt B
1:500
2315
L_17_20_Pu
A


MERKNADER:
Henviser til Asker kommune VA-norm
Trase VA-01_2 (Stroksaksen)
Snitt A-A tegning Z_40_H001_Kt
Trase VA-01_2 (Stroksaksen)
Snitt B-B tegning Z_40_H001_Kt
Bygg m/kjeller
Vei overbygning
Fjernvarmegrøft 2 ledninger
KC-Stabilisert masser
Komprimerbare masser
Avstand til bygg 1m
3m / 1m der det er bygg m/kjeller
Gnrfellesvei
Regulert veibredde 8,5m
Lekeplass
Sepplanlegg
1:50
110491
Z_50_H502_Kt
A
VA DETALJER
Prinsippskisser Grøftesnitt
Bergerløkka BT1
VA CONSULT
ARBEIDSTEGNING

Asker kommune
KOMMUNALTEKNIKK

Doknr: 3287379 Tinglyst: 05.11.2020
STATENS KARTVERK

Avtale

Mellom
Asker kommune
Org. 944 382 038
og
Billingstad Energi
Org.nr 921 660 944
om
samordning av ledninger i grunnen

1. Bakgrunnen for avtalen

I planområde Vestre Billingstad med plan ID 2014003 skal det etableres en felles infrastruktur, blant annet VA-rør og fjernvarmerør. I henholdt til §15-7(3) a, § 15-8 (4) b, TEK17 og VA-norm til Asker kommune skal minimum avstand til VA-rør være minimum 3m fra rør mindre enn Ø500mm, og 5m fra rør som er Ø500mm eller mer.

Under detaljprosjekteringen ble det avdekket strekninger hvor avstand mellom VA-rør og fjernvarmerør ikke lot seg overholde. Senere ble omfanget redusert ved å prosjektere kompenserende tiltak, slik at avstand kan reduseres uten negative konsekvenser for verken VA-rør eller fjernvarmerør. Tilgjengelighet til senere vedlikehold er sikret med prosjekterte kompenserende tiltak.

Det er fortsatt noen strekninger hvor avstandskravet verken er oppnådd, eller hvor det ikke er oppnådd løsning som ivaretar de ovennevnte hensyn gjennom kompenserende tiltak. Det er derfor blitt utarbeidet tegninger som viser alle forskjellige strekninger merket med avtalt farge (vedlagt, R200, R201, R202, R203, R204, R205):

- Grønn merking - påkrevd avstand overholdt,
- Gul merking - sikkerheten og tilgjengeligheten til VA-rør ivaretatt,
- Rød merking («Rød sone») - avstand ikke overholdt, umulig med kompenserende tiltak innen rimelig omfang.

Forhold i rød sone reguleres av denne avtalen.

Reguleringene i denne avtalen bygger på en underliggende forutsetning om at begge parter i avtalen skal vise aktsomhet for hverandres rør/ledninger.

2. Innhold

- Varselnett skal legges ut langs hele rørtrase for fjernvarme i hele planområdet, ett over hvert rør. Varselsnettet skal merkes med FJERNVARME.

- Eier av VA-anlegg, eller den som på dennes vegne, utfører grave- eller vedlikeholdsarbeid i rød sone, skal varsle eier av fjernvarme i rimelig tid på forhånd slik at påvisning av fjernvarmerør og vurdering av eventuelle tiltak kan finne sted.

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

- Dersom kommunen må gjennomføre avbøtende tiltak for å sikre fjernvarmerør under reparasjon/vedlikehold av sitt VA–anlegg, skal ekstra kostnader forbundet med det dekkes av eier av fjernvarmerør. Eier av VA-anlegg skal så langt praktisk mulig gi eier av fjernvarmerør mulighet til å kommentere og eventuelt justere på de avbøtende tiltakene og tilhørende kostnadskonsekvenser, innen en rimelig frist.

- Ved akutte reparasjoner hvor kommunen må iverksette umiddelbare tiltak for å sikre forsyning av VA, vil eier av fjernvarmeanlegget bli informert så fort det lar seg gjøre og faktureres for merkostnader forårsaket av sikring av fjernvarmeanlegget.

- Skade som måtte oppstå på fjernvarmeanlegget som følge av brudd/vannlekkasje på VA-rør, fordi fjernvarme rør ligger nærmere vann- og avløpsledning enn avstandskravet på 3 m, er kommunen uvedkommende.

- Dersom hensyn knyttet til VA-nett pga. sitt endrede behov tilsier det, kan kommunen kreve, at deler av fjernvarmerør i rød sone tilpasses (flyttes) innen en rimelig frist. En slik vurdering skal skje i samarbeid med eier av fjernvarmerør (se kontaktpunkt i pkt.3) Kommunen dekker ingen kostnader for eier av fjernvarmerør knyttet til slik tilpasning (flytting).

- Eventuelt tap eller skade som oppstår hos tredjepart som følge av skade på fjernvarmeanlegg som ligger i rød sone som skyldes reparasjoner/ vedlikehold på kommunale vann - og avløpsledning er, er kommunen uvedkommende.

- Ved planlagte vedlikeholdsarbeider eller fornyelse av fjernvarmerør skal eier av VA nett varsles god tid i forveien. Arbeider skal utføres på en slik måte at de er til minst mulig ulempe for partene.

- Ved akutte reparasjoner av fjernvarmerør, skal eier av VA nett bli informert så fort det lar seg gjøre. Eventuelle skader som blir påført VA anlegget skal utbedres og bekostes av eier av fjernvarme.

- Kommunen eller dens entreprenør plikter å varsle eier av fjernvarmeanlegget dersom skade på fjernvarmerør oppdages (gjelder generelt). Ordinære drifts- og vedlikeholdsarbeider av offentlig veianlegg, f.eks. brøyting, kantklipping, grøfting gjennomføres uten varsling av eier av fjernvarmeanlegget.

- Avtalen gjelder den/de som til enhver tid eier fjernvarmeanlegget. Avtalen skal tinglyses på gnr/bnr 32/275, 32/274, 32/102, 32/16 32/104 og kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

Asker kommune
KOMMUNALTEKNIKK

3. Kontaktpunkt:

Asker kommune, v/virksomhetsleder, Kari Ekerholt, mob. 93 62 48 96, epost kari.ekerholt@asker.kommune.no

Billingstad Energi, v/daglig leder, Per Just Skaret, mob. 92 28 25 53, epost per.just.skaret@enaktiva.no

4. Signatur:

Asker kommune
Dato: 26/6-20 Sign: Kari Ekerholt
v/virksomhetsleder, Kari Ekerholt

Billingstad Energi
Dato: 28/5-19 Sign: PS J. Skaret
Ola Lindh
Styrets leder
Per Just Skaret
Styremedlem/adm.dir

5. Signatur fra grunneiere for tinglysning:

Eier av gnr/bnr 32/104, 32/275
JM NORGE AS,
Org nr: 829 350 122
Sign: HANS T. LANDSVÆRK
Frode Brogren Lid

Eier av 32/16 og 32/102
SANDEKRA AS
Org nr: 969 916 871
Sign:

Eier av gnr/bnr 32/274, 32/275
BERGERVEIEN 24 AS,
Org nr:
Sign: KATHARINA HERNES HARALD TAASEN

Eier av gnr/bnr 32/275
BERGERVEIEN 12 AS,
Org nr: 913 499 166
Sign: CARL BRYNJULFSEN Thorbjørn Barrett Sek
Erik Reinertsen
ERIK REINERTSEN

Asker kommune
KOMMUNALTEKNIKK

Side 4 av 4

Eier av gnr/bnr 32/275
ABB HOLDING AS,
Org nr:.....

Sign:.....

Thorbjørn Barrett Sele

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Rambøll Norge AS v/Jørgen Stenseng	
Adresse:	
Postboks 427 Skøyen	
Postnummer:	Poststed:
0213	Oslo
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
915 251 293	1350030880

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 732348 Tinglyst: 17.06.2021
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
JM Norge AS	829 350 122
Bergerløkka hus 1-6 boligsameie	925 666 483
Bergerløkka hus 23 AS	927002922

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3025	Asker kommune	32	104		
3025	Asker kommune	32	282		1-105
3025	Asker kommune	32	285		
3025	Asker kommune	32	290, 291		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3025	Asker kommune	32	104		
3025	Asker kommune	32	282		1-105
3025	Asker kommune	32	285		
3025	Asker kommune	32	290		
3025	Asker kommune	32	291		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
26/4-21	Hans Kristian Tue / Hans Morten Haugen / Anders Berkeland

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Eiendommene gnr. 32 bnr. 104, 282**, 285, 290, 291 og fremtidige fradelte eiendommer fra disse skal ha en gjensidig atkomstrett gjennom garasjekjellerne på Bergerløkka* i henhold til godkjent reguleringsplan for felt B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8 og B9 på Vestre Billingstad, planID 0220 2014003, vedtatt 30.01.2018 og godkjente rammetillatelser for bebyggelsen på nevnte eiendommer (Bergerløkka*).

* Bergerløkka: gnr. 32 bnr. 104, 282, 285, 290, 291 og fremtidig fradelte eiendommer.

** gnr. 32 bnr. 282 (gnr. 1-105 bestemmelsen i erklæringen gjelder sameiets fellesareal i garasjekjeller.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☒ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato: 05/06/14-21

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]: For JM Norge AS

Frode Brogren Lid, Hans Røragen, Hans Røragen

Tore Evensen, Hans Martin Bergh

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

For Bergerløkka hus 23 AS:

Hilde Vatne, Tanja K Gulbb

HILDE VATNE

Doknr: 838488 Tinglyst: 07.07.2021
STATENS KARTVERK

OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Bedriftsnr. 926726439

Tinglysingsutdrag

Sak:	18-142893REN-JOOV/JLST VESTRE BILLINGSTAD
Gnr.:	32 og 39
Kommune:	Asker
Saken gjelder:	Ny utforming av eiendom og alltidvarende bruksrett

Avsluttet ved jordskifteretten: 17.02.21

Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.

Den 02.09.2019 avsa jordskifteretten dom med slik

slutning:

1. Grensen mellom gnr. 32 bnr. 1 og gnr. 32 bnr. 16 i Asker fastsettes i samsvar med jordskifterettens forslag av 27.05.19.
2. Sandekra AS skal sette opp gjerde i grensen i samsvar med bestemmelsene i reguleringsplanen.
3. Dommen settes til påanke straks.

Den 02.09.2019 avsa jordskifteretten jordskifteavgjørelse om merking og måling (grensebeskrivelse) for grensen mellom gnr. 32 bnr. 1 og gnr. 32 bnr. 16, jf. enighetsdom av 02.09.19.

Jordskifteavgjørelsen har slik:

Grensebeskrivelse
Grensepunktene er umerka punkt.

Grensepunktene er satellittmålt i koordinatsystem: Euref 89, sone 32N

Nøyaktigheten er i henhold til standard for stadfesting av matrikkelenhets- og råderettsgrenser. Oppgitte koordinater (x, y) er i meter.

Koordinatene har en nøyaktighet tilsvarende områdetype 1, det vil si forventet presisjon bedre enn 0,1 meter.

De oppgitte avstandene er horisontalmål. Retningene er i forhold til kart nord med sirkelen delt i 400 gon. Dette gir nord = 0g, øst = 100g, sør = 200g og vest = 300g. Om ikke annet er presisert, går grensene i rette linjer mellom grensepunktene.

Bare de grensene som er beskrevet i denne grensebeskrivelsen blir fastsatt med rettslig bindende virkning i denne saken. Andre grenser som er lagt inn på kartet er tatt ut fra matrikkelkartet, og er ikke behandlet av jordskifteretten.

Venstre og høyre i grensebeskrivelsen nedenfor, er i forhold til retningen grensene har fra startpunkt til endepunkt.

Grense 67
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 1
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 16

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
274	Umerket grensepunkt			6637793,53	582880,16
		363,34	88,35		
275	Umerket grensepunkt			6637867,63	582832,05
		395,34	21,22		
276	Umerket grensepunkt			6637888,79	582830,50
		58,25	21,89		
277	Umerket grensepunkt			6637902,14	582847,85
		361,98	14,97		
278	Umerket grensepunkt			6637914,52	582839,43

Fra punkt 5 går grensen videre til den treffer grensen mot gnr. 32 bnr. 18.

Jordskifteavgjørelsen har slik

slutning:

1. Grensebeskrivelse for grense nr. 67 fastsettes slik det framgår ovenfor.
2. Jordskifteavgjørelsen settes til påanke straks.

