Elvetangen 2, 1396 BILLINGSTAD



PROPR.NO

Selger
Mari Lyngås Kjæraas
98434240

Prisantydning
3 750 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3203 Gnr. 32 Bnr. 296 Snr. 29

Sentral, lekker og helt ny 2-roms selveierleilighet med stor terrasse på 18 kvm. God planløsning

PRISANTYDNING
kr 3 750 000 kr

FELLESKOST/MND
kr 2 300 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
34kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
5kvm

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
1

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2025

ENERGIKARAKTER
B

ENERGIFARGE
Mørk grønn



Velkommen til Elvetangen 2 -Lys, lekker og helt ny 2-roms fra 2025 i populære Neselva hageby. Kun TG1 og TG0 (de beste tilstandsgradene).



Fra stuen er det utgang til en flott terrasse på ca 18 kvm. Ettermiddagssol fra ca. kl 15 på sommeren



Stuen har en god og praktisk planløsning med plass til både sofa og spisebord.



Uteplassen byr på god plass til ulike utemøbler, samt grill. Her kan du nyte solrike vår- og sommerdager med gode venner. Her hår du både utekran og strøm.



Meget pen og moderne kjøkkeninnredning fra Sigdal med integrerte hvitevarer.



Siemens hvitevarer.



Enstavs eikeparkett på gulvet i gang, stue/kjøkken og soverom



God takhøyde i stue/kjøkken.



Leiligheten har vannbåren gulvvarme i entre, stue/kjøkken og soverom. Oppvarming er inkludert i felleskostnadene (a-konto)



Her er det lunt og behagelig i et topp moderne og energieffektivt bygg. Leiligheten har balansert ventilasjon.



Direkte utgang til stor terrasse.



Boligen har energimerke B som kvalifiserer for grønt boliglån.



Helfliset delikat baderom med moderne overflater og opplegg for vaskemaskin. Downlights i taket og vegghengt toalett.



60 x 60 fliser på gulvet.



God plass til garderobeskap på soverommet.



Soverommet har en stille og tilbaketrukket beliggenhet med tilgang fra gangen.



Plass til dobbeltseng på soverommet (160 cm).



Fine fellesarealer med mye grøntområder og lekeplasser. Området er meget populært grunnet kort vei til naturen, sjøen, idrettstilbud og servicetilbud.



Sameiet ligger i et rolig og trivelig område, samtidig som det er kort vei til et bredt utvalg av servicetilbud som butikker, kafeer og offentlig transport



Kort vei til kollektivtransport - kun ca 7 min gange til nærmeste bussholdeplass og ca 9 min til togstasjonen. Herfra går det hyppigere avganger mot Oslo.



Stor entre med plass til garderobeløsning. Det medfølger en praktisk bod på 5 kvm i byggets kjelleretasje - ideel for ekstra lagring.

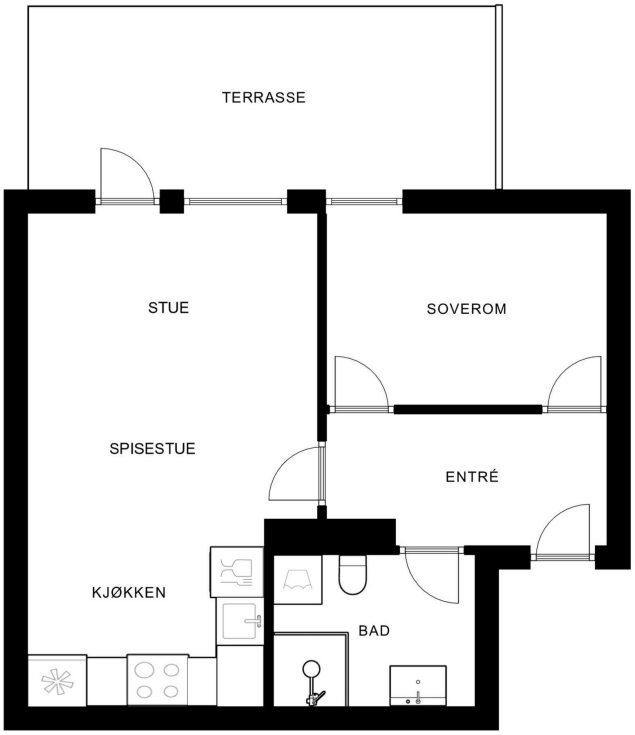


Inngang til bad, stue/kjøkken og soverom fra entre.



Uteplassen har ettermiddagssol fra ca kl 15 på sommeren.





Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Om boligen

Velkommen til Elvetangen 2 - en moderne og helt ny leilighet bygget i 2025, i et attraktivt og fredelig område på vestre Billingstad.
Leiligheten har en gjennomgående god standard og består av gang, kjøkken/stue, soverom og bad. Det er enstavs eikeparkett i leiligheten og god takhøyde. Flott, sentral beliggenhet med stor terrasse på 18 kvm.

Kvaliteter verdt å fremheve:
- Helt ny leilighet - aldri bebodd.
- Vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon.
- Sigdal kjøkken med Siemens hvitevarer.
- Kort vei til matbutikk, buss og tog.
- God takhøyde.
- Stor terrasse på ca. 18 kvm.
- Bod på 5 kvm i kjeller.
- Nybygg-garanti frem til 2030.
- Lave fellesutgifter (a-konto oppvarming inkludert).
- Fin utleiebolig.
- 1-stavs eikeparkett på gulv.
- Fin intern beliggenhet med kveldssol.
- Energimerke B som kvalifiserer for grønt boliglån.

Beliggenhet

Leiligheten ligger landlig til på Billingstad. Fine fellesarealer med mye grøntområder og lekeplasser. Området er meget populært grunnet kort vei til naturen, sjøen, idrettstilbud og servicetilbud. Fra leiligheten er det kort gangavstand til tog fra Billingstad togstasjon og kun minutters gange til ekspressbuss rett inn til Oslo. Buss til Oslo tar ca 30 min og går hvert kvarter.

Annet

Til informasjon fakturerer garasjesameiet 70 kr per måned for bod i kjeller.

Om du ikke har mulighet til å komme på felles visning, holder jeg gjerne privatvisning. Ta kontakt, så finner vi en tid.

Omkostninger

10 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
93 750 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

105 740 kr (Omkostninger totalt)

---

3 855 740 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 570 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.
Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Elvetangen 2, 1396 BILLINGSTAD

ASKER kommune

gnr. 32, bnr. 296, snr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 39 m² BRA-i: 34 m²



Befaringsdato: 12.06.2025 **Rapportdato:** 16.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22504-1006 **Referansenummer:** QC4893

Foretak: PRO BYGGTAKST AS **Takstingeniør:** Kevin P Freestone **Vår ref:**

Medlem av NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Pro Bygg Takst A

Pro ByggTakst AS er din mesterbedrift innen taksering!
Vi spesialiserer oss på eierskifterapporter, skadetaksering av boliger, samt konsulenttjenester og byggoppfølging.
Med over 20 års erfaring i byggebransjen har vi utviklet en dyptgående forståelse av bransjen, noe som gir oss en unik kompetanse som håndverker, prosjektleder og takstmann.
Hos Pro ByggTakst AS tilbyr vi skreddersydde og fleksible løsninger som tilfredsstiller både private og næringskunder.
Uansett om du er en privatperson, utbygger eller eiendomsmegler, kan du stole på at vi leverer med høy kvalitet og presisjon.
Vi har base i Asker og dekker områdene Bærum, Drammen og Oslo.
Kundetilfredshet er vår fremste prioritet, og vi er stolte av å levere tjenester som setter sikkerhet og kvalitet i høysetet.
Vårt dedikerte team sikrer et tett samarbeid med kundene for å møte deres behov og forventninger.
La Pro ByggTakst AS være din pålitelige partner når det gjelder taksering, konsulenttjenester og byggoppfølging.



Rapportansvarlig

Kevin P Freestone
Uavhengig Takstingeniør
Kevin@probt.no
993 49 999

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 (https://iverdi.no/).

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som velholdt, pen og med lite eller ingen bruksslitasje.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2025

UTVENDIG Gå til side

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong forblendet fasader med teglstein.

Vinduer i 3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med
topphengsling og fastkarmsvinduer.
Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med ok resultat.

Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør.
Terrassedør med glassfelt.

Markterrasse med platting i tre på mark. Terrassen er på ca. 18m2

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde.
Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, radon, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til enheten, som eks, overflater på innsiden av yttervegger mot enheten etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, kledd med ----------!!!
- Yttertak er flatt, opplektet og tekket med papp/folie

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulv med 1 stavs parkett og fliser fra byggeår.
Innvendige vegger og himling med malte overflater.
Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.

Innvendige overflater fremstår i god stand.
Etasjeskille i betong fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik.

Malte glatte dører fra byggeår.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.
Innvendige dører i god stand

VÅTROM Gå til side

Flislagt baderomskabin med nedsenket dusjnisje og innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at
unormale verdier ble avdekket.
Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.
Baderomskabinen har Sintefgodkjenning (TG20660) på utførelse.
Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.
Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon.
Overstrømmingsspalte
under baderomsdøren.

Baderomskabiner er unntatt krav til hulltaking og det er derfor ikke gjennomført. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.
Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter MMS3
uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte fronter. Laminat benkeplate
med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper.
Ventilator koblet til det balanserte ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør kjøkken: Rørstusser i benkeskapet med stoppekraner. Det er
montert lekkasjestopper i skapet. Bad: Rørskap over toalettet og gang med
samlestokker og stoppekraner. Avrenning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Kursene er merket.
Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.
Balansert ventilasjon. Avtrekksventiler er plassert på bad. Ventilator
på kjøkkenet. Tilluftsventiler i stue og soverom.
Overstrømmingsspalter under dørene.
Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarme).
Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt
vann i springen.
Sikringsskap i skapet i soverom med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt.
Brannvarslere i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC). Det er sprinkleranlegg i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

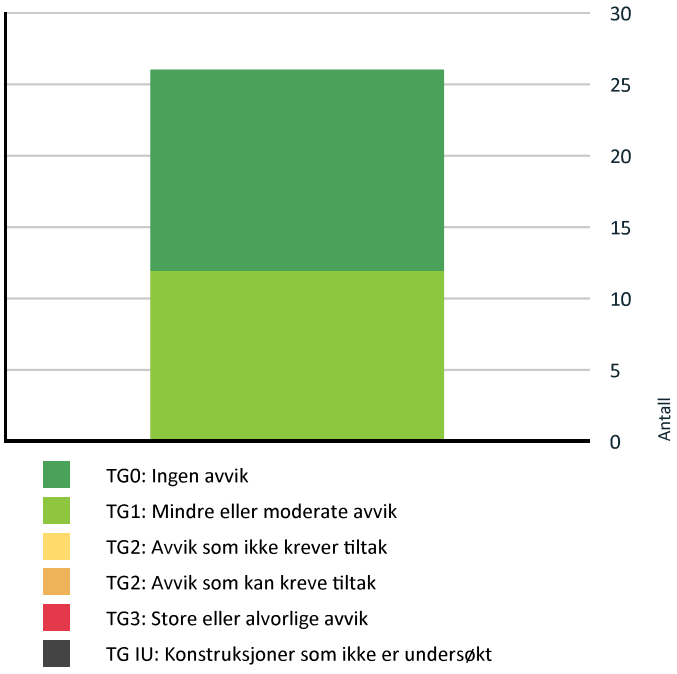
Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2025

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

UTVENDIG

Vinduer

3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med topphengsling og fastkarmsvinduer.

Årstall: 2024 Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør.
Terrassedør med glassfelt.
Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke fysiske inngrep på denne type undersøkelser).

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse på 18m2 med impregnerte terrassebord og utgang fra Stue/kjøkken



Andre utvendige forhold

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

Tilstandsrapport

Det foreligger ikke teknisk rapport for fellesdeler.
Bygget er nylig ferdigstilt med leilighetsovertagelse i dag 12.06.25 og har i liten eller ingen grad behov for en vedlikeholdsplan enda. Behov vil oppstå over tid. Det er derfor vurdert at det i denne rapporten ikke utgjør et avvik.
Det presiseres at det ikke er gjort vurderinger av fellesdeler i bygget og at vurderingen her kun gjelder om det finnes en teknisk rapport eller ikke.

INNVENDIG

Overflater

Gulv: 1- stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Himling: Malt himling.
Det må påregnes at det kan forekomme mindre bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Målinger er utført i soverom og i stue.
Største avvik er målt til ca. 3 mm. gjennom hele stuen og ca. 1 mm. på to meters lengde i samme rom. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

Radon

Bygget er opplyst utført med radontiltak, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført i.h.t. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Det legges derfor til grunn at dokumentasjon finnes, men ikke fremvist på denne befaringen.

Innvendige dører

Etter en enkel funksjonstest ble det ikke registrert vesentlige avvik dører fremstår i god stand.

Andre innvendige forhold

Ved besiktigelse av bolig er det ikke registrert garderobeskap

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Flislagt Norac våtromsmoduler (baderomskabin) med nedsenket dusjnisje og innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.
Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Tilstandsrapport

Norac våtromsmodul har Sintefgodkjenning (TG20660) på utførelse.
Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt metallhimling med downlights.

ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (vannbåren). Det er nedsenket dusjnisje med hjørne sluk

ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Blücher designsluk trekant/renne med limflens
SINTEF TG 2484
Unidrain
hjørnesluk/renne med limflens
SINTEF TG 2552
Gulvsluk er plassert i hjørnet i dusjsonen.





ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri.
Vegghengt toalett med innebygget sisterne.Opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport







ETASJE > BAD

Ventilasjon

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Baderomskabiner er unntatt krav til hulltaking og det er derfor ikke gjennomført. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.
Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter MMs3 uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper.

Tilstandsrapport







ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør kjøkken: Rørstusser i benkeskapet med stoppekraner. Det er montert lekkasjestopper i skapet. Bad: Rørskap over toalettet med samlestokker og stoppekraner. Avrenning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Kursene er merket.

Tilstandsrapport





Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.
Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres på alder der hvor rørene
ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Avtrekksventiler er plassert på bad. Ventilator på kjøkkenet. Tilluftsventiler i stue og soverom. Overstrømmingsspalter under dørene.

Andre VVS-installasjoner

Frostsikker utekran på markterrasse med ispeksjonsluke fra soverom. Det er ikke etablert sprutsikring utvendig noe som kan påføre utvendig veggflate unødig fuktpåkjenninger





Varmesentral

(Fjernvarme). Fellesanlegg er ikke
vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer tilknyttet gulvvarme.

Det er ikke foretatt egne funksjonstester av anlegget, eier opplyser at
anlegget fungerer som det skal.

Varmtvannstank

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt
vann i springen. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Leilighet er oppført med skjult sprinkelanlegg/automatisk brannslukkingsystem.
Skjulte sprinkelhoder er skjult i himling på sov, entre, bad og stue.
Det anbefales på generelt grunnlag og sette seg inn i sameiets retningslinjer og FDV slik at man er oppdatert tilknyttet eventuell teknisk feil på anlegget for stengnig av vann via stoppekran.



TG 0 Vannbåren varme

Oppvarming via vannbåren varme gang, sov, stue og bad





TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

Nytt el anlegg med internt sikringskap plassert på sov, strømmåler plassert i felles skap i parkeringskjeller

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Nytt anlegg overlevert 24.01.2025 Borge Installasjon AS

Inntak og sikringsskap

3. 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?

Tilstandsrapport

Nei

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.





strømmåler lokalisert i felles parkeringskjeller



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Leilighet er utstyrt med sprinkelanlegg og felles brann varsling system. Eget slukke apparat er plassert i boligen
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport







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

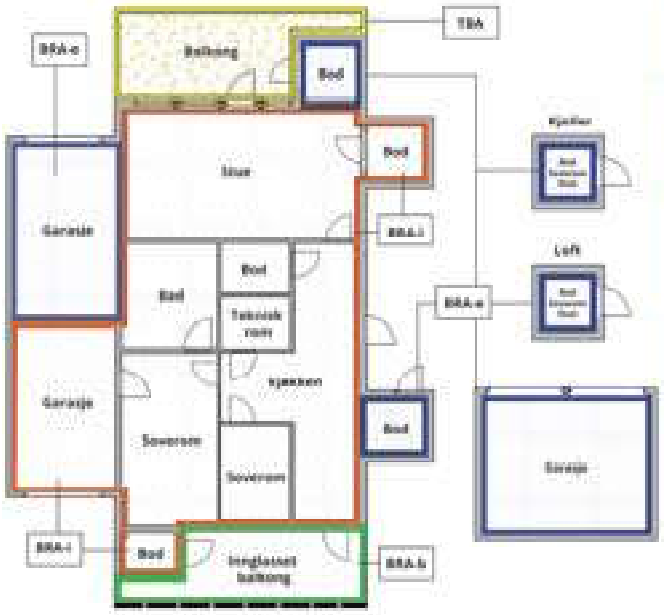
Hva er måleverdig areal?

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 boenhet(er)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenhet(er) 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 boenhet(er)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenhet(er)
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 innendørs 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 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 branncceller

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)**
Etasje	34			34	18
Kjeller		5		5	
SUM	**34**	**5**			**18**
SUM BRA	**39**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, Soverom, Bad, Stue/kjøkken		
Kjeller		Bod i sameiets kjeller	

Kommentar

Markterrasse (TBA) avrundet til 18m2

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 5 m².
Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av
borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Byggeår 2025

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Bolig er nylig ferdigstilt og overtatt av Hjemmelshaver 12.06.2025

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	34	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2025	Kevin P Freestone	Takstingeniør
	Mari Kjæraas	Kunde
	Mats Fensholt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	32	296		29	2194.1 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Ikke relevant

Adresse
Elvetangen 2

Hjemmelshaver
Sandekra AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Neselva Hageby byggetrinn 4 er en del av et større utbygging sentralt på Billingstad i Asker kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Neselva Hageby Ligger omkranset av Neselva med elven og gråtområder på flere sider. Det er lagt vekt på store luftige grønne grønne uteområder. Fra Bergerveien vil det etableres gatetun tilrettelagt opphold og lek. Mot vest vil gatetunet være tilknyttet en aktivitetsplass for store og små.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Det foreligger ikke egenerklæring på befarings tidspunkt	Finnes ikke		Nei
Salgsoppggave	11.06.2025		Gjennomgått		Nei
FDV	12.06.2025	Hjemmelshaver har oversendt Dorpbox mappe overlevert fra utbygger med tilhørende FDV dok på bolig	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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.

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi



NESELVA HAGEBY

ASKER

BYGGETRINN 4 - HUS I

.....

I Neselva Hageby bor du tett på naturen i fredelige og landlige omgivelser

.....



Kun ment som illustrasjon og kan vise mulige løsninger. Vedtak i Drøbak kommune

Innhold

Velkommen til Neselva Hageby
Side 9

Billingstadutbyggingen - Et mangfold av tilbud
Side 14

Nabolagsprofil
Side 18

Din nye leilighet
Side 22

Plantegninger og etasjeplaner
Side 47

Landskapsplan
Side 92

Leveransebeskrivelse og Eiendommens A til Å
Side 95

DESIGN / LAYOUT / FOTO vY Communication www.vycom.no / 3D BILDER Eve Tech www.eve.tech

Neselva Hageby - ditt nye hjem på Billingstad



Velkommen til Neselva Hageby - ditt nye hjem beliggende meget sentralt på Billingstad, omkranset av grøntområder og med luftige grønne uterom mellom bebyggelsen.

Neselva Hageby er en del av en større utbygging på Billingstad. Byggetrinn 4, hus I vil bestå av 37 moderne 2-4-roms selveierleiligheter fra 35-129 kvm. Totalt vil Neselva Hageby bestå av ca 480 leiligheter. Det blir moderne og effektive leiligheter av god kvalitet, samt flotte fellesområder. Med det utgangspunktet, ligger det til rette for hyggelige naborelasjoner og et godt miljø - her blir det flott å bo!

Kun ment som illustrasjon og kan vise mulige tilvalg. Avvik vil forekomme.

Neselva Hageby BT4



Kun ment som illustrasjon og kan vise mulige tilvalg. Avvik vil forekomme.

.....

Billingstad og nærmiljøet

.....



.....

Å bo i Neselva Hageby vil si å ha fantastiske muligheter rett utenfor døren.

.....

En del av Billingstad-utbyggingen

Vestre Billingstad ligger i Asker Kommune midt mellom Asker og Sandvika. Området er på totalt 190 mål grensende til store grøntarealer i vest. Det er godt utbygget offentlig kommunikasjon i området.

Fullt utbygget vil Vestre Billingstad bli hjemplassen til rundt 4.000 mennesker i alle aldre fordelt på omlag 1.700 nye boliger med varierende størrelser og arkitektur. Denne utbyggingen blir den største i Asker, og kommunen har deltatt aktivt i planleggingen for å sikre sin visjon om å skape en helt ny bydel der folk skal trives.

Dette skal bli et urbant, landlig og attraktivt og levende boligområde hvor bokvalitet sikres gjennom fokus på gode og inkluderende uteområder. Frodige og grønne tun og passasjer binder delområdene sammen. Uteområdene blir opparbeidet og beplantet og skal fungere som oppholdsrom og møteplass for store og små.

Hele utbyggingen vil bestå av tilsammen fire boligfelt og to felt avsatt til næring og barnehage. Barnehagen åpnet i 2022 og heter Vestre Billingstad Naturbarnehage. Den er en del av Læringsverkstedet.

Boligene har varierende størrelse og utforming som sikrer kjøpere i alle aldre og livsfaser.



Kjøre. Sparke. Tråkke.
Vi kaller det bilfrihet.

Med Otto i ditt boligsameie har du alltid en skikkelig praktisk og bærekraftig måte å ta deg dit du skal. Du har gleden av å ha en egen elsykkel, elsparkesykkel eller bil, men slipper byrden av å faktisk eie en.

Bedre klima. Mer bærekraft.

En delingsbil kan erstatte opp til 15 privatbiler! Bildeling bidrar til å redusere behovet for nye biler, sikrer bedre utnyttelse av ressursene og frigjør plass i byene.

Bedre økonomi. Delingsøkonomi.

Ta frem kalkulatoren og finn ut hva bilen koster deg. Vi lover deg at du blir overrasket! Siden privatbiler står stille opp mot 90% av tiden er det lurt at vi deler.

Reduserer forskjeller mellom oss.

Delingsbiler og -sykler gir flere mennesker samme muligheter. I tillegg kan du tiltrekke deg flere kjøpere til boligen din ved salg. Enkelt og praktisk, uten kostnaden av egen parkeringsplass!



Kort vei til det du er glad i

Området har tilgang til flotte friluftsområder, og i tillegg strekker Neselva seg gjennom området som en grønn lunge. Neselva er en viktig elv for gytested for sjøørret i Oslosfjorden.

Det vil bli bygget et nytt lokalt nærsenter på området i tillegg til butikker på Nesbru og Holmen Senteret.

Det har vært viktig i planleggingsfasen å tilrettelegge for en moderne boform med mulighet for å bo grønt og landlig med god kommunikasjon. Gangavstand til tog og buss med gode forbindelser til Asker, Sandvika og Oslo. Det er godt utbygget sykkelveinett som gjør det mulig å sykle til jobb eller til marka. Det er gangavstand til Billingstad skole, Nesbru Videregående skole, og det kommer ny barnehage med ca. ti avdelinger grensende mot jordbruksarealene i vest.

På Vestre Billingstad åpnes det for en moderne og grønnere livsstil med blant annet godt tilrettelagt lademulighet for bil og sykkel, samtidig som det blir utarbeidet et helt nytt sykkel- og bildelingskonsept, hvor tanken er at flere kan ha tilgang til bil og sykkel uten å eie selv.

Dette blir en helt ny grønn bydel med nytenkende arkitektur og løsninger som er skapt for å gi høy bokvalitet til mennesker i alle aldre.

På Billingstad Vest lever man godt i Asker!

Transport

Oslo Gardermoen	52 min
Oslo S	21 min
Billingstad stasjon	12 min
Bergerveien	6 min
Miele Norge, Asker	13 min
Enviro Bil, Nesbru	13 min

Varer og tjenester

Kiwi Billingstad	9 min
Joker Billingstad	14 min
Slependen senter	23 min
Holmen Senter	6 min
Vitusapotek Nesbru	17 min
Vitusapotek Slependen	24 min
Holmensenteret Vinmonopol	6 min
Sandvika Vinmonopol	8 min

Sport og trening

Nesbru videregående	9 min
Mellom-Nes skole	18 min
Nr1 Fitness Nesbru	16 min
Nesbru Trim & Helse	17 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 9.2

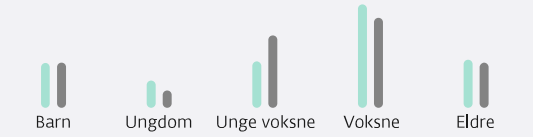
Naboskapet

Godt vennskap 7.5

Kvalitet på skolene

Veldig bra 9.3

Befolkning



Område	Personer	Husholdninger
Kommune: Asker	96 088	39 586
Grunnkrets: Askenga	1 246	631

Boligmasse



Blokk 62%
Annet 11%
Enebolig 19%
Rekkehus 8%

Skoler, barnehager

	Nivå	Klasser /avd	Kapasitet (barn)	Avstand
Mellom-Nes skole	1-7 KL	24 KL	406	18 min
Billingstad skole	1-7 KL	16 KL	301	21 min
Steinerskolen i Asker	1-10 KL	12 KL	191	21 min
Holmen skole	8-10 KL	4 KL	13	12 min
Torstad ungdomsskole	8-10 KL	22 KL	438	19 min
Landøya ungdomsskole	8-10 KL	25 KL	348	27 min
Nesbru videregående skole	-	37 KL	715	9 min
V. Billingstad bhg.	0-5 ÅR		138	5 min
Holmentoppen barnehage	0-5 ÅR		14	10 min

Informasjon i Nabolagsprofilen er hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er basert på korteste kjøre-/gåavstand. Vurderingene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS, Geodata AS eller DnB Eiendom AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: SSB, Statens Kartverk, Nabolag.no, Geodata m.fl.
Copyright © Finn.no AS 2023





Kartene er levert av Geodata AS. Kartene skal ikke brukes som kilde eller fasit på f.eks. fradelinger, sammenføyninger, grenser, da kommunene tilbyr mer oppdaterte kart for dette formålet. Copyright © Finn.no AS 2023

Neselva Hageby BT4

.....

I Neselva Hageby vil det være lett å trives!

.....



Illus II. Kun ment som illustrasjon og kan vise mulige tilvalg. Avvik vil forekomme.

.....

Leilighetene

.....



Kun ment som illustrasjon og kan vise mulige tilvalg. Avvik vil forekomme.



Kun ment som illustrasjon og kan vise mulige tilvalg. Arvik vil forekomme.

Leiligheter for enhver smak og behov

Den følelsen man får når man entrer en helt ny leilighet for første gang...
...der alt er nytt er noe helt spesielt!
Velkommen inn til ditt nye hjem i Neselva Hageby!

I Byggetrinn 4 Hus I blir det en god miks av leilighetstyper. Det blir 2-roms leiligheter fra 35-53 kvm, både effektive og praktiske, i tillegg til litt større for de som ønsker litt mer plass. Det blir 3-roms leiligheter fra 72-90 kvm, med varierte og gode planløsninger for å dekke de fleste behov. 4-roms leiligheter blir fra 76-129 kvm, alle med gode planløsninger og lyse og gode rom. Toppetasjen består av to lekre 4-roms leiligheter med hver sin private takterrasse.

Alle leilighetene leveres med integrerte hvitevarer, stekeovn, komfyrtopp, oppvaskmaskin og integrert kjøl/frys i lekker kjøkkeninnredning fra anerkjent kjøkkenleverandør.

Bad leveres med downlights som grunnbelysning - tidløst og bestandig. Baderomsinnredning leveres i hvit glatt utførelse i kombinasjon med servantbatteri fra Oras/Grohe eller tilsvarende, samt dusjnisje med glassdører og lekre keramiske 60x60 cm fliser på gulv, 30x60 cm på vegg. I dusjnisjen blir det 5x5 cm fliser.

Stue og soverom får hvitmalte vegger, og 1-stavs eikeparkett. Fra stuen er det utgang til balkong eller annen privat uteplass.

Alle rom får vannbåren gulvvarme bortsett fra bad som leveres med elektrisk gulvvarme.

Alle boligene får egen bod på 5 kvm i kjeller, og det er heis fra garasjen til etasjeplan.



Kun ment som illustrasjon og kan vise mulige tilvalg. Avvik vil forekomme.



Kun ment som illustrasjon og kan vise mulige tilvalg. Avvik vil forekomme.

BÅDE EFFEKTIVE OG ROMSLIGE 2-ROMS LEILIGHETER

2-roms leilighetene blir fra 35-53 kvm med gode og gjennomtenkte planløsninger. I tillegg får alle leilighetene egen bod på 5 kvm i kjeller.

Lekkert kjøkken fra anerkjent leverandør med integrerte hvitevarer. Badet har lekre store beige fliser, og alle har plass til vaskemaskin.

Leilighetene i 1. etasje vil ha utgang til markterrasse og hage fra stue/kjøkken, mens leilighetene i øvrige etasjer vil ha utgang til balkong fra stue/kjøkken.



Kun ment som illustrasjon og kan vise mulige tilvalg. Avvik vil forekomme.



3-roms

Kun ment som illustrasjon og kan vise mulige tilvalg. Avvik vil forekomme.



Kun ment som illustrasjon og kan vise mulige tilvalg. Avvik vil forekomme.

ROMSLIGE 3-ROMS LEILIGHETER

Åpne stue- og kjøkkenløsninger skaper et luftig og fint oppholdsrom som er lyst og trivelig, takket være vinduer med godt lysinnslipp, og dør ut til balkong/hage.

Stuen blir romslig med god plass til både spisebord og sofakrok!

Leilighetene i Neselva Hageby har ekstra takhøyde på ca 260 cm, noe som gir ekstra god romfølelse.



Kun ment som illustrasjon og kan vise mulige tilvalg. Avvik vil forekomme.



Kun ment som illustrasjon og kan vise mulige tilvalg. Avvik vil forekomme.



4-roms

Kun ment som illustrasjon og kan vise mulige tilvalg. Avvik vil forekomme.


Kun ment som illustrasjon og kan vise mulige tilvalg. Avvik vil forekomme.

LEKRE TOPPLEILIGHETER OG
4-ROMS LEILIGHETER

4-roms leilighetene blir fra 76-129 kvm og får gjennomtenkte løsninger og godt lysinnslipp gjennom store vinduer. Vi har lagt stor vekt på arkitektur, funksjonelle planløsninger og god standard. Leilighetene får direkte utgang til balkong fra stue/kjøkken. Toppleilighetene får i tillegg hver sin private takterrasse til å nyte lange dager på.

Det blir 1-stavs eikeparkett med behagelig vannbåren gulvvarme. Ønsker man å sette eget preg på leiligheten, kan man velge egne farger som tilvalg.

Leilighetene har balansert ventilasjonsanlegg og boligsprinkling.


Kun ment som illustrasjon og kan vise mulige tilvalg. Avvik vil forekomme.


Kun ment som illustrasjon og kan vise mulige tilvalg. Avvik vil forekomme.



Kun ment som illustrasjon og kan vise mulige tilvalg. Avvik vil forekomme.



Kun ment som illustrasjon og kan vise mulige tilvalg. Avvik vil forekomme.

