PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

THORVALD OLSENS GATE 4

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Formuesverdi

Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Ferdigattest byggetegninger

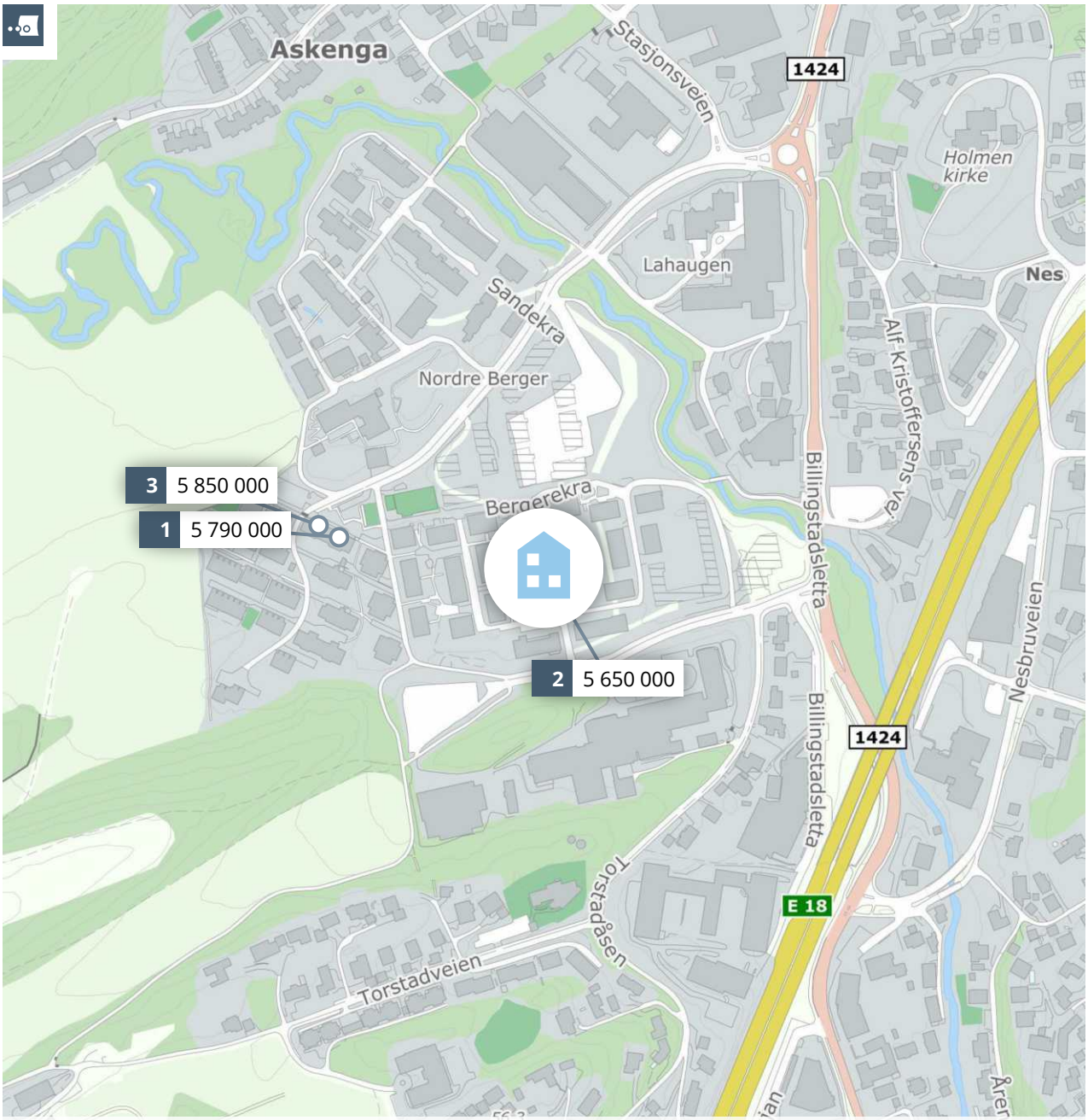
Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Seksjonering og tinglyste servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

THORVALD OLSENS GATE 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 25.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Henrik Erland Morud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Thorvald Olsens gate 4, 1396 BILLINGSTAD

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2022

GNR 32 BNR 285 FNR 0 SNR 92 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS ASKENGA

Verdivurdert til

5 790 000

-	5 790 000	91 905
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	63 m²	5 m²	- m²	17 m²	- m²	- m²
Byggeår						2022

Fellesutgifter	3 412
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bergerveien 22 69 m² 2021 3. etg 2 sov	14.02.2026	5 790 000	**5 790 000**	0	5 790 000	**83 913**
2 Thorvald Olsens gate 4 63 m² 2022 3. etg 2 sov	23.03.2026	5 700 000	**5 650 000**	0	5 650 000	**89 683**
3 Bergerveien 24 69 m² 2021 1. etg 2 sov	26.03.2026	5 490 000	**5 850 000**	0	5 850 000	**84 783**

Velkommen til Thorvald Olsens gate 4, presentert av Henrik Erland Morud ved PrivatMegleren Dyve & Partnere. Her har vi gleden av å tilby en moderne og stilren 3-roms leilighet fra 2022, med høy standard og gjennomtenkte løsninger. Boligen ligger i et svært ettertraktet og familievennlig område på Bergerløkka, med kort vei til alt du trenger i hverdagen.

Kvaliteter:
- Gjennomtenkt og godt utnyttet planløsning
- Stor vestvendt terrasse på ca. 17 kvm
- Store vinduer gir rikelig med naturlig lys
- Lekker kjøkkeninnredning fra Marbodal
- Flott flislagt bad med opplegg for vaskemaskin
- To gode soverom
- Mulighet for kjøp av garasjeplass
- Kort vei til buss og tog
- Flott opparbeidede fellesareal

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

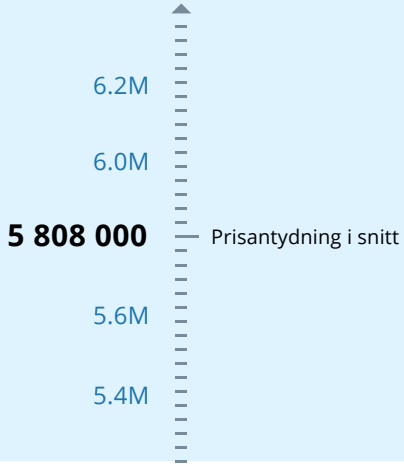
1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
23.03.2022		23.03.2022	-	4 200 000	-	4 200 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Pris er satt ut i fra tilsvarende salg i nærområdet.

Leiligheter til salgs i ASKENGA grunnkrets nå

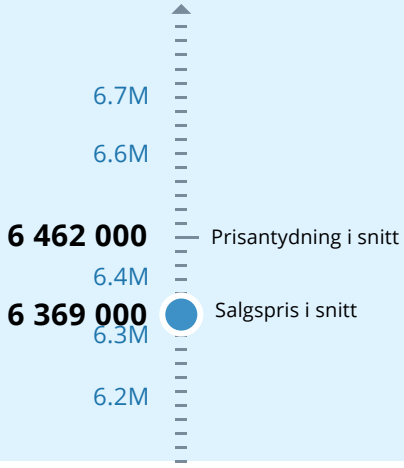
29
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
63
dager

Leiligheter solgt i ASKENGA grunnkrets siste 3 mnd

27
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
41
dager

for 0.9% under prisantydning

Analyse m²-priser



Thorvald Olsens gate 4
1396 BILLINGSTAD

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2022
BRA:	68 m^2
BRA-i:	63 m^2
Rapportdato:	16.4.2026 (Gyldig til 16.4.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	11	0	0	1

Sebastian Sørlle
Fidens / Komplett Taksering
Sebastian@fidens.no
97760060
Thorvald Olsens gate 4
1396 Billingstad

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41906

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	TGIU settes grunnet manglende mulighet for visuell kontroll.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
16.4.2026	**16.4.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Simen Wold**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sebastian Sørlle**	Telefon:	**97760060**
Firma:	**Fidens / Komplett Taksering**	Epost:	**Sebastian@fidens.no**
Tittel:		Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF forsikring.**		

Om bygningssakkyndig:

Sebastian Sørlle har utdannelse som takstmann/ bygningssakkyndig gjennom Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), etter 17 år som aktiv tømrer med svennebrev, og har flere år med erfaring av tilstandsrapporter og reklamasjonsrapporter på boliger og leiligheter.

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendik areal er oppmålt med en Leica BLK2go 3D-scanner. Det er utført målinger og målsatte byggetegninger. akitekttegninger og DWG-filer kan bestilles om ønskelig. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS3. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner om ikke dette nevnes.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Thorvald Olsens gate 4, 1396 Billingstad**						
Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**32**	Bruksnr:	**285**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**92**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0103**		
Byggeår:	**2022** - Kilde: eiendomsverdi.no						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er kledd med liggende panel og stående panel. Taket er et flatt tak. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass. Entrédør er brann- og lydklassifisert Ei 30 / Rw 35dB.

Leiligheten er oppført over ett plan, i 1.etasje i en boligblokk over 4 etasjer + kjeller. Boligblokken er utstyrt med callinganlegg, nøkkelbrikke og personheis med en kapasitet på 13personer / 1000kilo. Leiligheten inneholder gang, bad, 2 soverom og en åpen stue/kjøkken-løsning med balkongdør ut til vestvendt platting på ca. 17kvm. Høyeste takhøyde måles i stue til ca. 2,5m, mens laveste takhøyde måles på bad til ca. 2,24m Leiligheten fremstår i god stand, moderne og tidsriktig med tek17 standard. For mer informasjon se rapportsammendraget.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**63**	**63** Romfordeling: Gang, bad, soverom x2, stue/kjøkken.	**0**	**0**	**17**
Kjeller	**5**	**0**	**5** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**68**	**63**	**5**	**0**	**17**

Kommentar til arealberegning

Bod som ligger utenfor boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Bod utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Utover ovennevnte areal medfølger garasjeplass nr. 96 på ca. 12kvm i felles garasjeanlegg.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
Det er etablert en vestvendt platting i impregnert trevirke på ca. 17kvm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Det registreres ingen avvik med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med trekarm, treramme og 3-lags glass som utvendig er beslått med blekk. Entrédør er brann- og lydklassifisert EI30 / Rw35 dB. Innvendigdører er glatte og hvitmalte. Dør mellom stue og gang er en omrammet glassdør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Dører og vinduer fungerer tilfredsstillende.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Ved høydemålinger på tilfeldige rom registreres det noe skjevheter, men dette er innenfor toleransekravene i NS3600:2025.

Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det likevel å vurdere avretting og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Stue/kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 11mm hele rommet og 6mm over 2m.
Gang måles en maksimal høydeforskjell på ca. 9mm hele rommet og 6mm over 2m.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-0

Marbodal-kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite glatte fronter. 30mm tykk laminat benkeplate med innfelt 1,5vaskekum i børstet stål og ett-greps krummet armatur fra Tapwell. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med induksjon. Det er etablert lekkasjestopper og komfyrvakt.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Mekanisk avtrekk fungerer som tiltenkt.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Innvendige avløpsrør er av plast.
Støpejernsrør mellom konstruksjonene.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Avløpsrør fungerer tilfredsstilende.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	**TG-0**

Vannrør fungerer tilfredsstilende.
Fordelerskap med stoppekran for kaldt- og varmtvann er plassert i gang.

Stoppekraner for varmt- og kaldtvann fungerer som tiltenkt.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap plassert i gang.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk
Elektrisk anlegg fra byggeår. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang. Samsvarserklæring er plassert i sikringsskap. 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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Iht. Forskriften til avhendingsloven og veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	**TG-1**
Det er etablert radiator med vannbåren varme på stort soverom og stue. Det er ikke registrert noe avvik.	

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av varmesentral	**TG-IU**
Anlegget er ikke tilgjengelig for kontroll. Jeg har ikke fått inspisert anlegget og det er derfor ikke konkludert med tilstandsgrad. Når anlegget står i felles del er dette aksjeselskapets ansvar. Anlegget faller utenfor andelens ansvarsområdet.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Balansert ventilasjon fungerer tilfredsstillende.

6.12 Våtrom: Bad



Sluk på bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Badet har grå 20x20cm flis på gulv og hvite 25x40cm flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-1**

Overflater, fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-1

Tettesjikt og sluk løsning fremstår uten avvik ved visuell kontroll.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet er utstyr med opplegg for vaskemaskin, wc og dusjhjørne med glassdører og ett-greps krummet dusjarmatur. 80cm bredt servantskap med hvite glatte fronter og hvit keramisk servant med ett-greps krummet armatur fra Tapwell.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

SAnitært utstyr fungerer tilfredsstillende.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk tilkoblet balansert ventilasjon og tilluft ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltakingen er ikke nødvendig da det var muli å måle med pigger i treverk fra inspeksjonsluke. Målingene er tatt fra stue/kjøkken mot dusj i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 6,0%).

Dette er en indikasjon og ingen garanti på resterende baderomskonstruksjon.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Da det foreligger ferdigattest og våtrommet er underlagt uavhengig kontroll anses dokumentasjon å være tilfredsstillende. Underliggende dokumentasjon er ikke innhentet.