Den 07.02.2020 avsa jordskifteretten jordskifteavgjørelse med slike

Bruksordningsregler for arealer med felles bruk i jordskifteområdet

1. EIENDOMMER
Bruksordningsreglene gjelder eiendommene gnr. 32 bnr. 274, gnr. 32 bnr. 276 (f_VA1) (felt A), gnr. 32 bnr. 104 og gnr. 32 bnr. 282 (felt B), gnr. 32 bnr. 279 (felt C), gnr. 32 bnr. 16 (felt D), gnr. 32 bnr. 49 (barnehagetomta E1), gnr. 32 bnr. 273 (kollen f_E2), gnr. 32 bnr. 15 (o_GV2), gnr. 32 bnr. 258 (o_TV4), gnr. 32 bnr. 275 (o_V1), gnr. 32 bnr. 254 (o_GS2), gnr. 32 bnr. 28 (f_Lek 1 og f_Lek2), gnr. 32 bnr. 102 (f_P1), gnr. 32 bnr 113 (f_GS7) og fremtidige eiendommer som fradeles disse.

2. ADKOMST
Eiendommene gnr. 32 bnr. 247, gnr. 32 bnr. 276 (f_VA1) (felt A), gnr. 32 bnr. 104 og gnr. 32 bnr. 282 (felt B), gnr. 32 bnr. 279 (felt C), gnr. 32 bnr. 16 (felt D), gnr. 32 bnr. 49 (barnehagetomta E1), gnr. 32 bnr. 273 (kollen f_E2) har adkomstrett fram til eiendommene

over gnr. 32 bnr. 275 (veg o_V1) i henhold til vedtatt reguleringsplan, utbyggingsavtale og rammetillatelse:

- Områdeplan for Vestre Billingstad 2014003, med tilhørende reguleringsplanbestemmelser, vedtatt 30.01.2018 av Asker kommune
- Utbyggingsavtale, godkjent av Asker kommunestyre 30.01.2018 sak nr. 8
- Rammetillatelser

Ved motstrid mellom disse dokumentene skal siste dokument ha forrang foran et eldre dokument.

2.A MIDLERTIDIG ADKOMST

Midlertidig adkomst i anleggsperioden for beboere, utrykningskjøretøy, varelevering, avfallshåndtering, samt midlertidig gang- og sykkelforbindelse løses iht. nevnte områdeplan, områdeplanbestemmelser, utbyggingsavtaler og rammetillatelser.

I den tid utbygger bruker anleggsmaskiner og anleggskjøretøy på adkomstveger, turveger og gang- og sykkelveger nevnt i første ledd, dekker utbygger kostnadene med ekstraordinært vedlikehold som følger av slik bruk.

All kjøring på veger nevnt i punkt 1 skal utøves på en aktsom måte.

3. PARKERINGSPLASS

Det etableres parkeringsplasser for bil, motorsykkel, el-bil mm, samt handicapplasser i henhold til vedtatt områdereguleringsplan, utbyggingsavtale og rammetillatelse:

- Områdeplan for Vestre Billingstad 2014003, med tilhørende reguleringsplanbestemmelser, vedtatt 30.01.2018 av Asker kommune
- Utbyggingsavtale, godkjent av Asker kommunestyre 30.01.2018 sak nr. 8
- Rammetillatelser

Ved motstrid mellom disse dokumentene skal siste dokument ha forrang foran et eldre dokument.

Plassene fordeles i samsvar med avtaler med kjøper og godkjent rammetillatelse.

Midlertidig parkeringsplasser på terrenget er etablerte gjennom privatrettslige avtaler.

4. BARNEHAGE

Det skal etableres en barnehage på gnr. 32 bnr. 49 (barnehagetomta E1)

Ansatte og brukere av gnr. 32 bnr. 49 (barnehagetomta E1) har rett til å benytte angitte parkeringsplasser innen gnr. 32 bnr. 102 (f_P1). Retten gjelder 50% av parkeringsplassene og i tidsrommet 07.00 – 17.00. Parkeringsplassene angis i samråd mellom felt A og VBInfra (senere VBDrift).

Allmenhetens rett til å benytte barnehagens parkeringsplasser på P1, etter barnehagens stengetid, skal også tinglyses på det aktuelle gårds- og bruksnummer, før delområde A og felt

E1 og E2 kan få brukstillatelse. Rettigheten kan kun slettes etter samtykke fra Asker kommune.

Dersom barnehagen endrer åpningstid, skal VBInfra (senere VBDrift) godkjenne endret tidsrom for bruk av parkeringsplassene.

Barnehagens uteområder inkluderer taket på den del av eiendommen gnr. 32 bnr. 49 der energisentralen er lokalisert. I tillegg til dette har barnehagens brukere rett til opphold på gnr. 32 bnr. 273 (kollen f_E2). Denne retten utelukker ikke allmennhetens rett til fri ferdsel.

Deler av uteoppholdsareal E2 kan brukes midlertidig som riggområde for delområdene C og D i anleggsperioden. Riggområdet skal legges til rivningstomter og det skal tas hensyn til eksisterende vegetasjon og landskap, og tilbakeføres og opparbeides iht. godkjent utomhusplan.

5. BIL- OG SYKKELDELING

Det etableres parkeringsplasser til bilpool ordning og eventuelt privat sykkelpool ordning i henhold til utbyggingsavtalen. Utbyggerne etablerer min 2 bilpool plasser pr. 100 boliger innenfor planområdet ved overlevering av de enkelte felt og inngår avtale med leverandør på vegne av VBInfra senere VBDrift.

Avtalen for bilpool og eventuelt sykkelpool forvaltes og finansieres av VBInfra senere VBDrift.

Bilpool leverandør har rett til parkering av biler og sykler innenfor planområde på plassering anvist av VBInfra senere VBDrift. Hvis parkering og tilhørende installasjoner flyttes skal grunneier holdes skadesløs.

VBDrift har rett til å kjøpe eller leie flere p-plasser til markedspris fra beboerne eller utbyggerne for å sikre nødvendig kapasitet for bilpoolen forutsatt at det er tilgjengelige plasser.

Avtalen for bilpool ordningen har en bindingsperiode på min. 5 år regnet fra tidspunktet for midlertidig brukstillatelse for de enkelte byggetrinn.

6. KOSTNADER TIL DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Felt A, B, C og D deler kostnader til drift og vedlikehold på følgende fellesområder:

- F_Lek1 og f_lek2
- Kollen f_E2
- Strøksaksene definert i reguleringsplanen f_GB1, f_GB5, f_GC1, f_GD1, f_GD2,
- Friområder: N1, N2, N3, N4 og N5
- Gang- og sykkelveg: f_GS6
- Parkeringsområde: f_P1
- Torg: f_T1, f_T2 og f_T3
- Gangveg: f_GV1, f_GV2 og f_GV3
- Andre: f_V6 og f_fortau.

Felt A, B, og C deler kostnader til drift og vedlikehold på følgende fellesområder:

- Overvannshåndtering fra jordet (gnr 32 bnr 1) langs felt A (gnr 32 bnr 274). I henhold til avtale om håndtering av overvann, dato signert av Skjulestad 21.02.2019.

Kostnader til drift og vedlikehold fordeles til sameiene etter eierbrøk for seksjonene med brukstillatelse.

Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA. For næringsseksjon er det fastsatt en vektet sameiebrøk.

Dersom en eller flere av næringsseksjonene ønsker utvidelse av avtale om drift og vedlikehold av tilliggende områder, bekostes dette av den aktuelle part.

7. KABLER FOR STRØM, TELEFONI OG DATA

Den som til enhver tid leverer strøm, telefoni, TV- og datasignaler har vederlagsfri rett til å ha og legge kabler med tilhørende rørføringer på eller i grunnen på eiendommer nevnt under punkt 1. Ledningsveier har rett til fri adkomst for nødvendige vedlikeholds-reparasjonsarbeider. Det påhviler ledningseier å holde grunneier skadesløs når nytt kabelnett etableres og hvis det må inspireres, utbedres, flyttes eller lignende. Ledningseier har vederlagsfri rett til nødvendig adkomst til tekniske rom på eiendommer nevnt under punkt 1.

8. FJERNVARME

Den som til enhver tid leverer fjernvarme har vederlagsfri rett til å ha og legge rør for fjernvarme i grunnen over eiendommene nevnt under punkt 1. Rettighetshaver har rett til fri adkomst til nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Det påhviler ledningseier å holde grunneier skadesløs når nytt røranlegg etableres og hvis rørføringer med mer må inspiseres, utbedres, flyttes eller lignende. Rettighetshaver har vederlagsfri rett til nødvendig adkomst til tekniske rom på alle eiendommene.

9. VANN OG AVLØP

Eiendommene under punkt 1 skal ha evigvarende gjensidig bruksrett til vann- og avløpsanlegg som ligger på eiendommene og frem til kommunalt påkoblingspunkt.

Brukshaverne er forpliktet til å dekke kostnader til drift og vedlikehold av anlegget frem til kommunalt påkoblingspunkt, med lik andel på hver.

10. ALLMENNHETEN

Allmennheten har rett til å ferdes på private gatetun, strøksaksene, gang- og sykkelveier, felles park- og grøntanlegg, felles uteoppholdsarealer, stier/turveier, nærmiljøanlegg, ballbaner, lekeplasser, barnehagens uteoppholdsareal etter barnehagens stengetid, naturområder og torg.

Områdeplan for Vestre Billingstad 2014003, med tilhørende reguleringsplanbestemmelser, vedtatt 30.01.2018 av Asker kommune.

11. RETTIGHETER

Det enkelte felt har rett til å grave frem underjordiske konstruksjoner for vedlikehold og utbedringer av egne anlegg. Dette fordrer fullstendig tilbakestilling av arealet slik det var før tiltaket.

VBInfra vil inngå avtale med Asker kommune om rettigheter til fremtidig rehabilitering av offentlig hovedledningsanlegg i strøksakser og gatetun.

Og slike:

Grenser

Grensepunktene er umerkede punkt.

Koordinatene har en nøyaktighet tilsvarende områdetype 1, det vil si forventet presisjon bedre enn 0,1 meter.

De oppgitte avstandene er horisontalmål. Retningene er i forhold til kart nord med sirkelen delt i 400 gon. Dette gir nord = 0g, øst = 100g, sør = 200g og vest = 300g. Om ikke annet er presisert, går grensene i rette linjer mellom grensepunktene.

Bare de grensene som er beskrevet i denne grensebeskrivelsen blir fastsatt med rettslig bindende virkning i denne saken. Andre grenser som er lagt inn på kartet er tatt ut fra matrikkelkartet, og er ikke behandlet av jordskifteretten.

Venstre og høyre i grensebeskrivelsen nedenfor, er i forhold til retningen grensene har fra startpunkt til endepunkt.

Grensene er gjengitt på kart i målestokk: 1:700, som følger som vedlegg til denne avgjørelsen.

Grensebeskrivelse

Grense 1
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 274
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 102

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
18	Umerket grensepunkt			6637701,47	582891,06
		322,10	44,92		
289	Umerket grensepunkt			6637716,75	582848,82

Grense 2
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 274
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 254

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
3	Umerket grensepunkt			6637574,80	582978,24
		66,42	8,34		
4	Umerket grensepunkt			6637579,00	582985,45
		Bue med radius 26,50 meter			
		(59,12	6,19)		
5	Umerket grensepunkt			6637582,71	582990,41
		Bue med radius 3,00 meter			
		(8,04	3,73)		
6	Umerket grensepunkt			6637586,41	582990,88
		Bue med radius 18,00 meter			
		(371,55	5,07)		
7	Umerket grensepunkt			6637590,98	582988,69
		380,84	5,94		
8	Umerket grensepunkt			6637596,65	582986,93
		382,14	84,65		
9	Umerket grensepunkt			6637677,99	582963,49

Grense 3
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 274
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 28

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
9	Umerket grensepunkt			6637677,99	582963,49
		322,52	8,89		
10	Umerket grensepunkt			6637681,07	582955,15
		222,50	1,99		
11	Umerket grensepunkt			6637679,20	582954,46
		322,54	22,64		
12	Umerket grensepunkt			6637687,05	582933,22
		22,80	2,00		
13	Umerket grensepunkt			6637688,92	582933,92
		322,57	31,50		
14	Umerket grensepunkt			6637699,85	582904,38

Grense 4
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 274
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 275

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
14	Umerket grensepunkt			6637699,85	582904,38
		Bue med radius 32,50 meter			
		(256,20	2,32)		
15	Umerket grensepunkt			6637698,38	582902,59
		322,50	5,00		
16	Umerket grensepunkt			6637700,11	582897,90
		250,39	1,17		
17	Umerket grensepunkt			6637699,29	582897,07
		322,15	6,39		
18	Umerket grensepunkt			6637701,47	582891,06

Grense 5
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 102
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 113

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
22	Umerket grensepunkt			6637719,84	582900,36
		318,99	6,09		
25	Umerket grensepunkt			6637721,63	582894,54
		Bue med radius 17,00 meter			
		(359,92	20,96)		
26	Umerket grensepunkt			6637738,57	582882,20
		2,18	4,96		
27	Umerket grensepunkt			6637743,53	582882,37

Grense 6
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 102
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 275