Neselva Hageby BT4



Kun ment som illustrasjon og kan vise mulige tilvalg. Avvik vil forekomme.

Dagen starter og avsluttes på badet

Badene leveres med moderne fargepalett i beige med vegghengt toalett og dusjnisje med glassdører. På gulvet kommer lekre fliser i 60x60 cm, mens det på vegg kommer fliser i 30x60 cm. I dusjnisjen blir det fliser på 5x5 cm.
Gulvene er flislagt og med behagelig gulvvarme.

Det leveres innfelt downlights i taket. Det blir servant med skuffeseksjon, uten sokkel, med hvite glatte fronter. Det monteres speil med lys på vegg over servant.

Det er avsatt plass til vaskemaskin/ kondenstørketrommel på ett av badene i hver bolig.



Kun ment som illustrasjon og kan vise mulige tilvalg. Avvik vil forekomme.

Plantegninger
Bygg I

2-roms

I1

BRA: 36 M2
P-ROM: 36 M2
BOD I KJELLER 5 M2



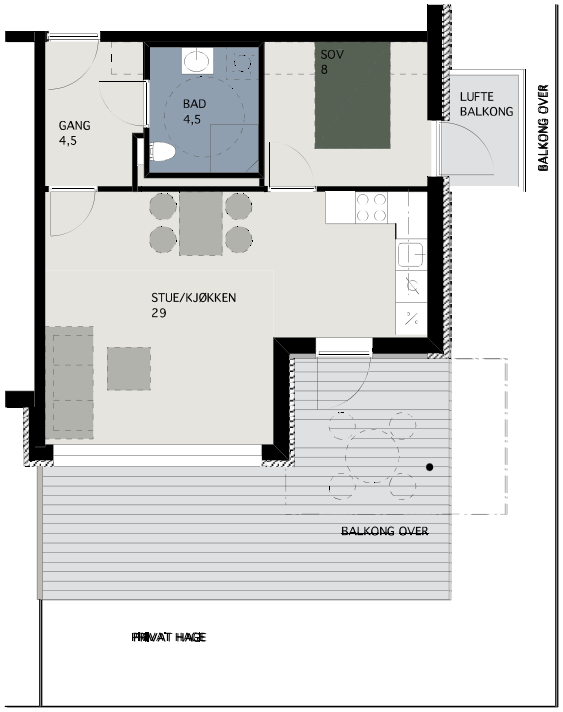
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



2-roms

I2

BRA: 49 M2
P-ROM: 49 M2
BOD I KJELLER 5 M2



Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



2-roms

I3

BRA: 49 M2
P-ROM: 49 M2
BOD I KJELLER 5 M2



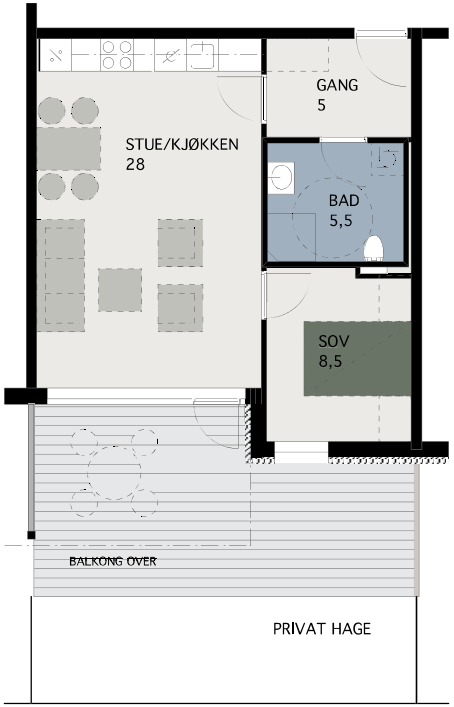
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



2-roms

I4

BRA: 48 M2
P-ROM: 48 M2
BOD I KJELLER 5 M2



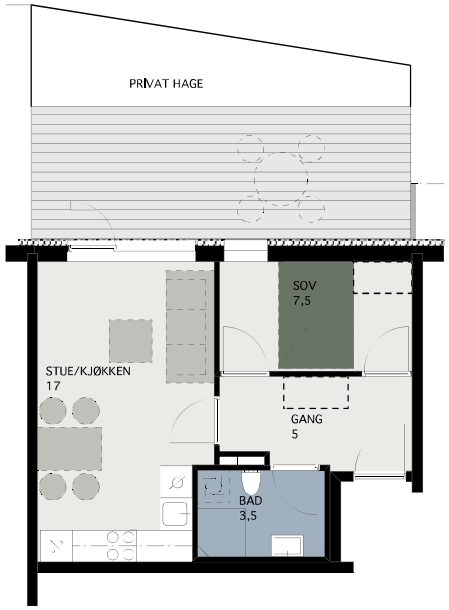
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



2-roms

15

BRA: 35 M2
P-ROM: 35 M2
BOD I KJELLER 5 M2



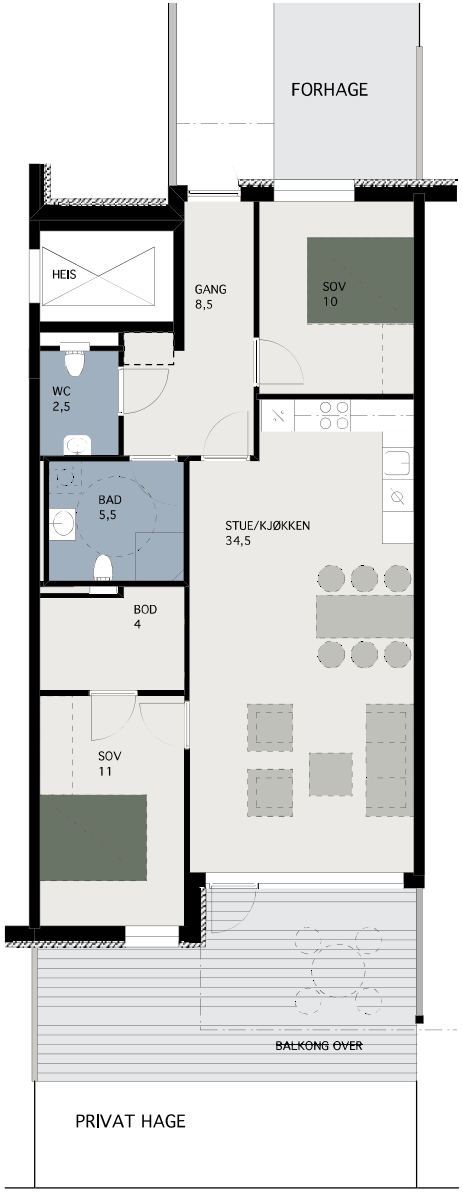
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



3-roms

16

BRA: 82 M2
P-ROM: 78 M2
BOD I KJELLER 5 M2



Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



3-roms

17

BRA: 76 M2
P-ROM: 73 M2
BOD I KJELLER 5 M2



Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



3-roms

18

BRA: 90 M2
P-ROM: 83 M2
BOD I KJELLER 5 M2



Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



2-roms

I9

BRA: 36 M2
P-ROM: 36 M2
BOD I KJELLER 5 M2



Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



2-roms

I10

BRA: 49 M2
P-ROM: 49 M2
BOD I KJELLER 5 M2



Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



2-roms

I11

BRA: 49 M2
P-ROM: 49 M2
BOD I KJELLER 5 M2



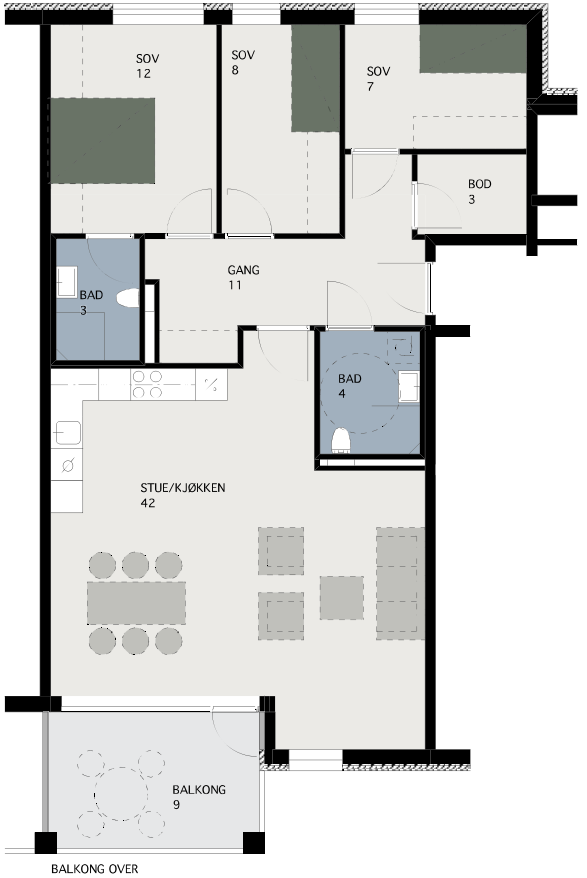
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



4-roms

I12

BRA: 97 M2
P-ROM: 94 M2
BOD I KJELLER 5 M2



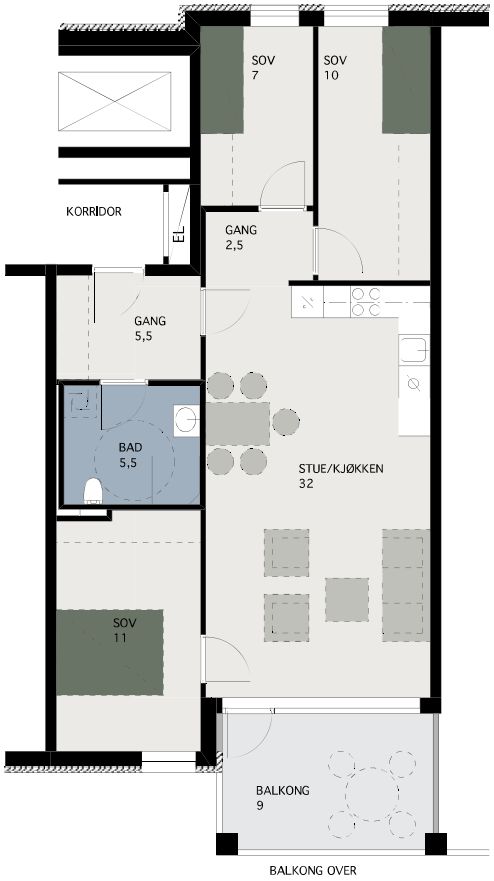
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



4-roms

I13

BRA: 76 M2
P-ROM: 76 M2
BOD I KJELLER 5 M2



Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



2-roms

I14

BRA: 53 M2
P-ROM: 53 M2
BOD I KJELLER 5 M2



Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



4-roms

I15

BRA: 112 M2
P-ROM: 109 M2
BOD I KJELLER 5 M2



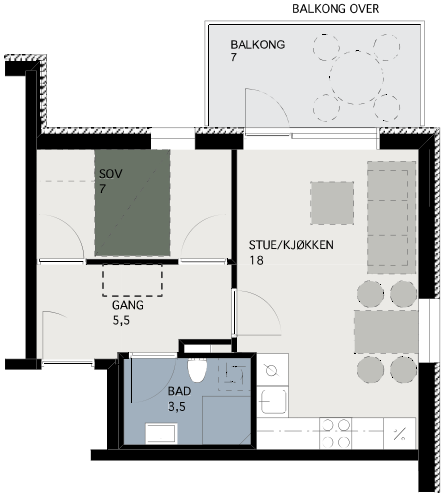
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



2-roms

I16

BRA: 36 M2
P-ROM: 36 M2
BOD I KJELLER 5 M2



Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



2-roms

117

BRA: 49 M2
P-ROM: 49 M2
BOD I KJELLER 5 M2



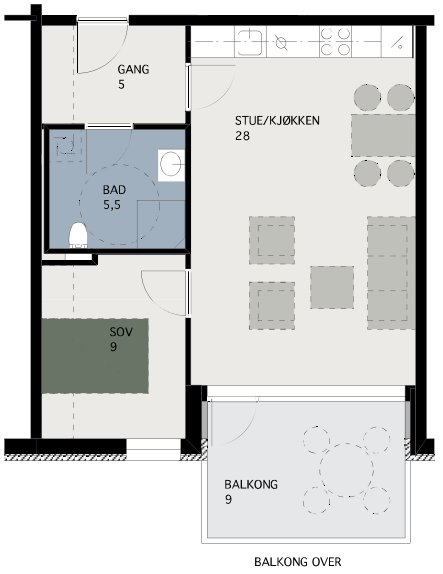
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



2-roms

118

BRA: 49 M2
P-ROM: 49 M2
BOD I KJELLER 5 M2



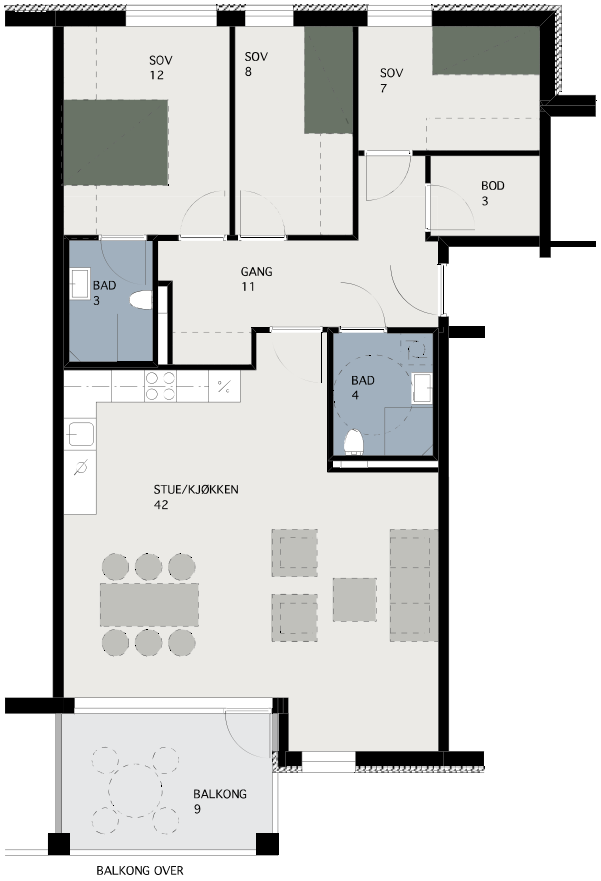
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



4-roms

I19

BRA: 97 M2
P-ROM: 94 M2
BOD I KJELLER 5 M2



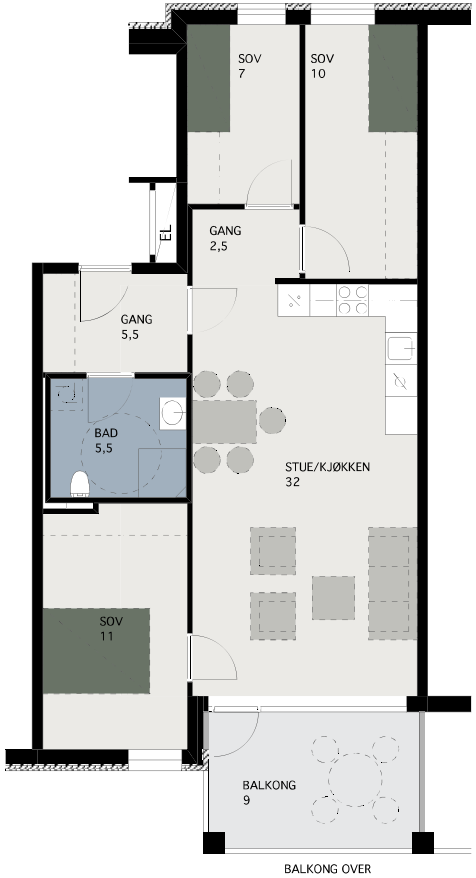
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



4-roms

I20

BRA: 76 M2
P-ROM: 76 M2
BOD I KJELLER 5 M2



Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



2-roms

I21

BRA: 53 M2
P-ROM: 53 M2
BOD I KJELLER 5 M2



Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



4-roms

I22

BRA: 112 M2
P-ROM: 109 M2
BOD I KJELLER 5 M2



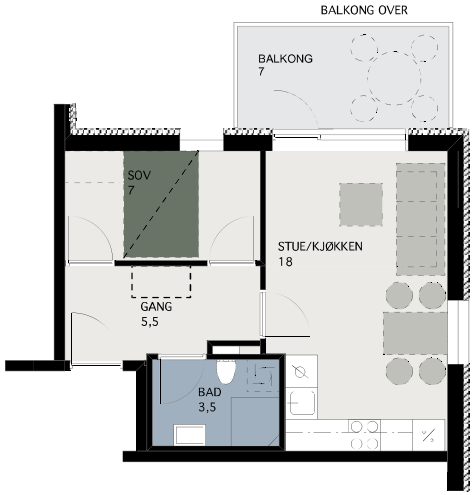
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



2-roms

I23

BRA: 36 M2
P-ROM: 36M2
BOD I KJELLER 5 M2



Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



2-roms

I24

BRA: 49 M2
P-ROM: 49 M2
BOD I KJELLER 5 M2



Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



2-roms

125

BRA: 49 M2
P-ROM: 49 M2
BOD I KJELLER 5 M2



Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



4-roms

126

BRA: 97 M2
P-ROM: 94 M2
BOD I KJELLER 5 M2



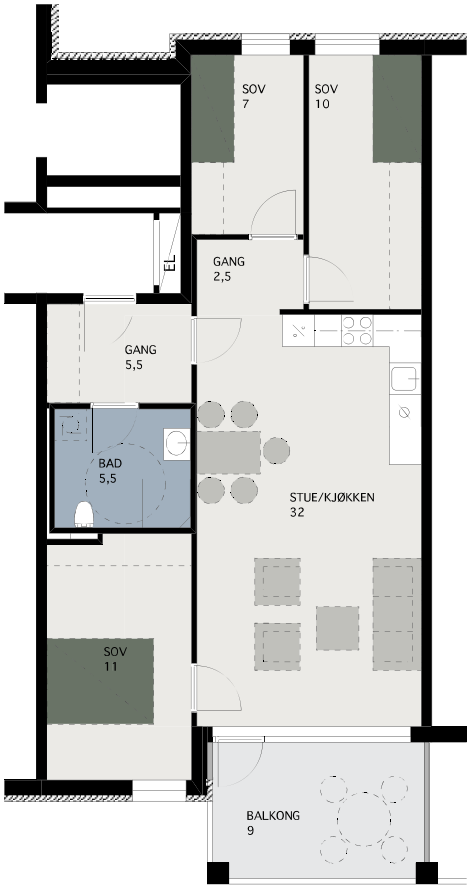
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



4-roms

127

BRA: 76 M2
P-ROM: 76 M2
BOD I KJELLER 5 M2



BALKONG OVER

Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



2-roms

128

BRA: 53 M2
P-ROM: 53 M2
BOD I KJELLER 5 M2



BALKONG OVER

Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



4-roms

I29

BRA: 112 M2
P-ROM: 109 M2
BOD I KJELLER 5 M2



Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.





Kun ment som illustrasjon og kan vise mulige tilvalg. Avvik kan forekomme.

4-roms

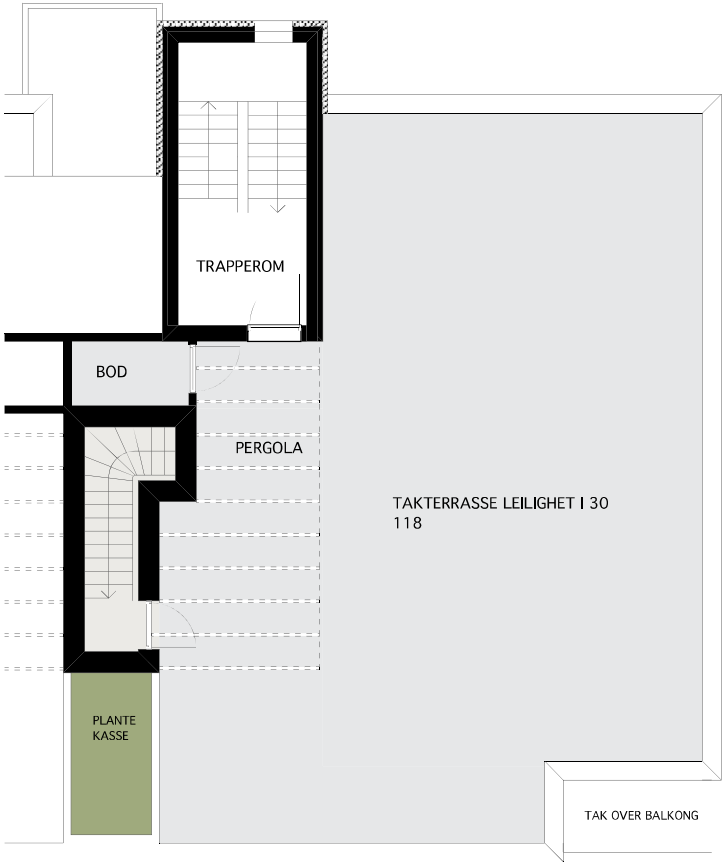
I30

BRA: 129 M2
P-ROM: 125 M2
BOD I KJELLER 5 M2



Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.





Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



3-roms

I31

BRA: 72 M2
P-ROM: 69 M2
BOD I KJELLER 5 M2



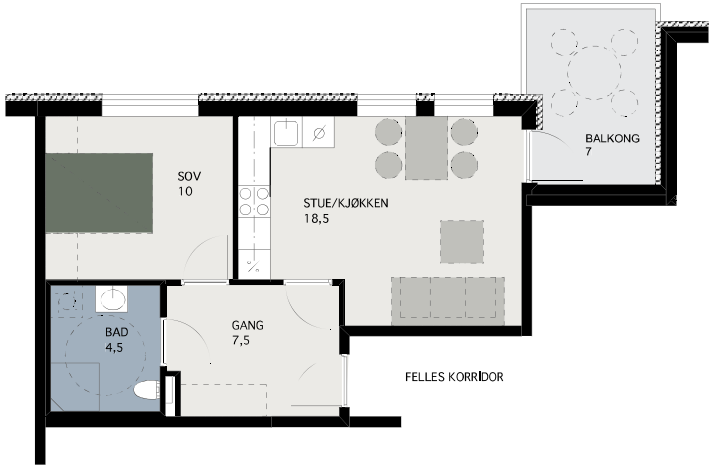
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



2-roms

I32

BRA: 43 M2
P-ROM: 43 M2
BOD I KJELLER 5 M2



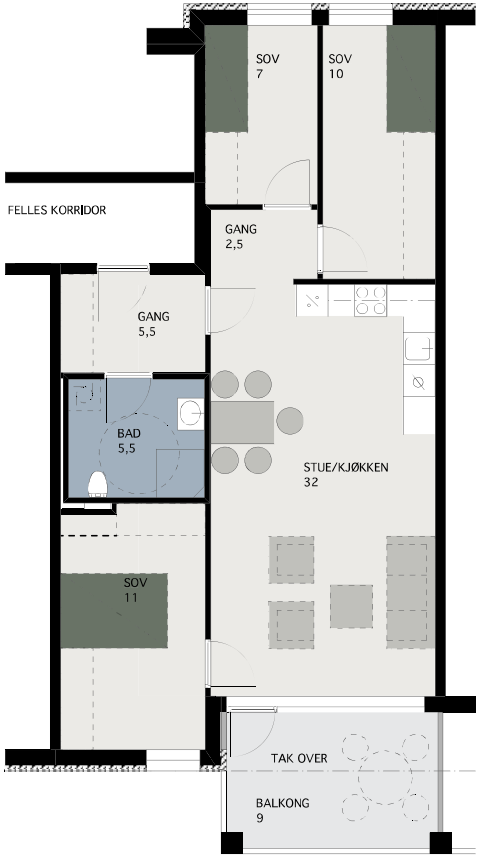
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



4-roms

I33

BRA: 76 M2
P-ROM: 76 M2
BOD I KJELLER 5 M2



Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



2-roms

I34

BRA: 53 M2
P-ROM: 53 M2
BOD I KJELLER 5 M2



Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



4-roms

I35

BRA: 112 M2
P-ROM: 109 M2
BOD I KJELLER 5 M2



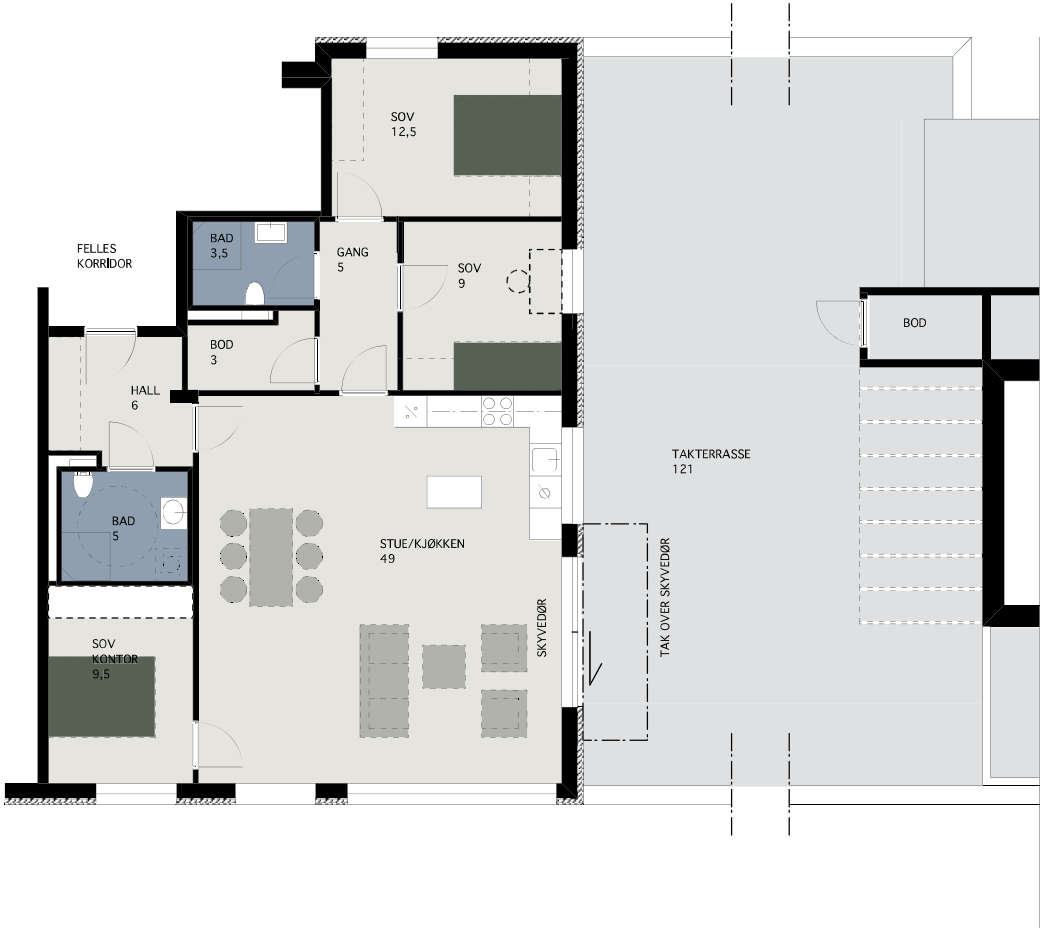
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



4-roms

I36

BRA: 108 M2
P-ROM: 104 M2
BOD I KJELLER 5 M2



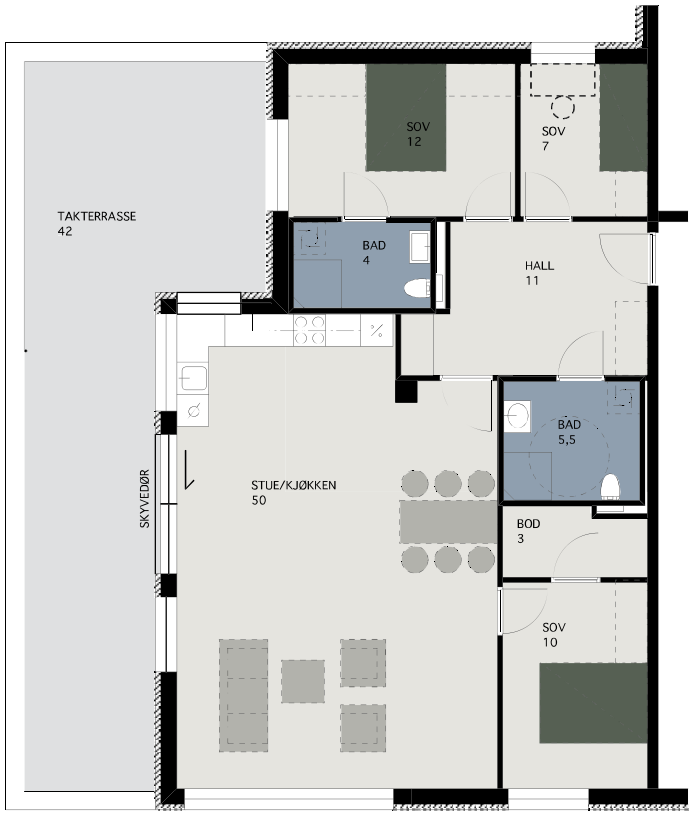
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



4-roms

I37

BRA: 109 M2
P-ROM: 106 M2
BOD I KJELLER 5 M2



Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.

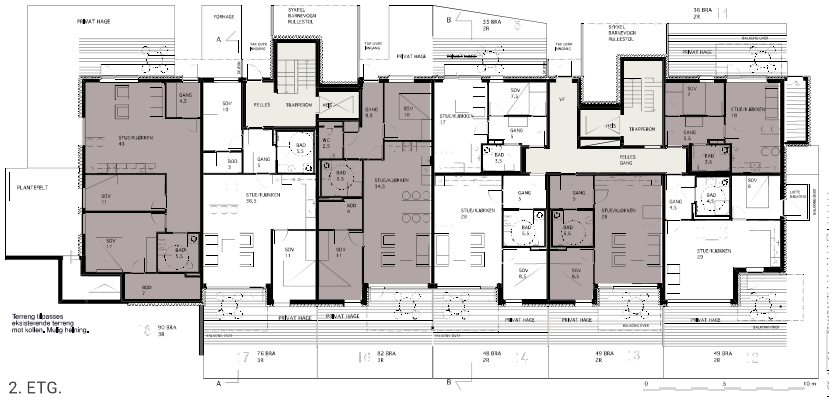




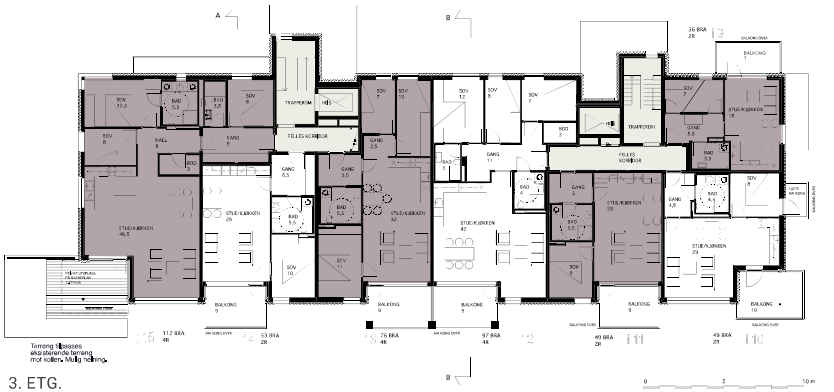
Kun ment som illustrasjon og kan vise mulige tilvalg. Avvik vil forekomme.