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmtvannsbereder

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159260235

Selger 1 navn
Simen Wold

Gateadresse
Thorvald Olsens gate 4

Poststed	Postnr
BILLINGSTAD	1396

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260235

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	En justering av høyden på regndusj. Den var opprinnelig litt for høy, slik at den kunne komme i kontakt med tak.
Arbeid utført av	Tapwell

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er noen mindre setnings sprekker i enkelte hjørner.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tror det var i 2023 eller noe sånt. JM hadde noen innom alle boenheter for å se på noe med ventilasjon. Vet ikke om de fant/gjorde noe.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Beiset terrasse 2024. Egeninnsats

Document reference: 159260235

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Jeg kjenner ikke til at det er gjort, men vil tro at sameie eller JM har gjort dette. Det burde nok vært mulig å velge "vet ikke" på dette spørsmålet.

21.1 Radonmåling

År: 2022

Verdi: ???

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport utført - 16.04.26

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260235

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159260235

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Simen Wold	b4fa20b9d68f0f4694032ac5e926b2d3e74bf256	24.04.2026 09:22:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159260235

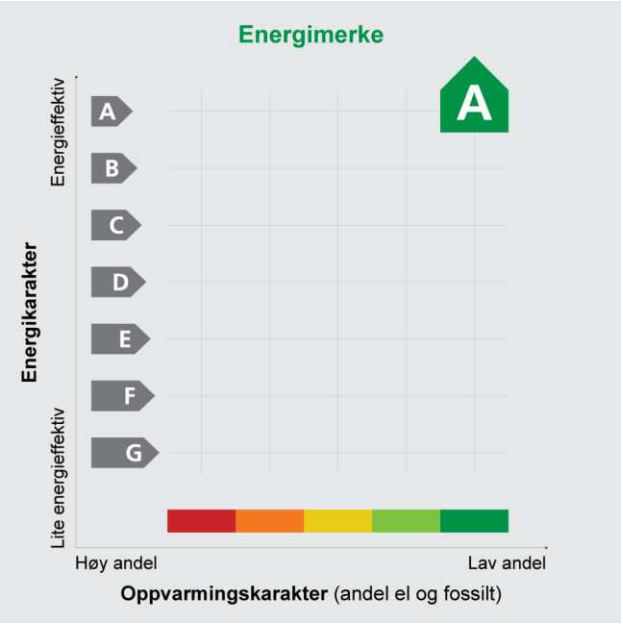
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Thorvald Olsens gate 4
Postnr	1396
Sted	BILLINGSTAD
Leilighetsnr.	
Gnr.	32
Bnr.	285
Seksjonsnr.	92
Festenr.	
Bygn. nr.	300756832
Bolignr.	H0103
Merkenr.	A2022-1368846
Dato	11.03.2022



Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ MIWW

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

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 energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2022	
BRA:	65,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	11.01.2022	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.016

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Thorvald Olsens gate 4
Postnr/Sted: 1396 BILLINGSTAD
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0103
Dato: 11.03.2022 16:44:37
Energimerkenummer: A2022-1368846
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ MIWW

Gnr: 32
Bnr: 285
Seksjonsnr: 92
Festenr:
Bygnnr: 300756832

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3025
Gnr.	32
Bnr.	285
Snr.	92
Fnr.	
Gateadresse	Thorvald Olsens gate 4
Postnummer	1396
Poststed	BILLINGSTAD
Bygningsnr.	300756832
Bolignr.	H0103
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	09.03.2022
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2022
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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	16 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	65 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	65 m²
Totalt BRA	65 m²
Oppvarmet luftvolum	163 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,07 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,81 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,07 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	139,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,30 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	11.01.2022
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	79 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	79 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	0,89 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,89 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,24 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	60 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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,74
Oppvarmingssystem(er)	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	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	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	0,90
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 varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
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	1,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,85

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 biobrenselbasert 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	9.3.2022
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	6,016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	MIWW

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	14,5

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	8,3
Varmtvann	29,8
Vifter	4,9
Pumper	0,3
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	86,7

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5728 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	87,72 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3679 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	87,72 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5728 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	2049 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3679 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5728 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20 %

Skatteetaten

Dato
23.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

MIA CHRISTINE SIGMOND
Neuberggata 9C H0202
0367 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3203 ASKER

Gnr 32 Bnr 285 Fnr 0 Snr 92

Eiendommens adresse:

Thorvald Olsens gate 4, 1396 BILLINGSTAD

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 256 897
Som sekundærbolig:	kr 5 027 586

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
v/Mia Sigmond
Postboks 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: mia.sigmond@privatmegleren.no

Deres ref.: 159260235 . Vår ref.: 2395-1-092 Dato: 15.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Bergerløkka Hus 10-16 Boligsameie
Organisasjonsnr:	927869012
Seksjonseier:	Wold, Simen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	092
Adresse:	Thorvald Olsens Gate 4, 1396 BILLINGSTAD
Seksjonsnummer:	92
Gnr.	32
Bnr.	285

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8661682.
- 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.

PARKERING Parkeringskjeller består av 94 p-plasser. Sameier som har ervervet bruksrett til en parkeringsplass i parkeringskjeller, har □n ideell eierandel som utgjør 1/94 av seksjonsnummer 129. eierandeler er ikke knyttet til boligseksjonene og må skjøtes over ved salg. Parkeringsplass kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Bergerløkka hus 10-16 Boligsameie kun selges til andre seksjonseiere i øvrige eierseksjonssameier innenfor Bergerløkka eller til VB Drift AS e.l. som drifter bilpoolordningen innenfor planområdet inntil siste byggetrinn på Bergerløkka er overlevert. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/p-plass. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg. Etter at siste byggetrinn på Bergerløkka er overlevert kan parkeringsplass også selges til andre seksjonseiere i øvrige eierseksjonssameier på Vestre Billingstad eller eierseksjonssameier, huseierforeninger, VB Drift AS e.l. som drifter bilpoolordningen innenfor planområdet. Fom 1.11.2022 - Hver seksjonseier betaler 350 kr til huseierforeningen hver måned. Dette er vedtatt på årsmøte til huseierforeningen.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 412,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 962,00	
Bredbånd	230,00	
Medlemsavgift huseierforeningen	220,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets

legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	155,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	7 744,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Henry Tran pr. e-post: henry.tran@OBOS.NO eller telefon: 22 89 62 77.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Tore Hansen, e-post: bergerlokkahus10-16@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

V E D T E K T E R

for

Bergerløkka Hus 10-16 Boligsameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Bergerløkka Hus 10-16 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringssøknad tinglyst 1.9.2021.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av:

Snr. 1 - 125	125 boligseksjoner (heretter bolig eller boligseksjonene),
Snr. 126	næringsseksjon for storstua,
Snr. 127	næringsseksjon for gjesterom,
Snr. 128	næringsseksjon for bod,
Snr. 129	næringsseksjon for parkering (heretter parkering eller parkeringsseksjonen),
Snr. 130	næringsseksjon for bod

i eiendommen gnr. 32, bnr. 285 i Asker kommune.

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

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

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA. For næringsseksjonene er det fastsatt en vektet sameiebrøk basert på innbyrdes verdi.

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. Det er fastsatt begrensninger i disposisjonsretten over sameieandel i parkeringsseksjonen og bodseksjonene, se pkt. 4 og 11.

(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.

Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(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. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiets parkeringsplasser er seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 129.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplasser eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet, seksjonseiere i andre eierseksjonssameier innenfor Vestre Billingstad, parkeringsselskap eller JM Norge AS og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne. Rettigheter og plikter fremgår av parkeringsseksjonens vedtekter.

4-3 Kostnadsfordeling

Garasjeseksjonen bærer sine særkostnader og sin andel av seksjonssameiets felleskostnader, jf. 6-1 (4).

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

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

(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 seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

4-1-6 Gjesteparkering
(1) For hele Bergerløkka (Felt B1-B9) er det avsatt felles parkeringsplasser i gatetun og garasjekjellere. Alle eierseksjonssameier innenfor Bergerløkka har lik bruksrett til plassene og adkomstrett til disse. Sameiet er forpliktet til å vederlagsfritt stille disse plassene til disposisjon til gjesteparkering, 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 til gjesteparkering.

(2) Driftskostnader for gjesteparkering belastes Bergerløkka Huseierforening.

(3) Utbygger JM Norge står inntil videre som eier av gjesteparkeringsplasser i garasje og har anledning til å flytte disse til et annet areal på Bergerløkka dersom utbygger etter en samlet vurdering ser at dette gir en bedre løsning for gjesteparkering. Gjesteparkeringsplasser i garasje overføres senere vederlagsfritt til Bergerløkka Huseierforening eller til de enkelte eierseksjonssameiene.

4-1-7 Bilpoolordning
(1) Iht. utbyggingsavtalen for Vestre Billingstad skal det etableres minimum 2 bilpoolplasser pr. 100 boliger innenfor planområdet. I sameiets næringsseksjon for parkering er det opprettet 4 parkeringsplasser for bilpoolordningen nær nedkjøringen til garasjen. 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) Driftskostnader for bilpoolplassene belastes Bergerløkka Huseierforening eller VB Drift AS.

(3) Utbygger JM Norge står inntil videre som eier av bilpoolplassene og har anledning til å flytte disse til et annet areal på Bergerløkka dersom utbygger etter en samlet vurdering ser at

dette gir en bedre løsning for bilpoolordningen (i garasje eller langs gatetun). Dersom bilpoolplassene flyttes til parkeringsplasser som er avsatt til gjesteparkering skal disse erstattes med tilsvarende antall. Bilpoolplassene overføres senere vederlagsfritt til Bergerløkka Huseierforening eller til de enkelte eierseksjonssameiene.

(4) Denne bestemmelse kan bare endres med samtykke fra utbygger JM Norge AS. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

4-2 Boder

4-2-1 Organisering
Sameiets boder er seksjonert som tilleggsdel til seksjon 1-125 og i egne næringsseksjoner nr. 128 og 130.

4-2-2 Rettslig disposisjonsrett
Bodene i næringsseksjonene eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet eller utbygger JM Norge AS. Bodseksjonene kan kun selges eller leies ut sammen med en boligseksjon eller til andre eiere av boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig 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 omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

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

(4) Parkeringsplassene i garasjeanlegget er organisert som en egen næringsseksjon nr. 129. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal.

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

Parkeringsseksjonen skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonene samt alt kjøre- og adkomstareal, porter, dører og tekniske anlegg mv. som kan tilknyttes parkeringsarealet som blant annet:

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

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

Parkeringsseksjonen skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving, jf. 4-5.

Parkeringsseksjon skal ikke dekke andre felleskostnader enn det som er nevnt i 6-1 (2).

Næringsseksjonene som kun omfatter boder, er fritatt for felleskostnader.

Næringsseksjon 126 (storstua) og 127 (gjesterom) har en vektet sameiebrøk som er satt lavere enn bruksenhetenes størrelse. Disse skal allikevel dekke sin andel av felleskostnader tilsvarende boligseksjonene iht. sin faktiske størrelse som er 129 kvm BRA for storstua og 18 kvm for gjesterommet, med unntak av kostnader som kan knyttes til boligseksjonene eller parkeringsseksjonen alene.

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

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to eller 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøte har hver boligseksjon og næringsseksjon 126 og 127 en stemme. Parkeringsseksjonen og bodseksjonene har ikke stemmerett.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

11 Bergerløkka Hus 10-16 Garasjesameie (parkeringsseksjonen)

(1) Parkeringskjeller består av 94 p-plasser med dertil hørende manøvreringsareal. Sameier som har ervervet bruksrett til en parkeringsplass i parkeringskjeller, har én ideell eierandel som utgjør 1/94 av seksjonsnummer 129.

(2) Garasjen kan bare nyttes i samsvar med tiltenkt formål og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av plassen/e må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjeseksjonen. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i garasjen.

(3) Styret kan utarbeide ordensregler for garasjeseksjonen.

(4) For parkeringsseksjonen, Bergerløkka Hus 10-16 Garasjesameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Bergerløkka Hus 10-16 Boligsameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr. 129, med mindre Bergerløkka Hus 10-16 Garasjesameie velger sitt eget styre og fatter vedtak om å forestå drift, vedlikehold og administrasjon selv.

12 Bergerløkka Huseierforening

(1) Bergerløkka Hus 10-16 Boligsameie er en del av et større sammenhengende boligområde innenfor delområde/felt B på Vestre Billingstad. Grøntarealer/beplantning, veier, belysning, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser, møteplasser, og fellesinnretninger av enhver art mellom og rundt boligsameienes eiendommer utskilt som separate eiendommer som ikke inngår i Vestre Billingstad Fellesarealsameie, skal ligge i ett tingsrettslig sameie mellom boligsameiene innenfor delområde/felt B.

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

13 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. Bergerløkka Huseierforening er pliktig til å delta i drift og

vedlikehold av Vestre Billingstad Fellesarealsameie og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene for felleseiendommene, som organiseres gjennom VB Drift AS.

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

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

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

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

14 Diverse opplysninger

14-1 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.

14-2 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.

14-3 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

Bergerløkka 10-16 Boligsameie

Husordensregler

Thorvald Olsens Gate 2

Thorvald Olsens Gate 4

Thorvald Olsens Gate 6

Transistorfaret 2

Transistorfaret 5

Transistorfaret 7

Transistorfaret 9

Sist oppdatert 08.06.2022

Innledning og formål

For å beholde og utvikle et godt bomiljø i Bergerløkka 10-16 Bs, skal vedtatte husordensregler følges. Husordensreglene inneholder regler og opplysninger som ivaretar hensynet til sameiets drift, samt sikring mot unødvendige skader, tap og utgifter. De er i tillegg ment å være en veiledning for å skape et godt naboskap.