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
18	Umerket grensepunkt			6637701,47	582891,06
		Bue med radius 33,50 meter			
		(52,79	7,42)		
19	Umerket grensepunkt			6637706,48	582896,53
		Bue med radius 5,00 meter			
		(9,24	6,43)		
20	Umerket grensepunkt			6637712,84	582897,46
		368,69	4,59		
21	Umerket grensepunkt			6637716,89	582895,29
		66,45	5,87		
22	Umerket grensepunkt			6637719,84	582900,36

Grense 7
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 28
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 254

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
9	Umerket grensepunkt			6637677,99	582963,49
		382,08	46,84		
42	Umerket grensepunkt			6637722,99	582950,48
		Bue med radius 4,00 meter			
		(333,96	4,62)		
43	Umerket grensepunkt			6637725,34	582946,50

Grense 8
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 28
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 276

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
43	Umerket grensepunkt			6637725,34	582946,50
		197,09	6,36		
44	Umerket grensepunkt			6637718,99	582946,79
		Bue med radius 4,00 meter			
		(232,05	4,17)		
45	Umerket grensepunkt			6637715,34	582944,78
		266,84	23,39		
46	Umerket grensepunkt			6637703,70	582924,49
		366,70	6,85		
47	Umerket grensepunkt			6637709,63	582921,07

Grense 9
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 28
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 275

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
47	Umerket grensepunkt			6637709,63	582921,07
		267,19	15,16		
48	Umerket grensepunkt			6637702,16	582907,88
		Bue med radius 32,50 meter			
		(262,88	4,19)		
14	Umerket grensepunkt			6637699,85	582904,38

Grense 11
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 254
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 28

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
57	Umerket grensepunkt			6637701,37	582963,00
		382,15	24,03		
58	Umerket grensepunkt			6637724,46	582956,35

Grense 12
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 28

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
58	Umerket grensepunkt			6637724,46	582956,35
		82,33	45,62		
60	Umerket grensepunkt			6637736,96	583000,22
		182,29	23,99		
61	Umerket grensepunkt			6637713,89	583006,81
		282,28	45,56		
57	Umerket grensepunkt			6637701,37	582963,00

Grense 13
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 254
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 104

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
50	Umerket grensepunkt			6637693,24	582965,34
		382,16	8,46		
57	Umerket grensepunkt			6637701,37	582963,00

Grense 14
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 254

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
49	Umerket grensepunkt			6637600,43	582992,07
		181,12	7,91		
62	Umerket grensepunkt			6637592,87	582994,38
		Bue med radius 12,00 meter			
		(142,33	13,65)		
64	Umerket grensepunkt			6637584,45	583005,12
		103,83	63,91		
65	Umerket grensepunkt			6637580,61	583068,91

Grense 15
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 103
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 254

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
65	Umerket grensepunkt			6637580,61	583068,91
		205,94	6,01		
66	Umerket grensepunkt			6637574,63	583068,35
		303,87	9,56		
67	Umerket grensepunkt			6637575,21	583058,81

Grense 17
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 174
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 104

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
179	Umerket grensepunkt			6637594,79	583125,89
		382,29	6,73		
178	Umerket grensepunkt			6637601,27	583124,04

Grense 18
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 174

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
186	Umerket grensepunkt			6637636,94	583193,93
		182,31	9,37		
187	Umerket grensepunkt			6637627,93	583196,50

Grense 19
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 174

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
193	Umerket grensepunkt			6637662,55	583258,33
		182,37	7,95		
194	Umerket grensepunkt			6637654,90	583260,50

Grense 20
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 174
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 103

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
74	Umerket grensepunkt			6637574,03	583052,15
		88,86	6,76		
67	Umerket grensepunkt			6637575,21	583058,81

Grense 22
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 16
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 113

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
76	Umerket grensepunkt			6637790,55	582882,12
		63,34	25,70		
77	Umerket grensepunkt			6637804,55	582903,68
		Bue med radius 2,00 meter			
		(39,90	1,43)		
78	Umerket grensepunkt			6637805,71	582904,52
		162,73	6,62		
79	Umerket grensepunkt			6637800,19	582908,18

Grense 23
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 113
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 49

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
86	Umerket grensepunkt			6637723,22	582920,21
		292,06	6,29		
84	Umerket grensepunkt			6637722,44	582913,97
		318,07	18,51		
83	Umerket grensepunkt			6637727,62	582896,21
		Bue med radius 11,00 meter			
		(360,07	13,49)		
82	Umerket grensepunkt			6637738,54	582888,29
		2,07	45,64		
81	Umerket grensepunkt			6637784,16	582889,77
		Bue med radius 8,00 meter			
		(32,71	7,41)		
80	Umerket grensepunkt			6637790,61	582893,41
		63,35	17,60		
79	Umerket grensepunkt			6637800,19	582908,18

Grense 24
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 275
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 113

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
86	Umerket grensepunkt			6637723,22	582920,21
		167,35	2,00		
87	Umerket grensepunkt			6637721,48	582921,19
		267,09	10,93		
88	Umerket grensepunkt			6637716,08	582911,69
		Bue med radius 8,00 meter			
		(316,85	11,24)		
89	Umerket grensepunkt			6637719,02	582900,84
		366,28	0,95		
22	Umerket grensepunkt			6637719,84	582900,36

Grense 25
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 16
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 49

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
79	Umerket grensepunkt			6637800,19	582908,18
		63,33	45,07		
90	Umerket grensepunkt			6637824,74	582945,97

Grense 26
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 273
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 49

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
90	Umerket grensepunkt			6637824,74	582945,97
		172,12	64,08		
91	Umerket grensepunkt			6637766,70	582973,15
		115,26	11,45		
92	Umerket grensepunkt			6637763,98	582984,27

Grense 27
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 275
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 49

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
92	Umerket grensepunkt			6637763,98	582984,27
		Bue med radius 90,00 meter			
		(257,79	26,47)		
95	Umerket grensepunkt			6637747,69	582963,41
		267,19	49,65		
86	Umerket grensepunkt			6637723,22	582920,21

Grense 28
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 16
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 273

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
90	Umerket grensepunkt			6637824,74	582945,97
		63,33	55,76		
96	Umerket grensepunkt			6637855,11	582992,74
		37,43	9,19		
97	Umerket grensepunkt			6637862,76	582997,84
		137,05	24,85		
98	Umerket grensepunkt			6637849,10	583018,60
		36,09	28,06		
99	Umerket grensepunkt			6637872,77	583033,67
		36,51	26,46		
102	Umerket grensepunkt			6637895,00	583048,03
		136,78	20,78		
106	Umerket grensepunkt			6637883,65	583065,44

Grense 29
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 275
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 273

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
106	Umerket grensepunkt			6637883,65	583065,44
		Bue med radius 394,50 meter			
		(231,53	28,13)		
108	Umerket grensepunkt			6637858,90	583052,07
		268,64	1,54		
109	Umerket grensepunkt			6637858,17	583050,71
		236,27	25,73		
285	Umerket grensepunkt			6637836,50	583036,83
		238,65	8,89		
110	Umerket grensepunkt			6637829,20	583031,76
		203,41	1,50		
111	Umerket grensepunkt			6637827,70	583031,68
		240,11	67,73		
112	Umerket grensepunkt			6637772,97	582991,77
		Bue med radius 90,00 meter			
		(244,25	11,71)		
92	Umerket grensepunkt			6637763,98	582984,27

Grense 30
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 16
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 275

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
106	Umerket grensepunkt			6637883,65	583065,44
		136,81	1,99		
113	Umerket grensepunkt			6637882,56	583067,11
		28,56	10,08		
114	Umerket grensepunkt			6637891,64	583071,48
		27,14	26,92		
116	Umerket grensepunkt			6637916,15	583082,61
		Bue med radius 33,00 meter			
		(41,05	11,15)		
117	Umerket grensepunkt			6637925,06	583089,31
		51,79	12,50		
118	Umerket grensepunkt			6637933,65	583098,40

Grense 32
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 275

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
119	Umerket grensepunkt			6637923,05	583103,18
		251,73	8,96		
120	Umerket grensepunkt			6637916,89	583096,67
		Bue med radius 21,00 meter			
		(238,77	8,40)		
142	Umerket grensepunkt			6637910,00	583091,86

Grense 33
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 279
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 275

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
142	Umerket grensepunkt			6637910,00	583091,86
		227,01	27,36		
125	Umerket grensepunkt			6637885,06	583080,60
		229,05	9,76		
126	Umerket grensepunkt			6637876,30	583076,30
		134,98	1,51		
127	Umerket grensepunkt			6637875,51	583077,59
		Bue med radius 445,50 meter			
		(234,64	64,90)		
130	Umerket grensepunkt			6637819,98	583043,99
		240,20	0,83		
131	Umerket grensepunkt			6637819,31	583043,50
		382,33	1,93		
132	Umerket grensepunkt			6637821,17	583042,97
		239,87	6,17		
174	Umerket grensepunkt			6637816,17	583039,36

Grense 34
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 275

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
174	Umerket grensepunkt			6637816,17	583039,36
		239,87	2,98		
133	Umerket grensepunkt			6637813,76	583037,61
		182,38	1,90		
134	Umerket grensepunkt			6637811,93	583038,13
		240,11	58,78		
135	Umerket grensepunkt			6637764,44	583003,50
		Bue med radius 104,50 meter			
		(253,64	44,12)		
140	Umerket grensepunkt			6637735,08	582970,57
		267,21	16,69		
141	Umerket grensepunkt			6637726,86	582956,05

Grense 35
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 254
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 104

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
58	Umerket grensepunkt			6637724,46	582956,35
		382,16	0,69		
143	Umerket grensepunkt			6637725,12	582956,16
		Bue med radius 4,00 meter			
		(395,98	1,74)		
141	Umerket grensepunkt			6637726,86	582956,05

Grense 36
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 254
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 275

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
141	Umerket grensepunkt			6637726,86	582956,05
		Bue med radius 4,00 meter			
		(38,76	3,46)		
142	Umerket grensepunkt			6637729,70	582958,03
		270,42	4,17		
288	Umerket grensepunkt			6637727,83	582954,30
		280,33	8,19		
43	Umerket grensepunkt			6637725,34	582946,50

Grense 38
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 258

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
144	Umerket grensepunkt			6637906,08	583097,74
		137,32	3,04		
145	Umerket grensepunkt			6637904,40	583100,27
		Bue med radius 2,00 meter			
		(122,92	0,91)		
146	Umerket grensepunkt			6637904,08	583101,12
		108,26	14,06		
147	Umerket grensepunkt			6637902,26	583115,06
		Bue med radius 6,00 meter			
		(142,58	6,14)		
150	Umerket grensepunkt			6637898,45	583119,88
		Bue med radius 37,50 meter			
		(154,15	25,96)		
151	Umerket grensepunkt			6637878,94	583137,00
		131,55	35,07		
152	Umerket grensepunkt			6637862,26	583167,85
		Bue med radius 38,00 meter			
		(154,60	28,19)		
153	Umerket grensepunkt			6637840,94	583186,29
		Bue med radius 24,50 meter			
		(195,29	12,45)		
154	Umerket grensepunkt			6637828,52	583187,21
		211,74	19,03		
155	Umerket grensepunkt			6637809,81	583183,72
		Bue med radius 47,50 meter			
		(185,25	33,92)		
156	Umerket grensepunkt			6637776,80	583191,51
		Bue med radius 35,50 meter			
		(150,52	12,89)		
157	Umerket grensepunkt			6637767,61	583200,55

Grense 39
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 279
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 258

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
158	Umerket grensepunkt			6637766,57	583196,93
		Bue med radius 38,50 meter			
		(352,13	11,22)		
159	Umerket grensepunkt			6637774,77	583189,26
		Bue med radius 50,50 meter			
		(385,03	36,52)		
160	Umerket grensepunkt			6637810,28	583180,75
		11,76	19,12		
161	Umerket grensepunkt			6637829,07	583184,26
		Bue med radius 21,50 meter			
		(395,27	10,92)		
162	Umerket grensepunkt			6637839,96	583183,45
		Bue med radius 35,00 meter			
		(354,60	25,98)		
163	Umerket grensepunkt			6637859,61	583166,45
		331,55	35,09		
164	Umerket grensepunkt			6637876,30	583135,58
		Bue med radius 40,50 meter			
		(354,14	28,05)		
165	Umerket grensepunkt			6637897,38	583117,08
		Bue med radius 3,00 meter			
		(342,50	3,07)		
166	Umerket grensepunkt			6637899,28	583114,67
		308,34	19,21		
167	Umerket grensepunkt			6637901,79	583095,62
		29,16	4,79		
144	Umerket grensepunkt			6637906,08	583097,74

Grense 40
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 279
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 104

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
144	Umerket grensepunkt			6637906,08	583097,74
		337,42	7,06		
142	Umerket grensepunkt			6637910,00	583091,86

Grense 41
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 279

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
284	Umerket grensepunkt			6637809,94	583041,15
		382,16	6,49		
174	Umerket grensepunkt			6637816,17	583039,36