Etasjeplaner
Bygg I

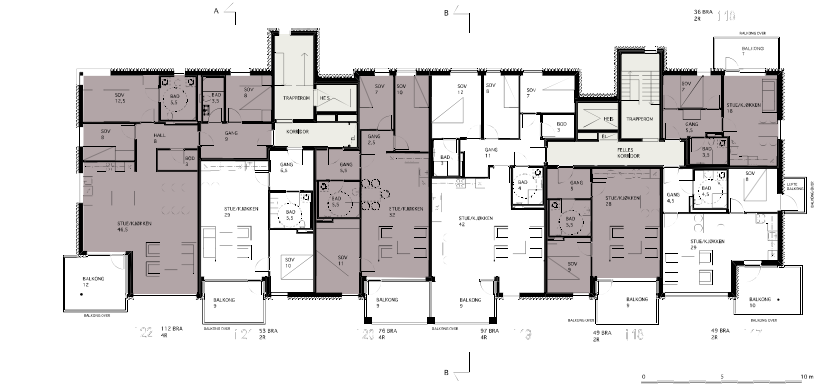
1. ETG.



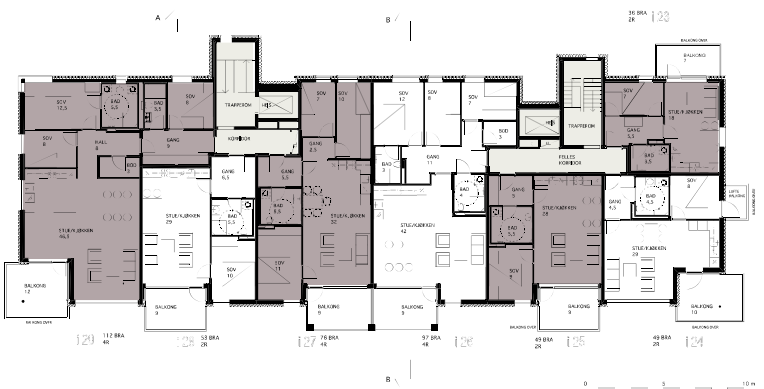
2. ETG.



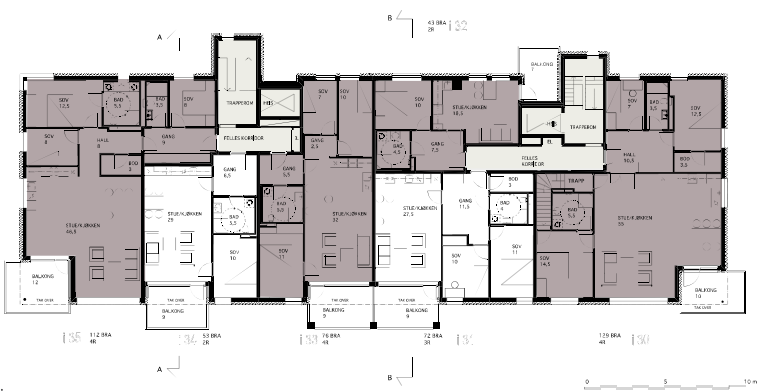
3. ETG.



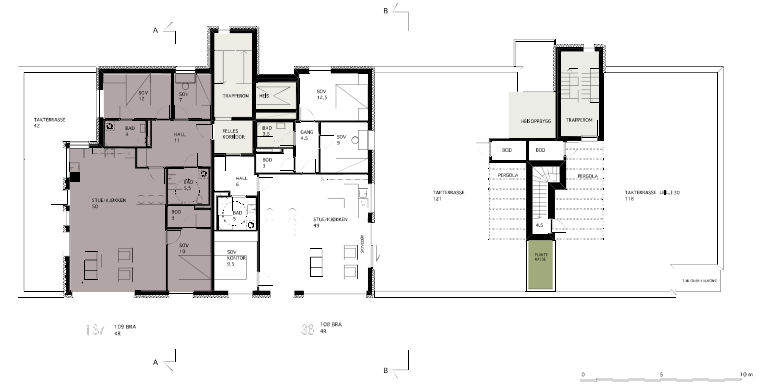
4. ETG.



5. ETG.



6. ETG.



ILLUSTRASJONSPLAN NESELVA HAGEBY

06.11.21

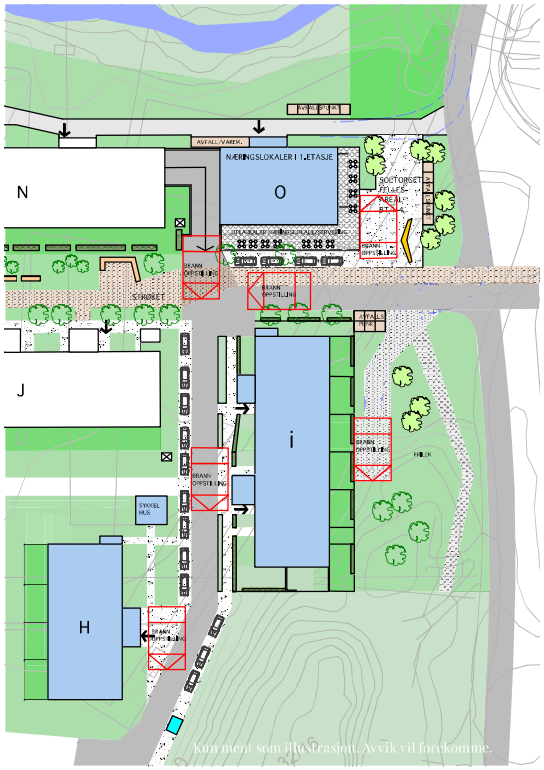


Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

UTOMHUSPLAN NESELVA HAGEBY 4 - HUS H, I OG O

06.11.21

Neselva Hageby ligger omkranset av Neselva med elven og grøntområder på flere sider. Det er lagt vekt på store og luftige grønne uteområder. Her vil det bli tilrettelagt for et levende bomiljø med grønne lunger. Fra Bergerveien vil det etableres et gatetun tilrettelagt for opphold og lek. Mot vest vil gatetunet være tilknyttet en aktivitetsplass for store og små. I tillegg er det en gangbro over Neselva som fører mot Billingstad stasjon, som ligger med en gangavstand på ca. 500 meter. Mot sydøst fører gatetunet til nærsenteret på Vestre Billingstad.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Leveranse-beskrivelse

LEVERANSEBESKRIVELSE

Hus I

Dat. rev. 06.11.2023

GENERELT
Prosjektet er per i dag ikke detaljprosjektert. Alle opplysninger om leilighetene og prosjektet er derfor gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige i forbindelse med nærmere detaljering av prosjektet og leilighetene. (Dette gjelder bl.a. planløsning, fasader, utomhus, tekniske løsninger, garasjeanlegg m.m.). Herunder endringer som følge av pålegg fra myndighetene, eller tiltak for å tilfredsstille aktuelle forskriftskrav, eller endringer i disse.

Generelt står utbygger fritt til å velge løsninger og utforming i den grad det ikke forringer den generelle standarden på prosjektet.

KONSTRUKSJON
Bygningen utføres med bærekonstruksjon i stål og betong. Fasadeveggene utføres dels med stål og treverk. Utvendige fasader vil hovedsakelig kles med tegl/ panel/fasadeplater. Rekkverk hvor det er påkrevet oppføres iht. forskriftene. Utbygger står fritt til å velge materialer og utførelse. Terrasser, balkonger og markterrasser leveres med tremme-gulv i trykkimpregnert tre.

STANDARD INNVENDIG
Det presiseres at salgsprospektet ikke er bindende for leilighetens detaljutforming og farger. Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom selger anser det som nødvendig eller ønskelig, men endringene skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard.

INNVENDIGE OVERFLATER
Gulv: 1 stavs eikeparkett, hvitpigmentert. Fliser på bad.
Vegger og himling: Malt.

INNVENDIG TAKHØYDE
Takhøyde innvendig vil være ca 2,60m. Enkelte steder vil det være bærebjelker i himling og steder som er senket pga. ventilasjon eller andre tekniske føringer. Dette innebærer redusert takhøyde.

NEDFORET HIMLING / INNKASSING
Tekniske rørføringer og ventilasjonskanaler vil i varierende grad bli montert i taket og langs vegger i innkassinger. Nedforinger/innkassinger i oppholdsrom som en følge av rør-/kanalføringer, vil bli utført med gipsplater eller prefabrikerte L-profiler. Disse vil bli overflatebehandlet som en del av overflaten der konstruksjonene blir montert. Innkassing for ventilasjon over kjøkken, vil løses med kjøkkenfronter alternativt malt gips.

UTSTYR

KJØKKEN
Det leveres moderne, glatt kjøkkeninnredning fra anerkjent leverandør med integrerte hvitevarer fra anerkjent leverandør. Hvite fronter med slett overflate og laminat benkeplate. Håndtak i stål på underskap og push-up løsning på overskap. Innkassing over skap for å dekke kanaler fra volumhette/slimline vil forekomme. Der det ikke er behov for innkassing grunnet kanaler, går ikke kjøkken til tak.
Det leveres oppvaskbenk med nedfelt stålvask, ettgreps blandebatteri og volum eller slimline hette over komfyr.
Det presiseres at plantegningen kan avvike med tanke på innredningen som leveres. Tegninger og illustrasjoner i prospektet viser nødvendigvis ikke den reelle leveransen.

GARDEROBER/INNVENDIG BOD
Det er avsatt plass til garderobeskap i leilighetene, men garderobeskap leveres ikke. Noen leiligheter har innvendig bod/walk-in garderobe i leiligheten i tillegg til sportsbod i kjeller.

BAD
Det leveres vegghengt WC og dusjarmatur montert på vegg. Det leveres videre skuffeseksjon med hvite glatte fronter, heldekkende servantplate. Speil med lys og stikkontakt på vegg. Det er avsatt plass for vaskemaskin og tørketrommel (forutsetningen er at det kun benyttes kondenstørketrommel). Det leveres keramiske fliser i størrelse 60x60 cm på gulv, og keramiske fliser i størrelse 30x60 cm på vegger. Nedsenket dusjnisje med 10x10 cm fliser. Det blir forskriftsmessig terskel med nivåforskjell fra bad til tilliggende rom. Det leveres prefabrikkerte våtromsmoduler og/eller plassbygde bad. Plassering av baderomsinnredning, toalett og dusj kan avvike fra tegninger/illustrasjoner avhengig av hva slags løsning som velges.

VINDUER/VINDUSDØRER
Det leveres vinduer og karmer, ferdigbehandlet fra fabrikk. Vinduene er beslått utvendig med aluminium. Det er tilrettelagt for valg av solskjerming på solutsatt fasade som tilvalg.

INNVENDIGE DØRER
Det leveres hvite dører med hvite karmer. Dørene leveres ferdig behandlet fra fabrikk, med dørhåndtak i stål/børstet utførelse.

HOVEDINNGANGSDØR TIL LEILIGHET
Hovedinngangsdør leveres i fabrikkmalt utførelse med FG-godkjent sikkerhetslås.
Det leveres ikke med kikke-hull.

GULVLISTER/GERIKTER/TAKLISTER
I rom med eikeparkett leveres eik gulvlister (vaskelist) eller fabrikkmalte hvite gulvlister. Alle utforinger/gerikter rundt dører leveres ferdig lakkert/malt fra fabrikk. Det vil bli synlige spikerhoder eller skruehoder i listverk, gerikter og utforinger. Taklister leveres ikke. Vindussmyg gipses.

DIVERSE UTSTYR
Det leveres brannslukningsutstyr iht. forskrifter. Husbrannslange på kjøkken, alternativt brannslukningsapparat.

BALKONGER
Impregnert trebord på balkonger og terrasser. Rekkverk: Det leveres ulike løsninger på balkongene. Glassrekkverk, glassrekkverk med trespiler og/eller beslag/tegl.

BODER
Det leveres 1 stk. sportsbod til hver leilighet. Boden ligger i felles bodanlegg i kjeller. Bodene deles opp med nettingvegger med åpning mot tak og dør. Boden er klargjort for kjøpers egen montering av hengelås.

TEKNISKE ANLEGG

VENTILASJON
Det leveres separate balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Lydventiler kan/vil bli montert i yttervegg der dette eventuelt er nødvendig, disse bygger noe ut fra innvendig veggflate.

ELEKTRISK
Elektrisk anlegg ligger skjult i leiligheten, bortsett fra fremføringer til lys og stikk under overskap på kjøkken og i innvendige boder eller mot brannskille/lydvegger. Alle elektriske punkt er plassert på vegg, takpunkt monteres ikke. Elektrisk gulvvarme på bad.
Ved tilvalg vil planlagte stikkontakter ikke flyttes eller fjernes, det vil kun bli tillagt nye.
Komfyrvakt leveres til hvert kjøkken.

SANITÆR
Det monteres ett-greps blandebatterier. Det monteres opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk med lekkasjestopper og opplegg for vaskemaskin som anvist på tegning.

OPPVARMING
Oppvarming skjer ved vannbåren gulvvarme. Bad er utstyrt med elektriske varmekabler.
Alle leiligheter vil ha egne separate energimålere.

TV, TELEFON OG BREDBÅND
Leilighetene leveres med 2 stk. uttak for TV, Radio og Internett. 1 uttak i stuen og 1 uttak på hovedsoverom. Punktet leveres ferdig med signaler fra GlobalConnect eller tilsvarende. Utbygger vil på vegne av sameiet tegne en 3-5 års kontrakt for signalleveranse og kollektiv grunnpakkeavtale for TV og Internett til alle leilighetene.
Den enkelte kjøper kan selv ta kontakt med aktuell leverandør og abonnere på/betale for ytelser utover det som inkluderes i den "kollektive grunnpakken".

TEGNINGER AV TEKNISKE ANLEGG
Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av rørføringer bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig.
Det blir levert sprinkleranlegg. Det vil bli levert sprinklerhode for bolig, skjult med dekklokk. Sprinklerrør vil ligge i dekke, kasse, eller over himling.

FELLESAREAL

INNGANGSFORHOLD
Det er inngang til de forskjellige trapperommene fra bakkeplan som vist på utomhusplan med innvendig trapp og heis til alle plan. Noen av leilighetene i første etasje har egen inngang, mens øvrige leiligheter har adkomst fra innvendig trapperom.

HEIS
Heis direkte opp fra parkering/bod etasje og til alle boligetasjer.

PORTTELEFON
Det monteres ringetablå med videooovervåkning ved inngangsdør med callinganlegg til hver leilighet. Det leveres fjernstyrt åpner til garasjeanlegg. Det leveres også ringeknapp utenfor hver leilighet.
Monitor i leiligheter kan leveres som tilvalg.

PARKERINGSETASJE
Leveres med støvbundet overflater og oppmerkede parkeringsplasser.
Det etableres p-plasser i parkeringskjeller. Ladestasjon til El. bil som tilvalg.

TILVALGSMULIGHETER
Alternative utførelser og kvaliteter (endringer/tilvalg) tilbys iht. etterfølgende tilvalgsliste. Noen tilvalg vil være kostnadsfrie, men andre vil ha en kostnadsmessig konsekvens for kjøper. Nærmere informasjon vil bli gitt.

ROMSKJEMA

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	VENTILASJON	ANNET
GENERELT			T-profil himlingsplater i bod i leilighet.	*NEK 400 – 2014* *Røykvarsling iht. krav 2014 (kan avvike pga bygningsmessige)* *Brannalarmanlegg iht. krav*	Sprinkleranlegg. Boligsprinkling med skjulte hvite sprinklerhoder med dekkplokk. Vannbåren gulvvarme i alle rom unntatt bod og bad.	Balansert ventilasjon, Separat anlegg pr leilighet	Nødvendig utstyr iht. brannkrav skal leveres.
GANG	1-stavs lys hvitpigmentert eike parkett.	Sparklet og malt. Hvit standard.	Malt gipshiming. Standard hvit.	Uttak iht. norm. *Sikringskap* Porttelefon svarapparat Speiler i gang			
STUE / KJØKKEN	1-stavs lys hvitpigmentert eike parkett.	Sparklet og malt. Hvit standard.	Malt gipshiming. Standard hvit.	Uttak iht. norm. Uttak for TV/internett. (KT) Egen kurs til stikk ovbenk. Benkarmatur tilpasset det enkelte kjøkken.	Oppvaskkum i rustfritt stål. Ettgreps blandebatteri svingbart. Opplegg for oppvaskmaskin.		Kjøkkeninnredning med hvit, glatt overflate fra anerkjent leverandør. Innredningen leveres med hvitevarer, integrert stekeovn, komfyrtopp, oppvaskmaskin og integrert kjøleskap.
SOVEROM	1-stavs lys hvitpigmentert eike parkett.	Sparklet og malt. Hvit standard.	Malt gipshiming. Standard hvit.	Uttak iht. norm. Hovedsoverom utstyres med Uttak for TV/internett. (KT)			
BAD	Beige fliser 60x60cm med 10x10cm i dusjnisje.	Fliser 30x60 Beige.	Follert hvit stål eller hvitmalt betong	Uttak iht. norm Downlight i himling. Uttak til vaskemaskin og tørketrommel på egne kurser. (3stk kurser til Badekabin) Elektrisk gulv varme	Heldekkende servant over 60 cm skuffeseksjon. Servantbatteri Oras/Grohe armatur eller tilsvarende. Dusjhjørne med glassdører. Termostatstyrt dusjbatteri og dusjgarnityr. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel der vaskemaskin er vist på bad.		Hvit glatt baderomsinnredning. Speil med lys over servant. Dusjhjøre
WC	Beige fliser 60x60cm	Sparklet og malte Hvit standard.	Malt gipshiming. Standard hvit.	Lys i tak med dobbel stikk. Uttak iht. norm	Oras/Grohe armatur eller tilsvarende Vegghengt toalett		
Bod i kjeller	Støvbundet betong.	Sprøytemalt betong til full dekk/ stålvegger type Troax el. tilsvarende. Stålrører foreberedt for hengelås.	Sprøytemalt betong til full dekk	Iht. norm. Belysning i tak.		Sentralt ventilasjonsanlegg iht. norm.	
Parkeringsanlegg	Betong, støvbundet.	Sprøytemalt betong.	Sprøytemalt betong.	El-billading: Tilvalg – Infrastruktur tilrettelegges		Iht. krav.	Oppmerking og nummerering av parkeringsplasser. 1 sender pr. parkeringsplass for åpning av garasjeport.
Innvendig fellesareal. Ganger og trapper.	Fliser i inngangsparti og i tilliggende trapper/repoer i alle plan	Sparklet og malt betong	Systemhimling Spiller i tak plan 1 inngangsparti.	Iht. norm. 1stk dobbel stikk på hvert hovedrepo samt min i hvert rom. Taklampe inngangsparti. Lys ihht norm.		Iht. krav.	Rekkverk: Lakkerte rekkverk i stål eller aluminium.
Balkong/Takterrasse	Imp. trebord på takterasser og balkonger.		Brettskurt betong / panel	Veggmontert lys med innvendig bryter. 1 dobbel stikkontakt.			Rekkverk: Det vil kunne leveres ulike løsninger på rekkverk. Glassrekkverk med klart eller follert/frostet glass. Det kan bli innslag av trespiler/beslag/tegl (ikke endelig avklart).
Markterrasse	Impregnert trepløtting.	Skillevegg mot tilliggende boenhet.	Brettskurt betong	Veggmontert lys med innvendig bryter. 1 dobbel stikkontakt.			Leiligheter i 1.etasje vil få enerett/bruksrett/tilleggsdel grunn på markterrassen og plen. Plenarealet er estimert til ca. 2,5 meter utenfor platting. Se plantegning 1. etasje for estimert areal. Endelig størrelse og organisering på markterrasse og plen avklares i detaljeringsfasen/utførelsesfasen.

ROMSKJEMA

GENERELLE OPPLYSNINGER:

Utførelse:	Alle arbeider / leveranser skal være iht. NS 3420 normal utførelse.
Toleranser:	Alle arbeider / leveranser skal tilfredsstille NS 3420 normal utførelse.
Skilting:	Nødvendig skilting av bygninger, med adressemerking, merking av postkasser, boder og parkeringsplass for bil og sykkel leveres.
Tegninger:	Utstyr og innredninger som er stiplet leveres ikke.
Betong:	Alle synlige flater som ikke er beskrevet med spesifikk behandling støvbindes.
Himlingshøyde	Himlingshøyde i stue/kjøkken vil bli ca. 2,6 meter. Men i andre rom og spesielt i våtrom, bod og entre/gang vil himlingshøyden kunne være lavere pga. tekniske føringer. Innkassinger for tekniske føringer vil også kunne komme i stue/kjøkken, soverom, bod, gang m.m. som vil medføre lavere høyder lokale steder.
Ringeanlegg	Ringeanlegg med kamera ved hovedatkomst på bakkeplan, med betjeningsforbindelse uten bilde til hver leilighet. Fargeskjerm til leiligheten kan leveres som tilvalg.
Oppvarming/varmtvann:	Energi til produksjon av varmtvann og oppvarming av leilighetene leveres med fjernvarme, enten lokalt eller sentralt. Varmen leveres til leilighetene som vannbåren gulvvarme. Elektriske varmekabler på bad. Det leveres energimåler i hver leilighet.
Ventilasjonsanlegg:	Aggregat for balansert ventilasjon for leiligheter monteres i bod i leilighet. For leiligheter uten bod monteres aggregat i kjøkken. Avtrekkshette på kjøkken er av type Volumhette eller Slimline.
TV/Telø/Bredbånd:	Det leveres 2 stk. uttak pr. leilighet, 1 stk i stue og 1 stk på hovedsoverom. Tilrettelagt for dekoder for TV. Månedlig serviceavgift inkluderes i månedlige fellesutgifter. Tilknytningsavgift og abonnementsavgift må kjøper selv betale via fellesutgifter til sameie. Selger inngår en avtale med leverandør på vegne av sameiet.
Listverk og foringer:	Til dører leveres ferdig malt fra fabrikk med synlige spikerhull. Overgang vegg / tak fuges og males uten taklister. Gulvlister i hvit standard/eikelist med synlige spikerhull. Vindussmyg gipses.
Vinduer/balkongdør:	Vinduer med hvite trekarmer med aluminiumsbeslag utvendig.
Vindusvask:	Åpningsbare vinduer plasseres slik at det gir adkomst for vindusvask fra hver enkelt leilighet innenfra.
Solskjerming:	Mulighet for valg av solskjerming på solutsatt fasade som tilvalg.
Balkonger:	Imp. trebord på gulv. Det leveres ulike rekkverksløsninger på balkongene: Glassrekkverk, glassrekkverk med spiler og/eller beslag/tegl.
Tak- og markterasser:	Tak- og markterasser med gulvbord av imp, trebord, Det leveres ulike rekkverksløsninger på takterassene: Glassrekkverk, glassrekkverk med spiler og/eller beslag/tegl.
Dører fellesanlegg:	Dører i fellesanlegg skal være i stål eller aluminium, pulverlakkert standard RAL-farge, med dørpumpe. Hovedinngangsdør til trapperom i 1. etasje leveres med glass.
Inngangsdør leilighet:	Inngangsdør til leilighet leveres ferdig malt med listverk, og foringer i standard RAL-farge.
Innvendige dører:	Hvite, lette innerdører og hvite trekarmer/listverk med synlig spikerhull.
El. anlegg:	Anlegget leveres iht. NEK 400:2014. Det leveres el.-skap med egen måler plassert i fellesareal i trapp. Elektrisk anlegg ligger skjult i leiligheten, bortsett fra fremføringer til lys og stikk under overskap på kjøkken og i innvendige boder eller mot brannskille/lydvegger. Alle elektriske punkt er plassert på vegg, takpunkt monteres ikke.
Sprinkelhoder	Synlige sprinkelhode(r) med dekkplokk iht. krav i leiligheten. Enkelte steder er det nødvendig med synlige nedsenket tradisjonelle sprinkelhoder.
Fasader:	Fasaden består av en miks av følgende materialer: Lyst/mørkt murverk og tegl, beiset kledning, betong og fasadeplater. Endelig farge på hus er ikke avklart. Endringer fra illustrasjoner vil forekomme
Fasadevedlikehold- / rengjøring:	Vindusvask, se beskrivelse ovenfor. Øvrig vedlikehold må utføres med stillas eller mobilkran. Søttekott i kjeller med varmt/kaldtvann og utslagsvask.
Utvendige vannuttak:	Det leveres vannuttak for vedlikehold av felles utearealer og hageanlegg. Det leveres ikke vannuttak for vasking av biler og det leveres ikke vannuttak i garasjeanlegg.
Avfallshåndtering:	MOLOCK Nedgravde containere eller tilsvarende
Uteanlegg / lek:	Det vil forekomme endringer av utomhusplanen i prosjektering og utførelsesfasen. Nærheten til Neselva og hensynssoner medfører at det vil kunne komme endringer/avvik på prosjekterte høyder og skråninger. Dette vil kunne medføre endring på skråninger og høyder på den enkelte private hage og private forhage i 1. etasje.
Atkomst:	Området er under utbygging, og det må påberegnes midlertidig atkomst til kjeller og eiendommen etter innflytning. Dette vil også kunne gjelde forbi eiendommen til andre utbyggingsfelt i Neselva Hageby, og til området er ferdig utbygd. Sameiet plikter å medvirke til dette.
Parkeringsanlegg:	ihht reguleringsbestemmelser for Vestre Billingstad. Fremtidige parkeringsanlegg er planlagt organisert som én eller flere anleggseiendommer. Dette avhenger av utbyggingstakten og når de ulike byggetrinnene blir etablert. Utbygger forbeholder seg retten til å organisere denne og fremtidige parkeringsanlegg som én eller flere anleggseiendommer, samt å slå flere sammen til én. Det må i perioden etter innflytting påberegnes midlertidig adkomst til parkeringsanlegg da anlegget skal bygges på / forlenges til fremtidige byggetrinn.
Postkasser:	Plasseres sentralt ved inngangspartier.
Kjøkken:	Overskap til kjøkken er standard høyde – Ikke takhøye skap. Balansert ventilasjonsaggregat kan bli plassert i overskap i kjøkken.
Baderom:	Rør-i-rørskap blir plassert i himlingene eller på vegg i baderommet.

Leveransen er i henhold til TEK17.

I nye bygg vil det normalt oppstå riss ved skjøter og sammenføyninger, pga. små setninger og uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at riss i materialoverganger mellom tak/vegg og i hjørner ikke kan kreves utbedret. Det kan være nødvendig å kle inn rørføringer som kommer lavere enn himlingshøyde i stue/kjøkken og soverom.

Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet, er interessent/ kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Det vil bli mulighet for individuelle løsninger/ tilvalg på kjøkken, garderobe, farger på innvendige vegger, parkett med fotlist, elektro og sanitær. Tilvalg utføres i en kundebehandlerperiode. Etter denne perioden vil det ikke være anledning å gjøre endringer.

Endringer som følge av avklaringer i detaljplanen, rammesøknad og detaljprosjekteringen kan bli nødvendig. Dette gjelder også inne i leilighetene. Dette gjelder spesielt behov for lokale utvidelser for bæresystem og utvidelse for innkassing av tekniske installasjoner i form av utforinger av vegger og sjakter, samt nedforede himlinger i deler av leiligheten. Som følge av dette kan det forekomme mindre arealavvik fra de oppgitte arealer. I forbindelse med skjulte tekniske anlegg må det monteres inspeksjonsluker. Det vil være synlige luker opptil 80x80cm som kan bli plassert på vegg og i himlinger.

Produkter som er spesifikt beskrevet kan bli endret dersom det i detaljprosjekteringen avdekkes behov for endring, for eksempel at arkitekt ber om endring for å ivareta det komplette arkitektoniske uttrykk, eller at leverandør skifter navn på produkter underveis. Eventuelle endringer vil i tilfelle gjøres med produkter som har tilsvarende kvalitet. Det vil også forekomme endringer på utomhusplanen i prosjektering og utførelsesfasen.

EIENDOMMENS A TIL Å

MEGLER

Oppdragsnummer
912235018

Kontaktperson og ansvarlig megler
Navn: Bente Stubberud, telefon 913 39 949
Tittel: Eiendomsmegler

DNB Eiendom AS
Adresse: Dronning Eufemias gate 30, 0191 Oslo
Org.nr.: 910 968 955

Selger
Selger/Utbygger
Navn: Neselva Hageby 4 AS
Adresse: Postboks 414, 1302 Sandvika
Org.nr.: 931 704 591

Hjemmelshaver
Navn: Sandekra AS
Org.nr.: 980 916 871
Selger/utbygger råder over eiendommen gjennom en ugjenkallelig generalfullmakt.

Entreprenør
Navn: Alento AS
Org.nr.: 912 553 620

PROSJEKTET

Om prosjektet
Neselva Hageby ligger omkranset av Neselva med elven og grøntområder på flere sider. Det er lagt vekt på å videreføre den gode kvaliteten fra tidligere byggetrinn. Neselva Hageby har store luftige og grønne uterom. Her vil det bli tilrettelagt for et levende bomiljø med grønne uteområder, hvor det tidligere var nærings- og landbruksområde. I forbindelse med utbyggingen vil det i umiddelbar nærhet bli etablert en barnehage, og det vil være kort vei til skoler, butikker og kollektivtransport.

Prosjektet Neselva Hageby er planlagt utbygget som en trinnvis feltutbygging med totalt nærmere 500 leiligheter, oppdelt i 4 byggetrinn. Det opparbeides flere underjordiske garasjeanlegg med parkeringsplasser og sportsboder. Videre opparbeides det et felles uteområde som består av område for lek og aktivitet, samt områder for opphold.

Denne salgsoppgave omhandler det 4. og siste byggetrinnet og er planlagt utbygget med 93 leiligheter fordelt på Hus I, O og H. Det planlegges også etablert en næringsseksjon i 1. etasje av Hus O som er tiltenkt bevertning. Denne salgsoppgaven omhandler Hus I med 37 leiligheter.

Det enkelte byggetrinn i prosjektet vil bestå av flere bygg som vil bli organisert i ett eller flere selskap, herunder eierseksjonssameier. Tingsrettslige sameier vil kunne bli opprettet for fellesarealer og garasjeanlegg. Selger tar forbehold om antall selskap, antall boliger, endelig organisering og omfang av den gjenværende utbyggingen.

Adkomst
Ta inn Bergerveien fra Billingstadsletta. Når Bergerveien svinger svakt til venstre kjører man videre rett frem Sandekra. Fjerde byggetrinn i Neselva Hageby vil ligge sør-øst for byggetrinn 3.

Fremdriftsplan og ferdigstillelse
Selger har vedtatt igangsetting og siste frist for ferdigstillelse av boligen er satt til 20.09.2025. Dette gjelder som en bindende frist for å ha boligen klar til overtagelse, herunder grunnlag for å kreve dagmulkt.

Selger kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtagelse. Selger skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtagelsestidspunktet.

Selger skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Påvirkes utførelsen av arbeid under kontrakten av krigen i Ukraina eller force majeure hendelser, som får betydning for fremdriften, må Kjøper være oppmerksom på at det vil være påregnelig at Selger vil ønske å kreve forlengelse av alle frister i kontrakten, herunder frist for ferdigstillelse av arbeidet. Dette gjelder for eksempel ved forsinket / begrenset tilgang på materialer. Dette gjelder også dersom utførelse eller leveranse fra underentreprenør eller annen leverandør påvirkes. Dersom Selger vil kreve fristforlengelse som følge av disse omstendighetene, skal Selger varsle Kjøper uten ugrunnet opphold etter at Selger ble klar over omstendigheten som begrunner kravet. I et slikt tilfelle, oppfordres partene til å søke juridisk bistand.