For hvem og hvor reglene gjelder

Hvem gjelder reglene for?
Husordensreglene gjelder for seksjonseiere, beboere og leietakere. Seksjonseiere plikter å rette seg etter husordensreglene og ta ansvar for at reglene overholdes av husstanden, leietakere og besøkende.

Hvor gjelder reglene?
Husordensreglene gjelder for bruk av leilighetene, fellesareal, boder, garasjeanlegg, gangveier og uteområder som tilhører sameiet i Bergerløkka 10-16.

Ved brudd på husordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Beboere som opplever brudd på husordensreglene fra naboer oppfordres til å ta dette opp direkte med den det gjelder. Dersom dette ikke fører fram kan beboere kontakte styret og sende skriftlig klage. Styret kan gi muntlig eller skriftlig advarsel / orientering om klage til seksjonseier. Ved vesentlig brudd på husordensreglene kan styret i Bergerløkka 10-16 Bs forlange tvangssalg av eierseksjonen i medhold av Lov om eierseksjoner.

Dette inneholder husordensreglene

Tips: Åpne dokumentet digitalt for å benytte hurtiglinkene

Regler i leilighetene

- Stilletider og nattero
- Støyende og/eller sjenerende arbeid/atferd
- Private arrangementer
- Egne installasjoner ikke tillatt
- Dyrehold
- Smartlås på inngangsdør til egen leilighet
- Brannforebyggende sikkerhet
- Eierskifte og/eller utleie

Balkonger, terrasser og fasade

- Grill
- Utendørs solskjerming (screens, markiser o.l)
- Pynt, blomsterkasser o.l på gelender
- Fasadeendringer

Fellesområder

Innendørs

- Hovedinngang
- Skader på fellesområder
- Oppbevaring i felles ganger og oppganger
- Oppbevaring av barnevogner og sykler
- Reparasjon av motorkjøretøy i garasjeanlegg
- Boder
- Overvåkingskameraer
- Røyking
- Nøkkelbrikke og nøkler
- Dør- og postkasseskilt

Utendørs

- Rene og ryddige fellesområder
- Oppslagstavle
- Risting/banking av tepper
- Parkering/gjesteparkering
- Avfallshåndtering

Annen praktisk informasjon

1 Regler i leilighetene

1.1 Stilletider

Når man bor så tett som i vårt sameie, er det viktig med både hensyn, tålmodighet – og gode nabovarsler.

Alle dager: Nattero mellom klokken 23.00 og 07.00

1.2 Tidspunkt for støyende aktiviteter

Støyende aktiviteter (som for eksempel boring, banking o.l) som forstyrrer naboene dine har du bare lov til i noen deler av døgnet:

Hverdager fra klokken 08 til klokken 21

Lørdager fra klokken 10 til klokken 18

Søndager og helligdager har du ikke lov til å drive med støyende aktiviteter.

Det er godt naboskap å informere om mulig støy i god tid i forveien.

Hvis du opplever at det kommer støy fra en nabo utenfor tidspunktene nevnt over skal du først ta direkte kontakt med naboen om dette. Hvis naboen ikke innretter seg etter reglene over, kan du ta kontakt med styret over Vibbo.

1.3 Private arrangementer

Ved private arrangementer der beboere forventer at det kan bli sjenerende støy, skal naboer varsles i god tid i forveien. Ved oppslag skal kontaktinformasjon fremkomme tydelig. Vinduer og dører skal holdes lukket for å minske lydspredning. Husk at betong bærer lyd godt og ha derfor et beskjedent lydnivå innendørs generelt.

1.4 Egne installasjoner er ikke tillatt

Det er ikke tillatt å installere ekstra vifter på bad eller kjøkken fordi dette ødelegger utlufting og ventilasjon i andre leiligheter i bygget. Eksempel på installasjon som ikke er tillatt er aircondition/varmepumpe. Se vedtekter under punkt **3-1 (4)** om dette.

1.5 Dyrehold

Vi elsker kjæledyr. Det er tillatt med dyrehold i vårt sameie. Husk pose og båndtvang. Ikke tillatt med lufting på indre gårdsrom og lekeplass. Gårdsrom skal brukes til fritidsaktiviteter for barn og voksne.

1.6 Smartlås på inngangsdør til egen leilighet

For at brannvesenet skal få adgang til din leilighet ved røyk og/brann, har de tilgang til en universalnøkkel som kan låse opp din dør. Denne låssylinderen (der du plasserer nøkkelen) bør ikke fjernes.

Det finnes løsninger for en nøkkelfri hverdag som beholder låssylinderen. Spør styret om du er i tvil.

1.7 Brannforebyggende sikkerhet

I alle leilighetene er det installert en eller flere brannvarslere i taket. Disse uler når alarmen går i leiligheten eller andre steder i sameiet. Det er strengt forbudt å sette disse ut av funksjon. Gjør man det, kan brannvarselet blir koblet ut og liv settes i fare.

Rømningsveier skal holdes frie for gjenstander i tilfelle brann. Se regel nr 3.

1.8 Eierskifte og/eller utleie

Eierskifte meldes via megler til sameiets forretningsfører, som er OBOS eiendomsforvaltning. OBOS varsler deretter styret. Utleie/medboer legger du enkelt inn i Vibbo selv under Meny > Min bolig > Legg til beboer

2 Balkonger, terrasser og fasade

2.1 Grill

Det er kun tillatt med gass eller elektrisk grill på balkongene og terrassene. Gassbeholder skal oppbevares utendørs på veranda/balkong e.l. Ønsker du å grille med kullgrill? Det er felles kullgrill på uteområdet.

2.2 Utendørs solskjerming (screens, markiser o.l)

Farger til utendørs skjerming er allerede bestemt av utbygger. Alle andre farger enn de som er på forhåndsbestemt anses som fasadeendring og er ikke tillatt. Beboer må fjerne dette for egen regning. Styret har innhentet gode priser på markiser og utendørs solskjerming. Det er frivillig å skaffe solskjerming.

2.3 Pynt, blomsterkasser o.l på gelender

Det er ikke tillatt å henge pynt som kan gi personskade dersom det faller ned, eksempel på dette er utenpåhengende blomsterkasser. Unngå fuglematere o.l da det tiltrekker skadedyr.

2.4 Fasadeendringer

Det er ikke tillatt med fasadeendring, som for eksempel fastmonterte elementer som aircondition og parabol. Dersom du er i tvil om noe anses som en fasadeendring, kan du ta kontakt med styret for avklaring. Se vedtektene under punkt **3-1 (4)**

3 Regler på fellesområder innendørs

3.1 Hovedinngang

Hovedinngangen skal alltid være låst.
For din og dine naboers trygghet, unngå å slippe inn fremmede uten avtale.

3.2 Skader på fellesområder

Ved skader på vegger, gulv og/eller tak på fellesområder er vi som beboere ansvarlig for disse. Dette gjelder også ved innleid flyttehjelp o.l.

Det er godt naboskap å melde fra til styret når det oppstår skader slik at vi kan bistå med å reparere skaden, for eksempel via vaktmester eller riktig håndverker.

3.3 Oppbevaring i felles ganger og oppganger

Ganger og oppganger skal ikke brukes som oppbevaringsplass av hensyn til frie rømningsveier ved for eksempel brann. Eksempler på disse gjenstandene er skostativ, sykler og barnevogner. Styret forbeholder seg retten til å flytte gjenstander som er oppbevart i strid med denne regelen.

3.4 Oppbevaring av barnevogner og sykler

- Sykler settes på merkede plasser/stativ innendørs i garasjekjeller/sykkelvask, i egen bod, eller i utendørs sykkelstativ
- Barnevogner og andre hjelpemidler settes på merkede plasser under trappeløp.

3.5 Reparasjon av motorkjøretøy i garasjeanlegg

Ved reparasjon av motorkjøretøy i garasjeanlegg, husk å ha forsvarlig underlag i tilfelle oljesøl. Dette grunnet brannfare.

3.6 Boder

- Dørene til fellesarealets boder er skal være låst når du forlater området.
- Du skal ikke oppbevare gjenstander utenfor private boder.
- Det er ikke tillatt å lagre gassbeholdere, giftige, eksplosive eller lettantennelige substanser i bodene.
- Ikke tillatt å lagre mat, stoffer som tiltrekker seg skadedyr eller lignende i bodene.

3.7 Overvåkingskameraer

Alle former for kameraer i og rundt fellesområdene bryter personvernloven, og er ikke tillatt. Det nevnes også at kameraovervåking er i strid med naboloven §2. For ordens skyld: Dette punktet gjelder også private dørklokker o.l med kamera og er ikke tillatt. Porttelefon ved hoveddører er godkjent bruk av Datatilsynet.

3.8 Røyking

Det er forbudt å røyke innendørs i fellesområdene og i svalganger. Respekter dine naboer og benytt oppmerkede plasser. Vennligst ikke røyk på balkongene, da dette er til sjenanse for naboene dine.

3.9 Nøkkelbrikke og nøkler

Nøkler og brikker bestilles via tema på Vibbo med navn “Bestille nøkler og brikke”.

Ved tap at nøkkelbrikke, må denne sperres. Kontakt styret via Vibbo for hjelp.

3.10 Dør- og postkasseskilt

Vi ønsker at alle har det samme flotte uttrykket og har derfor gjort en avtale med Foldal for gode priser på dette. Les mer på Vibbo under temaet, “Dør- og postkasseskilt”. Der finner du lenke til bestilling. Bruk rabattkode *bergerlokka* for å få 15% avslag.

4 Regler på fellesområder utendørs

4.1 Rene og ryddige fellesområder

Alle skal bidra til at fellesområdene holdes ryddig og ålreite. Om du tar i bruk fellesområdet, husk å rydd opp etter deg.

4.2 Oppslagstavle

For å opprettholde et rent, hyggelig og imøtekommende fellesområde er det kun oppslagstavlene ved inngangsdørene som skal benyttes til beskjeder o.l. Bruk magnetene! Tape etterlater seg ugunstige limrester.

Oppslag utenfor dette området vil bli fjernet uten forvarsel og avsender vil bli ansvarlig for kostnadene knyttet til rengjøring og ev. skader som følge av feil festemåte.

4.3 Risting/banking av tekstiler

Banking og risting av tøy, sengetøy, tepper o.l. må ikke foregå gjennom vinduer, fra verandaer, terrasser. Dette er av hensyn til de som eventuelt bor under deg.

4.4 Parkering

Det er kun lov å parkere motorkjøretøy på anviste plasser. Kun 1 bil og 1 MC eller 2 MC innenfor oppmerket plass. Det skal ikke oppbevares utstyr til bil eller andre gjenstander på p-plasser. Dette skal oppbevares i egnet bod.

4.5 Avfallshåndtering

Forsøpling av sameiets fellesarealer er forbudt. Det er heller ikke tillatt å legge fra seg søppel og løsøre ved søppelanlegget. Renovasjonsetaten tar ikke med seg dette søppelet og sameiet må betale for å få det fjernet. Dersom styret oppdager beboer som bryter denne regelen, vil vedkommende bli fakturert for kostnadene ved bortkjøringen. Det er kun mat som skal i matavfallet (grønn pose), plastavfall, papp og restavfall skal i egne beholdere på angitte plasser.

Det er strengt forbudt å kaste brannfarlig og spesialavfall i søppelanlegget. Dette skal leveres inn på avfallsstasjon. Nærmeste gjenvinningsstasjon er ca 15 minutter unna med bil, enten Isi eller Yggeset.

Annen praktisk informasjon

Styret benytter Vibbo som informasjonskanal, dette er også stedet du kan komme i kontakt med styret dersom det er noe du lurer på. Sjekk ut temaene i Vibbo, her ligger det masse informasjon som kan være til hjelp.

Utenom ordensreglene, finnes det utdypende informasjon i sameiets vedtekter.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2395

BERGERLØKKA HUS 10-16 BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i BERGERLØKKA HUS 10-16 BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

8. mai 2025 kl. 18:00, Læringsverkstedet Barnehage Vestre Billingstad.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Oppfølging av sak fra generalforsamling 2024 - Individuelle energimålere
7. Retningslinjer for valgkomiteen
8. Sameiets bygningstekniske problemer og utfordringer: Vann, ventilasjon, oppvarming og garasje
9. Fastsettelse av honorarer
10. Valg av styreverv

Med vennlig hilsen,
Styret i BERGERLØKKA HUS 10-16 BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er å velge Øystein Moen som møteleder

Forslag til vedtak
Øystein Moen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er å velge Henry Tran som protokollfører og en sameiere til å undertegne protokollen.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Henry Tran foreslått. Som protokollvitner ble ..... foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap_AndreasL.pdf

Sak 6

Oppfølging av sak fra generalforsamling 2024 - Individuelle energimålere

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

I dag betaler vi for energi til varmtvann og oppvarming basert på størrelsen på hver enkelt leilighet. Dette gjør at en enslig beboer i en stor leilighet betaler mer for energi enn f. eks. en familie på tre personer i en mindre leilighet, til tross for at den enslige bruker vesentlig mindre energi enn en familie på tre.

Individuelle energimålere vil sørge for at enhver betaler for sitt eget forbruk av energi til varmtvann og oppvarming.