Grense 42
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 103

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
65	Umerket grensepunkt			6637580,61	583068,91
		Bue med radius 36,50 meter			
		(93,75	11,53)		
175	Umerket grensepunkt			6637581,74	583080,38
		83,64	2,67		
176	Umerket grensepunkt			6637582,42	583082,97

Grense 43
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 174

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
176	Umerket grensepunkt			6637582,42	583082,97
		382,19	7,75		
177	Umerket grensepunkt			6637589,87	583080,83

Grense 44
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 103

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
179	Umerket grensepunkt			6637594,79	583125,89
		182,46	1,51		
180	Umerket grensepunkt			6637593,34	583126,30
		82,16	9,00		
181	Umerket grensepunkt			6637595,83	583134,95
		382,46	1,51		
182	Umerket grensepunkt			6637597,28	583134,54

Grense 45
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 174

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
182	Umerket grensepunkt			6637597,28	583134,54
		382,28	6,94		
183	Umerket grensepunkt			6637603,95	583132,63

Grense 46
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 103

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
187	Umerket grensepunkt			6637627,93	583196,50
		182,40	1,54		
188	Umerket grensepunkt			6637626,45	583196,92
		68,08	3,08		
189	Umerket grensepunkt			6637627,93	583199,62
		382,40	1,54		
190	Umerket grensepunkt			6637629,41	583199,20

Grense 47
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 174

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
190	Umerket grensepunkt			6637629,41	583199,20
		382,24	9,33		
191	Umerket grensepunkt			6637638,38	583196,63

Grense 48
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 103

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
194	Umerket grensepunkt			6637654,90	583260,50
		182,35	1,50		
195	Umerket grensepunkt			6637653,46	583260,91
		78,70	8,84		
196	Umerket grensepunkt			6637656,36	583269,26
		382,31	1,50		
197	Umerket grensepunkt			6637657,80	583268,85
		Bue med radius 144,00 meter			
		(74,26	21,86)		
198	Umerket grensepunkt			6637666,41	583288,95
		69,39	13,93		
199	Umerket grensepunkt			6637672,85	583301,30
		72,35	4,11		
200	Umerket grensepunkt			6637674,58	583305,03
		4,86	4,72		
201	Umerket grensepunkt			6637679,29	583305,39

Grense 49
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104
Eiendom til høyre: Gnr. 100 bnr. 1

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
206	Umerket grensepunkt			6637711,14	583320,19
		390,71	7,43		
207	Umerket grensepunkt			6637718,49	583319,11

Grense 50
Eiendom til venstre: Gnr. 39 bnr. 155
Eiendom til høyre: Gnr. 100 bnr. 1

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
207	Umerket grensepunkt			6637718,49	583319,11
		390,71	8,11		
208	Umerket grensepunkt			6637726,52	583317,93
		Bue med radius 28,00 meter			
		(384,73	7,58)		
209	Umerket grensepunkt			6637733,88	583316,13
		376,14	9,07		
210	Umerket grensepunkt			6637742,32	583312,81

Grense 52
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 15
Eiendom til høyre: Gnr. 100 bnr. 1

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
210	Umerket grensepunkt			6637742,32	583312,81
		Bue med radius 9,00 meter			
		(105,69	2,24)		
211	Umerket grensepunkt			6637742,12	583315,04
		376,45	6,97		
212	Umerket grensepunkt			6637748,62	583312,52
		317,09	2,38		
213	Umerket grensepunkt			6637749,25	583310,23

Grense 53
Eiendom til venstre: Gnr. 39 bnr. 155
Eiendom til høyre: Gnr. 100 bnr. 1

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
213	Umerket grensepunkt			6637749,25	583310,23
		Bue med radius 26,50 meter			
		(387,84	4,63)		
214	Umerket grensepunkt			6637753,80	583309,35
		393,42	32,28		
215	Umerket grensepunkt			6637785,91	583306,02
		Bue med radius 26,00 meter			
		(399,04	4,65)		
216	Umerket grensepunkt			6637790,56	583305,95
		4,52	10,01		
217	Umerket grensepunkt			6637800,54	583306,66
		Bue med radius 27,00 meter			
		(398,89	4,01)		
218	Umerket grensepunkt			6637804,55	583306,59
		393,45	11,88		
219	Umerket grensepunkt			6637816,37	583305,37
		Bue med radius 10,00 meter			
		(13,08	6,08)		
220	Umerket grensepunkt			6637822,32	583306,61
		31,92	5,33		
221	Umerket grensepunkt			6637826,99	583309,17

Grense 54
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 15
Eiendom til høyre: Gnr. 39 bnr. 155

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
213	Umerket grensepunkt			6637749,25	583310,23
		317,09	10,61		
222	Umerket grensepunkt			6637752,06	583300,00
		Bue med radius 26,00 meter			
		(305,96	9,04)		
223	Umerket grensepunkt			6637752,91	583291,00
		294,81	19,48		
224	Umerket grensepunkt			6637751,32	583271,58
		Bue med radius 13,00 meter			
		(323,91	11,45)		
225	Umerket grensepunkt			6637755,52	583260,93
		352,89	15,10		
226	Umerket grensepunkt			6637766,67	583250,75
		Bue med radius 3,00 meter			
		(317,55	3,16)		
227	Umerket grensepunkt			6637767,53	583247,71
		282,31	12,83		
228	Umerket grensepunkt			6637764,01	583235,37

Grense 55
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 15
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 104

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
228	Umerket grensepunkt			6637764,01	583235,37
		282,17	12,59		
229	Umerket grensepunkt			6637760,53	583223,27
		133,31	5,48		
230	Umerket grensepunkt			6637757,79	583228,02
		182,45	2,06		
231	Umerket grensepunkt			6637755,81	583228,58
		82,24	12,20		
232	Umerket grensepunkt			6637759,17	583240,31

Grense 56
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 15
Eiendom til høyre: Gnr. 39 bnr. 155

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
232	Umerket grensepunkt			6637759,17	583240,31
		82,24	6,94		
233	Umerket grensepunkt			6637761,08	583246,98
		Bue med radius 1,00 meter			
		(117,80	1,05)		
234	Umerket grensepunkt			6637760,79	583247,99
		152,89	12,62		
235	Umerket grensepunkt			6637751,47	583256,50
		Bue med radius 19,00 meter			
		(123,88	16,73)		
236	Umerket grensepunkt			6637745,34	583272,07
		94,79	7,81		
237	Umerket grensepunkt			6637745,98	583279,85

Grense 57
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 15
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 104

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
237	Umerket grensepunkt			6637745,98	583279,85
		94,78	3,32		
238	Umerket grensepunkt			6637746,25	583283,16

Grense 58
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 15
Eiendom til høyre: Gnr. 39 bnr. 155

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
238	Umerket grensepunkt			6637746,25	583283,16
		94,85	8,36		
239	Umerket grensepunkt			6637746,93	583291,49
		Bue med radius 20,00 meter			
		(105,99	6,96)		
240	Umerket grensepunkt			6637746,27	583298,42
		117,06	14,92		
210	Umerket grensepunkt			6637742,32	583312,81

Grense 59
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104
Eiendom til høyre: Gnr. 39 bnr. 155

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
244	Umerket grensepunkt			6637739,29	583280,54
		22,94	7,44		
238	Umerket grensepunkt			6637746,25	583283,16

Grense 60
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104
Eiendom til høyre: Gnr. 39 bnr. 155

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
237	Umerket grensepunkt			6637745,98	583279,85
		222,81	8,02		
245	Umerket grensepunkt			6637738,47	583277,04

Grense 61
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 103
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 239

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
74	Umerket grensepunkt			6637574,03	583052,15
		190,20	10,10		
250	Umerket grensepunkt			6637564,05	583053,70
		90,11	1,80		
251	Umerket grensepunkt			6637564,33	583055,48
		Bue med radius 6,75 meter			
		(140,76	9,64)		
252	Umerket grensepunkt			6637558,57	583063,22
		191,39	2,33		
253	Umerket grensepunkt			6637556,26	583063,53
		91,44	7,68		
254	Umerket grensepunkt			6637557,29	583071,14

Grense 62
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 103
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 120

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
254	Umerket grensepunkt			6637557,29	583071,14
		50,85	12,79		
255	Umerket grensepunkt			6637566,21	583080,30
		380,90	3,62		
256	Umerket grensepunkt			6637569,67	583079,23
		Bue med radius 100,00 meter			
		(84,51	7,70)		
257	Umerket grensepunkt			6637571,52	583086,70
		82,12	4,94		
258	Umerket grensepunkt			6637572,89	583091,45
		250,83	5,92		
259	Umerket grensepunkt			6637568,76	583087,21

Grense 63
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 239
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 120

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
259	Umerket grensepunkt			6637568,76	583087,21
		250,83	19,51		
260	Umerket grensepunkt			6637555,14	583073,23
		350,90	3,00		
254	Umerket grensepunkt			6637557,29	583071,14

Grense 64
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 103
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 239

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
259	Umerket grensepunkt			6637568,76	583087,21
		Bue med radius 617,50 meter			
		(82,75	59,20)		
262	Umerket grensepunkt			6637584,60	583144,25
		76,64	14,11		
263	Umerket grensepunkt			6637589,66	583157,42
		80,18	6,05		
264	Umerket grensepunkt			6637591,52	583163,18
		72,32	5,28		
265	Umerket grensepunkt			6637593,74	583167,97
		64,55	12,45		
266	Umerket grensepunkt			6637600,32	583178,54
		59,20	6,87		
267	Umerket grensepunkt			6637604,43	583184,05
		63,76	9,79		
268	Umerket grensepunkt			6637609,71	583192,30

Grense 66
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 103
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 246

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
272	Umerket grensepunkt			6637638,05	583261,56
		86,00	16,34		
273	Umerket grensepunkt			6637641,62	583277,51

Grense 67
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 1
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 16

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
274	Umerket grensepunkt			6637793,53	582880,16
		363,34	88,35		
275	Umerket grensepunkt			6637867,63	582832,05
		395,34	21,22		
276	Umerket grensepunkt			6637888,79	582830,50
		58,25	21,89		
277	Umerket grensepunkt			6637902,14	582847,85
		361,98	14,97		
278	Umerket grensepunkt			6637914,52	582839,43

Grense 68
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 276
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 275

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
43	Umerket grensepunkt			6637725,34	582946,50
		279,78	0,77		
49	Umerket grensepunkt			6637725,10	582945,77
		Bue med radius 10,00 meter			
		(273,82	2,05)		
50	Umerket grensepunkt			6637724,28	582943,89
		267,27	3,19		
51	Umerket grensepunkt			6637722,71	582941,11
		196,97	1,68		
52	Umerket grensepunkt			6637721,03	582941,19
		267,18	23,13		
47	Umerket grensepunkt			6637709,63	582921,07

Grense 69
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 174
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 103

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
176	Umerket grensepunkt			6637582,42	583082,97
		82,14	44,67		
179	Umerket grensepunkt			6637594,79	583125,89

Grense 70
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 103
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 103

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
182	Umerket grensepunkt			6637597,28	583134,54
		82,14	19,28		
279	Umerket grensepunkt			6637602,62	583153,07
		Bue med radius 46,50 meter			
		(71,26	15,79)		
280	Umerket grensepunkt			6637609,51	583167,28
		61,00	2,69		
281	Umerket grensepunkt			6637611,06	583169,48
		Bue med radius 302,50 meter			
		(64,08	28,26)		
282	Umerket grensepunkt			6637626,17	583193,36
		67,48	3,60		
187	Umerket grensepunkt			6637627,93	583196,50

Grense 71
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 174
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 103

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
190	Umerket grensepunkt			6637629,41	583199,20
		Bue med radius 304,50 meter			
		(73,56	48,82)		
283	Umerket grensepunkt			6637649,11	583243,87
		78,66	17,61		
194	Umerket grensepunkt			6637654,90	583260,50

Grense 72
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104
Eiendom til høyre: Gnr. 100 bnr. 1

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
205	Umerket grensepunkt			6637711,14	583319,29
		100,00	0,90		
206	Umerket grensepunkt			6637711,14	583320,19

Grense 73
Eiendom til venstre: Gnr. 100 bnr. 1
Eiendom til høyre: Gnr. 32 Bnr. 103

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
290	Umerket grensepunkt			6637684,87	583318,70
		163,47	8,58		
291	Umerket grensepunkt			6637677,67	583323,36
		52,08	2,70		
292	Umerket grensepunkt			6637679,51	583325,32