Ved besøk på byggeplass før overtagelse skal kunder alltid være i følge med en representant fra Selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Selgers forbehold om igangsetting
Selger tar ingen forbehold om igangsetting og gjennomføring av avtalen.

Innhold og standard
Hver leilighet får sin egen balkong eller terrasse og det blir opparbeidet hyggelige omgivelser rundt leilighetsbyggene. Interne gater/gatetun i boligområdet skal ha begrenset biltrafikk og utformes på fotgjengernes premisser, og skal egne seg for lek og opphold for barn i alle aldre. For mer informasjon om standard/innhold for hver av leilighetene vises det til romskjema i prospekt.

Tilvalg og endringer
Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som Kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Kjøper vil bli invitert av Selger eller Selgers representanter til eget tilvalgsmøte. Selger utarbeider en tilvalgsmeny som angir muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Priser kan inneholde påslag til Selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. bustadoppføringslova § 44.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er Kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og Kjøper har krav til tilvalg/endring som Kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/Selger.

Bebyggelsens arealer
Arealer per bolig fremkommer i prislisten. Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive eventuelle boder, samt P-ROM som er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærrom. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.

Eierforhold
Selveier

Boligtype
Leilighet

TOMTEN

Hus I skal oppføres på eiendommen gnr. 32, bnr. 16 i Asker kommune. Bnr. 16 skal fradeles/grensejusteres og eiendomsgrensene og arealet er ikke endelig avklart på salgstidspunktet. I tillegg utgjør parkeringskjelleren en egen eiendom i bnr. 298. Det samlede tomteareal for bnr. 16 er ved salgsstart registrert i matrikkelen å være 16 753 m², men endelig tomteareal for hus I, O og H er antatt å bli ca. 3 100 m². Tomteareal for Soltorget som vil ligge i tilknytning til Hus O utgjør ca. 500 m² og inngår ikke i tomtearealet til sameiet. Selger tar forbehold om det endelige tomteareal. Sameiets tomt opprettes med eget matrikkelnummer som vil bli seksjonert, hvor hver seksjon vil bestå av en sameieandel i henhold til den tinglyste seksjoneringen.

Adresse
Endelig adresse foreligger ikke på salgstidspunktet, men vil bli fastsatt før overtagelse.

Tomtetype
Eiet tomt

SAMEIET

Sameiet
Området er planlagt å bestå av ett eller flere boligselskap. Sameiet er planlagt å bestå av totalt 93 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. I tillegg kommer eget sameie for parkeringskjeller. Antall boligselskap og seksjoner kan eventuelt bli justert i forbindelse med utbyggingen. Den daglige driften vil bli organisert som seksjonssameie iht. lov av 16.06.2017, nr. 65, eierseksjonsloven.

Hver seksjon vil utgjøre en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av sameiets fellesarealer. Det er forbudt å erverve mer enn 2 boligseksjoner i samme sameie. Denne begrensningen gjelder også indirekte erverv, herunder kjøp via aksjer eller andeler i et selskap. Erverv er forbudt dersom det medfører at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har «tilknytning til hverandre». Dersom bestemmelsen brytes vil blant annet styret i sameiet uten forutgående varsling, kunne pålegge salg av seksjonene som er ervervet ulovlig. Videre vil man ikke kunne stemme på årsmøtet, og man vil ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

Sameiet er pliktig til å avholde årsmøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av årsmøtet.

Fellesareal/utomhus/infrastruktur
Fellesarealer, herunder felles trappeganger, heis, rømningsveier, felles bodanlegg samt fasader, herunder balkonger, terrasser mv. ferdigstilles av Selger samtidig med boligene.

Utomhusarealene tilhørende det enkelte bygg og sameie i byggetrinnet ferdigstilles samtidig med ferdigstillelse av de enkelte bygg eller så snart årstiden tillater det.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av uteareal utenfor boliger i 1. etasje vil bli. Dette kan bli søkt organisert som tilleggsdel(er) til Kjøpers boligseksjon, skilles ut som en egen eiendom, eller bli lagt som fellesareal med tidsbegrenset vedtektsfestet bruksrett (30 år). På den private hagen (utenfor plattingen) vil det være varierende helning på terrenget. Dette vil kunne gi varierende bruksforhold av privat hage utenfor platting. Selger tar også forbehold om endelig arealangivelse frem mot overtagelse, ettersom oppgitte arealer er basert på estimater.

På utbyggingseiendommen vil det bli etablert diverse ledningsnett for vann, avløp, overvann, elektrisitet og eventuelt data/tv/telefon og andre ledninger. Disse felles ledningene vil kunne gå over eiendommen i dette byggetrinnet og andre eiendommer i tidligere byggetrinn og/eller senere salgstrinn. Kjøper er kjent med og aksepterer ovennevnte og at den enkelte eiendom vil få tinglyst

nødvendige rettigheter til å legge, vedlikeholde og skifte ut ledninger ved behov. Kjøper plikter å medvirke til dette i årsmøter for sameiet dersom slike avtaler skal inngås og tinglyses etter at overskjøting har funnet sted.

Velforening
Selger vil etablere en Huseierforening på vegne av hele Neselva Hageby. Denne vil inneholde bestemmelser om vedlikehold, drift m.m. I tillegg etableres «Vestre Billingstad Fellesarealsameie» som vil bestå av felles 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. Kostnader i forbindelse med huseierforeningen og fellesarealsameiet er ikke inkludert i felleskostnadene og er estimert til kr 100,- per seksjon per måned. Det tas forbehold om endringer i det stipulerte beløpet, da dette er basert på erfaringstall.

Vedtekter
Det er utarbeidet utkast til vedtekter for boligsameiet, garasjesameiet og Huseierforeningen og disse følger vedlagt kontrakt. Spørsmål om dyrehold rettes til megler.

PARKERING

Parkeringsplasser, boder og sykkelparkering
Det medfølger 1 stk. sportsbod i parkeringskjeller til hver bolig, samt innvendig bod der dette fremkommer av plantegning. Sportsbod ligger i felles bod-anlegg i kjeller som deles opp med nettingvegger og er klargjort for kjøpers egen montering av hengelås.

Parkeringsplass i parkeringskjeller samt ekstra sportsbod kan kjøpes, se prisliste for nærmere info. Parkeringsplass selges fortrinnsvis til de største leilighetene. Konferer megler om tilgjengelige plasser. Det vil være omsetningsbegrensning på parkeringsplasser og sportsboder som er kjøpt ekstra, da disse kun kan selges til de som fra før er eier av bolig innenfor Neselva Hageby.

Selger opplyser om at parkeringsplassene har ulik størrelse og er derfor differensiert på pris. Se prislisten for mer informasjon.

Parkeringsplassene er prosjektert og bygget etter TEK 17 og iht. veileder til parkeringsnormen som var gjeldende på prosjekteringstidspunktet, utarbeidet av SINTEF gjeldende før revisjon av 26. oktober 2023. SINTEF Byggforsks anvisninger angir at parkeringsplasser må være 2,5 meter brede, men at søyle eller vegg inntil parkeringsplassen, eller lite manøvreringsareal foran parkeringsplassen, krever en enda bredere plass for at den skal oppfylle funksjonskravet i teknisk forskrift. I visse tilfeller hele 3 meter. For HC-plasser gjelder et breddekrav på 4,5 meter.

Det er tilrettelagt for enkelte doble parkeringsplasser. De doble parkeringsplassene gir ikke bytterett til HC-plass. Dette er nærmere omtalt i vedtektene i Neselva Hageby 3-4 garasjesameie.

Dersom kjøp av parkeringsplass i parkeringskjeller avtales etter inngått avtale vedrørende kjøp av leilighet, vil det påløpe et gebyr til selger på kr 15 000,- inkl. mva. i tillegg til kjøpesum for parkeringsplassen. Parkeringsplass og/eller sportsbod som selges tett opp mot overtagelsene vil kunne selges uten realkobling og med eget skjøte. Dokumentavgift på 2,5 % av andel tomteverdi vil påløpe.

Parkeringskjelleren etableres som en egen eiendom (anleggseiendom) på gnr. 32 bnr. 298, og er planlagt etablert som et tingsrettslig sameie (realsameie). Hver parkeringsplass og sportsbod i parkeringskjelleren vil utgjøre ideelle andeler i realsameiet. Andelene er planlagt etablert og tinglyst som en realkobling til den enkelte boligseksjon. Selger forbeholder seg likevel retten til å avgjøre hvordan den endelige organisering av parkeringskjelleren med tilhørende parkeringsplasser og sportsboder vil bli.

Ved overskjøting av anleggseiendommen kan det påløpe dokumentavgift for de som har kjøpt parkeringsplass og/eller ekstra sportsbod. Det legges til grunn en tomteverdi på 1/10 av markedsverdien pr. parkeringsplass og pr. ekstra sportsbod. Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av dette. Se prislisten for mer informasjon.

Lading for el-bil parkering/ladestasjon inngår ikke i leveransen fra Selger, men kan bestilles som tilvalg. Det vil kunne være begrensninger på antall ladepunkter og kapasitet som kan leveres. Det tas forbehold om at lading av el-bil kan bli levert som et fleksibelt ladesystem som fordeler tilgjengelig effekt mellom flere brukere. Strømforbruk og kostnader for lading av el-bil betales av den enkelte seksjonseier. Selger tar forbehold om at lading av el-bil kan bli levert og administrert av ekstern leverandør og at Kjøper betaler leie for bruk til dette selskapet. Kostnader for bruk er ikke fastsatt på salgstidspunkt.

Det vil også opparbeides en innvendig bilpoolordning der det etableres minimum 2 bilpoolplasser pr 100 boliger innenfor planområdet. Tilbudet vil være markedsstyrt.

I påvente av at prosjektet i sin helhet er ferdigstilt, kan selger tinglyse midlertidige bruksretter for parkeringsplassene og ev. bodene. Andel i garasjeanlegget anses som overtatt når parkeringsplass og bod er ferdigstilt og tatt i bruk, selv om hjemmel ikke er overført. Selger har i så fall rett til å viderefakturere ev. påløpte driftskostnader til garasjesameiet, eller fremtidige sameiere i garasjesameie, inntil hjemmel blir overført.

Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt kunne disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder kunne gjennomføre utleie eller salg til andre enn seksjonseiere i de ulike sameier på utbyggingseiendommen.

Selger tar forbehold om å fordele parkeringsplasser og boder.

Selger opplyser om 25 gjesteparkeringsplasser i hele prosjektet Neselva Hageby. Gjesteparkering kan bli tidsbegrenset og avgiftsbelagt.

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

behov er til stede. Bytteretten gjelder bare i tilfeller der sameieren med funksjonshemning disponerer en annen parkeringsplass som har tilsvarende eller større størrelse enn standard i parkeringskjelleren, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen. Det er i vedtektene til Neselva Hageby 3-4 garasjesameie regulert at doble p-plasser ikke gis bytterett.

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

ØKONOMI

Kjøpesum, omkostninger og betalingsplan
Boligene selges til fastpris etter førstemann til mølla-prinsippet. Se egen prisliste.
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av salgsoppgave/prospekt kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til å alltid ta utgangspunkt i den digitale utgaven av både salgsoppgave/prospekt og prisliste som finnes på dnbeiendom.no og prosjektets hjemmeside.

Eiendommens faste, løpende kostnader

1) Felleskostnader
Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Månedlige felleskostnader er stipulert til kr 40,- per kvm BRA per måned for første driftsår, hvor man har lagt til grunn at bl.a. kommunale avgifter (for vann, avløp og renovasjon), forsikring av bygningsmassen, strøm i fellesarealer, vaktmestertjenester som snømåking, plenklipping, forretningsførsel og annen drift og renhold er inkludert. Energikostnader kommer i tillegg til felleskostnadene. Akonto energi er estimert å være kr 12,- per BRA per måned. TV / bredbånd er stipulert til kr 350,- per seksjon per måned. Estimerte kostnader til huseierforening på kr 100,- per seksjon per måned kommer også i tillegg til felleskostnadene. Endelig budsjett fastsettes på årsmøte.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader, da dette er basert på erfaringstall. Fordelingsnøkkel for fordeling av kostnader reguleres i sameiets vedtekter, og bygger i utgangspunktet på sameierbrøk. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes til fordeling likt på alle seksjoner, eller etter forbruk. Selger har engasjert OBOS Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører for sameiet for første driftsår. Kostnader for dette er tatt inn i budsjett for felleskostnader.

Driftskostnader til garasje-/parkeringsanlegget er stipulert til kr 250,- per plass per måned for første driftsår, og skal betales av de som disponerer plass i parkeringsanlegget. Kostnader for dette betales til Neselva Hageby garasjesameie.

2) Info eiendomsskatt
Det er ifølge kommunen ikke eiendomsskatt i Asker kommune per 2023, men Selger tar forbehold om at kommunen kan innføre dette før overtagelsesdato.

Forsikring
Bygningsmassen vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse. Fra overtagelsesdagen
vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må tegne egen innboforsikring.

Formuesverdi
Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. Se nærmere info på www.skatteetaten.no.

Kostnader ved avbestillinger
Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for Kjøper. Dersom denne retten benyttes vil Kjøper bli holdt ansvarlig for Selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider kan bli en del av det Selger krever dekket.

OFFENTLIG INFORMASJON

Forholdet til endelige offentlige planer og rammetillatelse
Eiendommen ligger i et område som er omfattet av Områdereguleringsplan for Vestre Billingstad, planid 0220 2014003 med ikrafttredelse 30.01.2018. Eiendommen er også omfattet av Kommunedelplanen Holmen – Slependen med ikrafttredelse 29.01.2013 og Kommuneplan Asker 2023-2035 med ikrafttredelse 13.06.2023.

Området er regulert til bl.a. boligbebyggelse-blokkbebyggelse, gang-/sykkelvei, gatetun, naturområde-grøntstruktur, turvei, barnehage med mer. Reguleringsplanen inneholder rekkefølgebestemmelser og krav til innhold i bl.a. rammesøknad. Rammetillatelse for prosjektet er gitt per 16.05.2022. Rammetillatelsen er utformet iht. gjeldende reguleringsplan uten dispensasjon, men selger opplyser om at det kan søkes om dispensasjon på et senere tidspunkt vedr. bl.a. plassering av avfallsbeholdere.

Områdeplanen for Vestre Billingstad er en av Askers største reguleringsplaner. Området bygges ut etappevis der planforslaget legger til rette for et nytt boligområde i Asker med opptil 1 640 boenheter. Utbygging av området vil skje i faser og den konkrete utbyggingstakten avhenger stort sett av markedet og skole- og transportkapasiteten. Kjøper gjøres særlig oppmerksom på utbygging øst for dette byggetrinnet, hvor blant annet Ferd Eiendom planlegger å oppføre over 400 boliger med salgsstart i midten av 2024. Det henvises for øvrig til områdeplanen med tilførende plankart for nærmere informasjon.

Det kan forekomme enkelte midlertidige adkomstveier i forbindelse med utbyggingen av senere bygge- eller salgstrinn. Skjøtselsplan for Vestre Billingstad kan fås fra megler etter forespørsel.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge skriftlig før overtagelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at Kjøper ikke overtar.

Vei, vann og avløp
Prosjektet vil bli tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Vann og avløp er tilknyttet ledningsnettet via felles private stikkledninger som vedlikeholdes for sameiets regning frem til påkoblingspunkt. Særskilt avtale/erklæring vil kunne bli tinglyst på eiendommen. Veirett over privat vei vil bli tinglyst i forkant av overlevering.

Området er under utbygging, og det må påberegnes midlertidig atkomst til kjeller og eiendommen etter innflytning. Dette vil også kunne gjelde forbi eiendommen til andre utbyggingsfelt i Neselva Hageby, og til området er ferdig utbygd. Sameiet plikter å medvirke til dette.

Heftelser/tinglyste bestemmelser
Eiendommen selges fri for panteheftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om eierseksjoner. Pantet er begrenset oppad til 2G (G er folketrygdens grunnbeløp).

Tinglyste heftelser og forpliktelser som vil følge eiendommen er:

32/16:
15.07.1972 - Dokumentnr: 409068 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3025 Gnr:32 Bnr:16
Overført fra: Knr:3025 Gnr:32 Bnr:121
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutten omhandler overdragelse av bnr. 120 og 121 samt bestemmelser rundt vann og kloakk.

18.05.2018 - Dokumentnr: 777765 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver allmennheten
Ferdselsretten gjelder til fots og på sykkel
Gjelder denne registerenheten med flere
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Servitutten omhandler ferdselsrett for allmenheten over eiendommen. Ferdselsretten gjelder til fots og på sykkel.

12.06.2020 - Dokumentnr: 2586097 – Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Stedvarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Bestemmelse om transport og ferdsel
Bestemmelse om byggeforbud og beplantning
Gjelder denne registerenheten med flere
Mellom Elvira AS og Sandekra AS er det inngått slik overenskomst om rettighetserverv for plassering av nettstasjon med transformator, tilhørende apparater og kabelanlegg/luftledningsnett. Retten omfatter også rett til å drifte, vedlikeholde og fornye nettstasjon med tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett, samt nødvendig adkomst i forbindelse med dette. Sandekra AS må innhente skriftlig tillatelse av netteier for å iverksette byggetiltak nærmere nettstasjon enn 5 meter.

05.11.2020 - Dokumentnr: 3287379 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Billingstad Energi AS
Org.nr: 921 660 944
Gjelder denne registerenheten med flere
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

07.07.2021 - Dokumentnr: 838488 - Jordskifte
Jordskiftesak 18/142893REN-JOOV/JLST VESTRE BILLINGSTAD
Oslo og Østra Viken Jordskifterett
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutten omhandler ny utforming av eiendom og alltidvarende bruksrett.

11.03.2022 – Dokumentnr: 277994 – Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/fjernvarme
Rettighetshaver: Sandekra AS
Org.nr: 980 916 871
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutten omhandler rett til å koble seg på fjernvarmeanlegget og adkomstrett til dette.

11.03.2022 – Dokumentnr: 278773 – Bestemmelse om vann/kloakk, Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler, Bestemmelse om adkomstrett og Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr: 3025, Gnr: 32, Bnr: 283, Fnr: 0 Snr: 1-125
Rettighetshaver: Knr: 3025, Gnr: 32, Bnr: 288, Fnr: 0, Snr: 1-94
Rettighetshaver: Knr: 3025, Gnr: 32, Bnr: 289
Bestemmelse om renovasjonsbeholdere
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om sykkelparkering
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutten omhandler sambruksrett samt adkomst til felles renovasjonsbeholdere på eiendommen, rett til adkomst gjennom kjelleren ifm. inn- og utkjøring av denne med flere bestemmelser.

11.03.2022 – Dokumentnr: 279363 – Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Asker kommune
Org.nr: 920 125 298
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
Servitutten omhandler gjensidige rettigheter for hjemmelshaver av bnr. 288 og bnr. 289 til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, tekniske og elektriske kabelanlegg over hverandres eiendommer. Videre gis det også rettigheter til å ha liggende bebyggelse i felles eiendomsgrense, gjensidig rett til adkomst over hverandres eiendommer, rett til adkomst gjennom kjelleren, rett til adkomst til eksisterende renovasjonsbeholdere, sykkelparkering med mer.

24.08.2022 – Dokumentnr: 908624 – Bestemmelse om vann/kloakk
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutten omhandler gjensidig rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger over hverandres eiendommer (bnr. 16, 295, 296, 297 og 298).

24.08.2022 – Dokumentnr: 908624 – Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutten omhandler gjensidig rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde tekniske og elektriske kabelanlegg over

hverandres eiendommer (bnr. 16, 295, 296, 197 og 298).

24.08.2022 – Dokumentnr: 908624 – Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutten omhandler gjensidig rett til å ha liggende bebyggelse i felles eiendomsgrense med plikt til vedlikehold av egne bygninger/vegger/tak/tekniske anlegg.

24.08.2022 – Dokumentnr: 908624 – Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutten omhandler at bnr. 16 gir bnr. 295, 296, 297 og 298 rett til adkomst over eiendommen for tilgang til egne eiendommer. Videre gir bnr. 298 rett til adkomst gjennom kjelleren i forbindelse med inn og utkjøring av denne for bnr. 289.

24.08.2022 – Dokumentnr: 908624 – Erklæring/avtale
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutten omhandler at bnr. 16 gir bnr. 295 og 296 rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde, samt ha adkomst til renovasjonsbeholdere.

03.10.2023 – Dokumentnr: 1078116 – Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler for nettselskapet
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler, herunder restriksjoner mot bebyggelse nærmere nettstasjonen enn 5 meter uten skriftlig tillatelse fra nettselskapet
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutten omhandler avtale vedrørende rettigheter for frittstående nettstasjon, med flere bestemmelser

Rettigheter:
15.07.1972 - Dokumentnr: 409068 – Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr: 3025 Gnr: 32 Bnr: 16
Rettighet hefter i: Knr: 3025 Gnr: 32 Bnr: 120
Rettighet hefter i: Knr: 3025 Gnr: 32 Bnr: 288 Fnr: 0 Snr: 1-94
Rettighet hefter i: Knr: 3025 Gnr: 32 Bnr: 289
Rettighet hefter i: Knr: 3025 Gnr: 32 Bnr: 295
Rettighet hefter i: Knr: 3025 Gnr: 32 Bnr: 296
Rettighet hefter i: Knr: 3025 Gnr: 32 Bnr: 297
Rettighet hefter i: Knr: 3025 Gnr: 32 Bnr: 298
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 3025 Gnr: 32 Bnr: 121
Servitutten omhandler gnr. 32 bnr. 16 sin rett til å koble seg inn på vann og kloakkledning som tilhører eier av bnr. 120 og 121.

31.07.2002 - Dokumentnr: 22548 – Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr: 3025 Gnr: 32 Bnr: 275
Gjelder denne registerenheten med flere
Eiendommen gnr. 32 bnr. 16 er sikret bruksrett (atkomstrett) over eksisterende og fremtidig areal av gnr. 32 bnr. 275 som følger av servitutten.
Gnr. 32 bnr. 275 skal registreres som felles eiendom med: en ideell ½ på parsell gnr. 32 bnr. 104 og en ideell ½ på parsell gnr. 32 bnr. 274.

11.03.2022 – Dokumentnr: 278773 – Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr: 3025 Gnr: 32 Bnr: 289
Servitutten omhandler gjensidig rett til adkomst over hverandres eiendommer for tilgang til egen eiendom (bnr. 288 og 289).

11.03.2022 – Dokuemtnr: 278773 – Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3025 Gnr:32 Bnr:288 Snr:1-94
Bestemmelse om renovasjonsbeholdere
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.2022 – Dokumentnr: 277994 – Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/fjernvarme
Rettighet hefter i: Knr: 3025, Gnr: 32, Gnr: 289
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutten omhandler rett til å koble seg på fjernvarmeanlegget og adkomstrett til dette.

Skolekrets
Ta kontakt med skolekontoret i kommunen for nærmere informasjon.

ØVRIGE VILKÅR

Videresalg før overtagelse
Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av Selger. Videre forutsetter Selger at skjøte tinglyses på den/de Kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. Kjøper har anledning til å be om samtykke til transport eller direkteoverskjøting, men Selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel. Kjøper er selv ansvarlig for å innhente et slikt samtykke før videresalg eventuelt igangsettes. Et eventuelt samtykke vil medføre gebyr til Selger kr 45 000 inkl. mva. Gebyret forfaller samtidig med sluttoppgjør av boligen. Ved transport av kontrakt forutsettes det at standard transportavtale basert på kontraktsmal utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund benyttes. Kjøpere som ikke regnes som forbrukere iht. loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å videreselge iht. bustadoppføringslova. Eventuell bruk av prosjektets bilder og illustrasjoner krever samtykke fra Selger, og vil i tilfelle medføre gebyr til Selger etter nærmere avtale, som forfaller til betaling med sluttoppgjør av boligen.

Selger forutsetter at skjøtet tinglyses i kjøpers navn iht. kjøpekontrakten. Dersom det ønskes hjemmelsendring på skjøtet etter inngått avtale krever dette selgers forutgående samtykke. Her vil det kun godtas endringer i nær familie eller lignende. Det vil påløpe et administrasjonsgebyr til selger på kr 5 000 inkl. mva. i forbindelse med endringen og dette innbetales fortløpende etter endringen er godkjent.

Særskilte bestemmelser
Det tas forbehold om justering av eiendomsgrensene ved fradeling på bakgrunn av krav fra offentlige myndigheter.

Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Videre forbeholder Selger

seg rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg samt innvendige og utvendige fellesarealer, uten at Kjøper har rett til å kreve endringer av avtalt pris. Dette gir ikke Selger rett til endringer som fraviker de beskrivelser og illustrasjonsmateriell på en slik måte at Boligens standard objektivt sett forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen/situasjonsplanen.

Illustrasjoner i prospekt og annet salgsmateriale som bilder etc. er kun illustrasjoner og kan avvike noe i forhold til plan- og fasadetegninger som vedlegges kontrakt, så som møblering, fargevalg, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer, f.eks. fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, etc. Beplanting, blomster, innredninger, tepper, møbler, markiser og annet tilbehør som ikke er beskrevet, leveres ikke. Videre kan vindusplasseringen, størrelsen på vinduene, slagretningen, samt størrelsen på dørene i den enkelte bolig avvike fra de generelle planer, som følge av bl.a. den arkitektoniske utformingen av bygget. Tegninger gjelder foran illustrasjoner. Standard/utstyr som leveres fremgår av leveransebeskrivelsen og romskjema i prospektet.

Det kan/vil bli enkelte synlige kabler/ledninger langs vegger for el. opplegg, tele og TV.

Selger må rette seg etter eventuelle offentlige pålegg i byggesaken. Ev. stiplede løsninger/ innredninger leveres ikke dersom ikke annet er avtalt. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/ kopiering. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret. Entreprenøren har ansvaret for oppfølging av gjeldende krav, lover og forskrifter.

Selger kan tinglyse erklæringer/bestemmelser og rettigheter som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, herunder bestemmelser som vedrører sameiet, utbyggingseiendommen, fellessameiet/velforening, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for dette. Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste med vilkår uten varsel på usolgte boliger og eventuelle parkeringsplasser/boder.

Selger forbeholder seg retten til å fordele boder og eventuelle parkeringsplasser. Inntil alle eiendommer som skal ha rett til og eierandel i parkeringskjeller er ferdigstilt, innehar utbygger alle nødvendige rettigheter til eiendommen, herunder grunnbokshjemmel.

Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet. Selger forbeholder seg også retten til å foreta endringer ved prosjektet knyttet til en eventuell deling/sammenslåing av usolgte seksjoner. Disse endringene kan medføre mindre endringer av fasaden og plassering av balkonger.

Selger og Kjøper har ingen krav mot hverandre dersom boligareal skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn det oppgitte areal.

Det tas generelt forbehold om myndighetenes behandlingstid og eventuelle forsinkelser i forhold til utbyggingen og fremdriften.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekre i boligen ved overlevering. Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien kan nå tilby en god og sikker sanering.

Kjøper er innforstått med at utbyggingen av Vestre Billingstad vil pågå over flere år, og området står foran en storstilt transformering. I tillegg skal Asker kommune gjennomføre større infrastrukturtiltak. Kjøper er innforstått med, og aksepterer de ulemper som naturlig følger med ved utbyggingen av Vestre Billingstad også etter at innflytting har funnet sted.

Utleie
Boligen kan leies ut i henhold til bestemmelsene i eierseksjonsloven og eventuelt vedtektene, dvs. utleie med varighet på over 30 sammenhengende dager. Boligen har ingen egen utleieenhet.

Kortidsutleie:
Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn. 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. Se vedtektene for ev. ytterligere informasjon rundt dette. Merk imidlertid at begrensningen ikke gjelder for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.

Ethvert salg av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier. Utleie skal meldes til sameiets styre.

Energimerking
Energimerking vil bli utført av Selger og skal foreligge før overtagelse.

Lovverket
Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor Selger er profesjonell og Kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at Kjøper har krav på garantier iht. bustadoppføringslova § 12.
I tilfeller hvor Kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan Selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter bustadoppføringslova hvor §§12, 18 og 52-54 ikke kommer til anvendelse.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / Kjøpers innbetaling
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handel.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

Meglers vederlag (betales av Selger)
Meglers vederlag er avtalt til kr 35 000 per enhet. I tillegg betaler oppdragsgiver kr 6 250 per enhet i oppgjørstjenester og kr 5 000 for rådgiving, fag og analyse per enhet.

Finansiering
Som et av landets største finanskonsern tilbyr DNB Bank ASA alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kunderådgiver i banken, og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel.

DNB Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB Bank ASA for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden. Den enkelte megler mottar ingen godtgjørelse relatert Kjøpers valg av finansiering, og mottar heller ingen godtgjørelse for formidling av kontakt til DNB lånekonsulenter.

Salgsvilkår
Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende:
1) Prisliste
2) Romskjema
3) Leveransebeskrivelse
4) Plantegning
5) Fasade-, snitt- og etasjetegninger
6) Situasjonsplan
7) Utkast vedtekter for sameie
8) Utkast budsjett for sameie
9) Utkast vedtekter for garasjesameie
10) Utkast vedtekter huseierforening
11) Øvrig salgsprospekt
12) Standard kjøpekontrakt nedlastbar på prosjektets hjemmeside
13) Reguleringsplan m/bestemmelser
14) Matrikkelbrev/matrikkelrapport
15) Grunnboksutskrift og kopi av tinglyste heftelser
16) For bustadoppføringslova, se lovtekst på lovdata.no

Ovennevnte dokumenter som ikke fremgår i prospekt fås ved henvendelse til megler. Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle ovennevnte dokumenter/vedlegg.

Salgsoppgavedato
Dette dokumentet er sist revidert dato: 21.02.2024

Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av salgsoppgave/prospekt kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til å alltid ta utgangspunkt i den digitale utgaven av både salgsoppgave/prospekt og prisliste som finnes på dnbeiendom.no og prosjektets hjemmeside.

FORBUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV KJØPETILBUD

Alle kjøpetilbud og relatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om kjøpetilbud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

Gi kun skriftlige kjøpetibud, og sett en tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke kjøpetilbudet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra det inngis.

Kjøpetilbudet skal inngis på DNB Eiendom sitt kjøpetilbudskjema påført din signatur. Samtidig må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du laster opp kopi av legitimasjon eller bruker bankID når du legger inn elektronisk kjøpetilbud på dnbeiendom.no, eller du kan vise legitimasjon direkte/personlig til megler som sørger for kopi. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie. Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne kjøpetilbudet og legitimere seg.

Du kan velge mellom følgende når du skal sende kjøpetilbud; levere direkte/personlig til megler eller benytte budknappen til DNB Eiendom som du finner i annonsen på finn.no eller på prosjektets side på dnbeiendom.no. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.

Kjøpetilbud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag. Du har selv risikoen for at ditt kjøpetilbud kommer frem til megler. Megler vil straks kjøpetilbudet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megler for å sjekke om kjøpetilbudet er mottatt.

Kjøpetilbudet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av Selger før forbeholdet er avklart.