På generalforsamling 2024 ble et tilbud fra Smartly/Lyse energi presentert. Det ble vedtatt å installere energimålere. Saken ble imidlertid utsatt fordi Årsmøtet ønsket et annet tilbud fra en annen leverandør.

Styret har siden høsten 2024 jobbet med å innhente et nytt tilbud fra ISTA. Dette tilbudet er nå klart.

I Norge har flere instanser forsket på energisparing, og flere analyser viser at man kan spare 15-25 % på energikostnadene sine ved bruk av individuelle energimålere.

Dagens felleskostnader inkluderer energi til varmtvann og oppvarming. Når hver leilighet får egen energimåler, vil den delen av felleskostnadene som dekker denne energibruken falle bort. I stedet vil man få en egen regning på forbruk av energi, pluss månedlig abonnement (dekker avlesning av forbruk og fakturering).

Tilbud fra Smartly / Lyse:

Tilbudet vil koste hver enkelt av oss kr 159 pr måned i abonnement med full finansiering fra SMARTLY. Kostnaden for finansier utgjør kr 60,00

Ved 100 % egenfinansiering vil månedlig kostnad falle til kr 99,00

Ved 50 % egenfinansiering vil månedlig kostnad fall til kr 129,00

Tilbud fra ISTA:

Tilbudet vil koste hver enkelt av oss kr 215,79 pr måned i abonnement med full finansiering fra ISTA. Kostnaden ved finansiering utgjør kr 77,92

Ved 100 % egenfinansiering vil månedlig kostnad falle til kr 137,87

Ved 50 % egenfinansiering vil månedlig kostnad falle til kr 176,83

Styrets innstilling

Styrets instilling er å gå for ISTA som leverandør og hvor sameiet bærer hele investeringen.

Styret mener at ISTA kan levere et bedre system, og har bedre løsninger for fakturering, vedlikehold og eventuelle reparasjoner.

Styret vil selv velg om finansieringen skal dekkes via lån (til gunstigere betingelser enn begge leverandører tilbyr), eller via egne midler (medfører tap av renter, som er den billigste løsningen).

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Oppfølging av sak fra generalforsamling 2024 - Individuelle energimålere
- Mot Oppfølging av sak fra generalforsamling 2024 - Individuelle energimålere

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. ISTA velges som leverandør og sameiet bærer hele investeringen.
2. ISTA velges som leverandør og 50% av investeringen dekkes av sameiet.
3. SMARTLY velges som leverandør og sameiet bærer hele investeringen.
4. SMARTLY velges som leverandør og 50% av investeringen dekkes av sameiet.

Sak 7

Retningslinjer for valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valgkomiteen er et uavhengig organ i sameiet. Dette forslaget har som hensikt å sikre valgkomiteens uavhengighet ved å tydeliggjøre retningslinjene for komiteens arbeid og forhindre potensielle interessekonflikter i valgprosessen

Forslag til vedtak
Medlemmer av valgkomiteen skal ikke samtidig inneha styreverv i Bergerløkka Sameier eller i Huseierforeningen, da styreverv er forbeholdt styremedlemmer i sameiene. Videre skal valgkomiteens medlemmer ikke være kandidater til styreverv i den innstillingen de utarbeider.

Sak 8

Sameiets bygningstekniske problemer og utfordringer: Vann, ventilasjon, oppvarming og garasje

Forslag fremmet av:
Lars Andersen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret i Sameiet. Bergerløkka hus 10-16.□□□□13 april 2025.

Forslag til saker i årsmøtet i sameiet 2025. Tidsfrist for innsending av saker 13 april. Forslagsstiller Lars Andersen.

Angående sameiets bygningstekniske problemer og utfordringer.

Forslagene nedenfor gjelder leilighetene – og er knyttet til vedtak i årsmøtet 2024.

Tema 1. Vann og avløp (kaldt og varmt vann)

Tema 2. Ventilasjon

Tema 3. Oppvarming av leilighetene – radiatorer.

I tillegg kommer Tema 4. Sølevann på veggene i garasje.

I årsmøtet (nå i 2025) presenterer styret sine handlingsplaner og aktivitet i perioden fra årsmøtet 2024 og frem til nå (avklaring av årsaker, iverksatte tiltak og status) - jfr. vedtak fra årsmøtet i 2024 gjengitt nedenfor. Årsmøtet 2025 diskuterer videre prosess frem til reklamasjonsfristens utløp.

Vedtak 2024:

Styret går igjennom historikk og status for hvert av anleggene og lager en handlingsplan for oppfølging mot JM. Handlingsplanen skal være slik at årsaker til manglende stabilitet er avklart og at det er gjort tilstrekkelige tiltak rettet mot rotårsaker.

Bakgrunn:

Det har vært ustabil drift på fellesanleggene ventilasjon, vann (varmt og kaldt vann) samt oppvarming ved hjelp av radiatorer. I tillegg er det betydelig og gjentakende tilsig av sølevann på veggene i nedkjørsel til garasjen og noe rust-vann innsig. Vi er halvveis i reklamasjonsperioden i forhold til JM. Når det gjelder de nevnte fellesanleggene viser det seg at det tar lang tid å avklare at det er oppnådd stabil drift på anleggene – opptil flere år. Når reklamasjonstiden løper ut, så kan utbedringene på fellesanlegg påføre sameiet betydelige ekstra utgifter.

Styrets innstilling

Styret er uening i vedtaket, da styret ikke innehar kompetanse til å gjennomføre analyser. Dette vil i så fall være en kostnad som må utredes og fremlegges for sameiet før et vedtak fattes.

Forslag til vedtak

Styret går igjennom og beskriver/oppdaterer historikk og status for hvert av anleggene vann, ventilasjon, oppvarming/radiatorer. Styret lager/oppdaterer handlingsplan for oppfølging mot JM. Handlingsplanen skal inneholde analyser av årsaker til manglende stabilitet ved anleggene og med tilstrekkelige tiltak rettet mot rot-årsaker. Dette gjelder for perioden fra årsmøtet 2025 og frem til reklamasjonstiden går ut. Utbedring knyttet til sølevann mm på veggene i garasje følges opp i samarbeid med Huseierforeningen.

Sak 9

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000

Sak 10

Valg av styreverv

Uttalelse fra Valgkomiteen

Valgkomiteen arbeider fortsatt med å identifisere egnede kandidater til styreverv. Komiteens innstilling til styreleder og styremedlemmer vil bli presentert direkte på årsmøtet den 8. mai 2025

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tore Hansen

  Jeg har ledererfaring fra ulike virksomheter som daglig leder, styremedlem og styreleder. Både kommersielle og ideelle (demokratiske) virksomheter. Utdannet innen strategi, økonomi og kommunikasjon. Synes det er viktig med et styre for sameiet, som holder orden på driften, og samtidig evner å se framover og planlegge for framtidige behov. Tror også det er viktig å få til et godt samarbeid med de andre sameierne på Bergerløkka og Huseierforeningen, som har ansvar for fellesarealer. Vet ikke hvorfor jeg er foreslått, men er motivert hvis det er slik at jeg er ønsket. Tror i så fall jeg passe best som styreleder.

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erik Mandeville

  Foreslått av Thomas Smestad-Novum
- Kanchanamala Jalawadi

  Gjenvalg
- Karin Steffner
- Mattis Michaelsen
- Natalia Adascalita

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Neil Mathew

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Fredrik Helge Knudsen
- Ramya Krishna Musunuru
- Satish Shirahatti

Styrets årsrapport

Årsberetning for Bergerløkka Hus 10-16 – 2024

Styret i Bergerløkka Hus 10-16 har i løpet av 2024 jobbet med å sikre et godt bomiljø og ta vare på sameiets verdier. Her er en kort oversikt over viktige saker og aktiviteter fra året som gikk:

Økonomi

Sameiet har en god økonomi. Et detaljert regnskap finnes vedlagt.

Felleskostnader

Felleskostnadene ble ikke endret i 2024, og styret ser foreløpig ingen behov for endring. Det er likevel noe usikkerhet rundt økningen i kommunale avgifter.

Vedlikehold og reparasjoner

Ventilasjon:

- Styret har jobbet mye med ventilasjonsanlegget, men det har vært vanskelig å finne en uavhengig ekspert for kontrollmålinger. Styret lyktel tilslutt med å få GK til å utføre dette.
- GK tok stikkprøver i fem leiligheter og fant problemer i alle.
- JM har forsøkt å fikse problemene uten stor suksess. Styret vurderer derfor å bruke juridisk hjelp, noe JM allerede er informert om. Det er satt av 250 000 kroner i budsjettet til juridisk bistand i 2025.
- JM har installert et nytt overvåkningssystem (SD-anlegg) uten kostnader for sameiet.•Dette har styret tilgang til å kan se status på anleggene i sanntid.
- Ventilasjonsfiltrene ble skiftet høsten 2024.

Varmt og kaldt vann:

- Det ble funnet en feil i vannsystemet i hus 12, som ga problemer med varmt vann og vanntrykk. Dette ble rettet opp av JM. Kontrollmålinger ble gjennomført i samtlige hus og problemet ble ikke funnet andre steder.
- Beboerne er informert om at de gratis kan få byttet blandebatterier hos JM. Dette må de selv kontakte JM om. Dette gjelder i de tilfeller hvor temperaturen varierer i dusjen.
- Temperaturvariasjoner i kaldt vann skyldes at vannet må transporteres langt til øvre etasjer og har en naturlig forklaring.

Oppvarming:

- Det var bare ett tilfelle med oppvarmingsproblemer i 2024, og dette ble raskt fikset.
- Tiltak JM gjorde i 2023 fungerer fortsatt bra.

Annet:

- Byttet servicepartner for Malux-produkter til Akershus Elektro AS.
- Sikret dører til sykkelboder med sveisede beslag.
- Montert sikkerhetslenker under trapper for låsing av barnevogner o.l.
- Utført rutinesjekk på sprinkleranlegget.
- Vannlekkasje i boden i Hus 16, kom av lekkasje på ett bad i etasjene over og ble fikset av utbygger.
- Gjennom året har styret skiftet 4 branndetektorer. Dette gjør vi ved behov og melding viser på brannsentralen.

- Behandlet søknader om utvidelse av terrasser og levegger.

HMS

- Montert kantbeskyttelse på skilt for brannoppstillingsplasser, for å unngå skader på personer og dyr.
- Montert beskyttelse på en ødelagt lykt med synlige ledninger. (Strømmen er koblet fra.)

Energimålere

Styret har fremforhandlet nytt tilbud med ISTA. Mer informasjon i en egen sak som behandles i årsmøtet.

Møter og kommunikasjon

- Avholdt totalt 9 styremøter i 2024.
- Løpende kommunikasjon og oppfølging via Vibbo og direkte kontakt med beboere.
- Håndtert klager på rengjøring og gartnerarbeid.
- Aktiv dialog med utbygger og beboere om forskjellige saker, hvorav noen fortsatt er under arbeid.

Fremtidsplaner

Ingen store vedlikeholdsprosjekter er planlagt. Styret vil fortsette å følge opp eventuelle problemer som måtte dukke opp.

Avslutning

Styret takker alle beboerne for godt samarbeid og engasjement i året som gikk. Vi ser frem til videre samarbeid for å gjøre Bergerløkka Hus 10-16 til et enda bedre sted å bo.

Styret, Bergerløkka Hus 10-16

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Kommunale avgifter avviker fra budsjett da vedtaket fra Asker Kommune var ikke vedtatt da styret budsjetterte.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 776 520.

Budsjett 2025
Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Bergerløkka Hus 10-16 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bergerløkka Hus 10-16 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

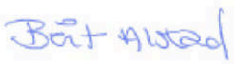
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 24. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

BERGERLØKKA HUS 10-16 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 927 869 012, KUNDENR. 2395

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 707 292	6 624 662	6 769 652	6 769 652
Andre inntekter	3	1 369	6 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 708 661**	**6 630 662**	**6 769 652**	**6 769 652**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-36 567	-35 250	-31 250	-31 000
Styrehonorar	5	-259 346	-250 000	-250 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-11 000	-13 750	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-131 625	-125 000	-132 500	-139 000
Konsulenthonorar	7	-26 533	-20 907	-10 000	-250 000
Drift og vedlikehold	8	-832 673	-955 211	-793 000	-815 000
Forsikringer		-295 430	-343 363	-310 000	-350 000
Kommunale avgifter	9	-1 824 690	-1 512 707	-1 380 000	-1 587 000
Kostnader sameie		-476 442	-527 472	-530 000	-405 000
Energi/fyring	10	-1 319 509	-2 297 204	-1 600 000	-1 600 000
TV-anlegg/bredbånd		-354 936	-445 320	-359 000	-360 000
Andre driftskostnader	11	-397 023	-534 408	-462 000	-469 001
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 965 774**	**-7 060 592**	**-5 872 750**	**-6 272 001**
DRIFTSRESULTAT		**742 887**	**-429 930**	**896 902**	**497 651**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	13 819	41 165	0	0
Finanskostnader		0	-28	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**13 819**	**41 137**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**756 706**	**-388 793**	**896 902**	**497 651**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		756 706	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-388 793		

BERGERLØKKA HUS 10-16 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 927 869 012, KUNDENR. 2395

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			

OMLØPSMIDLER		
Restanser felleskostnader/kundefordringer	6 370	16 863
Forskuddsbetalte kostnader	168 626	147 061
Driftskonto OBOS-banken	1 313 490	904 051
Sparekonto OBOS-banken	258 803	0
SUM OMLØPSMIDLER	**1 747 290**	**1 067 976**
SUM EIENDELER	**1 747 290**	**1 067 976**