Jordskifteavgjørelsen har slik

slutning

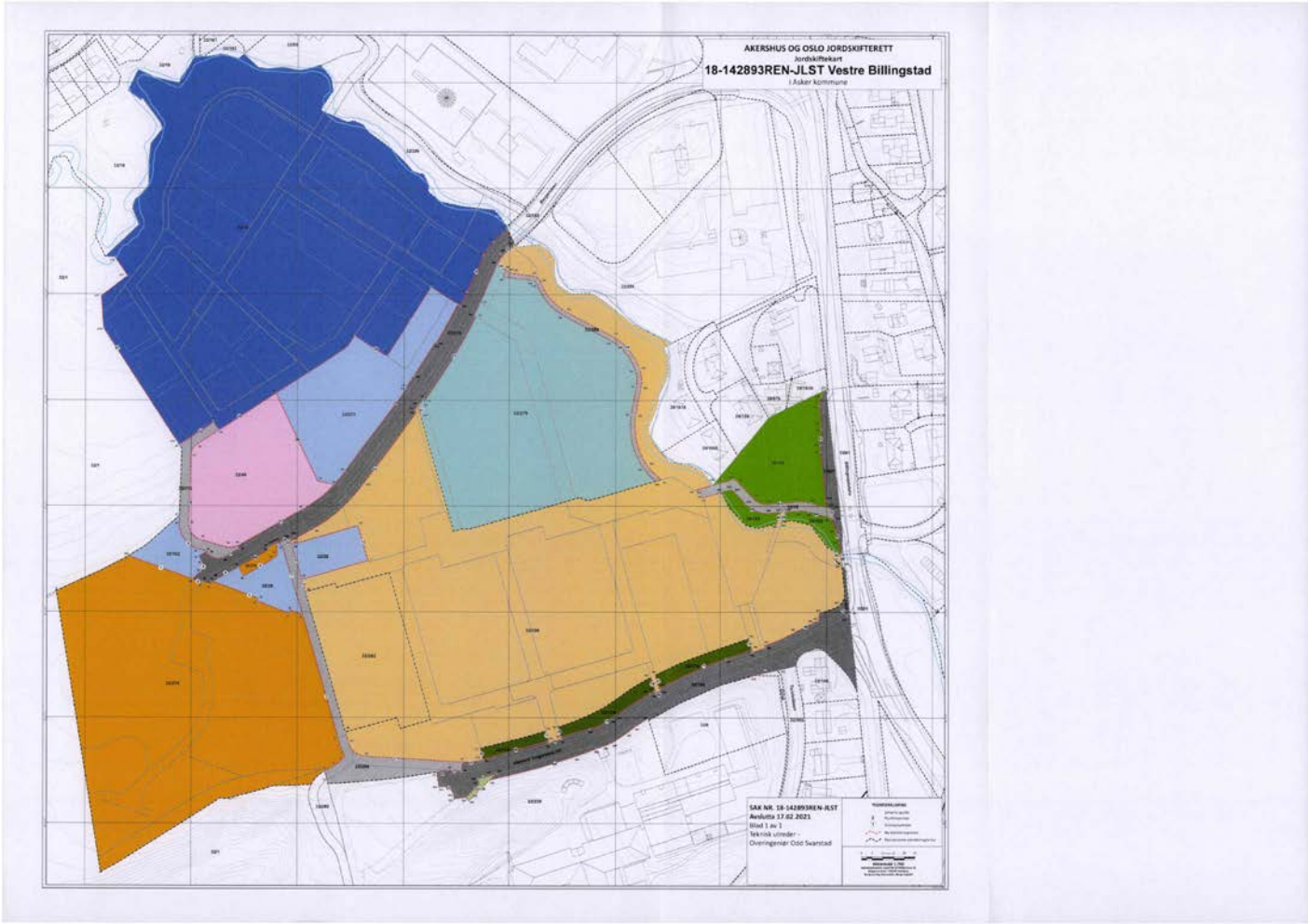
1. Ny eiendomsutforming fastsettes slik det framgår av grensebeskrivelsen ovenfor og jordskiftekartet som følger vedlagt.
2. Bruksordningsregler fastsettes slik det framgår ovenfor.

Rett utdrag

OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT
Zumara Ali

Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Asker (3025)	32	1		0
Asker (3025)	32	15		0
Asker (3025)	32	16		0
Asker (3025)	32	28		0
Asker (3025)	32	49		0
Asker (3025)	32	102		0
Asker (3025)	32	103		0
Asker (3025)	32	104		0
Asker (3025)	32	113		0
Asker (3025)	32	120		0
Asker (3025)	32	174		0
Asker (3025)	32	239		0
Asker (3025)	32	246		0
Asker (3025)	32	254		0
Asker (3025)	32	258		0
Asker (3025)	32	273		0
Asker (3025)	32	274		0
Asker (3025)	32	275		0
Asker (3025)	32	276		0
Asker (3025)	32	279		0
Asker (3025)	39	155		0


AKERSHUS OG OSLO JORDSKIFTERETT
Jordskifterekart
18-142893REN-JLST Vestre Billingstad
i Asker kommune
SAK NR. 18-142893REN-JLST
Avsluttet 17.02.2021
Blad 1 av 1
Teknisk utfører –
Overingeniør Odd Svanstad

OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Dok 226

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Vår referanse
18-142893REN-JOOV/JLST

Dato
02.07.2021

Tinglysing - 18-142893REN-JOOV/JLST VESTRE BILLINGSTAD

Vi sender tinglysingsutdrag med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Asker (3025)	32	1		0
Asker (3025)	32	15		0
Asker (3025)	32	16		0
Asker (3025)	32	28		0
Asker (3025)	32	49		0
Asker (3025)	32	102		0
Asker (3025)	32	103		0
Asker (3025)	32	104		0
Asker (3025)	32	113		0
Asker (3025)	32	120		0
Asker (3025)	32	174		0
Asker (3025)	32	239		0
Asker (3025)	32	246		0
Asker (3025)	32	254		0
Asker (3025)	32	258		0
Asker (3025)	32	273		0
Asker (3025)	32	274		0
Asker (3025)	32	275		0
Asker (3025)	32	276		0
Asker (3025)	32	279		0
Asker (3025)	39	155		0

Saken gjelder rettsendrende sak.

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Postadresse
Postboks 93, 2001 Lillestrøm

Besøksadresse
Stortorget 26, Lillestrøm
Jernbanegata 3, Kongsvinger
Albert Moeskausvei 59, Sarpsborg

E-post
joovpost@domstol.no

Telefon
21553120

Internet
http://www.domstol.no/joov

Organisasjonsnr.
926726439

Rett kopi bekreftes:

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til

Bedriftsnr. 926726439
Oslo og Østre Viken jordskifterett
Postboks 93, 2001 Lillestrøm

Med hilsen
Oslo og Østre Viken jordskifterett

Helene Gram
førstekonsulent

Vedlegg
- tinglysingsutdrag med gjenpart
- jordskiftekart i to eksemplarer

Erklæring om rettigheter i fast eiendom

Doknr: 532917 Tinglyst: 13.05.2025
STATENS KARTVERK

Hjemmelshaver

Navn	Org.nr.
JM Norge AS	829 350 122
Bergerløkka Hus 24 AS	929 198 174

Avgivereiendommer

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Snr.
3203	Asker	32	292	1-72
3203	Asker	32	293	1-74
3202	Asker	32	294	

Rettighetshavere

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Snr.
3203	Asker	32	282	1-105
3203	Asker	32	285	1-130
3203	Asker	32	290	1-105
3203	Asker	32	291	1-40
3203	Asker	32	292	1-72
3203	Asker	32	293	1-74
3203	Asker	32	294	
3203	Asker	32	299	1-45
3203	Asker	32	104	

Beskrivelse av rettigheten

Tekniske anlegg:
32/292, 32/293 og 32/294 skal ha gjensidig rett og plikt til å ha liggende og gjennomføre nødvendig vedlikehold og reparasjon av sine tekniske anlegg på hverandres eiendommer.

Garasjekjeller:
Følgende eiendommer har rett til vederlagsfri adkomst gjennom garasjekjeller for alle arealer som ikke er parkeringsplasser i 32/294, samt rett til bruk av gjesteparkering i 32/294:

- 32/282 snr. 1-105
- 32/285 snr. 1-130
- 32/290 snr. 1-105
- 32/291 snr. 1-40
- 32/292 snr. 1-72
- 32/293 snr. 1-74
- 32/299 snr. 1-45
- 32/104 med fremtidige seksjoner og evt. fradelinger

Eiere av parkeringsplassene i 32/294 eier hver en andel av eiendommen som tilsvarer en parkeringsplass, og har eksklusiv rett til bruk av sine respektive plasser, av liste ajourført av garasjesameiet eller av sameiet i 32/292.

Garasjekjelleren består totalt av 96 parkeringsplasser hvorav 7 plasser er gjesteparkering som skal eies og driftes av Bergerløkka Huseierforening, org.nr. 928 252 620.
Hver parkeringsplass gir en eierandel på 1/96 i garasjeeiendommen 32/294.

Fordeling av drifts- og vedlikeholdsansvar:

- Eiere av parkeringsplassene skal betale felleskostnader for drift og vedlikehold av parkeringsplassene og kjøreareal, samt belysning og ventilasjon av garasjen.
- Bergerløkka Huseierforening, org.nr. 928 252 620 skal drifte og vedlikeholde garasjeport.
- 32/292 og 32/293 har ansvar for vedlikehold av himling i garasje – som ligger under utearealene til overflateeiendommene.
- 32/292 har ansvar for vedlikehold av vegger mellom 32/292 og 32/294.
- 32/293 har ansvar for vedlikehold av vegger mellom 32/293 og 32/294.
- Forsikring av arealene i anleggseiendom 32/294 vil føres på forsikringspolisen til boligsameiet i 32/292 som vil være ansvarlig for å inndrive felleskostnader for parkeringsplasser og betale forsikring.

Tinglysning
Denne erklæringen tinglyses på avgivereiendommer og rettighetshavere nevnt innledningsvis.

Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift
Oslo, 30.04.25	For JM Norge AS Frode Brogren Lid HANS T. LANDSVÆRK For Bergerløkka Hus 24 AS John Ivar Mejlænder-Larsen Trond Lilleengen

Asker kommune

Vedtatt av Asker kommunestyre 6. mai 2025

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Innhold:

GENERELLE BESTEMMELSER 4
1. Forholdet til vedtatte arealplaner 4
2. Krav om reguleringsplan 4
3. Rekkefølgekrav 6
4. Utbyggingsavtaler 8
5. Definisjoner 8
6. Samfunnssikkerhet 8
7. Teknisk infrastruktur 9
8. Vei, transport og parkering 9
9. Miljøkvalitet og forurensning 10
10. Natur, landskap og grønnstruktur 13
11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø 16

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL 17
12. Fellesbestemmelser til arealformål 17
13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse 20
14. Bestemmelser til småhusområder 22
15. Bebyggelse og anlegg 27
16. Bestemmelser til andre byggeområder 29
17. Grønnstruktur 32
18. Landbruks-, natur og friluftsformål (LNFR) 33
19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone 36

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER 37
20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø 37
21. Hensynssoner fare og sikring 38
22. Hensynsone infrastruktur 40
23. Båndleggingssoner 40
24. Bestemmelsesområder 41

Tillegg til bestemmelsene:

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

Innledning

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

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

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

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

1. Forholdet til vedtatte arealplaner

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

Følgende kommunedelplaner gjelder i Asker:

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende planer gjelder uansett i sin helhet:

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

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

2. Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

2.2.1 Områder avsatt til byggeformål

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

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

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

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

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse innenfor 100-metersbeltet langs sjø[3], 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 gjeldene regulering skal det utarbeides ny reguleringsplan.

2.3.2 Opprettelse av ny grunneiendom eller arealoverføring i regulert boligområde

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6.1 Generelt

Kommunen kan kreve en samlet plan for flere eiendommer.

2.6.2 Krav om samlet plan for Øvre Hallenskog

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

2.6.3 Krav om samlet plan for Dikemarkområdet

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

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

2.6.4 Krav om ny samlet plan for Brønnøya

Innenfor kartlagte naturtyper tillates det ikke tiltak etter pbl. § 1-6 før ny reguleringsplan for Brønnøya er vedtatt.

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

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

3. Rekkefølgekrav

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

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

3.1.1 Sosial infrastruktur:

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

3.1.2 Vann- og avløpskapasitet:

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

3.1.3 Transportkapasitet:

a. Nord for nullvekstlinjen[1] kan utbygging med ny næringsbebyggelse over 1000 m² BRA eller nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter, ikke finne sted før det er dokumentert og sikret god bussframkommelighet på fylkesveiene fv. 201(Fekjan), fv. 203 (Drammensveien), fv. 167 (Røykenveien) fv. 165 (Slemmestadveien) mellom utbyggingsområdet og E18/Bærums kommunegrense. Aktuelle tiltak for å sikre god bussframkommelighet følger av retningslinje til bestemmelsen.
b. Nesbru senterområde (felt HM1) kan ikke utbygges før ny E18 for strekningen Slependen – Drengsrud er ferdigstilt i henhold til kommunedelplan for E18 -korridor i Asker, Slependen – Drengsrud, vedtatt 08.11.2016
c. Før det gis rammetillatelse for boliger i felt BL1/BL2 (Blakstad sykehus) eller felt VE2 (Vettre hotell), skal det være gjennomført tiltak som sikrer at samlet bolig-/nærings-/tjenestetrafikk med personbil fra disse feltene, ikke overstiger det antall kjøretøy/yrkesdøgn (YDT) som disse områdene genererte ved tidligere virksomhet som sykehus og hotell. Tiltak som sikrer dette, skal fastsettes ved regulering.
d. Innenfor planområdet for kommunedelplan Holmen-Slependen gjelder rekkefølgebestemmelser for transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slependen § 4 Rekkefølgekrav.
e. På Dikemark kan det etableres ny virksomhet, næring og/eller inntil 250 boliger, i eksisterende tidligere sykehusbebyggelse på felt D1 og D2, uten at det stilles rekkefølgekrav knyttet til transportkapasitet.