Selger vil gi sin aksept av kjøpetilbud skriftlig til megler, som så videreformidler aksepten til den som får aksept. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

Ifølge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt Kjøper og Selger etter aksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymi-

tet, bør kjøpetilbudet fremmes gjennom fullmektig.

Andre som har levert inn kjøpetilbud på samme bolig kan få utlevert anonymisert budjournal.

Egne regler for inngivelse av kjøpetilbud, blant annet med andre frister, kan gjelde ved salgsstart. Kontakt megler for nærmere info.



Kun ment som illustrasjon og kan vise mulige tilvalg. Avvik vil forekomme.

NESELVA HAGEBY

- bli kjent med oss

Eierne i prosjektet har mer enn 25 års erfaring med utvikling av
større boligprosjekter i Oslo, Bærum og Asker. Arbeidet med utvikling av
Neselva Hageby på Vestre Billingstad startet for over 20 år siden og vi er stolt over
å ha overlevert byggetrinn 1 og 2 til fornøyde kunder som flyttet inn i 2020 og 2022.
Byggetrinn tre er under oppføring og vil overleveres i slutten av 2023.
Totalt skal vi bygge ca. 480 leiligheter på Billingstad.

Vi har vært opptatt av å tilby et boligprosjekt med gode kvaliteter i inne- og uterom.
Det skal være fint og godt å bo i Neselva Hageby.
Vi er stolt av Neselva Hageby og ønsker dere
velkommen som kjøpere i vårt prosjekt.

Neselva Hageby

Christen Sohlberg

vycom.no/feb24

www.neselvahageby.no

DNB EIENDOM - NYBYGG OSLO

Bente Stubberud
Ansvarlig Megler
bente.stubberud@dnbeiendom.no
91 33 99 49

Egenerklæring

Elvetangen 2, 1396 BILLINGSTAD

26 Jun 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Elvetangen 2	Elvetangen 2	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Kjæraas, Mari Lyngås

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Bygging av Kobberkvartalet på andre siden av Bergerveien.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Kjæraas, Mari Lyngås	**2025-06-26**

Identification

bankID Kjæraas, Mari Lyngås

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Kjæraas, Mari Lyngås	26/06-2025 15:12:44	BANKID

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Neselva hageby 4 sameie
Dato: 27.5.2025. Sted: Møtet ble avholdt digitalt.

Til stede var Neselva Hageby 4 AS som eier av samtlige seksjoner i sameiet representert ved Lars-Kristian Bjerk og Morten Bakken.

1 – Valg av møteleder og protokollvitne
Vedtak: Lars-Kristian Bjerk ble valgt som møteleder og Morten Bakken ble valgt som protokollvitne.

2 – Valg av tillitsvalgte
Vedtak: Som styreleder ble Morten B. Lund valgt. Som styremedlemmer ble Amanj Mohammadi, Eirik Trønnes, Gunnar Mørk og Inger Øverland valgt.

Protokollen godkjennes av undertegnede.

Lars-Kristian Bjerk /Sign./
møteleder

Morten Bakken /Sign./
protokollvitne

Michael Johnsen
michael@propr.no

Deres ref.: Elvetangen 2 6871-1-29 Vår ref.: 6871-1-29 Dato: 14.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Neselva Hageby 4 Sameie
Organisasjonsnr:	935172675
Seksjonseier:	Kjæraas, Mari Lyngås
Medeier:	Fensholt, Mats
Leilighetsnummer:	29
Adresse:	Elvetangen 2, 1396 BILLINGSTAD
Seksjonsnummer:	29
Gnr.	32
Bnr.	296

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 94711823.
- 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.

Garasjeplasser og boder ligger i Neselva Hageby 3-4 Garasjesameie (s.0479). Vedtekter følger vedlagt.
Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel hvor en bod gir en eierandel på 1 andel og en garasjeplass gir en eierandel på 3 andeler i eiendommen gnr. 32, bnr. 298 i Asker.
Sameieandelen blir tinglyst med realkobling mot boligseksjonen de tilhører. Se garasjesameiets vedtekter pkt. 5 for regler om salg og utleie.
Det påløper felleskostnader for parkering og bod. Ved salg tilkommer ett administrasjonsgebyr til forretningsfører iht gjeldende prisliste. Vennligst oppgi bodnummer i garasjesameiet i eierskiftemeldingen.
Plass 178-191 ligger innenfor plass 164 177. Dette er <<doble plasser>> (eks. 177 og 178) hvor bruksretten er knyttet sammen og ikke kan skilles. I garasjeanlegget er det 9 <<smale plasser>> som er mindre enn standard. Disse er markert særskilt i bruksrettsplanen.
Avregning av varmt forbruksvann/vannbåren varme bad ved ISTA. Ved flytting må målerstand meldes til ISTA: https://www.ista.com/no/kontakt/kontakt/

Selskapets totale lån og vilkår:

Selskapet har ikke lån.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 300,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kontingent huseierforening	80,00	
Akonto energi	420,00	
Fastledd vann/avløp	470,00	
Felleskostnader brøkfordelt bolig	1 330,00	

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.

Tredjepartsopplysning vil første gang fremkomme 31.12.25

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med prosjektleder Petter Johansen pr. e-post: petter.johansen@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. 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:
Styrets e-post: neselvahageby4@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig 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 6 570,– 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

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 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 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

V E D T E K T E R

for

Neselva Hageby 4 sameie,
org. nr. 935 172 675.

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Neselva Hageby 4 sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 10.2.2025.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 93 boligseksjoner og 1 næringsseksjon for næringsvirksomhet i eiendommen gnr. 32, bnr. 296 i Asker kommune.

Hus H 24 boligseksjoner,
Hus I 37 boligseksjoner,
Hus O 32 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

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

Seksjonerte tilleggsdeler består av utearealer for næringsseksjonen til salg/servering, varemottak og renovasjon, private uteareal (markterrasser) for boligene, og annet slik som angitt i seksjoneringssøknaden.

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

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og ev. andre tilleggsarealer for boligseksjonene er ikke med i hoveddelenes BRA.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne
(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

All næringsvirksomhet i Næringsseksjonen skal følge åpningstider som angitt i offentligrettslige regler for slike virksomheter, inkludert relevante skjenketider i bydelen, som endres fra tid til

annen. Enhver form for uteservering, varelevering, søppeltømming, osv. skal foregå på en slik måte at det ikke er til urimelig eller uvanlig plage for beboerne.

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende. Unntatt fra dette er innvendige arbeider i Næringsseksjonen som ikke påvirker/berører sameiets fellesareal/anlegg. Styret skal kun varsles før igangsetting.

- Eier av Næringsseksjonen har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade i tilknytning til Næringsseksjonen. Skilting av virksomhet i Næringsseksjonen skal gjøres innenfor det som er tillatt etter skiltplan inntatt som vedlegg xx. Skiltingen skal ikke kunne bestå av blinkende lys eller annen belysning som kan sjenere andre seksjonseiere.

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

- Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

- Eier av næringsseksjonen er ansvarlig for drift og vedlikehold reklame og markedsføringsutstyr på sameiets fasade, og for evt. følgeskader dette medfører.

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

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

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

3-2 Enerett til bruk
Iht. lov om eierseksjoner § 25 6.ledd har næringsseksjonen og boligseksjonene evigvarende enerett til å benytte de deler av sameiets fellesareal som er markert på vedlegg 1:

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

- Innvendig fellesareal som ikke også betjener næringsseksjonen (inngangspartier, trappeoppgang og heiser mv. unntatt i plan 1 og U1 i hus O), tekniske anlegg som utelukkende betjener boligene, samt fasader/yttervegger (inkl. balkongfasader) som tilhører boligseksjonene.
- Utvendige arealer til opphold, lek, rekreasjon og gangadkomst rundt hus H og I.

Næringsseksjonen har allikevel adkomstrett over fellesareal til egne tekniske installasjoner.

Næringsseksjonen har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- Areal for varemottak/personalinngang, inngangspartier, areal og tekniske anlegg som utelukkende betjener næringsseksjonen, samt næringsseksjonens fasader/yttervegger.
- Næringsseksjonen har rett til å ha tekniske installasjoner til f.eks. kjøling på tak.

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

3-3 Ordensregler og dyrehold

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

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

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering

Seksjonseiere som eier parkeringsplasser, har disse i underliggende parkeringskjeller. Parkeringskjelleren er en egen eiendom gnr. 32, bnr. 298 (anleggseiendom) organisert som et eget tingsrettslig sameie, sameiet Neselva Hageby 3-4 Garasjesameie. Rettigheter og plikter fremgår av vedtektene til Neselva Hageby 3-4 garasjesameie. Punkt 4-2 til 4-7 er en gjengivelse fra garasjesameiets vedtekter og derfor kun til orientering. Punktene 4-2 til 4-7 kan endres av styret i Neselva Hageby 4 sameie uten behandling i årsmøtet dersom vedtektene til garasjesameiet Neselva Hageby 3-4 Garasjesameie endres.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplasser eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet, seksjonseiere i andre eierseksjonssameier innenfor Vestre Billingstad, parkeringsselskap eller utbygger Neselva Hageby 4 AS/Sandekra AS og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne. Usolgte plasser eies av utbygger Neselva Hageby 4 AS/Sandekra AS.

Eierandel i sameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Neselva Hageby 4 sameie kun selges til andre seksjonseiere i øvrige eierseksjonssameier på Vestre Billingstad eller eierseksjonssameier, huseierforeninger, VB Drift AS e.l. som drifter bilpoolordningen innenfor planområdet.

4-3 Utleie av parkeringsplass
Parkeringsplassene kan kun leies eller lånes ut til de som den også kan selges til. Nærmere regler og retningslinjer for utleie av parkeringsplass er regulert i vedtektene for garasjesameiet.

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En sameier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass sameieren disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass)
(1) Har en sameier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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

(3) Denne bestemmelse kan bare endres dersom samtlige sameiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

4-6 Gjesteparkering
For hele Neselva Hageby er det avsatt totalt ca. 25 felles parkeringsplasser (langs kollen). Alle eierseksjonssameier innenfor Neselva Hageby har lik bruksrett til plassene og adkomstrett til disse

4-7 Bilpoolordning
(1) Iht. utbyggingsavtalen for Vestre Billingstad så skal det etableres minimum 2 bilpoolplasser pr. 100 boliger innenfor planområdet. Sameiet er forpliktet til å vederlagsfritt stille disse plassene til disposisjon for bilpoolordningen, herunder fri bruk og adkomst og kan ikke fatte vedtak om flytting av plassene til andre steder på sameiets eiendom eller andre begrensninger som vanskeliggjør bruken av plassene for bilpoolordningen.

(2) Denne bestemmelse kan bare endres med samtykke fra utbygger Neselva Hageby 3 AS. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

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

j) individuelle ventilasjonsaggregat i den enkelte boligseksjon.

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

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

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

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om 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 ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

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

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

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

Boligseksjonenes 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. Næringsseksjonens utskifting av vinduer og dører, samt oppsetting av markiser, kan skje uten samtykke fra Sameiets styre.

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

(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 tv- og bredbånd fordeles med en lik andel pr. tilknyttet boligseksjon.

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

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

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

(7) Kostnader til oppvarming og varmt tappevann fra energisentralen inngår i felleskostnadene. Det er installert individuelle målere for hver eierseksjon. Kostnadene

fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode. Energikostnader som ikke lar seg avregne mot den enkelte næringsseksjon eller boligseksjon (residual) skal fordeles mellom Næringsseksjonen og boligseksjonene etter innbyrdes sameierbrøk.

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

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

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

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

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

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

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

6-3 Panterett for 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 til fire medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for og gjennomføring av årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en

forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en

rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet regnes flertallet etter antall stemmer. Hver boligseksjon har en 1 stemme og næringsseksjonen har 5 stemmer. Til sammen 98 stemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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 vesentlige 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. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

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

11 Neselva Hageby Huseierforening
(1) Neselva Hageby 4 sameie er en del av et større sammenhengende boligområde innenfor delområde/felt D1 til D8 på Vestre Billingstad. Grøntarealer/beplantning, veier, belysning, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser, møteplasser, og fellesinnretninger av enhver art mellom og rundt boligsameienes eiendommer utskilt som separate eiendommer som ikke inngår i Vestre Billingstad Fellesarealsameie, skal ligge i ett tingsrettslig sameie mellom boligsameiene innenfor delområde/felt D.

(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 Neselva Hageby Huseierforening og da til det beste for boligområdet innenfor delområde/felt D.

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 Neselva Hageby 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. Neselva Hageby 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 utbygger til Neselva Hageby Huseierforening i to trinn.

I trinn I overføres B-aksjer fra utbygger til Neselva Hageby Huseierforening. Antall aksjer motsvarer avrundet pro rata Neselva Hageby 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 Neselva Hageby 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

Vedtekter

for

Neselva Hageby 3-4 Garasjesameie
Gnr. 32, bnr. 298 i Asker kommune

1. Sameiegjenstand
Sameiets navn er Neselva Hageby 3-4 Garasjesameie.

Sameiet omfatter en egen fradelt eiendom under bakkenivå, betegnet som gnr. 32 bnr. 298 i Asker kommune («Parkeringseiendommen») bestående av 200 parkeringsplasser inkl. HC plasser og 259 boder.

2. Formål og virkemidler
2.1 Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å drive og vedlikeholde garasjesameiets område med bygninger, installasjoner, innretninger, boder, parkeringsplasser og sykkelparkeringsplasser.

2.2 Sameiets styre skal samarbeide med Neselva Hageby 3 boligsameie og Neselva Hageby 4 sameie og øvrige boligselskaper i prosjektet Neselva Hageby i saker av felles interesse.

3. Sameiet, sameiets eiendom
3.1 Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell sameieandel.
Eierandelen med rett til parkeringsplass er tinglyst på den enkelte matrikkel (boligseksjon) eller eier personlig, for alle eiendommer eller personer med rettigheter til parkeringsplass i Neselva Hageby 3-4 Garasjesameie sin eiendom. Eierandel med rett til bod er tinglyst med en sameieandel til boligseksjon eller de som bodene betjener. Eierandelen er fordelt etter antall p-plasser og antall boder.

Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel hvor en bod gir en eierandel på 1 andel og en garasjeplass gir en eierandel på 3 andeler.

3.2 Sameiets eiendom er definert til:
Parkeringskjeller, gnr. 32 bnr. 298 i Asker kommune – registrert i grunnboken som anleggseiendom.

Sameiets Eiendom overdras trinnvis og inntil alle eiendommer som skal ha rett til og eierandel i Parkeringseiendommen er ferdigstilt, kan utbygger alle nødvendige rettigheter til eiendommen herunder grunnbokshjemmel, jf. pkt. 16. Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/reduseres.

4. Fysisk bruk av sameiets eiendom
Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av Parkeringseiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr. pkt. 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte Parkeringseiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.
Som **vedlegg 1** følger bruksrettsplan med bruksrettsoversikt over Parkeringseiendommen med angivelse av parkeringsplassene og bodene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre vedlegget (parkeringsoversikt) uten vedtak fra årsmøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshavere.
Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

Inntil de eiendommer som skal ha rett til og eierandel i Parkeringseiendommen er ferdigstilt, forbeholder utbygger seg retten til å omstrukturere den fysiske organiseringen og plasseringen av parkeringsplasser og boder.
Parkeringseiendommen kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. pkt. 2.1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Parkeringseiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.
Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Parkeringseiendommen. Utleie av garasjeplass iht. pkt. 6 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne bestemmelse. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

Det må søkes styret om oppsetting og fjerning av el-uttak/ladeboks, og kun ladeboks fra leverandør som er godkjent av styret kan installeres. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunn. Eier av leilighet/parkeringsplass har ansvaret for vedlikehold og enhver annen kostnad knyttet til el-uttak/ladeboks. Garasjesameiet forbeholder seg retten til å fjerne beboere sin tilgang til ladeanlegget ved brudd på forskriftene eller manglende betaling av strømkostnader. El-uttak/ladeboks for lading av el-bil overføres samtidig med parkeringsplass/leilighet.

5. Rettslige disposisjoner

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet. Sameieandel blir tinglyst mot den matrikkelenhet som har rettighet i eiendommen eller kan tinglyses mot personlig eierandel.
Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Neselva Hageby 3 Boligsameie eller Neselva Hageby 4 sameie, kun selges til andre seksjonseiere i øvrige eierseksjonssameier på Vestre Billingstad eller eierseksjonssameier, huseierforeninger, VB Drift AS e.l. som drifter bilpoolordningen innenfor planområdet.

Sameieandel med rett til bod i garasjeanlegget kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med tilhørende eiendom med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jf. pkt. 6. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette. Noen seksjoner har sameieandel til ekstra bod. Sameieandel til ekstra bod kan selges eller overføres til sameiere innenfor Neselva Hageby 3 Boligsameie eller Neselva Hageby 4 sameie.
Enhver rettslig disponering (eierskifte eller utleie) av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon og som er godkjent av det aktuelle sameie hvor eierseksjonen er organisert.
Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. pkt. 6.
Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

Utbygger kan selge ideelle andeler med rett til parkeringsplass til selskap som skal benytte usolgte parkeringsplasser til utleie iht. punkt 5.1 nedenfor. Punkt 5.1 gjelder i så fall tilsvarende for dette utleieselskapet.

Utbygger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder ved utleie eller salg til andre enn leilighetskjøpere i utbyggingsområdet Neselva Hageby.

5.1 Utleie
Parkeringsplassene kan kun leies ut eller lånes ut til de samme som de kan selges til iht. pkt. 5. Utleie utover dette må godkjennes av styre som ikke kan nekte utleie uten at det foreligger saklig grunn.

Parkeringsplassene tilhørende utbygger kan likevel uten styrets godkjenning leies ut eller lånes ut til andre etter følgende retningslinjer:

1. Styret skal varsle utbygger når det er beboere på venteliste til å leie parkeringsplass. Beboerne har fortrinnsrett til å leie til markedsmessige vilkår.
2. Bruk av fortrinnsretten forutsetter at styret gjør fortrinnsretten gjeldende innen 14 dager fra mottagelsen av et slikt tilbud.
3. Hvis ikke utbygger er gjort kjent med at beboere ønsker å leie, kan utbygger leie ut til andre.
4. Utbygger fastsetter leien for parkeringsplassen som ikke skal overstige markedspris.

Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet.

Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i Parkeringseiendommen.

6. Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass og bod
En sameieandel med rett til parkeringsplass og/eller bod i Parkeringseiendommen gir rett til bruk av en bestemt parkeringsplass og/eller bod i garasjeanlegget. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en parkeringsplass og/eller bod. Den enkelte sameier disponerer nummerert parkeringsplass og/eller bod iht. vedlagte bruksrettsplan og bruksrettsoversikt – **Vedlegg 1.** Plass 178 – 191 ligger innenfor plass 164 – 177. Dette er «doble plasser» (eks. 177 og 178) hvor bruksretten er knyttet sammen og ikke kan skilles. I garasjeanlegget er det 9 «smale plasser» som er mindre enn standard. Disse er markert særskilt i bruksrettsplanen.

Visse parkeringsplasser i Parkeringseiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset funksjonshemmede.
Sameierne er kjent med at dersom en sameier har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret pålegge sameierne å stille til disposisjon sin plass. Dette gjelder bare i tilfeller der sameieren med funksjonshemning disponerer en annen parkeringsplass som har tilsvarende eller større størrelse enn standard i Parkeringseiendommen, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen. Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til "parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Styret i Neselva Hageby 3-4 Garasjesameie behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.
Doble plasser og plasser som er mindre enn standard er ikke omfattet av bytteretten.
Det er et begrenset antall HC – plasser. Tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad/melding om behov for om HC plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

Utbygger har for seg og sine entreprenører i den videre utbygging av boligene og Parkeringseiendommen på Neselva Hageby rett til å bruke kjøreareal og annet areal som ikke er undergitt den enkelte sameiers enebruksrett.

7. Betaling av fellesutgifter

7.1 Sameiet har eget driftsregnskap.
Kostnader forbundet med drift og vedlikehold av sameiet fordeles etter eierbrøk. Som angitt i punkt 3.1 gir en bod en eierandel på 1 andel og en garasjeplass gir en eierandel på 3 andeler, og kostnadene fordeles forholdsmessig i forhold til dette.

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales ut fra vedtatt budsjett.

Felleskostnader for parkeringsplassene og bodene betales fra overtakelsesdato av den enkelte sameier.

7.2 Som fellesutgifter anses blant annet:

- Forsikring,
- Kostnader til drift og vedlikehold, herunder vaktmestertjenester,
- Eiendomsskatt og kommunale avgifter,
- Belysning/strøm,
- Kostnader ved forretningsførsel,
- Kostnader forbundet med vedlikehold/utskifting av porter,
- Service av tekniske installasjoner, herunder sprinkleranlegg, ventilasjon, kjøreport m.m.,
- Kostnader med drift og vedlikehold av nedkjøringen til garasjen,
- Andre kostnader knyttet til drift, vedlikehold og reparasjon av parkeringseiendommen.

Dersom det i tillegg til dette er kostnader som skal betales av sameierne, fordeles dette på sameierne ut fra sameieandelen. Årsmøte kan vedta at det skal etableres et fond med avsetninger til dekning av påkostninger og andre fellestiltak på Parkeringseiendommen.

Sameiere som disponerer el-uttak for lading av el-bil må betale for faktisk forbruk av strøm og for administrative kostnader i tilknytning til avregning mv. Kostnadene faktureres månedlig a-konto og vil bli gjenstand for avregning etter faktisk målt forbruk og medgåtte administrasjonskostnader. Forbruk avregnes hvert kvartal, hvert halvår eller en gang i året, avhengig av hva sameiet/leverandør bestemmer. Faktura for ovennevnte kostnader kan komme direkte fra leverandør av ladesystem og/eller fra styret. Kostnader forbundet med vedlikehold og administrasjon mv. i forbindelse med ladepunkt dekkes av den enkelte.

8. Drift og vedlikehold

Den enkelte sameier plikter å unngå at det oppstår skade eller ulempe for andre sameiere som følge av bruk av Parkeringseiendommen. Styret har rett til å gi den enkelte sameier pålegg om å fjerne avfall, oljesøl og lignende fra sin parkeringsplass. Styret har videre rett til å forestå nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Sameier kan ikke oppføre faste innretninger på sin (-e) parkeringsplass (-er) uten at dette på forhånd er skriftlig godkjent av styret.

9. Ordinært årsmøte

9.1 Sameiets øverste myndighet er årsmøtet.
Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og skal være tilgjengelig for sameierne minst 8 dager og høyst 20 dager før møtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

9.2 Årsmøtet er vedtaksført med det antall sameiere som møter. Alle sameiere har rett til å delta med forslags-, tale- og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet.

9.3 Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

9.4 Det velges en møteleder til å lede årsmøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være medlem i sameiet. Årsmøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll.

9.5 Stemmegivning på årsmøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

10. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret eller når minst 10% av sameierne kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det med en frist på minimum tre dager.

11. Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. pkt. 3 over. Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i årsmøtet for vedtak om:

1. endring i vedtektene,
2. ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen eller av installasjoner, innretninger som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold,
3. andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning
4. vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
5. tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende vedtak krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1. endring av pkt. 3, 4 og 7,
2. endring av den bestemte parkeringsplassen den enkelte sameier disponerer annet enn det som er bestemt i vedtektene, eller,
3. endring av denne bestemmelse.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

12. Sameiets styre

12.1 Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og to til fire styremedlemmer, med inntil to varamedlemmer. Styret bør fortrinnsvis bestå av medlemmer fra bygge styrene i Neselva Hageby 3 boligsameie og Neselva Hageby 4 sameie.

Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen, jf. pkt. 16.

12.2 Styret skal blant annet:

- Iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser,
- Stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser,
- Sørge for vedlikehold og drift av Parkeringseiendommen,
- Sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet, herunder føre kontroll med økonomien,
- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelser, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed,
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver,
- Representere sameiet utad.

12.3 Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

12.4 Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

12.5 Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon og godkjenning av styret.

12.6 Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

12.7 Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

13. Ordensregler

13.1 Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av Sameiets formål.

14. Diverse bestemmelser

14.1 Ved salg av boligseksjon med sameieandel i Neselva hageby 3-4 Garasjesameie plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

15. Oppløsning

15.1 Sameiet kan ikke oppløses.

16. Overgangsbestemmelser - eierandeler og fordelingsnøkkel for vedlikeholdskostnader

På tidspunkt for etablering av garasjesameiet vil ikke alle andelene være tilordnet og overdratt fremtidige sameiere. Neselva Hageby 3 AS og Neselva Hageby 4 AS råder som eier og hjemmelshaver over de ideelle andeler som til enhver tid ikke er overdratt til sameierne.

Sameieandelene, tilliggende bruksrettigheter og fordelingsnøkkel for vedlikeholdskostnader kan endre seg bl.a. som følge av senere arealmessige justeringer eller overdragelser fra Neselva Hageby 3 AS og Neselva Hageby 4 AS til nye sameiere. Sameierne forplikter seg til å akseptere slike justeringer og eventuelle endringer av garasjesameiets vedtekter som slike justeringer måtte nødvendiggjøre.

Neselva Hageby 3 AS og Neselva Hageby 4 AS skal være representert i styret med stemmeantall tilsvarende ikke tiltrådte styremedlemmer fra fremtidige sameiere, frem til samtlige ideelle andeler er overskjøtet til sameierne.

Inntil samtlige byggetrinn er overlevert, skal Neselva Hageby 3 AS og Neselva Hageby 4 AS dekke en forholdsmessig andel av felleskostnader for sine sameieandeler (evt. usolgte/ikke overleverte parkeringsplasser eller boder for ikke overleverte byggetrinn) knyttet til areal eller tekniske anlegg som er overlevert sameiet og tatt i bruk. Kostnader knyttet til areal eller tekniske anlegg som ikke er overlevert eller tatt i bruk skal dekkes av Neselva Hageby 3 AS og Neselva Hageby 4 AS.

Vedtektsbestemmelsen i dette pkt. 16 bortfaller når samtlige byggetrinn er overlevert. Eventuelt usolgte parkeringsplasser ved overlevering av siste byggetrinn ligger i Neselva Hageby 3 AS og Neselva Hageby 4 AS eie inntil plassene er solgt.

17. Sameieloven

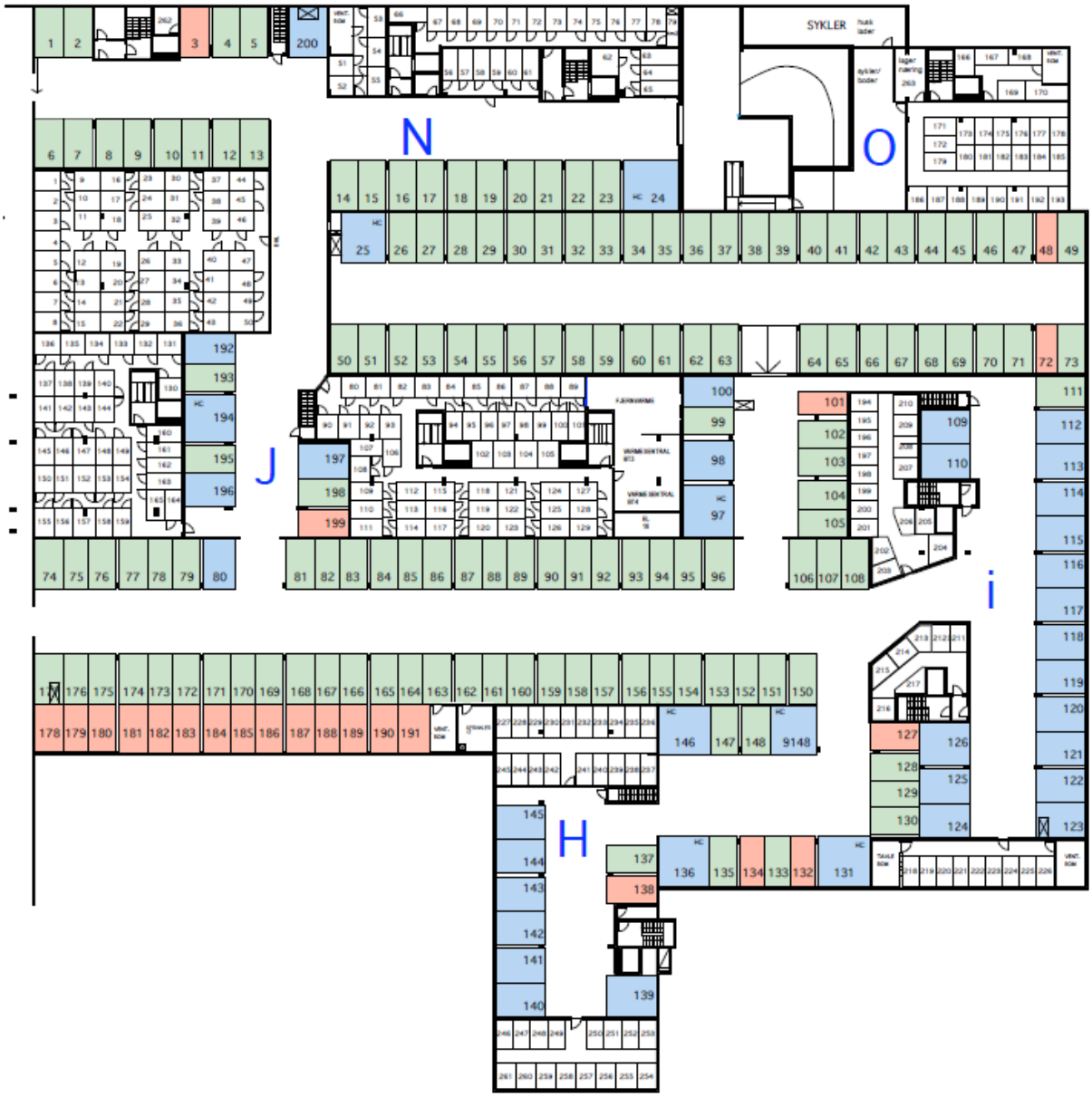
Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

18. Kameraovervåkning

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets arealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

ooOoo

Vedlegg 1. Bruksrettsplan



Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 32, Bruksnummer 296, Seksjonsnummer 29 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	14.07.2025 kl. 12.34
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	14.07.2025 kl. 12.33

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/709164-1/200 23.06.2025 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 3 300 000
Omsetningstype: Fritt salg
FENSHOLT MATS
FØDT: 23.09.1988 IDEELL: 1/2
KJÆRAAS MARI LYNGÅS
FØDT: 17.02.1985 IDEELL: 1/2

Andel i realsameie:

2025/709164-2/200 23.06.2025 21:00 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 298 IDEELL: 1/859

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.

For andre heftelser, se matrikkelenheter som er registrert som hjemmelshavere.

Heftelser i eiendomsrett:

1972/409068-1/100 15.07.1972 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 16
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296

2018/777765-1/200 18.05.2018 21:00 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**

Rettighetshaver allmennheten
Ferdselsretten gjelder til fots og 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: 296

2020/2586097-1/200 12.06.2020 21:00 **BESTEMMELSE OM NETTSTASJON**

Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Stedvarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Bestemmelse om transport og ferdsel
Bestemmelse om byggeforbud og beplantning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296

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: 296

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: 296

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.