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital	776 520	19 814
SUM EGENKAPITAL	**776 520**	**19 814**

GJELD

KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader	125 740	93 458
Leverandørgjeld	845 030	954 704
SUM KORTSIKTIG GJELD	**970 770**	**1 048 162**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**1 747 290**	**1 067 976**

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Asker, 22.04.2025
Styret i Bergerløkka Hus 10-16 Boligsameie

Andreas Løseth Elisa J. Smestad-Novum Lars Mjelde

Kanchanamala Jalawadi Thomas Bideris Kaelin

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på

etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 714 652
Medlemsavgift huseierforeningen	475 080
Bredbånd	347 760
Garasje	169 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 707 292**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	869
Nøkler	500
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 369**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-36 567
SUM PERSONALKOSTNADER	**-36 567**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 259 346.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 668, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 000.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 150

OBOS Prosjekt	-5 883
Panor Public, møteleder på årsmøte	-12 500
SUM KONSULENTHONORAR	**-26 533**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-101 734
Drift/vedlikehold VVS	0
Drift/vedlikehold elektro	-6 061
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 253
Drift/vedlikehold heisanlegg	-244 587
Drift/vedlikehold brannsikring	-239 401
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-204 301
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-25 335
Egenandel forsikring	-3 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-832 673**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 402 416
Kommunale avgifter	-422 275
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 824 690**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-355 038
Fjernvarme	-964 470
SUM ENERGI / FYRING	**-1 319 509**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 839
Datautstyr	-1 219
Vaktmestertjenester	-130 040
Renhold ved firmaer	-234 178
Andre fremmede tjenester	-7 563
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-668
Andre kontorkostnader	-235
Bank- og kortgebyr	-4 722
Velferdskostnader	-1 460
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-397 023**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	13 610
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	209

SUM FINANSINNTEKTER	**13 819**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.05.25
Selskapsnummer: 2395 **Selskapsnavn:** BERGERLØKKA HUS 10-16 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for BERGERLØKKA HUS 10-16 BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 927869012
Møtet ble avholdt 8. mai kl. 18:00, Læringsverkstedet Barnehage Vestre Billingstad.

Antall stemmeberettigede som deltok: 52
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 13

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er å velge Øystein Moen som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Øystein Moen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er å velge Henry Tran som protokollfører og en sameiere til å undertegne protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Anda Blay foreslått. Som protokollvitner ble Natalia Adascalita foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**

> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Oppfølging av sak fra generalforsamling 2024 - Individuelle energimålere

I dag betaler vi for energi til varmtvann og oppvarming basert på størrelsen på hver enkelt leilighet. Dette gjør at en enslig beboer i en stor leilighet betaler mer for energi enn f. eks. en familie på tre personer i en mindre leilighet, til tross for at den enslige bruker vesentlig mindre energi enn en familie på tre.

Individuelle energimålere vil sørge for at enhver betaler for sitt eget forbruk av energi til varmtvann og oppvarming.

På generalforsamling 2024 ble et tilbud fra Smartly/Lyse energi presentert. Det ble vedtatt å installere energimålere. Saken ble imidlertid utsatt fordi Årsmøtet ønsket et annet tilbud fra en annen leverandør.

Styret har siden høsten 2024 jobbet med å innhente et nytt tilbud fra ISTA. Dette tilbudet er nå klart.

I Norge har flere instanser forsket på energisparing, og flere analyser viser at man kan spare 15-25 % på energikostnadene sine ved bruk av individuelle energimålere.

Dagens felleskostnader inkluderer energi til varmtvann og oppvarming. Når hver leilighet får egen energimåler, vil den delen av felleskostnadene som dekker denne energibruken falle bort. I stedet vil man få en egen regning på forbruk av energi, pluss månedlig abonnement (dekker avlesning av forbruk og fakturering).

Tilbud fra Smartly / Lyse:

Tilbudet vil koste hver enkelt av oss kr 159 pr måned i abonnement med full finansiering fra SMARTLY. Kostnaden for finansier utgjør kr 60,00

Ved 100 % egenfinansiering vil månedlig kostnad falle til kr 99,00

Ved 50 % egenfinansiering vil månedlig kostnad fall til kr 129,00

Tilbud fra ISTA:

Tilbudet vil koste hver enkelt av oss kr 215,79 pr måned i abonnement med full finansiering fra ISTA. Kostnaden ved finansiering utgjør kr 77,92

Ved 100 % egenfinansiering vil månedlig kostnad falle til kr 137,87

Ved 50 % egenfinansiering vil månedlig kostnad falle til kr 176,83

Styrets innstilling
Styrets instilling er å gå for ISTA som leverandør og hvor sameiet bærer hele investeringen.

Styret mener at ISTA kan levere et bedre system, og har bedre løsninger for fakturering, vedlikehold og eventuelle reparasjoner.

Styret vil selv velg om finansieringen skal dekkes via lån (til gunstigere betingelser enn begge leverandører tilbyr), eller via egne midler (medfører tap av renter, som er den billigste løsningen).

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> ISTA velges som leverandør og sameiet bærer hele investeringen.
> ✗ **Ikke vedtatt.**

> **Forslag til vedtak 2:**
> ISTA velges som leverandør og 50% av investeringen dekkes av sameiet.
> ✗ **Ikke vedtatt.**

> **Forslag til vedtak 3:**
> SMARTLY velges som leverandør og sameiet bærer hele investeringen.
> ✗ **Ikke vedtatt.**

> **Forslag til vedtak 4:**
> SMARTLY velges som leverandør og 50% av investeringen dekkes av sameiet.
> ✗ **Ikke vedtatt.**

> **Forslag til vedtak 5:**
> 6. overveldende flertall for at saken ikke skal behandles i dette årsmøte. Forsamlingen ønsker at saken oversendes nytt styret for videre utredning
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

7. Retningslinjer for valgkomiteen

Valgkomiteen er et uavhengig organ i sameiet. Dette forslaget har som hensikt å sikre valgkomiteens uavhengighet ved å tydeliggjøre retningslinjene for komiteens arbeid og forhindre potensielle interessekonflikter i valgprosessen

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. 29 stemmer for at saken avises**

8. Sameiets bygningstekniske problemer og utfordringer: Vann, ventilasjon, oppvarming og garasje

Fremmet av: Lars Andersen

Styret i Sameiet. Bergerløkka hus 10-16.13 april 2025.

Forslag til saker i årsmøtet i sameiet 2025. Tidsfrist for innsending av saker 13 april. Forslagsstiller Lars Andersen.

Angående sameiets bygningstekniske problemer og utfordringer.

Forslagene nedenfor gjelder leilighetene – og er knyttet til vedtak i årsmøtet 2024.

Tema 1. Vann og avløp (kaldt og varmt vann)

Tema 2. Ventilasjon

Tema 3. Oppvarming av leilighetene – radiatorer.

I tillegg kommer Tema 4. Sølevann på veggene i garasje.

I årsmøtet (nå i 2025) presenterer styret sine handlingsplaner og aktivitet i perioden fra årsmøtet 2024 og frem til nå (avklaring av årsaker, iverksatte tiltak og status) - jfr. vedtak fra årsmøtet i 2024 gjengitt nedenfor. Årsmøtet 2025 diskuterer videre prosess frem til reklamasjonsfristens utløp.

Vedtak 2024:

Styret går igjennom historikk og status for hvert av anleggene og lager en handlingsplan for oppfølging mot JM. Handlingsplanen skal være slik at årsaker til manglende stabilitet er avklart og at det er gjort tilstrekkelige tiltak rettet mot rotårsaker.

Bakgrunn:

Det har vært ustabil drift på fellesanleggene ventilasjon, vann (varmt og kaldt vann) samt oppvarming ved hjelp av radiatorer. I tillegg er det betydelig og gjentakende tilsig av sølevann på veggene i nedkjørsel til garasjen og noe rust-vann innsig. Vi er halvveis i reklamasjonsperioden i forhold til JM. Når det gjelder de nevnte fellesanleggene viser det seg at det tar lang tid å avklare at det er oppnådd stabil drift på anleggene – opptil flere år. Når reklamasjonstiden løper ut, så kan utbedringene på fellesanlegg påføre sameiet betydelige ekstra utgifter.

Styrets innstilling
Styret er uening i vedtaket, da styret ikke innehar kompetanse til å gjennomføre analyser. Dette vil i så fall være en kostnad som må utredes og fremlegges for sameiet før et vedtak fattes.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Styret går igjennom og beskriver/oppdaterer historikk og status for hvert av anleggene vann, ventilasjon, oppvarming/radiatorer. Styret lager/oppdaterer handlingsplan for oppfølging mot JM. Handlingsplanen skal inneholde analyser av årsaker til manglende stabilitet ved anleggene og med tilstrekkelige tiltak rettet mot rot-årsaker. Dette gjelder for perioden fra årsmøtet 2025 og frem til reklamasjonstiden går ut. Utbedring knyttet til sølevann mm på veggene i garasje følges opp i samarbeid med Huseierforeningen.
>
> ❌ **Ikke vedtatt.**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Revidert forslag til vedtak. Lars Andersen. Styret oppdaterer status for hvert av anleggene vann, ventilasjon, oppvarming/-radiatorer samt innsig av sølevann i garasje. Styret lager handlingsplan for videre oppfølging av

> det enkelte anlegget i lys av garantiperiode og reklamasjonsmuligheter. Styret retter krave til JM om analyse av årsaker til mangler ved det enkelte anlegget og om at de iverksetter tiltak som gir stabil og god drift. Videre at det skal foreligge en skriftlig rapport fra JM om de årsaksanalysene de har gjort og de tiltakene de har iverksatt
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

9. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Valg av styreverv

Uttalelse fra Valgkomiteen

Valgkomiteen arbeider fortsatt med å identifisere egnede kandidater til styreverv. Komiteens innstilling til styreleder og styremedlemmer vil bli presentert direkte på årsmøtet den 8. mai 2025

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Tore Hansen

Følgende stilte til valg:
Tore Hansen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Natalia Adascalita
Kanchanamala Jalawadi
Erik Mandeville
Mattis Michaelsen

Kanchanamala Jalawadi valgt ved akklamasjon
Natalia Adascalita valgt ved akklamasjon
Mattis Michaelsen valgt ved akklamasjon

Avstemning mellom Karin og Erik
Karin Steffner
Erik Mandeville valgt med 30 stemmer for

Følgende stilte til valg:
Natalia Adascalita
Kanchanamala Jalawadi
Erik Mandeville

Mattis Michaelsen
Karin Steffner

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Neil Mathew

Neil Mathew samt i tillegg ble Karin Steffner foreslått som vara sammen med Neil
Begge valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Neil Mathew

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Fredrik Helge Knudsen
Ramya Krishna Musunuru
Satish Shirahatti

Fredrik Helge Knudsen
Satish Shirahatti
avstemning mellom Ramya Krishna Musunuru som ble valgt med 28 stemmer for mot 24 mot Thomas Smestad-Novum

Benkeforslag: Thomas Smestad-Novum ble foreslått som valgkomite

Følgende stilte til valg:
Fredrik Helge Knudsen
Ramya Krishna Musunuru
Satish Shirahatti

Årsmøte i Sameiet. Bergerløkka hus 10-16 8.mars 2025.

Til sak 8.

Revidert forslag til vedtak. Lars Andersen.

Styret oppdaterer status for hvert av anleggene vann, ventilasjon, oppvarming/-radiatorer samt innsig av sølevann i garasje. Styret lager handlingsplan for videre oppfølging av det enkelte anlegget i lys av garantiperiode og reklamasjonsmuligheter.

Styret retter krav til JM om analyse av årsaker til mangler ved det enkelte anlegget og om at de iverksetter tiltak som gir stabil og god drift. Videre at det skal foreligge en skriftlig rapport fra JM om de årsaksanalysene de har gjort og de tiltakene de har iverksatt.

PROTOKOLL TILFØRSEL

Kommentar til sak 12 i årsmøte-protokoll 2024 for Bergerløkka Hus 10-16.

Vedr. sak 12 i Protokoll fra årsmøtet 2024

Årsmøtet 2024 vedtok under sak 12 at styret skulle sende ut en Informasjonsbulleteng hver fjerde måned som en prøveordning i 2 år med evaluering på årsmøtene i 2025 og 2026. (jf. Protokoll fra årsmøtet 2024).

Styret har ikke fulgt opp vedtaket med hensyn til antall bulletenger og har ikke lagt frem saken for årsmøtet 2025.

Det er mulig at styret ikke var/er enig i vedtaket, men styret har likevel ansvar for og plikt til å følge opp årsmøtets vedtak.

Vedtaket fra 2024 er fortsatt et gyldig vedtak.

Dette innebærer at styret som velges på årsmøtet 2025 plikter å følge opp saken om Informasjonsbulleteng.

Denne kommentaren vedlegges protokollen fra Årsmøtet 2025

8.mai 2025
Turid Midjo

Asker kommune

Spor Arkitekter AS
Postboks 5173 Majorstua
0302 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
Abbi Nilsen	2020/2881-16	32/285/0/0	27.01.2025

Delegasjonssak 162/25

32/285 Thorvald Olsens Gate 4 - Ferdigattest boligblokk hus 14

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 07.01.2025..