3.1.4 Trafikksikkerhet

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

3.1.5 Utbyggingsrekkefølge Slemmestad

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

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

Opplysning:

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

4. Utbyggingsavtaler

4.1 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, nr. 2)
Det kan inngås utbyggingsavtale i tråd med forutsigbarhetsvedtaket, jf. tillegg 3.

5. Definisjoner

5.1 Definisjoner (pbl. § 11- 9, nr. 5)
Flere av begrepene brukt i kommuneplanbestemmelsene og tillegg er definert i definisjonslisten i tillegg 4 som er en presisering av kommunens praksis og hvordan disse begrepene skal forstås i kommuneplanens bestemmelser og tilleggsdokumenter.

6. Samfunnssikkerhet

6.1 Sikring mot naturskader (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)
6.1.1 Flom, snø-, stein-, jord- og flomskred Bebyggelse skal sikres mot naturskade. Potensielle fareområder fremgår av aktsomhetskart i kommunens kartløsning. I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak som ligger innenfor eller berører aktsomhetssoner, jf. aktsomhetskart i kommunens kartløsning, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak. **6.1.2 Områdeskred** For alle reguleringsplaner og tiltak i områder under marin grense[1] 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 byggteknisk forskrift (TEK 17, kapittel 7) og Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom- og skredfare i arealplaner 2/2011 og veileder for sikkerhet mot kvikkleireskred 1/2019 eller senere revisjoner av disse.

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

6.2 Flomveier (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)
Naturlige flomveier skal ivaretas. Flomveier, drenslinjer, flomsoner, erosjon og stormflo fremgår av aktsomhetskart i kommunes kartløsning og skal legges til grunn i plan- og byggesaker. Flomveier skal utformes slik at vannet transporteres bort uten å gjøre skade nedstrøms. Tørrbekker skal holdes åpne og fungere som flomveier. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas. Det skal avsettes areal for nye flomveier ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier. Ved etablering av flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur, sikres mot flomskader.

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

6.3 Krav til overvannshåndtering (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6)
Asker kommunes til enhver tid gjeldende veileder for lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for plan- og byggesaker. Ved søknad om tiltak skal det redegjøre for overvannshåndtering, og løsninger skal fremgå av utomhusplaner eller situasjonskart. Det skal redegjøres for tiltak ved regulering. Flomveier og fordrøyningsareal skal avsettes i plankart[1].

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

7. Teknisk infrastruktur

7.1 Vann og avløp (VA)-rammeplan og tekniske løsninger (pbl. § 11-9, nr. 3)
Infrastruktur for vann og avløp skal prosjekteres og etableres i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende VA-norm. Der VA-rammeplan ikke inngår i vedtatt reguleringsplan, skal slik plan legges ved byggesøknad.

7.2 Tilknytning til vann- og avløpsanlegg for fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 3 jf. § 30-6)
Plan- og bygningslovens bestemmelser i § 27-1 andre til fjerde ledd, og § 27-2 andre til fjerde ledd om vannforsyning og avløp gjelder også for fritidsbebyggelse jf. pbl. § 30-6.

7.3 Renovasjonsløsning (pbl. § 11-9, nr. 3 jf. § 30-4)
Infrastruktur for renovasjon skal planlegges og etableres i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende Renovasjonstekniske norm.

7.4 Kabler og ledningsanlegg (jf. pbl. § 11-9, nr.3)
Ved etablering av nye og utskifting av eksisterende lednings- og fiberanlegg skal disse ligge i bakken, med unntak av områder avsatt til LNF. Ved slike tiltak skal allé beplantning og verdifulle trær[1] bevares.

Opplysning:
1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

8. Vei, transport og parkering

8.1 Krav til tekniske løsninger for vei, adkomst og veibelysning (pbl. § 11-9, nr. 3)
Kommunale og private veier, adkomster og veibelysning skal bygges i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

8.2 Parkeringsnorm (pbl. § 11-9, nr. 5)
Kommuneplanens parkeringsnorm fremgår av tillegg 2. Parkeringsnormen skal legges til grunn for alt planarbeid og byggesaksbehandling. Parkeringsnormen gjelder der vedtatte arealplaner henviser til parkeringsnorm, samt der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan.

8.3 Ny Røykenvei (pbl. §§ 1-6 og 11-9, nr.3)
Ny Røykenvei er vist med samferdelslinje, bestemmelsesområde # 5, på arealplankartet. Før det gis tillatelse til tiltak som berører samferdselslinjen må det foreligge positiv uttalelse fra Viken Fylkeskommune.

9. Miljøkvalitet og forurensning

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

9.1.1 Klimagassberegning

Klimagassberegninger skal utarbeides ved:

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

9.1.2 Energiplan

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

9.1.3 Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser

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

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

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

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

9.3.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

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

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

9.3.2 Støysonekart

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

9.3.3 Krav til støyfaglig utredning i gul og rød støysone

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

9.3.4 Gul støysone – vurderingssone

9.3.4.1 Ny bebyggelse

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål[1] 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:

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 3 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.

9.3.4.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger med støyfølsomt bruksformål[1] 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 bruksformål[1] eller opprettelse av ny grunneiendom til slikt formål, kan ikke finne sted i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

9.3.5.2 Eksisterende bebyggelse

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

9.3.5.3 Avviksområder for støy

Innenfor avvikssone for støy, vist med bestemmelsesområde #1 på kommuneplanens arealplankart, kan ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål[1] (med unntak av nye skoler og barnehager) oppføres og eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål[1] 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 søknadspliktige tiltak jf. pbl. § 20-1. Der det kan forventes overskridelse av støygrensene ved bygge- og anleggsarbeid skal det utarbeides en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen. Arbeid som overskrider støygrensene i tabell 4 i T-1442 skal ikke skje om natten. Planen skal sendes inn samtidig med søknad om rammetillatelse og oppdateres for hver igangsettingstillatelse.

Opplysning:

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

10. Natur, landskap og grønnstruktur

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

10.1.1 Arealer for masseforvaltning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.6 Vassdrag[1] (bekk, elv, dam og liknende) (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

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

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

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

10.6.1 Byggegrense mot vassdrag:

Der det langs vassdrag[1] ikke er definert hensynssone, gjelder følgende byggegrense mot vassdrag:

a. Minste avstand 30 meter i områder avsatt til LNF
b. Minste avstand 20 meter i områder avsatt til byggeformål[2] og blågrønnstruktur.

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

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

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

10.6.2 Vegetasjonsbelte:

Innenfor hensynssone H560_1 skal det langs vassdragene[1] opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte hvor vegetasjon skal bevares på minst 20 meter i områder avsatt til LNF og 10 meter i områder avsatt til byggeformål[2] 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 sandtype[2] 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 avkloakkering av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg, og
   2) det kan dokumenters 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 tillat å fjerne vegetasjon, utenom normal skjøtsel. Verdifulle trær[1] 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 sandtype[1], 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 kulturminne[2]

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, massemottak eller råstoffutvinning i kommuneplan eller reguleringsplan.

12.2.2 Andel grøntareal
Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, skal områder avsatt til byggeformål, utenom sentrumsformål, ha en andel grøntareal[1] 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 tilfredsstille nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
e. Ved regulering skal minst 50 % av alle uteoppholdsareal som inngår i MUA skal være solbelagt kl. 15 ved vår- og høstjevndøgn.
f. Alle private uteoppholdsarealer (MUA privat) skal ha min. 3 timer sammenhengende dokumentert soltilgang ved vår- og høstjevndøgn.
g. For øvrig gjelder særskilte krav til minste uteoppholdsareal i henhold til tabellen i retningslinje R 12.3.

12.3.2 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal lekeareal (MUA)

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

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

12.4.1 Byggegrense mot kjørevei

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

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

Avstanden skal måles fra midtlinjen i to-felts vei, og fra midtlinje i nærmeste kjørebane ved flere enn to felt.

12.4.2 Byggegrense mot gang og sykkelvei

Såfremt annet ikke fremgår av reguleringsplan, er byggegrensen for gang og sykkelvei:

a. 15 meter i LNFR-områder
b. 7 meter i andre områder

Avstand måles fra midtlinjen i gang og sykkelveien.

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

Det tillates kun én avkjørsel per eiendom, med mindre gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan angir annet. I LNFR-områder kan flere avkjørsler per eiendom tillates med tillatelse fra veieier, jf. bestemmelse 18.1.2

Ved regulering/etablering av ny boligtomt skal avkjørsel skje direkte fra offentlig vei eller fra felles boligvei.

Der slik felles boligvei betjener flere eiendommer, skal arealet reguleres til felles boligvei og etableres som fellesareal (realsameie) for de eiendommene veiarealet skal betjene.

12.6 Mobilitetspunkt (pbl. § 11-9, nr. 5)

Der mobiltetspunkt 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 byggeformål[1], samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt i LNF-områder i forbindelse med fremføring av strøm til eksisterende og godkjent bebyggelse.
b. Nettstasjoner tillates ikke oppført på områder avsatt til uteoppholdsareal (lekeplass) eller innenfor hensynsone for Naturmiljø (H560_1-3), hensynssone nedslagsfelt drikkevann (H110) Faresone Flom (H320), faresone ras og skred (H310) eller båndleggingssone H720, H730 og H735.
c. Nettstasjon tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse.
d. Nettstasjonen skal i utforming og plassering tilpasses omgivelsene, ved plassering innenfor hensynssone kulturmiljø (H570_1-4) skal utforming og plassering avklares med kommunens byggesaksavdeling (kulturminnegruppe).
e. Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, og inntil 2 meter fra eiendomsgrense og regulert vei.
f. Nettstasjoner skal ikke komme i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, 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 vekstområder[1], 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 boenhet[1] 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:

a. De mindre tiltakene ikke er i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss.
b. Krav i bestemmelse 12.2.1 og 14.1.2 om terrenginngrep ivaretas.
c. Øvrige krav etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter ivaretas.

13.4.2 Mindre tiltak og bygg unntatt søknadsplikt, utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom[1]

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[1], forutsatt at:

a. Tiltaket plasseres minst 1 meter fra nabogrensen, avstandskravet gjelder ikke for grannegjerde på inntil 1,5 meter høyde, eller levegg på inntil 1,8 meter høyde og 5 meter lengde.
b. Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m2 BYA og BRA.
c. Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
d. Bygning kan ikke inneholde rom for varig opphold.

Opplysning: For SB områder se bestemmelse 14.4.1 om tilpasning til eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur.

1. Det er begrensninger for tiltak utenfor byggegrense mot vei, se 13.4.1 og 13.5

13.5 Plassering av frittliggende garasje og avfallshus utenfor byggegrense mot vei i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.5.1 Frittliggende garasje eller uthus o.l.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det én frittliggende garasje eller ett uthus eller lignende bygg plassert utenfor regulert byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes:

a. Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m^2 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.

Opplysning: For SB områder se bestemmelse 14.4.1 om tilpasning til eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur.

14. Bestemmelser til småhusområder

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

14.1.1 Type bebyggelse:

Boligkategorier fremgår av arealplankartet. Innenfor boligområder angitt som, boligkategori *generelle boligområder* (GB), *spesielle boligområder* (SB), og *boligområder innenfor 100 metersbeltet langs sjø*[1] (GBS) tillates kun frittliggende småhusbebyggelse som angitt i bestemmelsene nedenfor.

I småhusområdene tillates ikke videre fortetting annet enn der det følger av reguleringsplan, som angitt i bestemmelse 2.3.

Bestemmelsenes kapittel 14 gir rammer for bebyggelsens utnyttelse og utforming.

14.1.2 Terrengendringer utenfor byggverkets fotavtrykk

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

a. For tomter med terrengfall mindre enn1:3 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 trafikksikker 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 200m^2 uteoppholdsareal hvorav minimum 75 m^2 skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 4 meter.
b. Tomannsboliger skal ha minimum 150 m^2 uteoppholdsareal per hovedbruksenhet hvorav minimum 75 m^2 skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 3 meter.
c. Sekundærboenhet skal ha minimum 12 m^2 uteoppholdsareal som skal være sammenhengende og i direkte tilknytning til boenheten.

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

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

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

14.3.1 Boenheter[1]

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter[1], tillates disse områdene bebygget med to boenheter[1]. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundær[2] boenhet eller én tomannsbolig.