2022/277994-1/200 11.03.2022 21:00 **BESTEMMELSE OM JORDVARME/JORDSLØYFE/FJERNVARME**

Rettighetshaver: SANDEKRA AS
ORG.NR: 980 916 871
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296

2022/278773-7/200 11.03.2022 21:00 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0

SNR: 9
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 10
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 11
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 12
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 14
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 15
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 16
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 17
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 18
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 19
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 20
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 21
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 22
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 23
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 24
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 25
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 26
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 27
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 28
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 29
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 30
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 31
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 32
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 33
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 34
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 35
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 36
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 37
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 38
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 39
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 40

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 41
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 42
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 43
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 44
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 45
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 46
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 47
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 48
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 49
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 50
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 51
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 52
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 53
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 54
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 55
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 56
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 57
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 58
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 59
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 60
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 61
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 62
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 63
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 64
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 65
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 66
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 67
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 68
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 69
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 70
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 71
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0

SNR: 72
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 73
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 74
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 75
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 76
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 77
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 78
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 79
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 80
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 81
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 82
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 83
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 84
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 85
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 86
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 87
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 88
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 89
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 90
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 91
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 92
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 93
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 94
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 95
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 96
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 97
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 98
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 99
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 100
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 101
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 102
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 103

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 104
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 105
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 106
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 107
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 108
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 109
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 110
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 111
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 112
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 113
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 114
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 115
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 116
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 117
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 118
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 119
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 120
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 121
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 122
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 123
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 124
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 125
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 9
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0

SNR: 10
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 11
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 12
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 14
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 15
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 16
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 17
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 18
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 19
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 20
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 21
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 22
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 23
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 24
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 25
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 26
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 27
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 28
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 29
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 30
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 31
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 32
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 33
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 34
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 35
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 36
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 37
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 38
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 39
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 40
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 41

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 42
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 43
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 44
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 45
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 46
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 47
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 48
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 49
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 50
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 51
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 52
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 53
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 54
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 55
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 56
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 57
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 58
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 59
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 60
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 61
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 62
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 63
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 64
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 65
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 66
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 67
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 68
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 69
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 70
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 71
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 72
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0

SNR: 73
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 74
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 75
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 76
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 77
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 78
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 79
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 80
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 81
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 82
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 83
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 84
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 85
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 86
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 87
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 88
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 89
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 90
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 91
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 92
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 93
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 94
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 289
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296

2022/278773-8/200 11.03.2022 21:00 **BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 7

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 9
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 10
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 11
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 12
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 14
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 15
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 16
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 17
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 18
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 19
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 20
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 21
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 22
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 23
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 24
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 25
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 26
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 27
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 28
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 29
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 30
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 31
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 32
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 33
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 34
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 35
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 36
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 37
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 38
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0

SNR: 39
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 40
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 41
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 42
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 43
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 44
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 45
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 46
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 47
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 48
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 49
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 50
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 51
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 52
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 53
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 54
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 55
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 56
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 57
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 58
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 59
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 60
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 61
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 62
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 63
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 64
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 65
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 66
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 67
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 68
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 69
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 70

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 71
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 72
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 73
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 74
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 75
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 76
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 77
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 78
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 79
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 80
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 81
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 82
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 83
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 84
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 85
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 86
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 87
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 88
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 89
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 90
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 91
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 92
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 93
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 94
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 95
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 96
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 97
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 98
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 99
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 100
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 101
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0

SNR: 102
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 103
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 104
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 105
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 106
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 107
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 108
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 109
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 110
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 111
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 112
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 113
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 114
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 115
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 116
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 117
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 118
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 119
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 120
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 121
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 122
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 123
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 124
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 125
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 8

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 9
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 10
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 11
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 12
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 14
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 15
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 16
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 17
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 18
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 19
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 20
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 21
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 22
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 23
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 24
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 25
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 26
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 27
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 28
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 29
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 30
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 31
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 32
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 33
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 34
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 35
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 36
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 37
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 38
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 39
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0

SNR: 40
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 41
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 42
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 43
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 44
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 45
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 46
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 47
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 48
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 49
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 50
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 51
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 52
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 53
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 54
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 55
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 56
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 57
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 58
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 59
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 60
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 61
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 62
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 63
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 64
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 65
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 66
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 67
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 68
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 69
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 70
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 71

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 72
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 73
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 74
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 75
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 76
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 77
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 78
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 79
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 80
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 81
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 82
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 83
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 84
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 85
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 86
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 87
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 88
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 89
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 90
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 91
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 92
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 93
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 94
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 289
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296

2022/278773-9/200 11.03.2022 21:00 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0

SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 9
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 10
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 11
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 12
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 14
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 15
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 16
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 17
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 18
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 19
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 20
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 21
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 22
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 23
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 24
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 25
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 26
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 27
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 28
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 29
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 30
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 31
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 32
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 33
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 34
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 35
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 36
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 37

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 38
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 39
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 40
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 41
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 42
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 43
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 44
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 45
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 46
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 47
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 48
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 49
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 50
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 51
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 52
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 53
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 54
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 55
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 56
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 57
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 58
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 59
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 60
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 61
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 62
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 63
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 64
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 65
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 66
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 67
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 68
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0

SNR: 69
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 70
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 71
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 72
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 73
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 74
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 75
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 76
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 77
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 78
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 79
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 80
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 81
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 82
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 83
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 84
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 85
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 86
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 87
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 88
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 89
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 90
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 91
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 92
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 93
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 94
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 95
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 96
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 97
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 98
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 99
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 100

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 101
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 102
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 103
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 104
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 105
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 106
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 107
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 108
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 109
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 110
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 111
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 112
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 113
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 114
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 115
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 116
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 117
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 118
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 119
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 120
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 121
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 122
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 123
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 124
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 125
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0

SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 9
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 10
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 11
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 12
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 14
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 15
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 16
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 17
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 18
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 19
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 20
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 21
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 22
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 23
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 24
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 25
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 26
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 27
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 28
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 29
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 30
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 31
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 32
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 33
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 34
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 35
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 36
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 37
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 38

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 39
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 40
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 41
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 42
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 43
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 44
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 45
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 46
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 47
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 48
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 49
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 50
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 51
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 52
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 53
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 54
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 55
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 56
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 57
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 58
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 59
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 60
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 61
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 62
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 63
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 64
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 65
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 66
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 67
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 68
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0 SNR: 69
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0

SNR: 70
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 71
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 72
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 73
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 74
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 75
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 76
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 77
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 78
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 79
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 80
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 81
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 82
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 83
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 84
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 85
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 86
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 87
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 88
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 89
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 90
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 91
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 92
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 93
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 288 FNR: 0
SNR: 94
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 289
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296

2022/278773-11/200 11.03.2022 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0

SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 9
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 10
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 11
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 12
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 14
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 15
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 16
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 17
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 18
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 19
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 20
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 21
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 22
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 23
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 24
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 25
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 26
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 27
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 28
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 29
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 30
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 31
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 32
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 33
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 34
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 35
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 36

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 37
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 38
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 39
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 40
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 41
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 42
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 43
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 44
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 45
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 46
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 47
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 48
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 49
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 50
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 51
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 52
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 53
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 54
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 55
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 56
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 57
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 58
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 59
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 60
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 61
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 62
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 63
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 64
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 65
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 66
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 67
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0

SNR: 68
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 69
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 70
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 71
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 72
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 73
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 74
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 75
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 76
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 77
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 78
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 79
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 80
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 81
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 82
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 83
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 84
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 85
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 86
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 87
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 88
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 89
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 90
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 91
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 92
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 93
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 94
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 95
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 96
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 97
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 98
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0
SNR: 99

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 100
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 101
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 102
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 103
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 104
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 105
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 106
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 107
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 108
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 109
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 110
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 111
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 112
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 113
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 114
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 115
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 116
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 117
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 118
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 119
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 120
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 121
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 122
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 123
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 124
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 283 FNR: 0 SNR: 125
Bestemmelse om renovasjonsbeholdere
Bestemmelse om sykkelparkering
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296

2022/279363-1/200 11.03.2022 21:00 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**

Rettighetshaver: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298
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: 296

2023/908624-1/200 24.08.2023 21:00 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296

2023/908624-2/200 24.08.2023 21:00 **BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER**

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296

2023/908624-3/200 24.08.2023 21:00 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296

2023/908624-4/200 24.08.2023 21:00 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 297
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 298
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296

2023/908624-5/200 24.08.2023 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 295
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296
Rett til på å ha liggende, bruke og vedlikeholde,
samt adkomst til renovasjonsbeholdere
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296

2023/1078116-1/200 03.10.2023 21:00 **BESTEMMELSE OM NETTSTASJON**

Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Adkomstrett for drift og vedlikehold av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av
anlegg/ledninger/kabler
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 296

2025/253976-1/200 05.03.2025 21:00 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 32 BNR: 298
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/709211-1/200 23.06.2025 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 3 332 000
Panthaver: STOREBRAND BANK ASA
ORG.NR: 953 299 216
Panthaver: STOREBRAND BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 990 645 515
Panthaver: STOREBRAND LIVSFORSIKRING AS
ORG.NR: 958 995 369

GRUNNDATA

2025/158242-1/200 10.02.2025 21:00

SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:
SNR: 29
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 35/6353

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

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.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

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 uteareale r.

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.

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 m^2.

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 uteareraler innenfor felt B2.

Felt B5 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 2.260 m^2
Felt B5 skal ha tilgang til felles lekeplass og felles uteareraler 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

<u>Uteoppholdsareal</u>
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.

<u>Utforming</u>
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
Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 25.06.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	32	**Bruksnr.**	296	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	29
Adresse	Elvetangen 2, 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
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 127 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 3 127 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig **Områdenavn** BS8
	Delareal 3 127 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

	Delareal	289 m^2
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
	KPHensynsonenavn	H570_1
	Delareal	112 m^2
	KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
	KPHensynsonenavn	H560_2
	Delareal	148 m^2
	KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
	KPHensynsonenavn	H560_1

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	
Delarealer	**Delareal**	2 949 m^2
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Framtidig
	Områdenavn	B7
	Delareal	885 m^2
	KPAngittHensyn	Hensyn landskap
	KPHensynsonenavn	HL
	Delareal	177 m^2
	Arealbruk	Naturområde - grønnstruktur,Nåværende
	Områdenavn	GG

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**	1 081 m^2
	Formål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	Feltnavn	D4
	Delareal	2 870 m^2
	Bestemmelsesområde	utforming
	Delareal	1 320 m^2
	Formål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	Feltnavn	D7
	Delareal	128 m^2
	RPHensynsonenavn	H320_
	Faresone	Flomfare
	Delareal	336 m^2
	RPHensynsonenavn	H310_1
	Faresone	Ras- og skredfare
	Delareal	726 m^2
	Formål	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Feltnavn	D8
	Delareal	969 m^2
	RPHensynsonenavn	H310_2
	Faresone	Ras- og skredfare

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 8m^2 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 m^2

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.

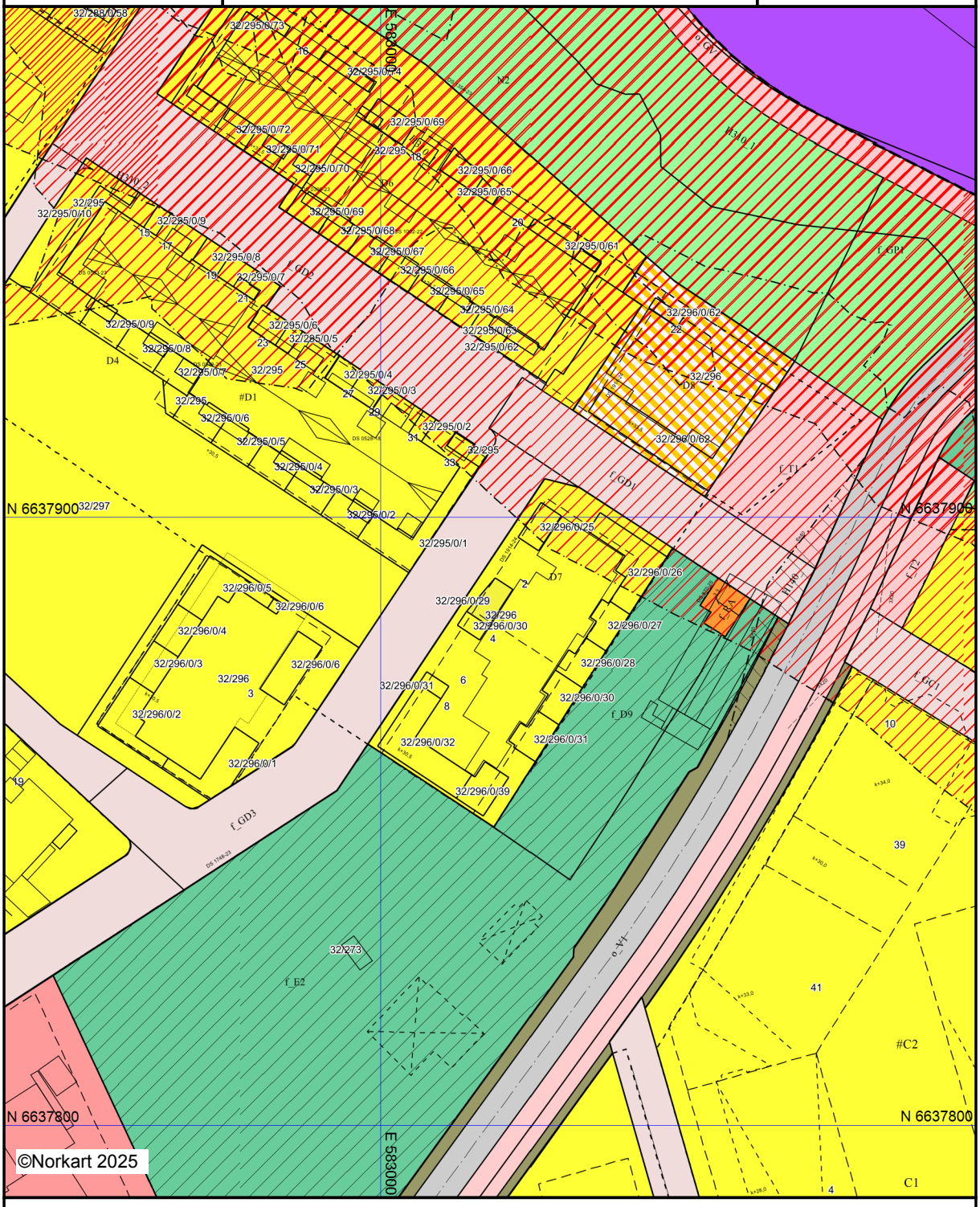
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 32/296/0/29
Adresse: Elvetangen 2
Dato: 25.06.2025
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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for industri/lager

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Barnehage
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Kjøreveg
- Torg
- Gatetun
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - grøntareal
- Naturområde
- Turveg
- Park
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

Asker kommune

The AS
Korsvoll terrasse 14A
0881 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
Tom Henning Edvardsen	2022/641-28	32/296/0/32	04.06.2025

Delegasjonssak 1142/25

32/296 Elvetangen 2,4,6,8 - Midlertidig brukstillatelse - Ny boligblokk hus I

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt 05.05.2025, og søknad om midlertidig dispensasjon mottatt 05.05.2025.

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

- ***4.6 Rekkefølgekrav i delområde D: Før brukstillatelse i felt D7 skal uteoppholdsareal D9 være ferdig opparbeidet.***

Dispensasjonen er midlertidig og gjelder frem til gitt dato 01.09.2025.

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

Brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.

Brukstillatelsen gis på følgende vilkår:

1. **Dere har oppgitt at søknad om ferdigattest skal innsendes innen 15.09.2025. Søknad om ferdigattest må innsendes innen denne dato.**
2. **Endelig gjennomføringsplan sendes med 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:

1. Noe beplanting.

2. Rekkverk utenfor leilighet 15 vil bli montert når terrenget ved midlertidig vei har blitt reetablert.
3. Opparbeidelse av området D9

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

Dispensasjonsvurdering

Innledning
Ikke alle arbeider i forbindelse med utomhusområde er fullstendig ferdigstilt slik reguleringsplanen angir. Midlertidige brukstillatelsen avhenger derfor av dispensasjoner fra bestemmelsene i reguleringsplanen.

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

Hensynene bak bestemmelsene

- *legge til rette for trygge og gode utomhusområder,*

Søkers begrunnelse (kort sammendrag)
Den midlertidige dispensasjonen er i påvente av en kommende reguleringsendring. Endringen innebærer flytting av fem nedgravde avfallskonteinere fra Soltorget (T1) til motsatt side av strøkaksen (D9). Søker ønsker å ha brakkeriggen på område D9 til oppstarten av arbeidet med å få på plass den endelige avfallsløsningen for å legge til rette for god oppfølging under innflyttingen.

Flytting av konteinere fra T1 til D9 frigjøre Soltorget, forbedre adkomsten til Neselva Hageby og øke området estetiske verdi. Videre vil midlertidigheten være kortvarig og område for avfallskontainere utgjør en lite del av prosjektets utearealer.

Beboerne vil på en annen side ikke ha tilgang til område der brakkeriggen står i dag. Område vil dog kun bli brukt til avfallsoppstilling og oppstillingsplass for hentebil og dermed ikke ha stor betydning for beboernes uteareal. Den midlertidige avfallsløsningen vil være etablert på motsatt side av hus I.

Vår vurdering og konklusjon
Da det foreligger godkjent reguleringsendring vil deler av D9 bli brukt til avfallsoppstillingsplass og oppstillingsplass til hentebil. Det vil dermed være begrenset bruk av område D9 som uteoppholdsareal, sammenlignet med tidligere regulering. Dette taler for at dispensasjonen ikke tilsidesetter reguleringsbestemmelsens hensyn i vesentlig grad.

Videre er flere uteoppholdsarealer ferdig opparbeidet på byggefeltet. Sett i sammenheng med dispensasjonens kortvarighet og at D9 permanent blir begrenset som uteoppholdsareal kan det ikke sies at hensynet bak bestemmelsen vesentlig blir tilsidesatt.

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

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

Nabovarsling
Det unntas fra krav om nabovarsling for søknad om dispensasjon jf. plan- og bygningsloven § 21-3 annet ledd da vi anser at naboer ikke blir berørt av forholdene det søkes dispensasjon fra.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage kan sendes per e-post til post@asker.kommune.no og merkes med saksnummer 2022/641. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr
Se vedlegg. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

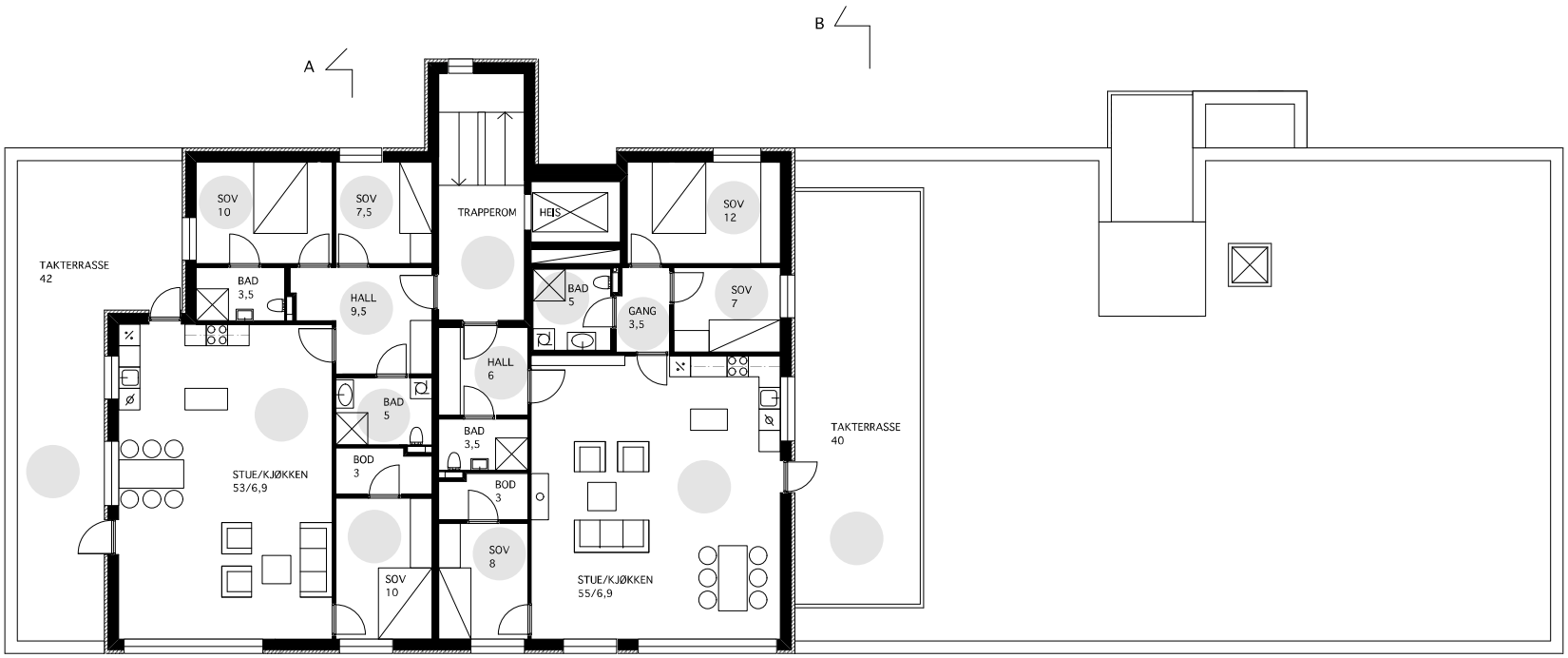
Jørgen Hovland Kaldal
avdelingsleder tilsyn og oppfølging

Even Garvoll Larsson
saksbehandler tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til
The AS

Kopi til
Neselva Hageby 2 AS



FASE:
RAMMESØKNAD

VEDLEGG E 21

SNUKVADRAT
1,5 X 1,5 M

SNUREKTANGEL
1,3 X 1,8 M

SNUSIRKEL
Ø= 1,8 M

Rev	Revisjonen gjelder	Date	PRO	KPR
B	RAMMESØKNAD	10.02.22	THE	
A	OPRETTET	01.11.21		

Prosjekt: NESELVA HAGEBY 4
Adresse: Sandvika
Gnr.32 Bnr.16 Asker kommune

Tiltakshaver: Neselva Hageby 3AS
Adresse: Pb 414, 1302 Sandvika
Tel. 91377799
E-post: ce@soltoft.no

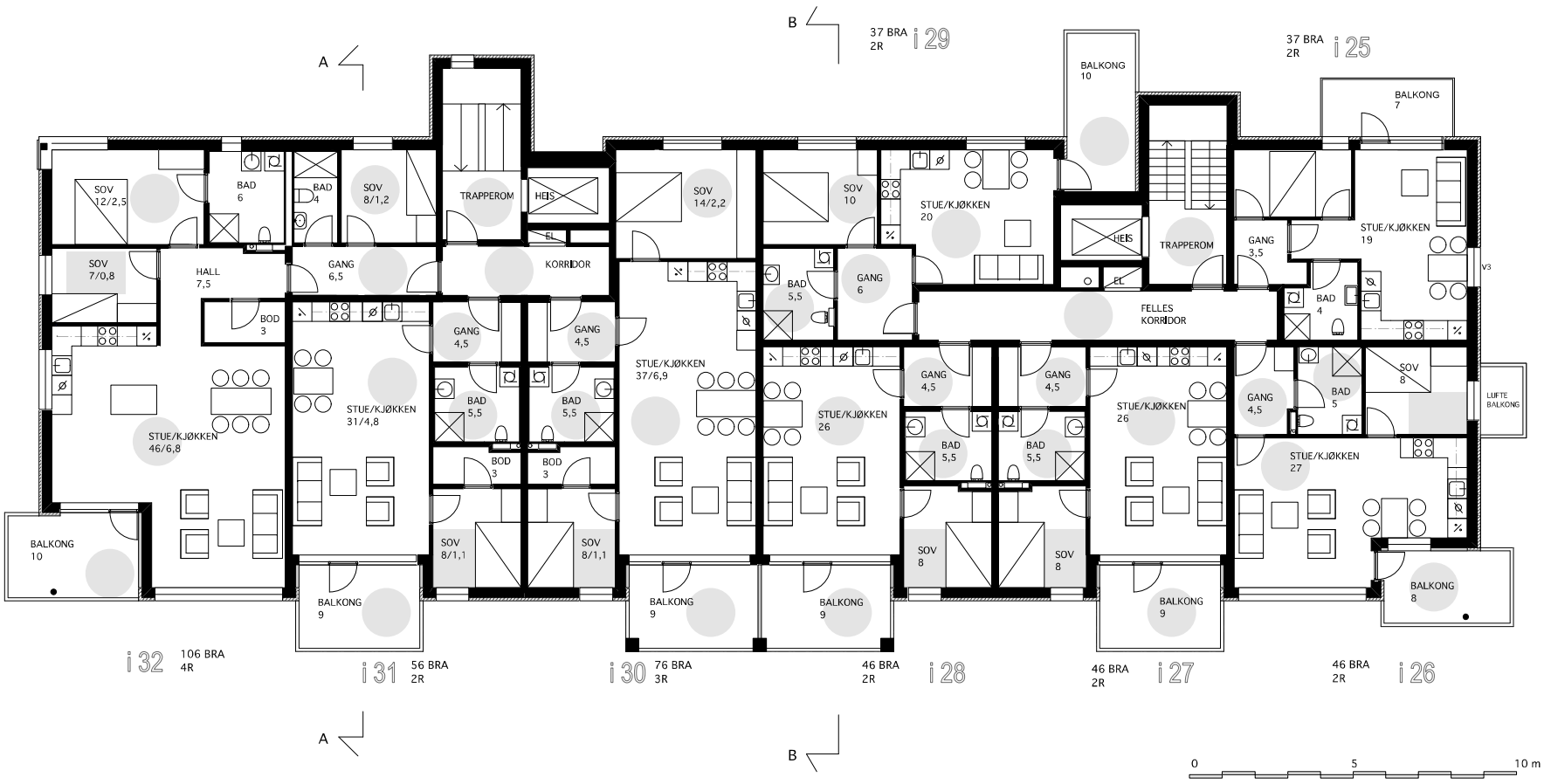
Ansvarlig søker:
TOM EDVARDSEN ARKITEKTER
THEAS KORSVOLL TERRASSE 14 A 0881 OSLO
MOB 99 05 05 12 E-post: arkitekt@tomedvardsen.no

Tegningstittel: HUS I
6.ETASJE

Målf.	Dato:	Merknr.	PRO	KPR
1:100A3	01.11.21	-	THE	THE

Filnavn: 248-AT-01-1

Saksnr.	Tegnnr.	Rev.
248	Ai 16	B



FASE:
RAMMESØKNAD

VEDLEGG E 19

SNUKVADRAT
1,5 X 1,5 M

SNUREKTANGEL
1,3 X 1,8 M

SNUSIRKEL
Ø~ 1,8 M

Q				
P				
O				
N				
M				
L				
K				
J				
I				
H				
G				
F				
E				
D				
C				
B	RAMMESØKNAD	10.02.22	THE	
A	OPRETTET	01.11.21		
Rev.	Revisjonen gjelder	Date	PRO	KPR

Prosjekt: NESELVA HAGEBY 4
Adresse: Sandvika
Gnr.32 Bnr.16 Asker kommune

Tiltakshaver: Neselva Hageby 3AS
Adresse: Pb 414, 1302 Sandvika
Tel. 91377799
E-post: ce@sothloft.no

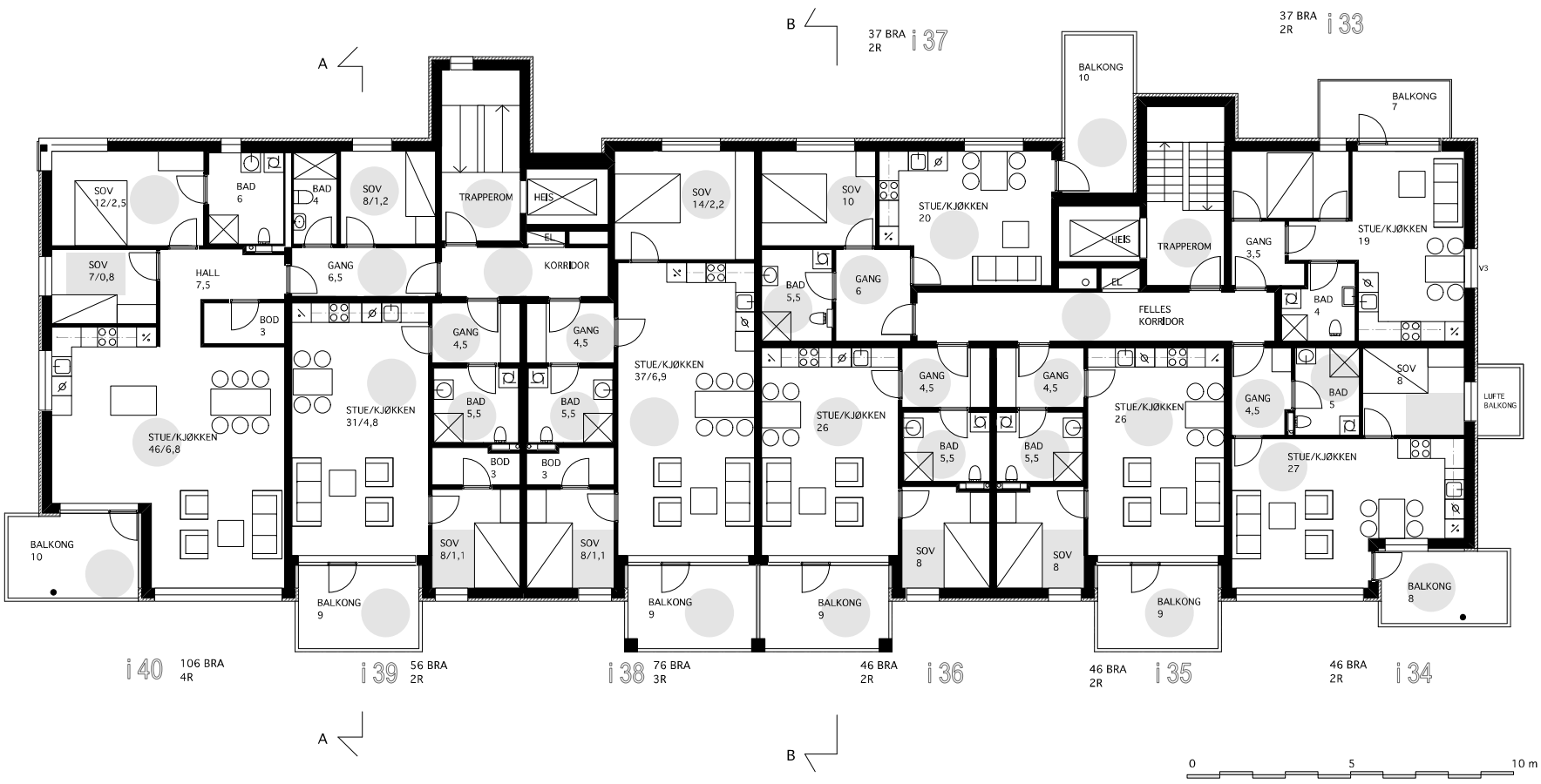
Ansvarlig søker:
TOM EDVARDSEN
ARKITEKTER
THEAS KORSVOLL TERRASSE 14 A 0881 OSLO
MOB 99 05 05 12 E-post: arkitekt@tomedvardsen.no