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

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

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Klagefristen er tre uker
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

Gebyr
Se vedlegg. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Per Ulfsnes
teamkoordinator tilsyn

Unni Muland Rasmussen
Saksbehandler tilsyn

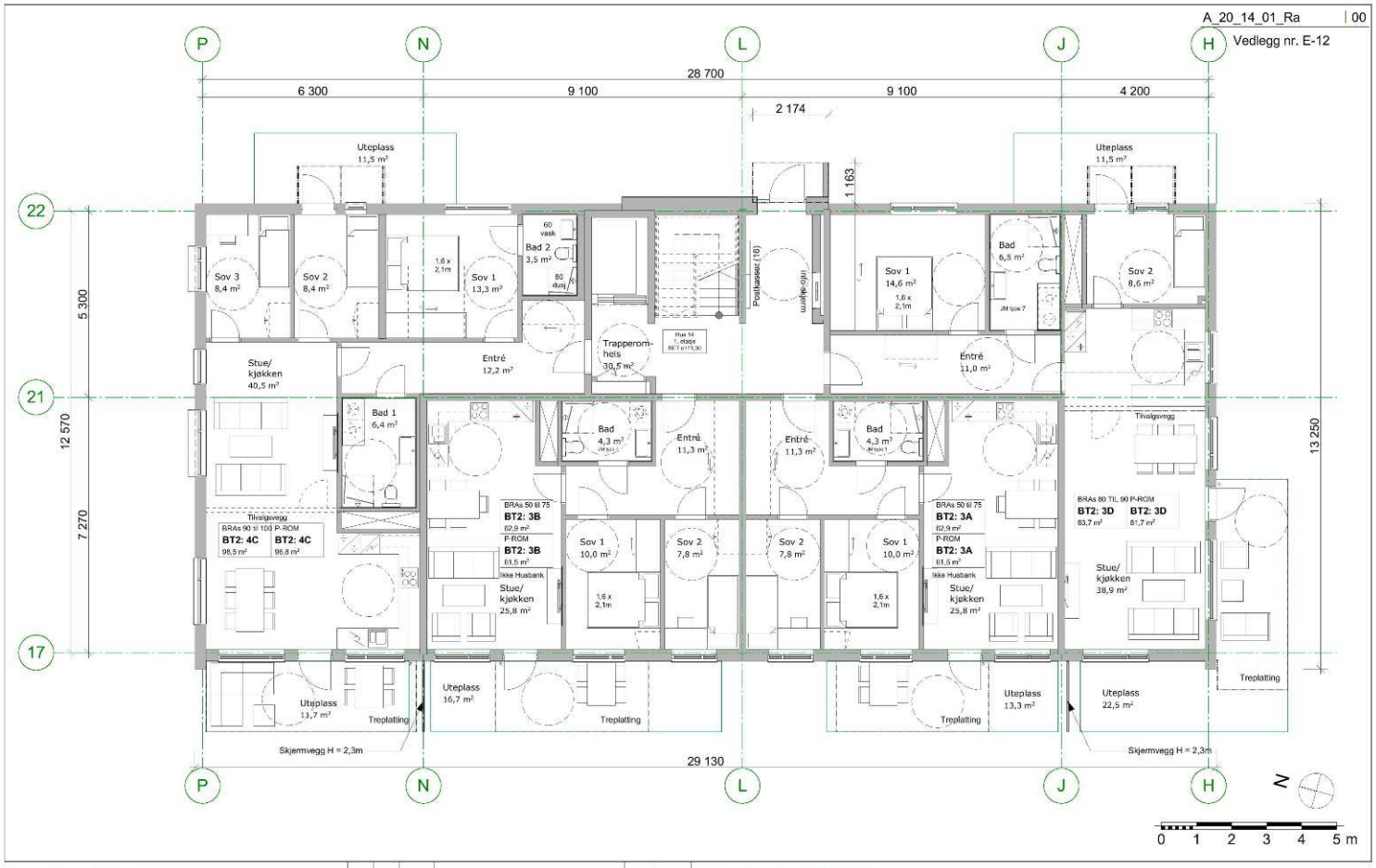
Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til
Spor Arkitekter AS

Kopi til
JM Norge AS

A_20_14_01_Ra | 00

Vedlegg nr. E-12



Spor Arkitekter

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

Rev	(Nr)	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.

Spor Arkitekter

JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no

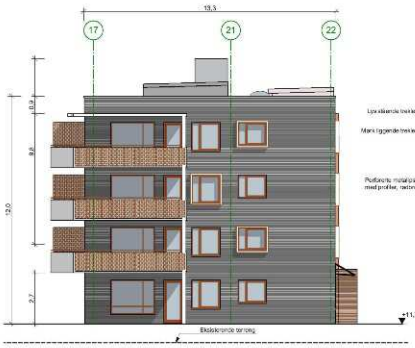
Vestre Billingstad felt B2 m.fl.
Gnr/bnr 32/104 m. fl.

Bergerløkka Byggetrinn 2
Status: Søknad om rammetillatelse
Plan Hus 14 1. etasje

Dato:	26.04.2019
Fil nr:	Hus 14.pln
Sign | kontr:	FC | AN
A3:	1:100
Tegn nr:	A_20_14_01_Ra
Rev:	00

E-25

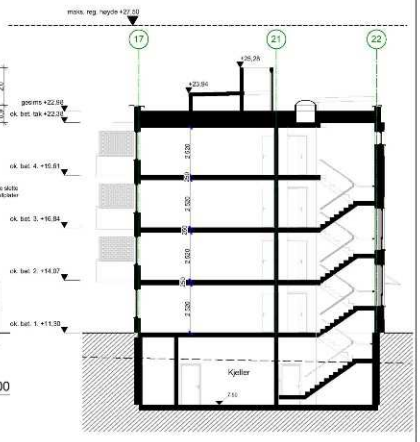
A_45_14_RS | 00



Fasade Sør Hus 14 1:200



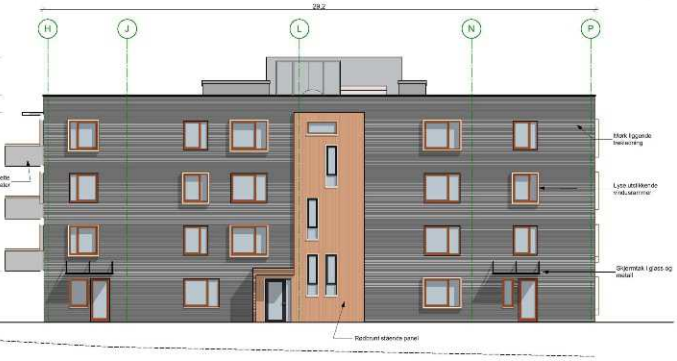
Fasade Vest Hus 14 1:200



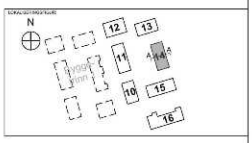
Snitt A-A 1:200



Fasade Nord Hus 14 1:200



Fasade Øst Hus 14 1:200



0 1 2 3 4 5m

Spor Arkitekter

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0362 Oslo
(+47) 22 99 14 20
spor@spor.no

Spor Arkitekter

Vestre Billingstad felt B2 m. fl.
Gnr/bnr 30/104 m. fl.

Borgerlekka Byggeprinsn 2

Fasader og snitt Hus 14

Søknad om rammetillatelse

Fasader og snitt Hus 14

Dato: 28.04.2016
Tegn.nr: A_45_14_RS
Rev: 00

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 32, Bruksnr 285, Seksjonsnr 92	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Thorvald Olsens gate 4, gatenr 1678	**Grunnkrets:**	304	Askenga
(fra bruksenhet)	1396 Billingstad	**Valgkrets:**	2	Nesbru
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070201	Holmen
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	01.09.2021	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	63/10 181
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	6 692,8 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Lokalitetsnr	**Myndighet**	**Navn**	**Påvirkningsgrad**
13020	04 - Kommune	Bergerløkka	02 - Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk
Matrikkelført:	07.03.2023		
Oppdatert:	07.03.2023	http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=13020	

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/32/285	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/32/285/0/1	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/2	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/3	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/4	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/5	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/6	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/7	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/8	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/9	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/10	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/11	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/12	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/13	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/14	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/15	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/16	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/17	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/18	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/19	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/20	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/21	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/22	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/23	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/24	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/25	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/26	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/27	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/28	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/29	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/30	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/31	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/32	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/33	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/34	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/35	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/36	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/37	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/38	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/39	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/40	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/41	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/42	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/43	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/44	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/45	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/46	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/47	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/48	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/49	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/50	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/51	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/52	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/53	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/54	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/55	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/56	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/57	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/58	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/59	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/60	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/61	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/62	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/63	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/64	0,0

			Mottaker	3203/32/285/0/65	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/66	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/67	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/68	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/69	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/70	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/71	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/72	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/73	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/74	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/75	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/76	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/77	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/78	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/79	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/80	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/81	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/82	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/83	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/84	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/85	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/86	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/87	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/88	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/89	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/90	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/91	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/92	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/93	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/94	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/95	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/96	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/97	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/98	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/99	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/100	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/101	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/102	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/103	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/104	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/105	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/106	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/107	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/108	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/109	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/110	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/111	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/112	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/113	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/114	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/115	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/116	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/117	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/118	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/119	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/120	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/121	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/122	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/123	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/124	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/125	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/126	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/127	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/128	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/129	0,0
			Mottaker	3203/32/285/0/130	0,0
Seksjonering	Forretning:	11.06.2021	Etablert/Endret	3203/32/285	0,0

Matrikkelført:	11.06.2021	Etablert/Endret	3203/32/285/0/1	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/2	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/3	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/4	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/5	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/6	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/7	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/8	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/9	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/10	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/11	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/12	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/13	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/14	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/15	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/16	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/17	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/18	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/19	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/20	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/21	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/22	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/23	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/24	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/25	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/26	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/27	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/28	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/29	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/30	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/31	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/32	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/33	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/34	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/35	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/36	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/37	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/38	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/39	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/40	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/41	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/42	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/43	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/44	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/45	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/46	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/47	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/48	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/49	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/50	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/51	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/52	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/53	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/54	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/55	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/56	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/57	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/58	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/59	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/60	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/61	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/62	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/63	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/64	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/65	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/66	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/67	0,0
		Etablert/Endret	3203/32/285/0/68	0,0

Etablert/Endret	3203/32/285/0/69	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/70	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/71	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/72	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/73	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/74	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/75	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/76	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/77	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/78	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/79	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/80	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/81	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/82	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/83	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/84	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/85	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/86	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/87	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/88	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/89	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/90	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/91	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/92	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/93	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/94	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/95	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/96	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/97	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/98	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/99	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/100	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/101	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/102	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/103	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/104	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/105	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/106	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/107	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/108	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/109	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/110	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/111	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/112	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/113	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/114	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/115	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/116	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/117	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/118	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/119	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/120	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/121	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/122	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/123	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/124	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/125	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/126	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/127	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/128	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/129	0,0
Etablert/Endret	3203/32/285/0/130	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Thorvald Olsens gate 4	H0103	Bolig	62,9	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	353,0	Rammetillatelse:	26.07.2019
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	1 412,0	Igangset.till.:	21.04.2020
Energikilde:	Elektrisitet, Fjernvarme, Solenergi	BRA annet:		Ferdigattest:	27.01.2025
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	1 412,0	Midl. brukstil.:	04.03.2022
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	16
Bygningsnr:	300756832			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4		353,0		353,0				
H02	4		353,0		353,0				
H03	4		353,0		353,0				
H04	4		353,0		353,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



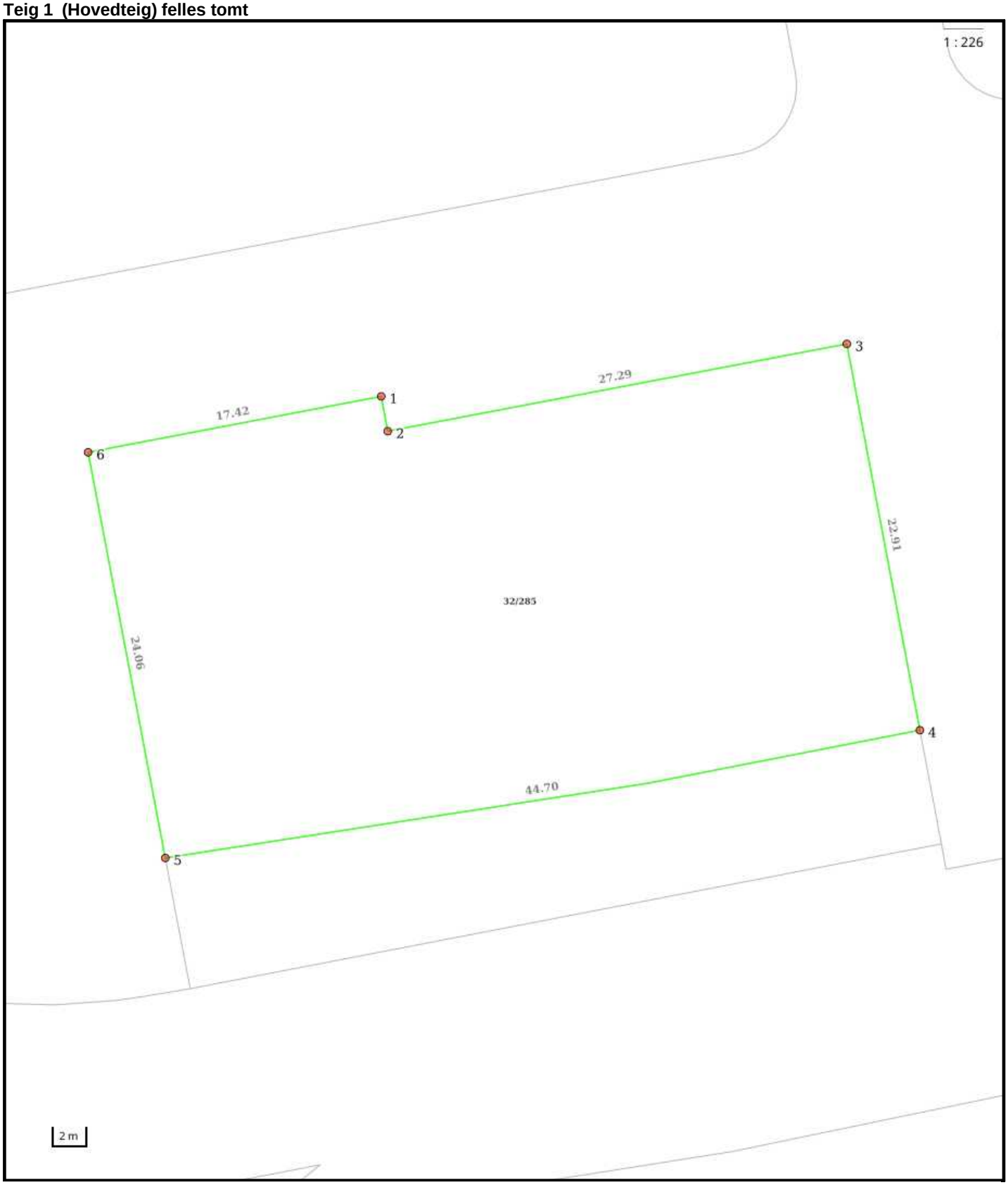
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