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

14.3.2 Utnyttelse

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

I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnormen, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Følgende planer gjelder fortsatt mht. utnyttelse:
a. 179H Del av Poverud Ulven Golfsenter – 1.6.2004
b. 55i Skustadgata – 18.11.2003

14.3.3 Høyder

Regulert etasjebegrensing oppheves. Der gjeldende regulering ikke angir høyere høyde, gjelder følgende:
a. Gesimshøyde tillates inntil 7,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 9 meter.
b. For bebyggelse med pulttak og/eller flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Ved kombinasjon med andre takformer tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter.
c. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 8 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

14.3.4 Tak

Alle takformer og møneretninger tillates, også der annet er bestemt i reguleringsplan.
Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbhus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:
a. Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
b. Gesimshøyde for ark/opplett/kobbhus tillates inntil 8,0 meter, og skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser[4] tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter. For takterrasser[4] høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:
a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5 m fra gavlvegg.
b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 40% av bygningens BYA.

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.3.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

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

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

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

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

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
2. *Se bestemmelse 13.3 Sekundær boenhet.*
3. *Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.*

14.4 Boligområder med spesielle kvaliteter (felt SB) (pbl. § 11- 9, nr. 5, 6 og 7)

Boligkategori SB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.4 gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring.

14.4.1 Tilpasning til eksisterende bebyggelse
Plassering av ny bebyggelse skal følge eksisterende bebyggelsesstruktur[4]. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området i byggestil, utforming, materialbruk, farge, skala og form.

14.4.2 Boenheter[1]
I områder som er regulert til frittliggende boliger og der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter, tillates én frittliggende enebolig og én integrert sekundær[2] boenhet.

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

14.4.3 Utnyttelse
I boligområder avsatt som boligkategori SB skal BYA ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 15 %.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt BYA.

14.4.4 Høyder

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

a. Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse.
b. Gesimshøyde tillates inntil 6,5 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,5 meter. Målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Der reguleringsplan angir etasjebegrensing, med unntak av hensynsone bevaringsområder for kulturminne, gjelder følgende:

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

14.4.5 Garasje bod, uthus og andre lignende bygninger

Der annet ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

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

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m² BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligens hovedvolum(én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.4.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, gjelder bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.[3]
Innenfor planer som tillater garasje på 35 m² BYA tillates denne oppført på 36 m² BYA.

14.4.7 Tak

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

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner.

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

14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet langs sjø[4](felt GBS) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

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

14.5.1 Boenheter[1]

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter[1], tillates disse områdene bebygget med én frittliggende enebolig per fradelt tomt. Én integrert sekundær[2] boenhet tillates på tomter over 1200m².

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

14.5.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GBS skal BYA ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m²-BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt %- BYA.

14.5.3 Høyde

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

a. Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse
b. Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyden tillates inntil 8,0 meter.
c. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Der reguleringsplan angir etasjebegrensing, med unntak av hensynsone bevaringsområder for kulturminne, gjelder følgende:

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

14.5.4 Tak

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/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 skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser[3] tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter.

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

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

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

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

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

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m² BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.5.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, skal antall garasjeplasser og antall biloppstillingsplasser være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.[4]

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 om Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. 100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart

1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
2. *Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.*
3. *Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.*
4. *Se Bestemmelse 10.7 om byggegrense mot sjø.*
5. *Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt*

15. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-7, nr.1)

15.1 Bebyggelse og anlegg (BA) (pbl. § 11-9, nr. 5)

Områder for bebyggelse og anlegg åpner for kombinert nærings- og boligformål.

15.1.1 Byggeformål BA1

Innenfor BA1 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet. Eksisterende detaljhandelsvirksomhet kan opprettholdes.

15.1.1.1 Byggeformål BA1.1 (Føyka)

Det tillates bruk etter 15.1.1 Minimum 50% av Føyka-området (regulert delfelt I, II og IV) skal være fri for bebyggelse og tilrettelagt for rekreasjon og fysisk aktivitet.

15.1.2 Byggeformål BA2

Innenfor BA2 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet, samt arealer for plasskrevende varehandel.[1]

15.1.3 Byggeformål BA3

Innenfor BA3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet.

15.1.4 Byggeformål BA4

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

15.1.4.1 Byggeformål BA4.1 Sosiale boformer (felt SL14, felt ÅN3)

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

Øvre Hagen gård, felt ÅN3, tillates bygget om til boliger innenfor eksisterende bebyggelse.
Gårdstunet skal opprettholdes og anlegget tilpasses kulturlandskapet.
Eksisterende terreng og vegetasjon skal inngå som et aktivum i bofelleskapet.
Nødvendige tiltak skal iverksettes slik at tilstøtende landbruksarealer skjermes og landbruksdrift kan pågå uforstyrret.

15.1.4.2 Byggeformål BA4.2 (Blakstad sykehus og Vettre)

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

Ved ny regulering av Vettre hotell, skal det inn mot Løkenesskogen naturreservat avsettes en buffersone som sikrer naturmangfold, landskap og avrenning i naturreservatet.

15.1.4.3 Byggeformål BA4.3 (Tronstad)

Innenfor BA4.3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, herunder museumsvirksomhet.

Opplysning:

1. *Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel*
2. *Se rekkefølgekrav i bestemmelse 3.1.3.c*

16. Bestemmelser til andre byggeområder

16.1 Fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 3, 5 og 6)

16.1.1 Grunneiendom

I områder avsatt til fritidsbebyggelse eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF er oppdeling av eksisterende grunneiendom ikke tillatt.

16.1.2 Fritidsbebyggelse utenfor 100 metersbeltet langs sjø[1]

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, tillates oppføring av én fritidsbolig på eksisterende ubebygget tomt og utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til fritidsbebyggelse utenfor 100-meterbeltet langs sjøen, eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF. Tillatelse kan gis under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

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

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

c. Høyder

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

d. Utebelysning

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

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

16.1.3 Fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrensen mot sjø[1]

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 avkloakkering 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. Fritidsbebyggelse i tråd med reguleringsplan/bestemmelsene i punkt 16.1, og boligbebyggelse i tråd med reguleringsplan.

16.2.1 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig

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

a. Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
b. Boligen har opparbeidet adkomst i tråd med den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm, eller i henhold til regulert standard.
c. Det er opparbeidet trygg skolevei[3] med maksimal gangavstand på 4 km til barneskole eller etablert skoleskysstilbud.
d. Boligen har renovasjonsløsning i henhold til enhver tid gjeldene forskrift om renovasjon.[2]

For Brønnøya gjelder i tillegg kravene i punkt 16.2.2.

16.2.2 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig, og andre tiltak på Brønnøya

Det skal utarbeides en samlet reguleringsplan for Brønnøya, i tråd med 2.6.4. Det tillates ikke bruksendringer til boliger eller andre tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor kartlagte naturtyper, før ny reguleringsplan er vedtatt, jf. 2.6.4.

Ikke bebygde tomter kan kun bebygges med fritidsbolig.

Ny reguleringsplan kan åpne for at eksisterende fritidsbolig innenfor området avsatt som KBF kan bruksendres til helårsbolig under følgende tillegg til 16.2.1:

- Hensynet til naturverdier skal sikres.
- Utnyttelsen for boliger og fritidsboliger skal være lik, inntil 70 m² BRA og med et frittliggende uthus på inntil 15 m² BYA.
- Utsprenging av kjellere tillates ikke.

16.2.3 Veier og stier på Brønnøya

Veienes og stienes nåværende standard forutsettes opprettholdt.

Opplysning: Se bestemmelse 16.1 om fritidsbebyggelse.

1. *Se Forskrift om renovasjon, Asker kommune*
2. *Se tillegg 4, definisjon av trygg skolevei*

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

I områder avsatt til sentrumsformål skal himlingshøyde i bebyggelsens første etasje langs strøksgater[1] 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 syklister og fotgjengere. Det skal legges særskilt vekt på trafikksikre løsninger for fotgjengere.

Utbygging skal tilpasses de ulike tettstedenes særpreg og identitet. Type bebyggelse og tjenester som skal planlegges skal drøftes med aktører i lokalsamfunnene. Nye planer skal utformes i nært samarbeid med lokalmiljøene i tettstedet.

Opplysning: Se bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, punkt 9.3.5.3 Avviksområde for støy.

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

16.4 Næringsbebyggelse (NA, NB, NC, ND, NE) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

16.4.1 Næringsformål NA1

Innenfor næringsbebyggelse NA1 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet detaljhandel og større kontorvirksomheter.

16.4.2 Næringsformål NA2

Innenfor næringsbebyggelse NA2 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.1.2 Helse-næring NA2.1

Innenfor næringsbebyggelse NA2.1 kan det etableres arbeidsintensive helserelaterte virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.3 Næringsformål NB1

Innenfor næringsbebyggelse NB1 kan det kun etableres transportbedrifter, verksteder, lagerhaller, bygg- og anleggsvirksomheter, ikke-støyende industrivirksomheter samt plasskrevende varehandel.[1]

16.4.4 Næringsformål NB2

Innenfor næringsbebyggelse NB2 kan det kun etableres verksteder, transportbedrifter, lagerhaller og Samleterminal, bygg- og anleggsvirksomheter, samt ikke-støyende industrivirksomheter.

16.4.4.1 Kystkultursenter NB2.1

Innenfor område avsatt som NB2.1 på Nærsnes kan det i tillegg til virksomhet nevnt i NB2 også etableres kystkultursenter.

16.4.5 Næringsformål NC

Innenfor næringsbebyggelse NC kan det kun etableres industrivirksomheter.

16.4.6 Næringsformål ND

Innenfor næringsbebyggelse ND kan det etableres virksomheter som legger til rette for reiseliv, som hotell og servering og annen næringsvirksomhet.

16.4.7 Næringsformål NE

Innenfor næringsbebyggelse NE kan det etableres industrielle aktiviteter, aktiviteter for bevaring og formidling av områdets kulturelle og industrielle historie, kontorer og andre egnede næringsaktiviteter i sammenheng med dette.

Opplysning: Se også bestemmelse 10.1 og 2.4, og R 10.1.

1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel

16.5 Andre typer anlegg (ATA) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

16.5.1 Byggeformål ATA1

Innenfor ATA1 tillates uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser. Mottak og deponi av masser, og eventuelle bygningsmessige tiltak, skal ikke vanskeliggjøre framtidig utvinning av mineralske ressurser innenfor området.

16.5.1.1 Byggeformål ATA1.2 Follestad

Området kan brukes i tråd med 16.5.1. I tillegg kan området benyttes til idrettsformål.

16.5.1.2 Byggeformål ATA1.3 Stokkeråsen

Innenfor ATA1.3 kan det deponeres snø, under forutsetning av at området reguleres. Snødeponi må omsøkes og være i tråd med forurensingsloven.

16.5.2 Byggeformål ATA2
Innenfor ATA2 kan det tillates mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser.

16.5.3 Byggeformål ATA3
ATA3 er avsatt til areal for transformatorstasjoner.

16.5.4 Byggeformål ATA4
ATA4 er avsatt til areal for infrastrukturanlegg.

Opplysning: se også bestemmelse 10.1

16.6 Fritids og turistformål (FC og FT) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3 og 5)

16.6.1 Fritidsbebyggelse FC (Ramton, Solbergstøa, Knattvoldstranda og Rødtangen)
Innenfor FC tillates campingplass med tilhørende service.

16.6.2 Fritidsbebyggelse FT (Verpen)
Innenfor FT tillates utleiehytter og annen turistnæring.

16.7 Idrettsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3, 5 og 6)

16.7.1 Avgrunnsdalen
Området kan tillates benyttet til skyteanlegg med tilknyttede aktiviteter. Området skal være åpent for allmenheten når anlegget ikke er i aktiv bruk.

16.7.2 Vardåsen
Innenfor området kan det etableres idrettsanlegg under forutsetning av at:
a. Området reguleres
b. Eksisterende stier ivaretas i reguleringsplan.
c. Det ikke foretas inngrep i Barlindbekken
d. Kartlagte naturtyper i området sikres mot inngrep gjennom reguleringsplan.

16.8 Råstoffutvinning (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3, 5 og 6)

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

17. Grønnstruktur

17.1 Grønnstruktur (pbl. §§ 11-7, nr. 3, 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10)

Innenfor område for grønnstruktur (også vist med Sosi-kode 3002 Blå/grønnstruktur i arealplankartet) skal vegetasjon bevares på en måte som sikrer sammenhengende grønnstruktur og grønne lunger. Det tillates skånsom tilrettelegging for turstier (traseer for ferdsel til fots med bruksbredde på inntil 1,5 meter), naturlekeplasser og friluftsliv, samt lettere, nødvendig skjøtsel av vegetasjon. Terrengendringer er ikke tillatt.

17.2 Friområder (pbl. §§ 11-7, nr. 3 og 11-9, nr. 6)

Innenfor friområder tillates tiltak som styrker allmennhetens bruk av området for natur- og friluftsopplevelser.