Tegningstittel: HUS I
4.ETASJE

Målf.	Dato:	Merknad	PRO	KPR
1:100A3	01.04.21	-	THE	THE

Filnavn: 248-AT-01-1

Saksnr. 248 Tegnnr. Ai 14 Rev. B



FASE:
RAMMESØKNAD

VEDLEGG E 20

SNUKVADRAT
1,5 X 1,5 M

SNUREKTANGEL
1,3 X 1,8 M

SNUSIRKEL
Ø~ 1,8 M

Rev	Revisjonen gjelder	Dato	PRO	KPR
B	RAMMESØKNAD	10.02.22	THE	
A	UTKAST	01.11.21		

Prosjekt: NESELVA HAGEBY 4
Adresse: Sandvika
Gnr.32 Bnr.16 Asker kommune

Tiltakshaver: Neselva Hageby 3AS
Adresse: Pb 414, 1302 Sandvika
Tel. 91377799
E-post: ce@sothoft.no

Ansvarlig søker:
TOM EDVARDSEN
ARKITEKTER
THEAS KORSVOLL TERRASSE 14 A 0881 OSLO
MOB 99 05 05 12 E-post: arkitekttheedvardsen@c.no

Tegningstittel: HUS I
5.ETASJE

Målf.	Dato:	Merknad	PRO	KPR
1:100 A3	01.04.21	-	THE	THE

Filnavn: 248-AT-01-1

Saksnr. 248 Tegningsnr. Ai 15 Rev. B





FASE:
RAMMESØKNAD

VEDLEGG E 25

LYS TEGLSTEIN
MØRK TEGLSTEIN
GRÅ TEGLSTEIN
TREPANEL
TREKONSTRUKSJON
TRESPILER
BEKLAG

Rev.	Revisjonen gjelder	Dato	PRO	KPR
C	RAMMESØKNAD	18.02.22	THE	
B	NABOVARSLING	04.12.22	THE	
A	ORIENTERT	01.11.22		

Prosjekt: NESELVA HAGEBY 4
Adresse: Sandelva
Gnr. 27 Bnr. 16 Asker kommune

Tiltakshaver: Neselva Hageby 3AS
Adresse: P.B 414, 1302 Sandvika
Tlf. 917 77 799
E-post: ole@edfor.no

Ansvarlig søker:
TOM EDVARDSEN ARKITEKTER
THEAS KORSVOLLTERRASSE 14 A 0661 OSLO
MOB 00 46 90 10 EPOST: JARKNIT@TOMEDVARDSEN.NO

Tegn.tittel: HUS I
FASADE N-Ø OG S-V

M/F 1:100/A3	Dato: 01.04.22	Merkn. -	PRO THE	KPR THE
Filnavn: 248-A1-01-1				
Saksnr. 248	Tegn.nr. Ai 22		Rev. C	



FASE:
RAMMESØKNAD

VEDLEGG E 24

LYS TEGLSTEIN
MØRK TEGLSTEIN
GRÅ TEGLSTEIN
TREPANEL
TRESKONSTRUKSJON
TRESPILER
BEKLIV

Rev.	Revisjonen gjelder	Dato	PRO	KPR
C	RAMMESØKNAD	18.02.22	THE	
B	NABOVARSLING	04.12.22	THE	
A	UTKAST	01.11.22		

Prosjekt: NESELVA HAGEBY 4
Adresse: Sandvika
Gnr. 27 Bnr. 16 Asker kommune

Tiltakshaver: Neselva Hageby SAS
Adresse: Pb 414, 1302 Sandvika
Tel. 917 77 799
E-post: ce@edvardsen.no

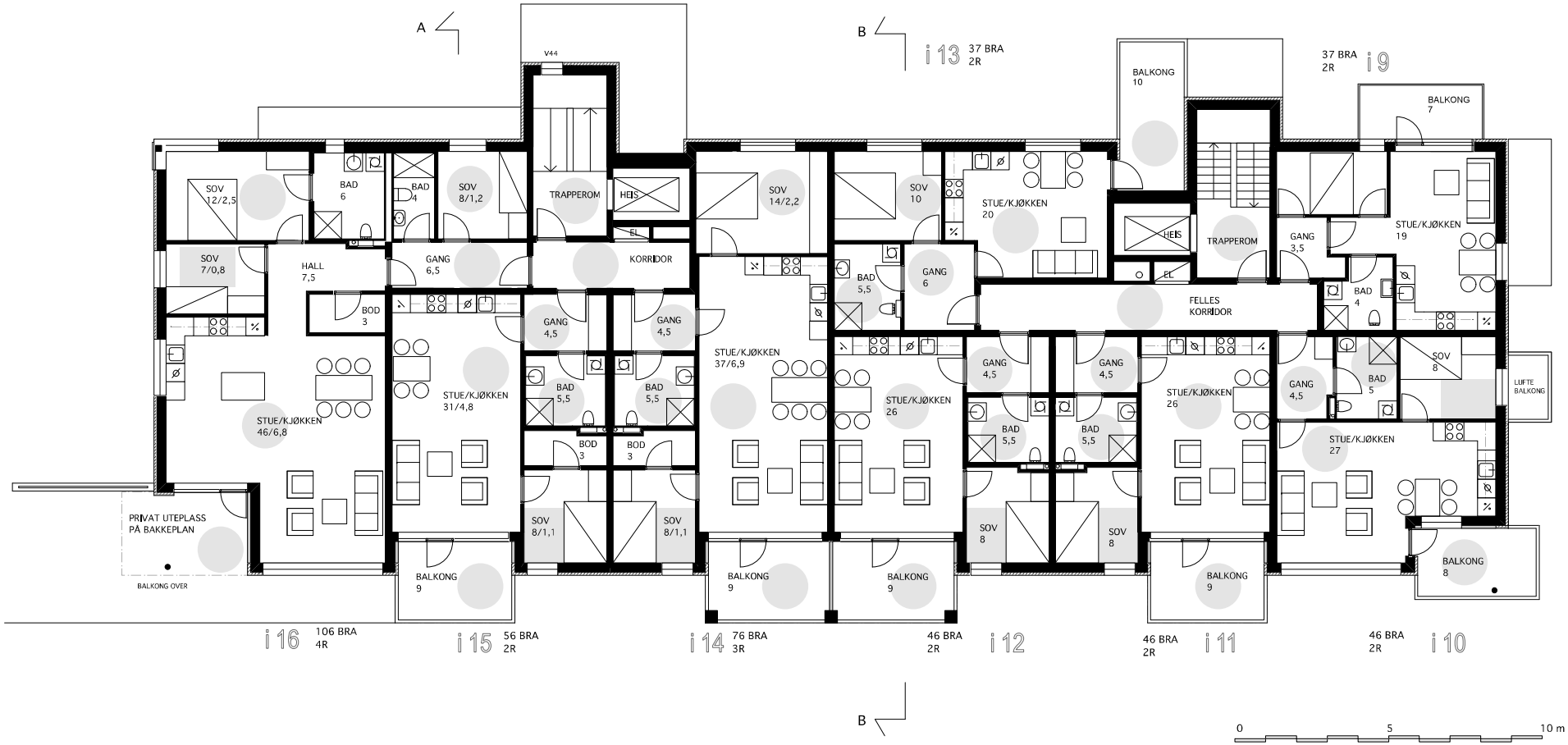
Ansvarlig søker:
TOM EDVARDSEN ARKITEKTER
THEAS KORSVOLLTERRASSE 14 A 0661 OSLO
MOB 00 46 49 19 EPOST: JARKIN@TOMEDVARDSEN.NO

Tegn.tittel: HUS I
FASADE NORD-VEST

Mål:	Dato:	Merkn.	PRO	KPR
1:1:200	01.04.21	-	THE	THE

Filnavn: 248-A1-01-1

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
248	A i 21	C



FASE:
RAMMESØKNAD

VEDLEGG E 17

SNUKVADRAT
1,5 X 1,5 M

SNUREKTANGEL
1,3 X 1,8 M

SNUSIRKEL
Ø= 1,8 M

Rev	Revisjonen gjelder	Dato	PRO	KPR
B	RAMMESØKNAD	10.02.22	THE	
A	OPRETTET	01.11.21		

Prosjekt: NESELVA HAGEBY 4
Adresse: Sandvika
Gnr.32 Bnr.16 Asker kommune

Tiltakshaver: Neselva Hageby 3AS
Adresse: Pb 414, 1302 Sandvika
Tel. 91377799
E-post: ce@sothoft.no

Ansvarlig søker:
TOM EDVARDSEN ARKITEKTER
THEAS KORSVOLL TERRASSE 14 A 0881 OSLO
MOB 99 05 05 12 E-post: arkitekt@tomedvardsen.no

Tegningstittel: HUS I
2.ETASJE

Målf.	Dato:	Merknad	PRO	KPR
1:100 A3	01.04.21	-	THE	THE

Filnavn: 248-AT-01-1

Saksnr. 248 Tegningsnr. Ai 12 Rev. B



FASE:
SØKNAD OM ENDRING

Rev	Revisjonen gjelder	Dato	PRO
C	SØKNAD OM ENDRING	31.01.24	THE
B	RAMMESØKNAD	18.02.22	THE
A	OPPRETTET	01.11.21	

Prosjekt: NESELVA HAGEBY 4
Adresse: Sandvika
Gnr.32 Bnr. 16 Asker kom

Tiltakshaver: Neselva Hageby 4 AS
Adresse: Sandvikaveien 143, 130
Tel. 99737304 Sandv
E-post: petter@askoreiendom.com
Ansvarlig søker:

TOM EDVARDSEN ARKITEKTER
THEAS KORSVOLL TERRASSE 14 A 0881 O
MOB 90 45 45 12 E-post: arkitekt@tomedvards

Tegn.tittel: HUS:
FASADE NORD-VE

Målt:	Dato:	Merkn.	PRO	K
1:1:200	01.11.21	-	THE	TI

Filnavn: 248-A1-01-1

Saksnr.	Tegn.nr.	R
248	A i 21	



FASE:
SØKNAD OM ENDRING

LYS TEGLSTEIN
MØRK TEGLSTEIN
GRÅ TEGLSTEIN
TREPANEL
TREPANEL/STRUKT
TREPILER
BESLAG

Rev.	Revisjonen gjelder	Dato	PRO
C	SØKNAD OM ENDRING	31.01.24	THE
B	RAMMESØKNAD	18.02.22	THE
A	OPPRETTET	01.11.21	

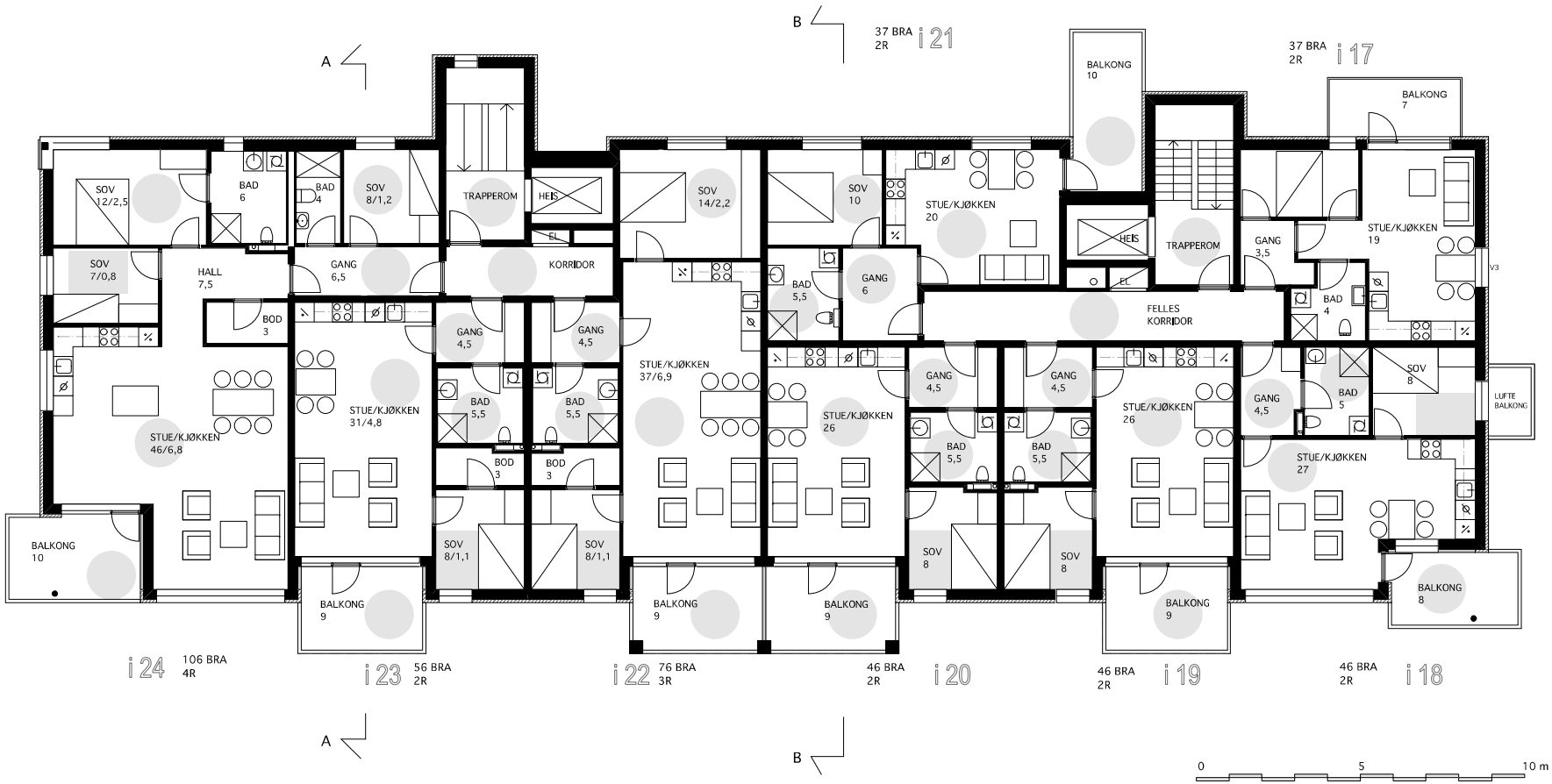
Prosjekt: NESELVA HAGEBY 4
Adresse: Sandekra
Gnr.32 Bnr. 16 Asker kom

Tiltakshaver: Neselva Hageby 4 AS
Adresse: Sandvikaveien 143, 130
Tel. 99737304 Sandvi
E-post: petter@askereiendom.com

Ansvarlig søker:
TOM EDVARDSEN ARKITEKTER
THEAS KORSVOLL TERRASSE 14 A 0881 O
MOB 90 45 45 12 E-post: arkitekt@tomedvards

Tegn./ittel: HUS i
FASADE SYD-ØST

Målt: 1:1:200	Dato: 01.11.21	Verifis. -	PRO THE	K T
Filnavn: 248-A1-01-1				
Saksnr. 248	Tegn.nr. A i 20			R



FASE:
RAMMESØKNAD

VEDLEGG E 18

SNUKVADRAT
1,5 X 1,5 M

SNUREKTANGEL
1,3 X 1,8 M

SNUSIRKEL
Ø= 1,8 M

Rev	Revisjonen gjelder	Dato	PRO	KPR
B	RAMMESØKNAD	18.02.22	THE	
A	UTKAST	01.11.21		

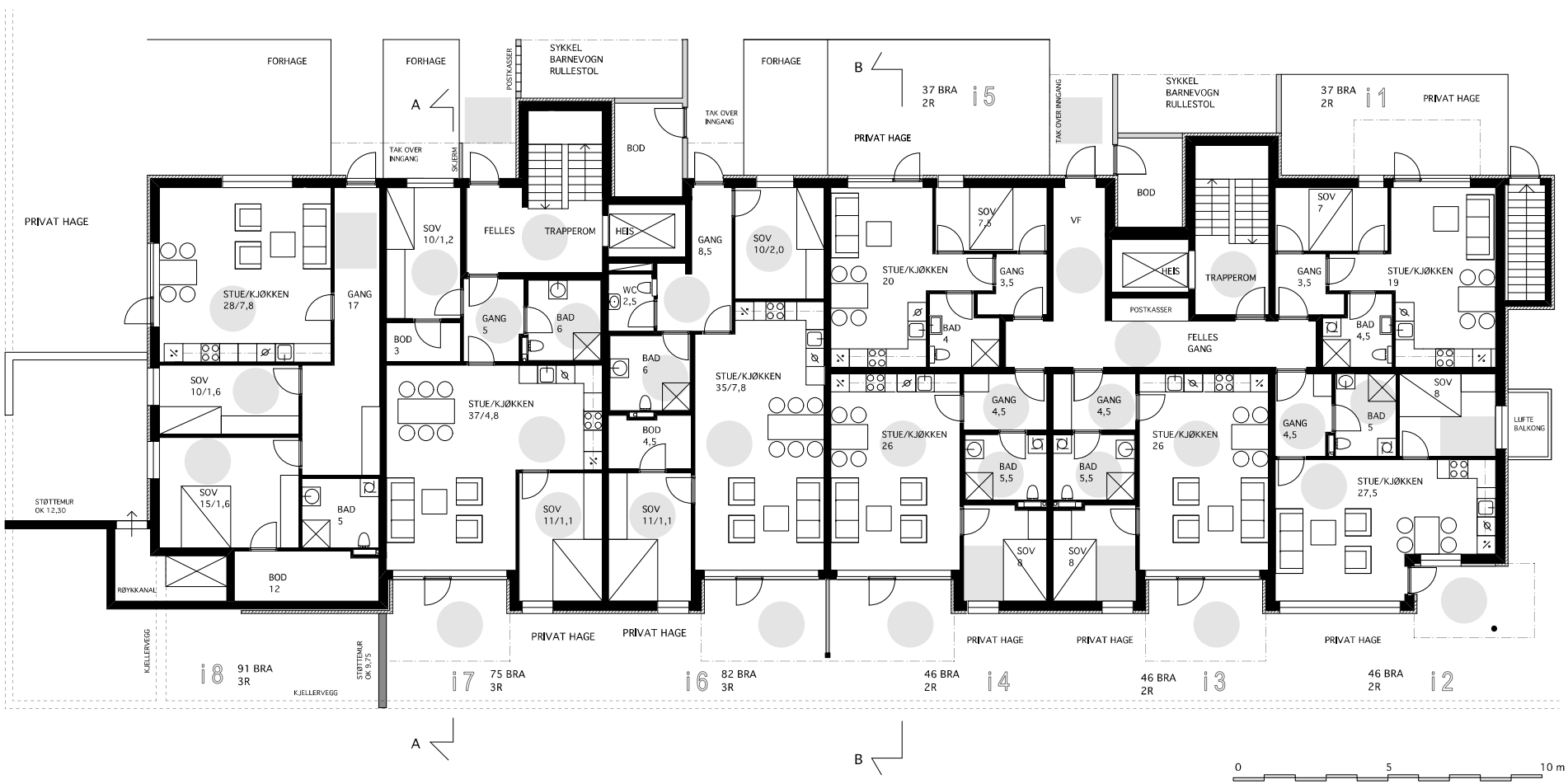
Prosjekt: NESELVA HAGEBY 4
Adresse: Sandakra
Gnr.32 Bnr. 16 Asker kommune

Utbyggingsansvarlig: Neselva Hageby 3 AS
Adresse: Pb 814 L, 1302 Sandvika
Tel. 91377799
E-post: oslfoss@soft.no

Ansvarlig søker:
TOM EDVARDSEN
ARKITEKTER
THEAS KORSVOLL TERRASSE I A 0661 OSLO
MOB 93 45 15 12 E-post: smiler@thomasvardenyno

Tegningstittel: TILS I
3.ETASJE

Målestokk: 1:100/A3	Dato: 01.09.21	Merkn. -	PRO THE	KPR THE
Filnavn:	248-A1-01-1			
Saksnr. 248	Tegn.nr. Ai 13		Rev. B	



FASE:
RAMMESØKNAD

VEDLEGG E 16

SNUKVADRAT
1,5 X 1,5 M

SNUREKTANGEL
1,3 X 1,8 M

SNUSIRKEL
Ø= 1,8 M

Rev	Revisjonen gjelder	Dato	PRO	KPR
B	RAMMESØKNAD	10.02.22	THE	
A	ORIENTERT	01.11.21		

Prosjekt: NESELVA HAGEBY 4
Adresse: Sandvika
Gnr.32 Bnr.16 Asker kommune

Tiltakshaver: Neselva Hageby 3AS
Adresse: Pb 414, 1302 Sandvika
Tel. 91377799
E-post: ce@soltoft.no

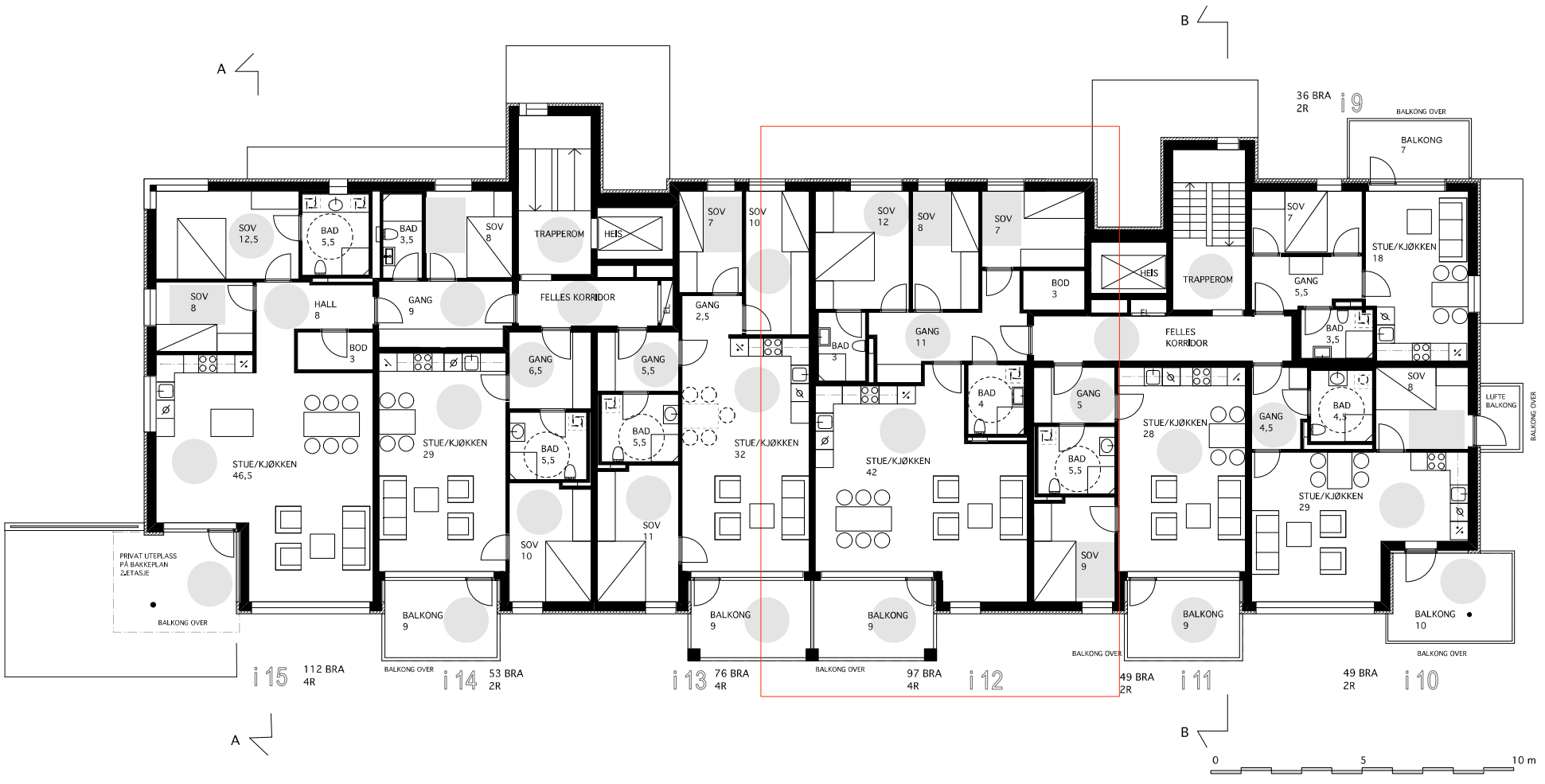
Ansvarlig søker:
TOM EDVARDSEN
ARKITEKTER
THEAS KORSVOLL TERRASSE 14 A 0881 OSLO
MOB 99 05 05 12 E-post: arkitekt@tomedvardsen.no

Tegningstittel: HUS I
1.ETASJE

Målf.	Dato:	Merknr.	PRO	KPR
1:100 A3	01.11.21	-	THE	THE

Filnavn: 248-AT-01-1

Saksnr.: 248 Tegningsnr.: Ai 11 Rev.: B



FASE:
SØKNAD OM ENDRING

1,3 X 1,8	SNU REKTANGEL
Ø=1,5	SNU SIRKEL
1,5 X 1,5	SNU KVADRAT

Rev	Revisjonen gjelder	Dato	PRO	KPR
C	SØKNAD OM ENDRING	31.01.23	THE	
B	RAMMESØKNAD	15.02.22	THE	
A	UTKAST	01.11.21		

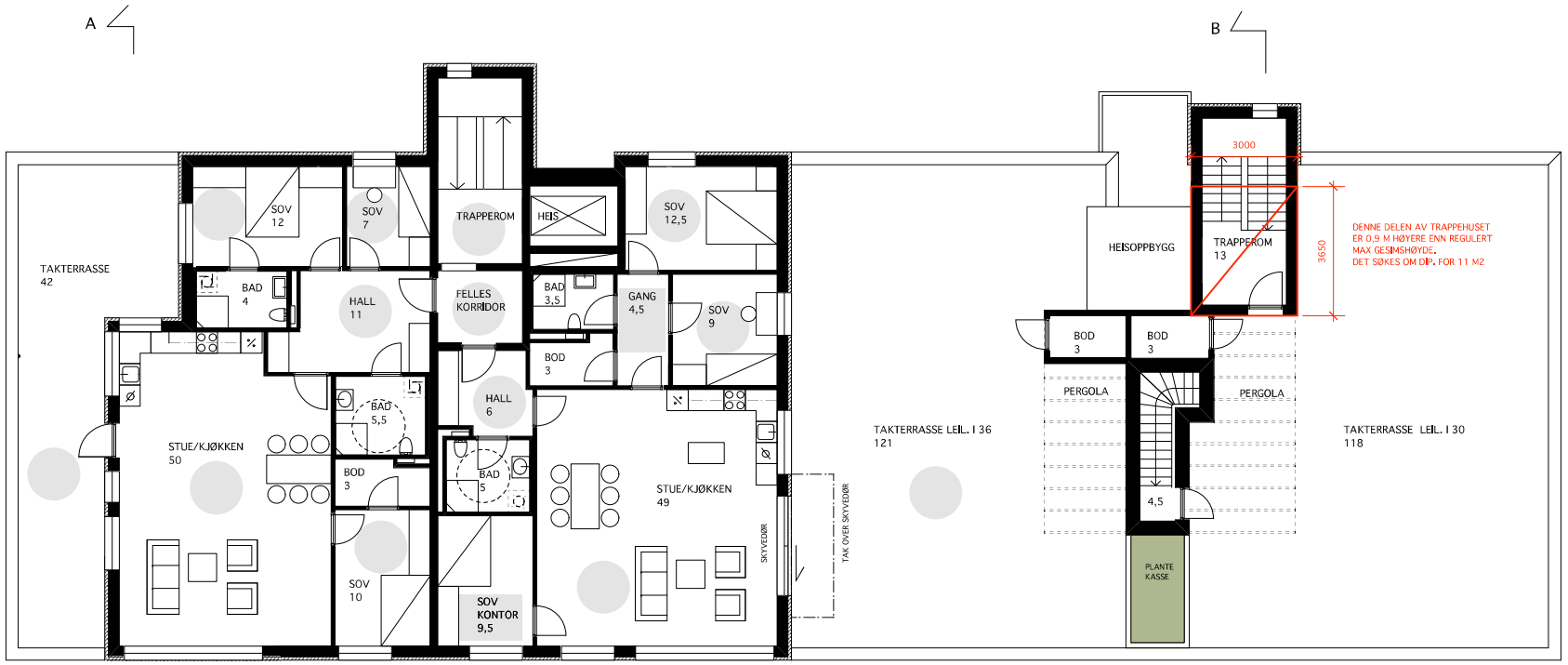
Prosjekt: NESELVA HAGEBY 4
Adresse: Sandvika
Gnr.32 Bnr.16 Asker kommune

Tiltakshaver: Neselva Hageby 4 AS
Adresse: Sandviksveien 143, 1302 Sandvika
Tel. 99737304
E-post: petter@askereiendom.com

Ansvarlig søker:
TOM EDVARDSEN ARKITEKTER
TINBAS KORSVOLL TERRASSE 14 A 0881 OSLO
MOB 93 45 95 12 E-post: post@tomedvardsen.no

Tegnstittel: 2.ETASJE
HUS:

MÅL: 1:100/A3	Dato: 01.11.21	Rev.nr. -	PRO THE	KPR THE
Filnavn:	2.ETASJE-01-1			
Sidenr. 248	Tegn.nr. A i 12		Rev. C	



FASE:
SØKNAD OM ENDRING

1,3 X 1,8	SNU REKTANGEL
Ø=1,5	SNU SIRKEL
1,5 X 1,5	SNU KVADRAT

Rev.	Revisjonen gjelder	Dato	PRO	KPR
C	SØKNAD OM ENDRING	31.01.24	THE	
B	RAMMESØKNAD	18.01.22	THE	
A	ORIETTET	01.11.21		

Prosjekt: NESELVA HAGEBY 4
Adresse: Sandvika
Gnr. 37 Brn. 16 Asker kommune

Tiltakshaver: Neselva Hageby 4 AS
Adresse: Sandvikveien 143, 1302 Sandvika
Tel. 99737304
E-post: petter@eiendom.com

Ansvarlig søker:
TOM EDVARDSEN ARKITEKTER
THEAS KORSVOLL TERRASSE 14 A 0881 OSLO
MOB 93 61 61 12 Epost: arkitekt@tomedvardsen.no

Tegn.tittel: 6.ETASJE
HUS:

Mål: 1:100/A3	Dato: 01.11.21	Mestr.: -	PRO THE	KPR THE

Filnavn: 248-AT-01-1

Saksnr.: 248 | Tegn.nr.: A i 16 | Rev.: C



FASE:
RAMMESØKNAD

VEDLEGG E 23

LYS TEGLSTEIN
MØRK TEGLSTEIN
GRÅ TEGLSTEIN
TREPANEL
TRESKONSTRUKSJON
TRESPIILER
BEKLEDNING

C	RAMMESØKNAD	18.02.22	THE	
B	NABOVARSLING	04.12.22	THE	
A	UTRETTET	01.11.22		
Rev.	Revisjonen gjelder:	Dato	PRO	KPR