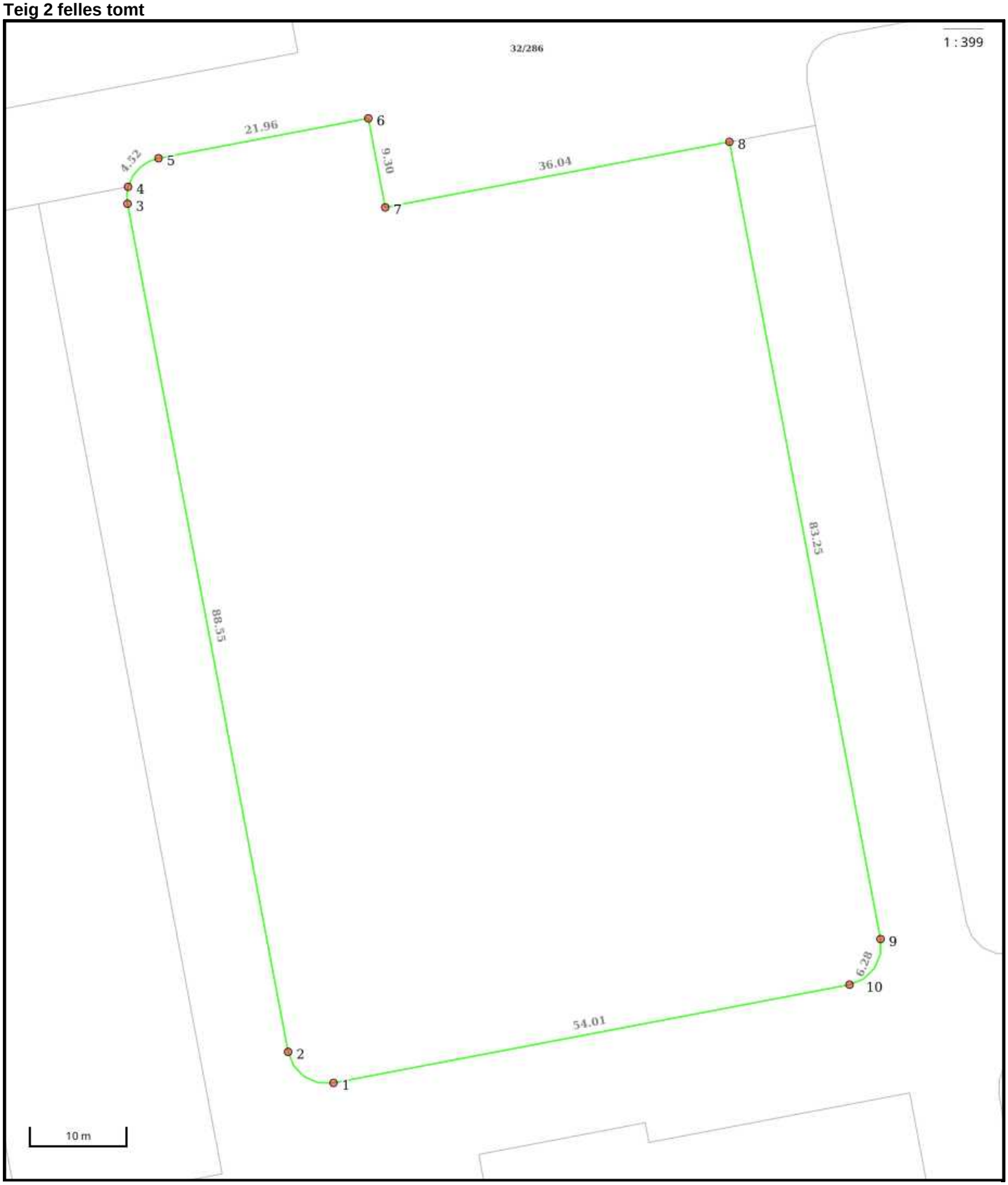
Areal: 1 052,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 617,79	583 090,95	2,06m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 615,81	583 091,51	27,29m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 623,30	583 117,75	22,91m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 601,27	583 124,04	44,70m	Tatt fra plan	10	595,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 589,87	583 080,83	24,06m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 613,00	583 074,20	17,42m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Teig 2 felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 5 640,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 618,96	583 058,66	6,28m	Tatt fra plan	10	4,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 621,71	583 053,72	88,55m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 706,86	583 029,40	1,76m	Tatt fra plan	10	4,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 708,60	583 029,30	4,52m	Tatt fra plan	10	4,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 711,80	583 032,15	21,96m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 717,83	583 053,27	9,30m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 708,89	583 055,82	36,04m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 718,79	583 090,47	83,25m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 637 638,74	583 113,34	6,28m	Tatt fra plan	10	4,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 637 633,80	583 110,59	54,01m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 17.04.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**32**	Bnr:	**285**	Fnr:		Snr:	**92**
Adresse:	**Thorvald Olsens gate 4, 1396 BILLINGSTAD**						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 17.04.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**32**	Bnr:	**285**	Fnr:		Snr:	**92**
Adresse:	**Thorvald Olsens gate 4, 1396 BILLINGSTAD**						

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

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

Vann/avløp

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

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

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 32/285/0/92
Adresse: Thorvald Olsens gate 4
Dato: 15.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Asker kommune

Ledningskart

Eiendom: 32/285/0/92
Adresse: Thorvald Olsens gate 4
Dato: 15.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

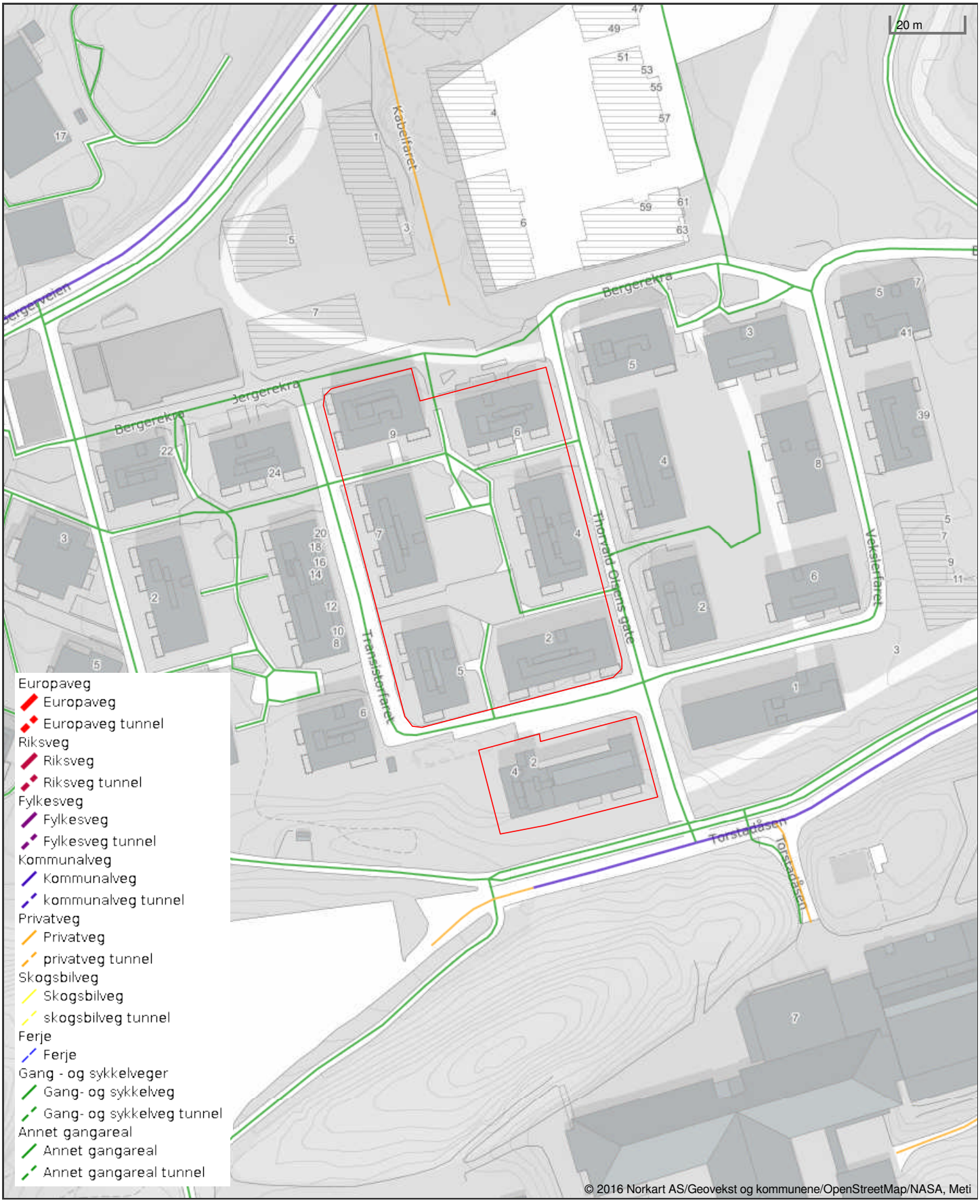
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 15.04.2026

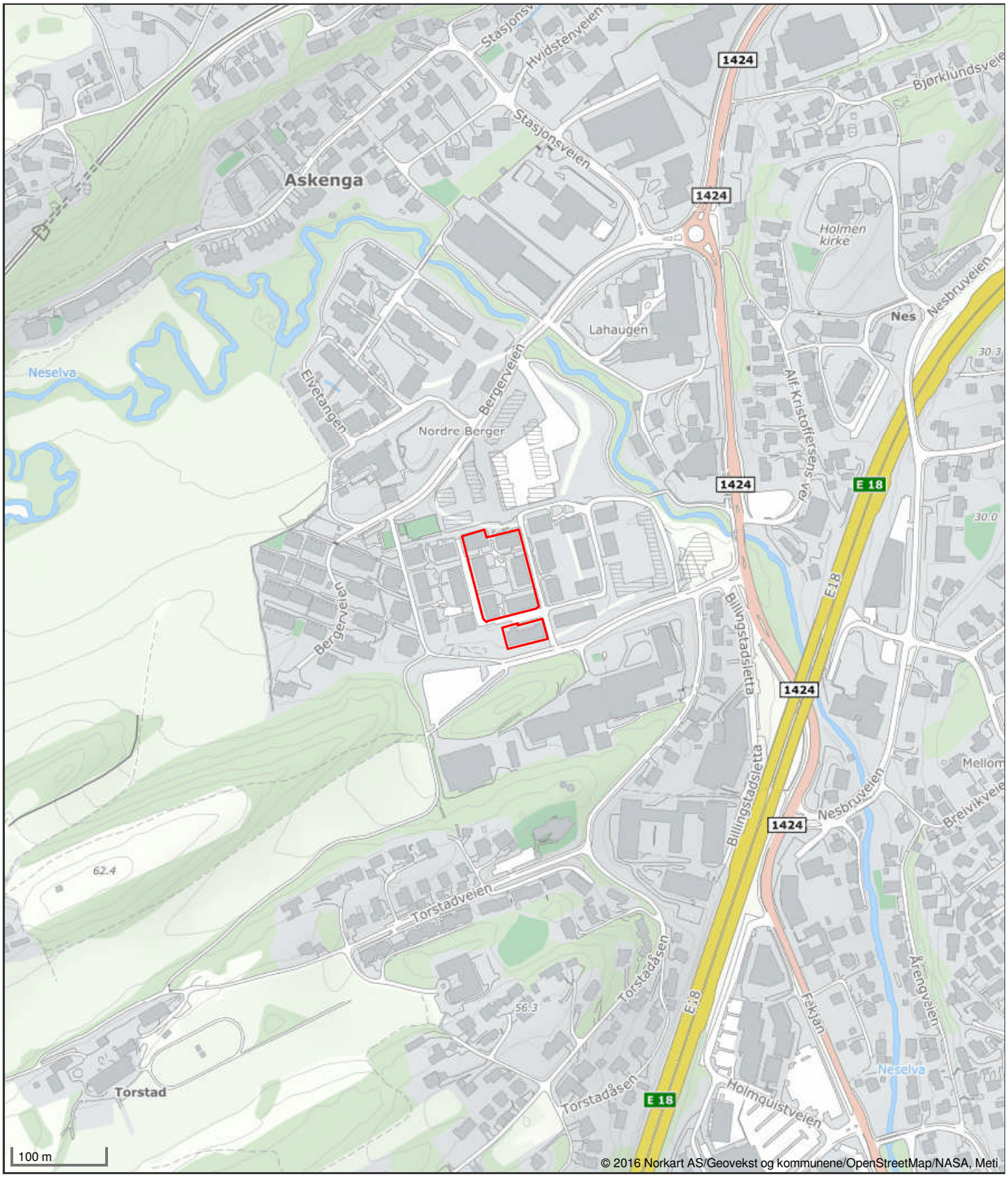
Vegstatuskart for eiendom 3203 - 32/285//



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.