18. Landbruks-, natur og friluftsformål (LNFR)

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

I områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk[1] (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNFR-spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse[2], gjelder følgende:

18.1.1 Nye bygninger og tiltak i LNFR områder

Oppføring av nye frittliggende bygninger, andre konstruksjoner og anlegg, eller massedeponier, som ikke er ledd i stedbunden næring (ref. H-2401"Gården som ressurs") er ikke tillatt. Det samme gjelder oppdeling av eksisterende grunneiendom til formål som ikke er ledd i stedbunden næring. Unntak følger av bestemmelser 18.2, 18.3 og 18.4 nedenfor.

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

Nye tiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som allé beplantning, tuntrær og andre karakteristiske enkelt trær, åkrer, slåtteenger, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier, tufter, andre spor etter eldre bosetning og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

18.1.2 Etablering av adkomst og avkjørsel

Nye adkomster og adkomst til nye eiendommer skal godkjennes av veieier.

18.1.3 Nedslagsfelt drikkevann[3]

Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse til tiltak innenfor nedslagsfeltet. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssone H110, skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Det skal sendes inn hogstmelding ved hogst innenfor nedslagsfeltet/sikringssonen. Ved landbrukstiltak som berører sikringssone H110, herunder maskinell hogst/planting skal det innhentes uttalelse fra vannverkseier.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, i tråd med klausuleringsbestemmelser eller etter annet lovverk. Bestemmelsen gjelder ikke for Brjørvann med tilhørende nedslagsfelt.

18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder (Røyken næringspark felt D)

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

Opplysning:

1. *LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.*
2. *LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.*
3. *Se bestemmelse 21.1 om hensynssone drikkevann, og 19.4 om vern av sjø og vassdrag (Drikkevann)*

18.2 LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk[1] (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

18.2.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk, under følgende forutsetninger:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b.c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
b. Grad av utnytting for boligbebyggelsen skal ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 300m2 BYA.
c. eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
d. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
e. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.
f. Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til gjeldende vei- og gatenorm[2].
g. Nye tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

Bestemmelsen gjelder ikke for tomter med areal på inntil 2000m² som er bebygget med bolighus, rammen for utvidelse av slik bebyggelse følger av bestemmelse 18.3.1.

18.2.2 Terrengendringer og deponering av masser

Større terrengendringer som utfylling, oppbevaring utover 300m³ eller uttak av masser som ikke inngår i «gården som ressurs» må følge av reguleringsplan. Krav om reguleringsplan gjelder ikke terrengendringer som er unntatt søknadsplikt etter pbl. § 20-5.

Mindre justering av eksisterende fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeiter med mindre utfylling av rene masser (maks 10000m³) for å forbedre dyrkingsforhold og øke dyrket areal på dårlig arrondert jord tillates også uten reguleringsplan. Søknad sendes til landbrukskontoret.

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

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

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

18.3.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-spredt bolig- og fritidsbebyggelse, og for tomter på under 2000m² beliggende i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b.c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse
1. Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 200m² BYA.
2. Eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
3. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
4. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

c. Boenheter
Tomten kan inneholde inntil én hovedbruksenhet, samt én integrert sekundær boenhet på inntil 60 m² BRA + bodareal på inntil 5m2 BRA, og garasje. Areal til overbygget parkering medregnes i maksimal størrelse av sekundær boenhet.

d. Uteoppholdsareal
1. Uteoppholdsareal for hovedbruksenhet skal være minimum 200 m², hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal.
2. Uteoppholdsareal for sekundær boenhet skal være minimum 30 m²
3. Uteoppholdsareal skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstille nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
4. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3.
5. Areal avsatt til kjøring, parkering, renovasjon og lignende skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

e. Parkering
Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

f. Høyder
1. Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
2. Garasjer tillates med gesimshøyde inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 4,5 meter.
3. Garasje/uthus skal være tilpasset hovedhuset.
4. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
5. Bebyggelse på gårdstun skal tilpasses tunstruktur og øvrig bebyggelse.

g. Terrenginngrep
Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

h. Plassering av tiltak
Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse
Det tillates ikke nye fritidsboliger i LNF områder med spredt bebyggelse. Eksisterende fritidsboliger kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4- og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp
Fritidsboligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

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

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

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

e. Terrenginngrep
Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

f. Plassering av tiltak
Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.3 Bruksendring
Eksisterende fritidsbolig kan bruksendres til helårsbolig under de forutsetninger som følger av bestemmelse 16.2.1 Felt KBF.

Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.
1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.
2. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.

18.4 LNFR- areal for spredt næringsbebyggelse – LNFN Rødbysætra (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 11-11, nr. 2)

Innenfor området avsatt til LNF spredt næringsbebyggelse felt LNFN Rødbysætra tillates næringstiltak knyttet til naturopplevelser, undervisning og overnatting. Slike tiltak omfattes ikke av det generelle byggeforbudet i 18.1. Før området inngår i reguleringsplan kan samlet BYA på eiendommen ikke overstige 700 m², hvor av 200 m² skal være biloppstillingsplass.

Opplysning:
1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.

19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

19.1 Farled (hoved- og biled) (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

I farled er det ikke tillatt med tiltak eller inngrep som vanskeliggjør for, eller kommer i konflikt med, bruken som farled.

Opplysning: Forbudet gjelder bl.a. tiltak som bøyer og dumping av masse eller gjenstander. Søknad om tiltak skal behandles av Kystverket etter havne- og farvannsloven.

19.2 Småbåthavn (jf. pbl. §§ 11-7, nr. 6, 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

Innenfor område avsatt til småbåthavn med tilhørende strandsone er det tillatt med reparasjon/vedlikehold på eksisterende godkjente bygninger og anlegg, forutsatt at dette ikke medfører utvidelse eller endring.

Det tillates riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring. Småbåthavners land- og bryggeanlegg skal være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

Etablering av småbåthavn tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

Opplysning: Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø, og 2.1 krav om reguleringsplan.

19.3 Friluftsområde i sjø (pbl. §§ 11-7, nr. 6 og 11-11, nr. 3 og 5)

Innenfor området avsatt til friluftsområde i sjø tillates tilrettelegging for allmenhetens bruk av området.

19.4 Drikkevann (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

Det er følgende drikkevannskilder i Asker kommune:
Setervannet, Sandungen, Striglevann og Husebyvannet. Bjørvann er krisevannkilde.

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

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø

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

For områder med hensynsone villalandskap (H550_2) fremgår utnyttelsesgrad av bestemmelse 14.3.2 og 14.4.3.

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

20.2.1 Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1

Innenfor hensynssone H560_1 tillates ikke tiltak som forringer miljøkvaliteten i sjø og vassdrag, jf. bestemmelse 10.6. Til byggesøknad skal det dokumenteres at tiltaket ikke reduserer miljøtilstanden i sjø og vassdrag, og eventuelt redegjøres for hvilke avbøtende tiltak som må gjennomføres.

20.2.2 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_2

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

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

20.2.3 Bevaring naturmiljø – Naturverdier H560_3

Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Naturmangfoldloven og kartlagte naturtyper etter NiN- registreringer skal bevares og sikres

gjennom fremtidig planlegging/regulering. I ny reguleringsplan for Brønnøya skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres. Områder med naturtyper skal sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Skjøtsel på og bekjempelse av fremmede arter må sikres gjennom bestemmelser ved regulering. Det skal også innarbeides i reguleringsbestemmelser at rigg- og anleggsområder ikke tillates i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres, jf. oppdatert temakart - natur i Asker kommunes kartbase (Asker-kart) og Miljødirektoratets kartdatabase;
https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/naturbase/

Opplysning: Se bestemmelse 10.5 Naturmangfold om krav til naturtypekartlegging og R 20.2 om kartgrunnlag.
1. *Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.*

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

20.3.1 Bevaring kulturmiljø H570_1
I bevaring kulturmiljø H570_1 skal nye tiltak tilpasses eksisterende kulturmiljø og landskap. Verneverdig bebyggelse, spor etter tradisjonell landbruksdrift, og andre kulturminner skal søkes bevart. Trerekker og verdifulle trær[1] skal bevares.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

Ferdsel som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet er ikke tillatt.

Første ledd, første setning gjelder ikke for tiltak som omfatter jernbaneteknisk infrastruktur.

20.3.2 Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3
Innenfor området Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3 gjelder følgende:
a. Stedets egenart og særpregede kulturmiljø skal opprettholdes.
b. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal ta hensyn til kulturmiljøet, herunder dynamittfabrikken, de verneverdige bolighusene og Kongsdelene kirke.
c. Alle bolighus med tilhørende uthus bør bevares.
d. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at det er tatt et helhetlig hensyn til kulturmiljøet. Kommunen skal innhente uttalelse fra Viken fylkeskommune.

20.3.4 Hensynssone historisk veifar H570_4
Veifarene skal bevares. Ved skogsdrift og andre tiltak skal veifarene sikres mot skade innenfor hensynssonen. Veifarene skal ryddes, holdes åpne, og være tilgjengelig for ferdsel.

Opplysning: 1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

21. Hensynssoner fare og sikring

21.1 Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann, H110 (pbl. § 11-8, bokstav a, § 11-11 nr. 6)

21.1.1. Forbud mot tiltak
Innenfor sikringssonen tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd, unntatt tiltak på eksisterende bygninger. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse innenfor nedslagsfeltet. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssonen skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder klausuleringsavtaler. Forbudet i første ledd, første setning, gjelder ikke landbrukstiltak, slike tiltak innenfor nedslagsfeltet reguleres av bestemmelse 18.1.3.

21.1.2 Forbud mot ferdsel og aktiviteter ved drikkevannkildene[1]:
Innenfor sikringssonen er det forbudt med all ferdsel og aktiviteter som kan medføre at drikkevannet blir forurenset. Følgende er uansett ikke tillatt:

a. All ferdsel på og i vannet/drikkevannskilden, herunder også bading, vading, skøyter, båt, kajakk etc. (Forbudet gjelder også husdyr.)
b. Fisking, pilking etc.
c. Vasking av gjenstander
d. Slå leir/raste (telt, hengekøye, brenne bål, campingvogn mv.) nærmere vannkanten enn 50 meter.
e. Etterlate seg søppel/avfall
f. Riding nærmere vannkanten enn 100 meter
g. Utslipp av helseskadelige vesker og stoffer (fra f.eks. maskiner, biler, campingvogner eller lignende, ved vask, reparasjon, oljeskift etc.)

Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt. Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder bruk av båt i forbindelse med oppsyn av drikkevannskilden. Forbudet gjelder for arealformålene LNFR, LNFR-spredt bebyggelse og vern av sjø og vassdrag(drikkevann).

Første ledd, punkt a-d og f, gjelder ikke for Brjørvann med tilhørende nedslagsfelt.

Opplysning:
1. Drikkevannskildene er gitt arealformålet Vern av sjø og vassdrag, hvilke av vannene innenfor hensynssonen som er drikkevannskilder fremgår av bestemmelse 19.4.

21.2 Sikringssone tiltak under terrengnivå, H190_1 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.2.1 Veitunell

Innenfor sikringssone for tiltak under terrengnivå, H190, gjelder bestemmelser i gjeldende kommunedelplan sin helhet (E18 og E134).

21.2.2 Jernbanetunnel

Innenfor sikringssone Jernbanetunnel, H190, kan det ikke foretas boring uten positiv uttalelse fra Bane Nor.

21.3 Faresone flom, H320 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor området angitt som faresone flom (H320) skal det foretas redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

21.4 Faresone ras og skred (kvikkleire), H310 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone ras og skred (kvikkleire) (H310) skal det foretas og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

Opplysning: Se byggteknisk 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 Bjønndalen, H350_1 – 3

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

21.6.2 Engene, H350_4 – 5

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

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

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

22. Hensynsone infrastruktur

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

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

23. Båndleggingssoner

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

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

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

23.2.1 Generelt

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

23.2.2 Automatisk fredet kirke og -gravplass

Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredet kirke og gravplass med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Innenfor middelaldergravplass er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Alle tiltak

innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

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

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

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

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

24. Bestemmelsesområder

24.1 Bestemmelsesområder (pbl. § 11-9)

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

1. **Avvikssone støy - Avvikstoy #1,** jf. bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, bestemmelse 9.3.5.3 Avviksområder for støy.
2. **Dikemark – Dikemark #2,** jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
3. **Øvre Hallenskog – 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.
9. **Nullvekst syd – Nullvekst sør #9,** jf. bestemmelser; 8.2 Parkeringsnorm.
10. **Bestemmelsesområde landskapsreparasjon # 10,** jf. bestemmelse 18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER 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.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.


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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Torstadåsen 1
1396 BILLINGSTAD

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Petter Mamen-Lund

Telefon: 916 14 722
E-post: petter.mamen-lund@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn:		Navn:	
Fødselsnr. (11 siffer):		Fødselsnr. (11 siffer):	
Adresse:		Adresse:	
Postnr.:	Sted:	Postnr.:	Sted:
Tlf.:	E-post:	Tlf.:	E-post:
Dato.:	Sign:	Dato.:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.

Tar deg videre