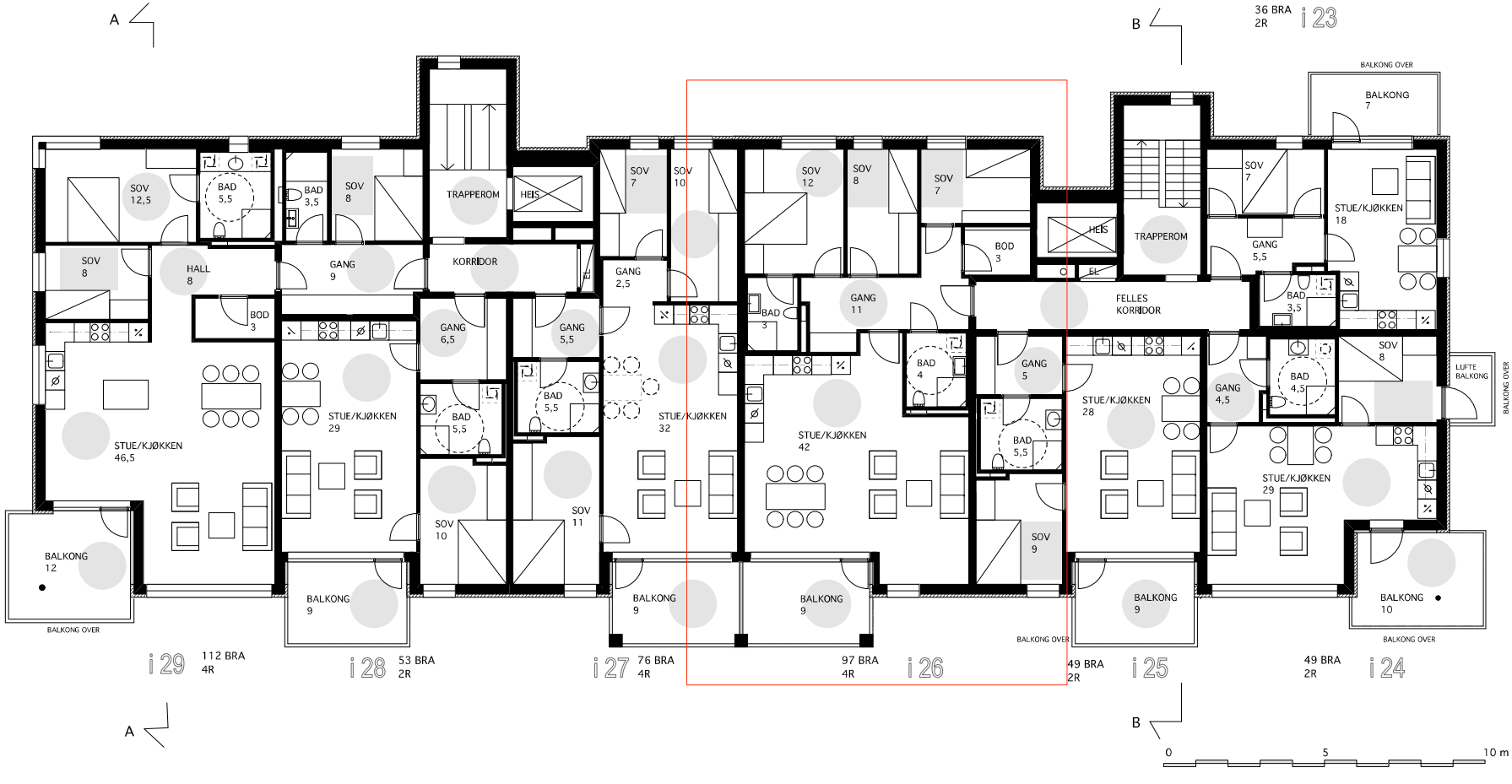
Prosjekt: NESELVA HAGEBY 4
Adresse: Sandvika
Gnr. 27 Bnr. 16 Asker kommune

Rettighetshaver: Neselva Hageby AS
Adresse: Pb 414, 1302 Sandvika
Tlf. 913 77 799
E-post: ole@odfjell.no

Ansvarlig søker:
TOM EDVARDSEN ARKITEKTER
THEAS KORSVOLLTERRASSE 14 A 0661 OSLO
MOB 91 45 70 17 EPOST: JARKIN@TOMEDVARDSEN.NO

Tegningstittel: HUS I
FASADE SYD-ØST

M/L 1:1:200	Dato: 01.04.21	Merkn. -	PRO THE	KPR THE
Filnavn:	248-A1-01-1			
Saksnr. 248	Tegn.nr. Ai 20			Rev. C



FASE:
SØKNAD OM ENDRING

1,3 X 1,8	SNU REKTANGEL
Ø=1,5	SNU SIRKEL
1,5 X 1,5	SNU KVADRAT

Rev	Revisjonen gjelder	Dato	PRO	KPR
C	SØKNAD OM ENDRING	31.01.24	THE	
B	RAMMESØKNAD	18.01.22	THE	
A	ORIETTET	01.11.21		

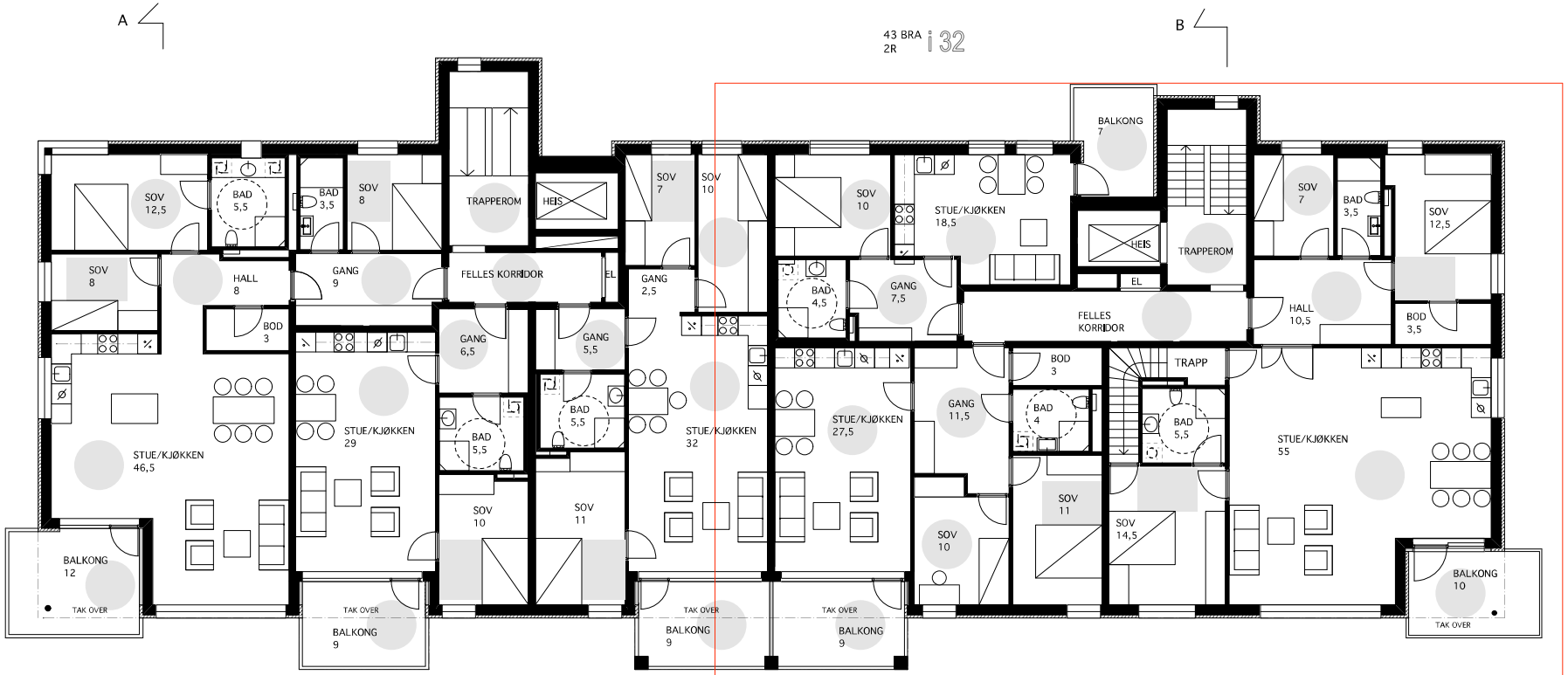
Prosjekt: NESELVA HAGEBY 4
Adresse: Sandakra
Gnr. 37 Bnr. 16 Asker kommune

Tiltakshaver: Neselva Hageby 4 AS
Adresse: Sandviksveien 143, 1302 Sandvika
Tel. 99737304
E-post: petter@bakkerendom.com

Ansvarlig søker:
TOM EDVARDSEN ARKITEKTER
THEAS KORSVOLL TERRASSE 14 A 0881 OSLO
MOB 93 45 15 15 E-post: arkitekt@tomedvardsen.no

Tegningstittel: HUS I
4,ETASJE

Mål 1:100/A3	Dato: 01.11.21	Mestrin. -	PRO THE	KPR THE
Filnavn:	Z18-AT-01-1			
Sakens. 248	Tegn.nr. Ai 14		Rev. C	



FASE:
SØKNAD OM ENDRING

1,3 X 1,8	SNU REKTANGEL
Ø=1,5	SNU SIRKEL
1,5 X 1,5	SNU KVADRAT

Rev.	Revisjonen gjelder	Dato	PRO	KPR
C	SØKNAD OM ENDRING	21.01.26	THE	
B	RAMMESØKNAD	15.07.22	THE	
A	ORIETTET	01.11.21		

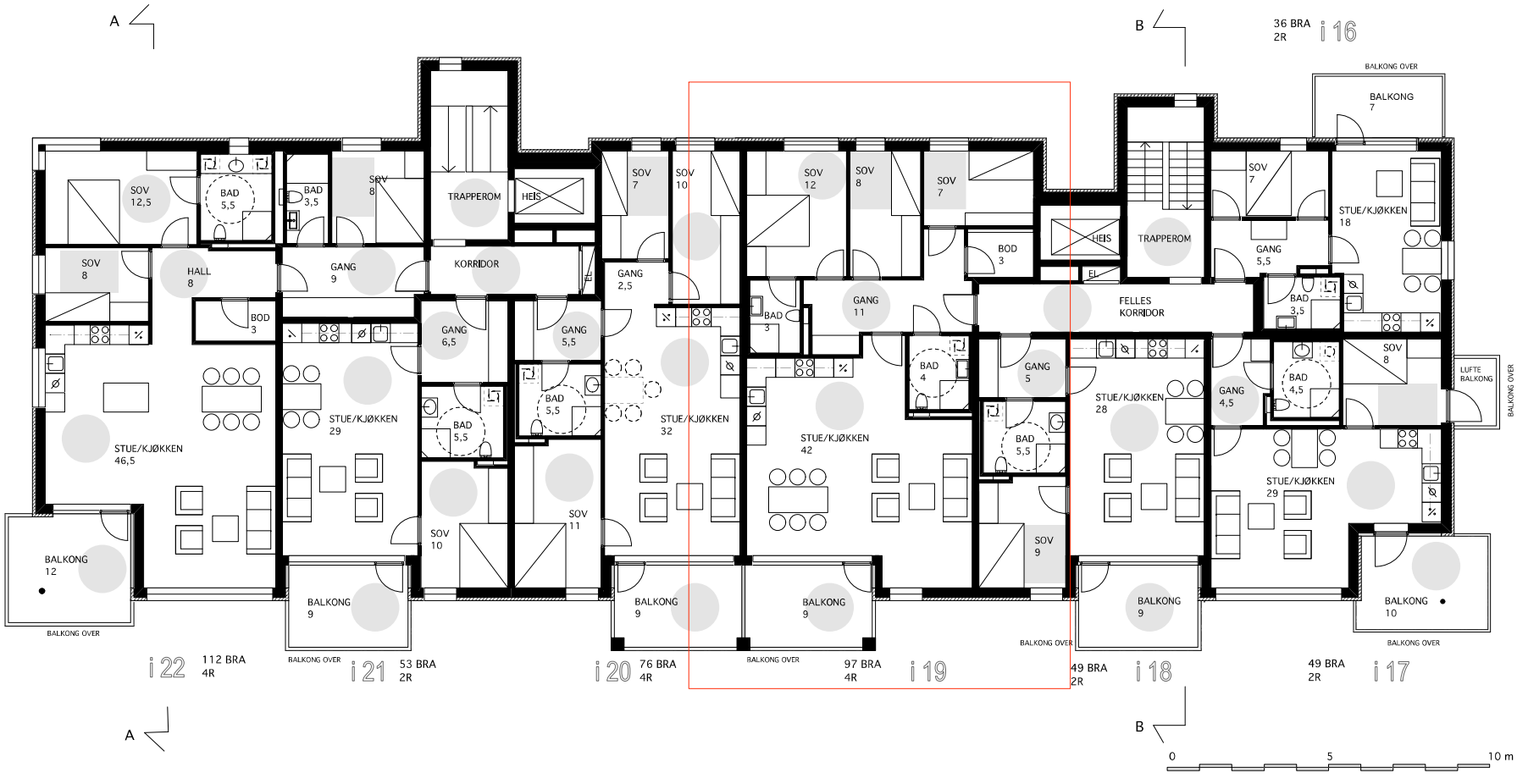
Prosjekt: NESELVA HAGEBY 4
Adresse: Sandvika
Gnr.37 Bnr.16 Asker kommune

Tiltakshaver: Neselva Hageby 4 AS
Adresse: Sandviksveien 143, 1302
Tel. 99737304 Sandvika
E-post: petter@eikenendom.com

Ansvarlig søker:
TOM EDVARDSEN
ARKITEKTER
THEAS KORSVOLL TRIFRASSE 14 A 0881 OSLO
MOB 93 61 61 12 E-post: arkitekt@tomedvardsen.no

Tegn.tittel: HUS I
5.ETASJE

Mål 1:100/A3	Dato: 01.11.21	Mer/rev. -	PRO THE	KPR THE
Filnavn:	248-AT-01-1			
Sak.nr. 248	Tegn.nr. A i 15			Rev. C



FASE:
SØKNAD OM ENDRING

1,3 X 1,8	SNU REKTANGEL
Ø=1,5	SNU SIRKEL
1,5 X 1,5	SNU KVADRAT

Rev	Revisjonen gjelder	Dato	PRO	KPR
C	SØKNAD OM ENDRING	31.01.24	THE	
B	KANNESØKNAD	16.07.23	THE	
A	ORIENTERT	01.11.22		

Prosjekt: NESELVA HAGEBY 4
Adresse: Sandekra
Gnr.37 Bnr. 16 Asker kommune

Tiltakshaver: Neselva Hageby 4 AS
Adresse: Sandviksveien 143, 1302
Tel. 99737304 Sandvika
E-post: petter@eiskeneiendom.com

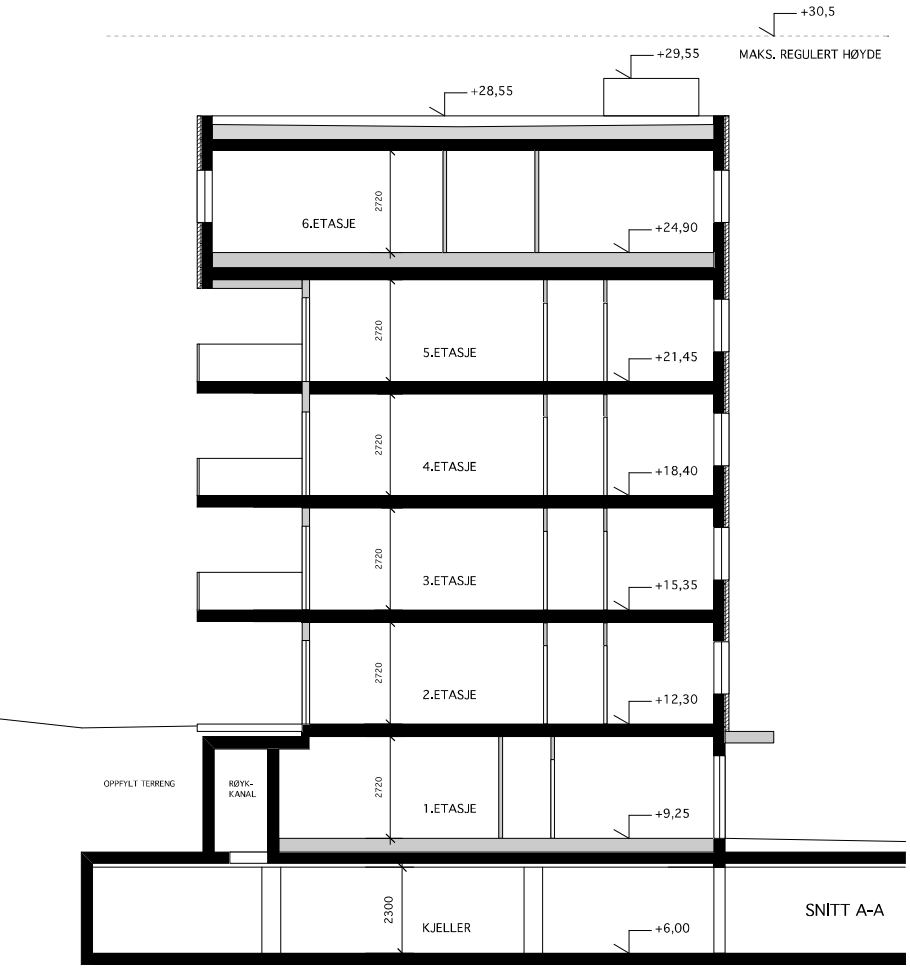
Ansvarlig søker:
TOM EDVARDSEN
ARKITEKTER
THEAS KORSVOLL TERRASSE 14 A 0881 OSLO
MOB 93 45 15 72 E-post: arkitekt@tomedvardsen.no

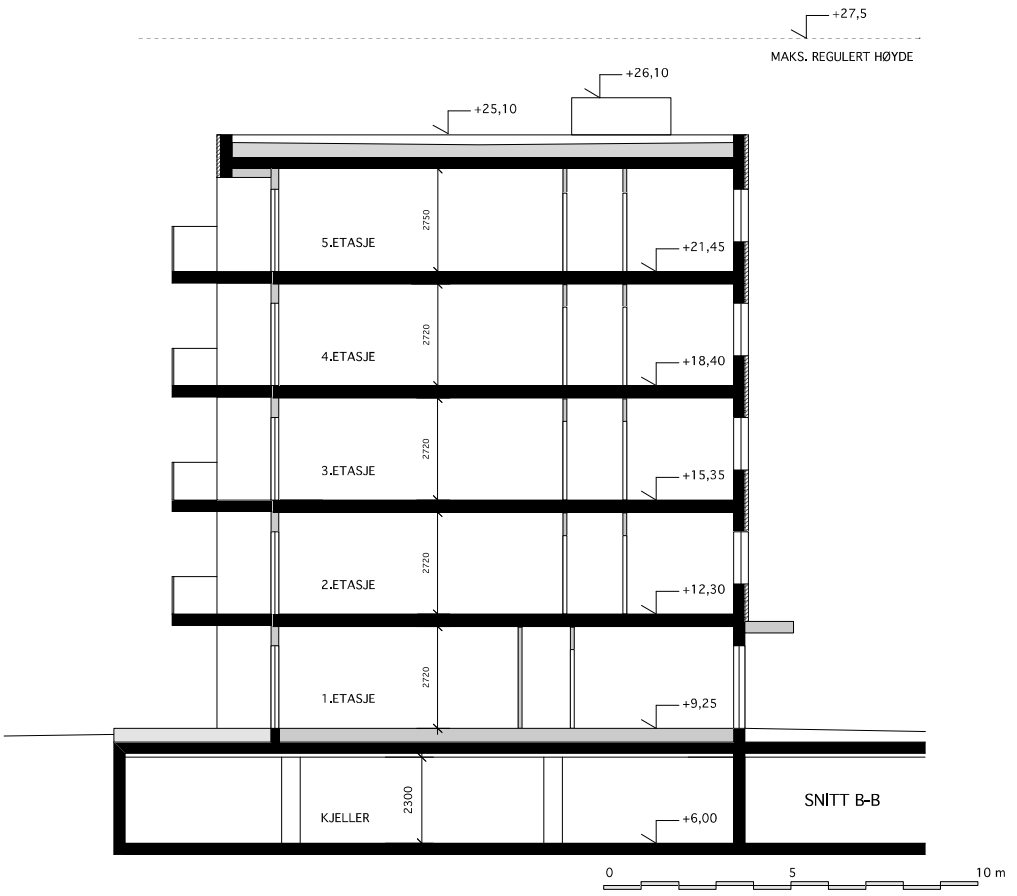
Tegn.tittel: HUS :
3,ETASJE

Mål:	Dato:	Mestn.	PRO	KPR
1:100A3	01.11.22	-	THE	THE

Filnavn: Z48-AT-01-1

Saksnr.: 248 Tegn.nr.: A i 13 Rev.: C





FASE:
RAMMESØKNAD

VEDLEGG E 22

Rev.	Revisjonen gjelder	Dato	PRO	KPR
C	RAMMESØKNAD	18.02.22	THE	
B	NABOVARSLING	04.02.22	THE	
A	OPPRETTET	01.11.21	THE	

Prosjekt: NESELVA HAGEBY 4
Adresse: Sandvika
Gnr. 27 Bnr. 16 Asker kommune

Tiltakshaver: Neselva Hageby 3AS
Adresse: PB 414, 1302 Sandvika
Tlf.: 917 77 759
E-post: ce@edvardsen.no

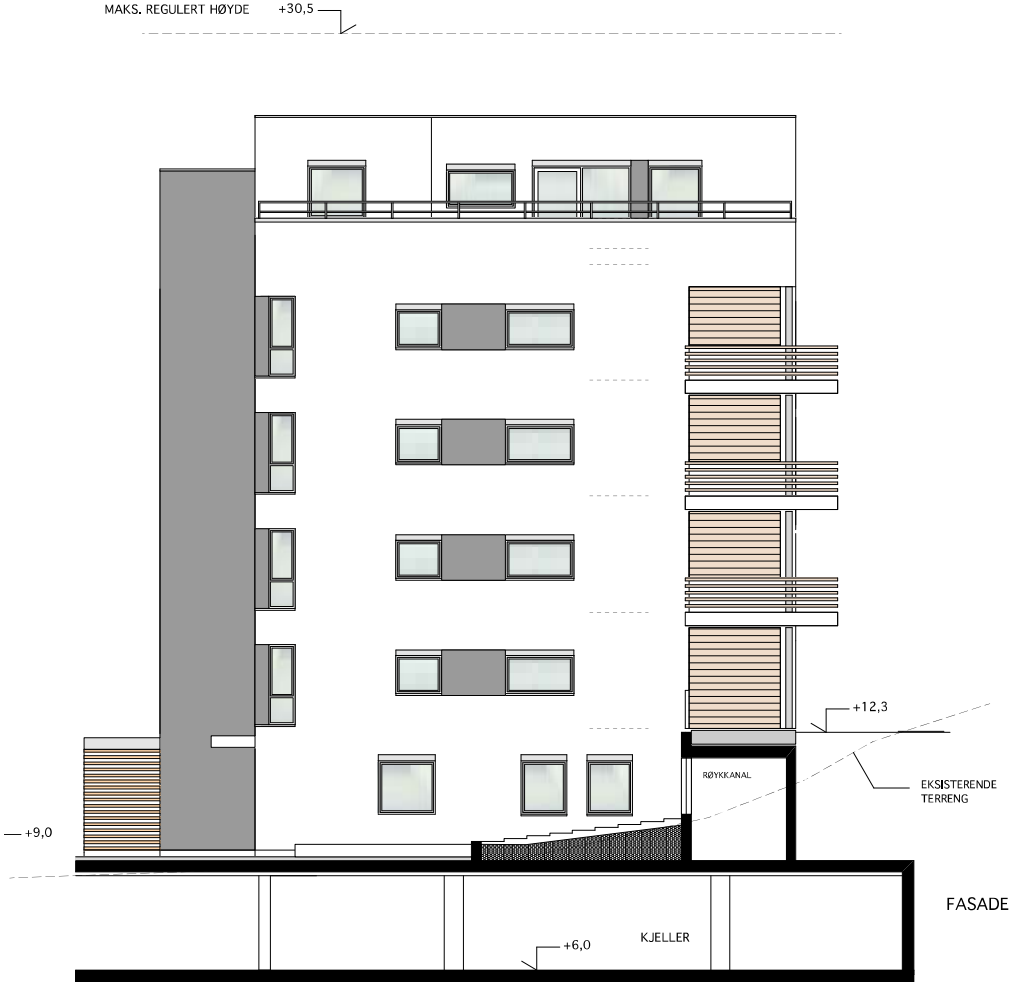
Ansvarlig søker:
TOM EDVARDSEN
ARKITEKTER
THEAS KORSVOLLTERRASSE 14 A 0661 OSLO
MOB 00 46 49 19 EPOST: JARKIN@TOMEDVARDSEN.NO

Tegn.tittel: HUS I
SNITT A+B

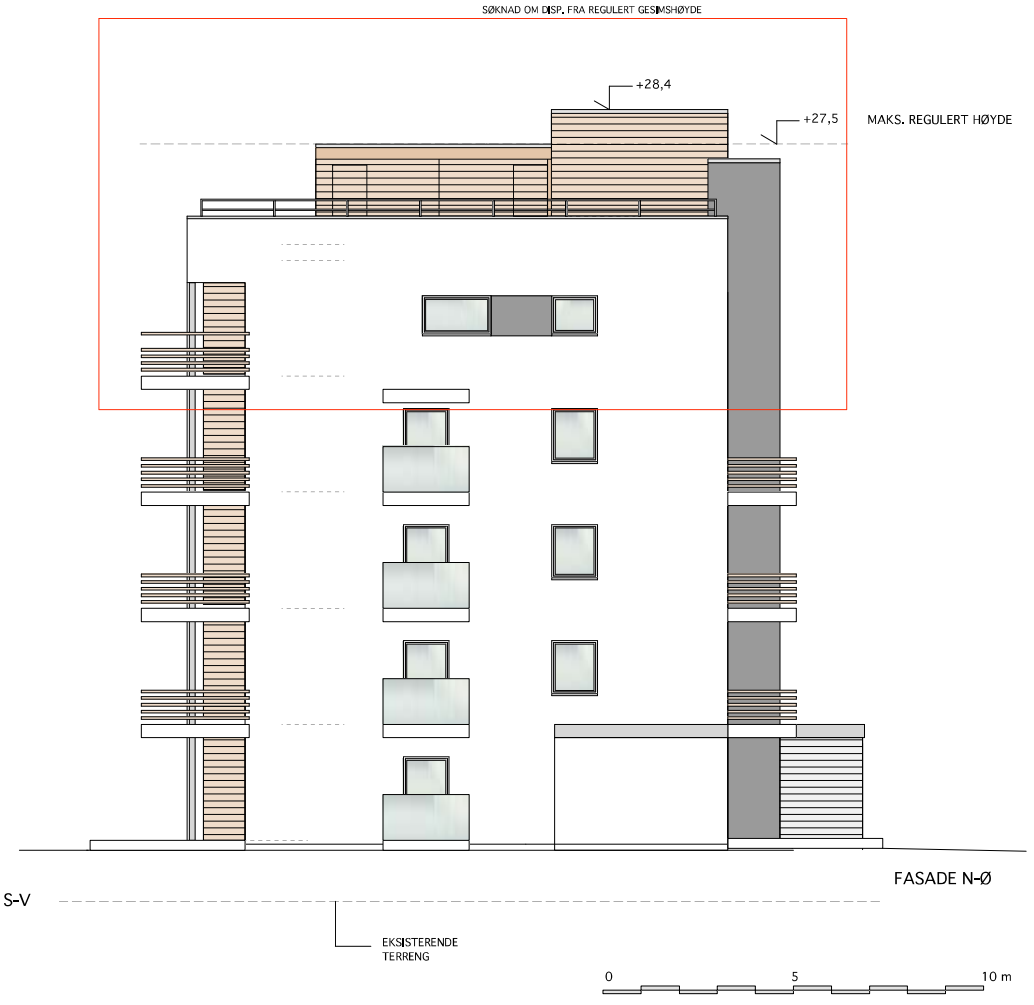
Mål: 1:100/A3	Dato: 01.04.21	Merkn.	PRO THE	KPR THE

Filnavn: 248-A1-01-1

Saksnr.: 248 Tegn.nr.: A i 18 Rev.: C



FASADE S-V



FASADE N-Ø

FASE:
SØKNAD OM ENDRING

Rev.	Revisjonen gjelder	Dato	PRO
C	SØKNAD OM ENDRING	31.01.24	THE
B	RAMMESØKNAD	18.02.22	THE
A	OPPRETTET	01.11.21	

Prosjekt: NESELVA HAGEBY 4
Adresse: Sandekra
Gnr.32 Bnr. 16 Asker kom
Tiltakshaver: Neselva Hageby 4 AS
Adresse: Sandvikaveien 143, 130
Tel. 99737304 Sandvi
E-post: petter@askoreiendom.com
Ansvarlig søker:

TOM EDVARDSEN ARKITEKTER

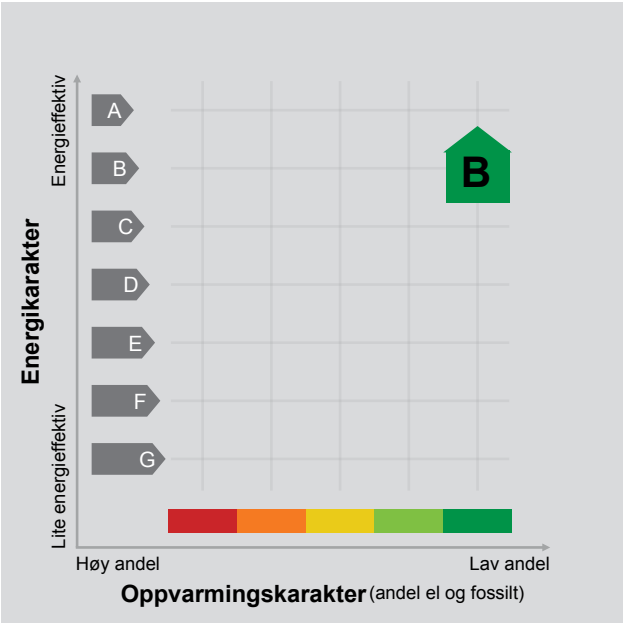
THEAS KORSVOLL TERRASSE 14 A, 0881 O
MOB 90 45 45 12 E-post: ARK@tomedvards

Tegn.tittel: FASADE N-Ø OG S-
HUS i:

Målt: 1:100/A3	Dato: 01.11.21	Verifis. -	PRO THE
Filnavn:	248-A1-01-1		
Saksnr. 248	Tegn.nr. A i 22		

ENERGIATTEST

Adresse	Elvetangen 2
Postnummer	1396
Sted	BILLINGSTAD
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	32
Bruksnummer	296
Seksjonsnummer	29
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301063983
Bruksenhetsnummer	H0105
Merkenummer	Energiattest-2025-81776
Dato	19.02.2025
Innmeldt av	Termoenergi Norge AS v/ VICTORIA NØRVE



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	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	36
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 energimerkeordingen. 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/faktaark/).

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.

Pliktene 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
Elvetangen 2	301063983	H0105	29	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2024

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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	15 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m²
Oppvarmet BRA	36 m²
Totalt BRA	36 m²
Oppvarmet luftvolum	99 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 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	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	117,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	21.01.2025
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	34 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)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,93
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
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	0,21
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	0,00
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	0,91
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	0,79
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

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	19.2.2025

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	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Termoenergi Norge AS
Navn person	V.N

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	28,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	4,1 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	6,2 kWh/år
Pumper	1,1 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	99,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	3 803 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	105,64 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 498 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	105,64 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	3 803 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	1 579 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2 224 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	3 803 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	28,9 %

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.