Utskriftsdato: 15.04.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 32/285//



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

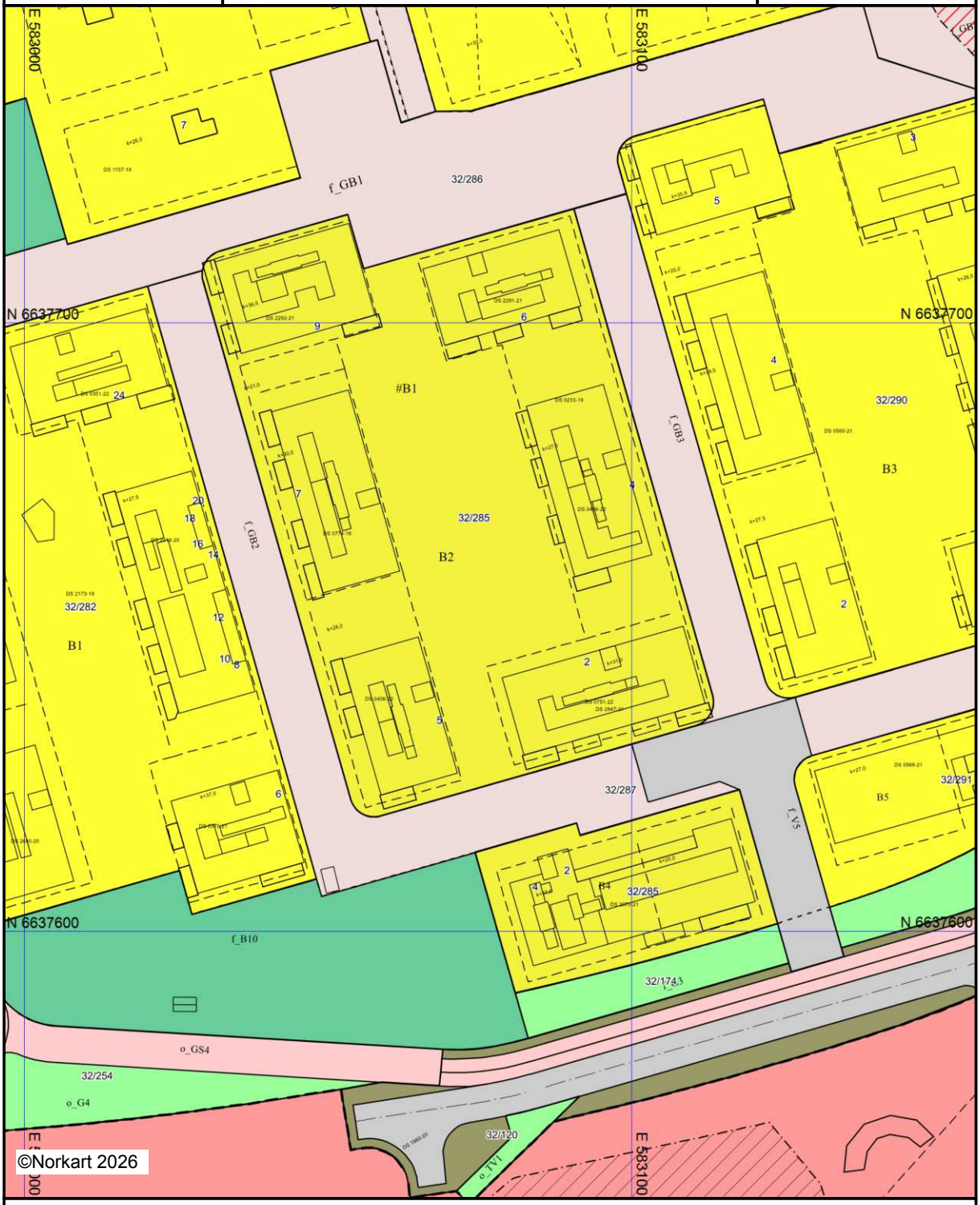
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 32/285/0/92
Adresse: Thorvald Olsens gate 4
Dato: 15.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Undervisning
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - grøntareal
- Grønnstruktur
- Turveg
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	32	**Bruksnr.**	285	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	92
Adresse	Thorvald Olsens gate 4, 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** 6 693 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 6 692 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig **Områdenavn** BS9
	Delareal 6 693 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

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** 6 693 m^2 **Bestemmelsesområde** utforming
	Delareal 1 052 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** B4
	Delareal 5 640 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** B2

Utskriftsdato: 15.04.2026

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	32	**Bruksnr.**	285	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	92
Adresse	Thorvald Olsens gate 4, 1396 BILLINGSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	728 640,86 kr
Renovasjon	1 373 400,00 kr
Vann	695 471,64 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Asker kommune

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 m² BYA og BRA.
b. Der den enkelte reguleringsplan ikke angir lavere høyde, tillates gesimshøyde inntil 3,0 m og mønehøyde tillates inntil 5,0 m. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
c. Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
d. For garasje med innkjøring parallelt med vei, skal avstand til veiformål være minimum 2,0 m.
e. For garasje med innkjøring vinkelrett fra vei, skal avstand til veiformål være minimum 5,0 m. Det skal være plass til bil foran garasje på egen tomt (minimum 5 m).
f. Bygning skal plasseres minimum 2 meter fra veiformål.
g. Bygget kan ikke inneholde rom for varig opphold.
h. For riks- og fylkesveier tillates ikke parkering mellom byggegrense og vei.
i. Plassering av bygget skal ikke komme i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss.

13.5.2 Avfallshus

I tillegg til bygg tillatt etter 13.5.1 tillates én bygning/konstruksjon som benyttes til avfallshåndtering/innsamling tillates plassert utenfor byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes:

a. Tiltak har maksimal størrelse på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet,
b. Tiltaket har maksimal gesimshøyde 2,0 meter målt til ferdig planert terreng og skal plasseres min. 1 meter fra regulert vei.
c. Plassering av tiltaket ikke kommer i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss.

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.

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

Asker kommune, 12.02.2018
For rådmannen

Marte H. Lie

BESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR VESTRE BILLINGSTAD, ASKER KOMMUNE

Gnr. 32 bnr. 104 med flere

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

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

Innholdsfortegnelse

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

§ 1 Planens hensikt

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

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

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

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

§ 2 Formål og hensynssoner

Området reguleres til:

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

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

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

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

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

§ 3 Delområder og feltinndeling

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

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

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

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

§ 4 Rekkefølgebestemmelser

4.1 Utbyggingsrekkefølge

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

4.2 Rekkefølgekrav som gjelder alle felt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Rekkefølgekrav i delområde A

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

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

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

4.4 Rekkefølgekrav i delområde B

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

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

4.5 Rekkefølgekrav i delområde C

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

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

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

4.6 Rekkefølgekrav i delområde D

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

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

4.7 Rekkefølgekrav delområde L

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

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

4.8 Rekkefølgekrav delområde E

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

4.9 Midlertidige tiltak

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

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

Følgende forhold kan løses som midlertidige tiltak:

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

§ 5 Plan-, utrednings- og dokumentasjonskrav

5.1 Rekkefølgebestemmelse vedrørende utredningskrav

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

5.2 Plankrav

Det stilles ikke krav til detaljreguleringsplaner innenfor planområdet.

5.3 Utrednings- og dokumentasjonskrav

5.3.1 Dokumentasjon av trafikkforhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3.5 Støyutredning
Støyberegning datert 09.11.2016, samt 24.04.2017 for boliger på østsiden av Billingstadsletta, kartlegger potensiell støyforurensning i planområdet på et overordnet nivå. Ved etablering av ny bebyggelse til støyfølsomme bruksformål i gul og evt. rød sone kreves en støyfaglig utredning med støynivåer på fasader, lekeplasser, torg og utearealer, samt plan for støyskjerming og avbøtende tiltak. Plan for støyskjerming skal inkludere en estetisk vurdering av samlede støyskjermingstiltak med utforming, fargevalg og forhold til omgivelsene, samt refleksjonsstøy. Støyfaglig utredning skal foreligge samtidig med søknad om rammetillatelse.

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

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

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

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

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

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

5.3.7 Utomhusplan

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

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

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

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

5.3.8 Overordnete utomhusplaner

Det kreves overordnet utomhusplan for:

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

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

5.3.9 Dokumentasjon av miljømål

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

5.3.10 Skjøtselsplan

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

5.3.11 Plan for anleggsperioden

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

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

5.3.12 Dokumentasjon parkering

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

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

5.3.13 Redegjørelse for trafikksikkerhet

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

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

Trafikksikkerhet skal vektlegges særskilt høyt ved krysningspunktene:

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

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

§ 6 Fellesbestemmelser

6.1 Allmenn ferdsel

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

6.2 Fellesområder

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

6.3 Anleggsperioden

6.3.1 Sikringstiltak

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

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

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

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

6.4 Utforming

6.4.1 Kvalitetsprogram

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

6.4.2 Universell utforming

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

6.4.3 Minste uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal per boenhet er:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.4.4 Privat uteplass

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

6.4.5 Beplantning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.4.13 Renovasjonsanlegg
Avfallspunkter kan bestå av nedgravde beholdere.

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

6.5 Parkering

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

Virksomhet	Enhet	Antall bilplasser	Antall sykkelplasser	Merknader
Bolig	3-roms og større	Maks: 1,2 inkl. 0,2 gjeste-plasser	Min: 2 plasser. 25 % av plassene skal ha takoverbygg. 10 % av plassene skal ligge på terreng i tilknytning til inngang. Sykkelparkering på terreng skal innpasses i tilknytning til innganger, kantsoner og sentrale gang-forbindelser. Innendørs sykkelparkering skal ha automatiske dører med åpningsknapp. Ladepunkt for el-sykkel skal etableres i p-kjeller.	Beboerparkering skal skje i p-kjeller. Gjesteplasser kan skje i p-kjeller eller på terreng. 5 % av p-plassene reserveres forflytningshemmede. Det skal tilrettelegges for elbil i alle boligkvartal, andel vurderes.
Bolig	1-2 roms	Maks: 0,5	Min: 2 plasser 25 % av plassene skal ha takoverbygg. For 1-2 roms kan 1 plass avsettes i sportsbod, hvis denne er min. 5 m2. For øvrig retningslinjer som over.	Beboerparkering skal skje i p-kjeller. Gjesteplasser kan skje i p-kjeller eller på terreng. 5 % av p- plassene reserveres forflytningshemmede Det skal tilrettelegges for elbil i alle boligkvartal, andel vurderes.
Bolig	Rekkehus	Maks 1,7 inkl. 0,2 gjesteplasse r	Min: 2 plasser 25 % av plassene skal ha takoverbygg. Øvrige retningslinjer som for 3-roms leiligheter og større.	
Kontor (sambruk)	100 m^2 BRA	Maks: 1	Min: Sykkelparkering for minst 50% av antall ansatte i p-kjeller. Ladepunkt for el-sykkel skal etableres i parkeringskjeller. Sykkelparkering for besøkende skal etableres ved hovedinngang, antall vurderes.	Bilparkering for besøkende er inkludert i normen. Normen åpner for bilpool-ordning. Det skal tilrettelegges for elbil, andel vurderes.
Torg			Antall sykkelparkeringsplasser vurderes ved søknad om rammetillatelse. Antallet kan inngå i sykkelparkering for forretning, bevertning og offentlig/privat tjenesteyting.	Etableres samtidig med opparbeidelse av torg, plasser og parkarealer.

			Sykkelparkering skal etableres ved inngangspartier.	
Buss-holdeplass			Antall sykkelparkeringsplasser vurderes ved søknad om rammetillatelse.	Sykkelparkering med tak skal etableres på felt L i nær tilknytning bussholdeplass.
Virksomhet	**Enhet**	**Antall bilplasser**	**Antall sykkelplasser**	**Merknader**
Forretning og bevertning (sambruk)	30 m^2 BRA	Maks: 1	5 P- plasser pr 100 m2, lokalisert i umiddelbar nærhet til hovedinngang. Kan inngå i sykkelparkering for torg, plasser og urbane parkarealer.	5 % av plassene reserveres forflytningshemmede.
Offentlig/ privat tjeneste-yting (sambruk)	50 m^2 BRA	Maks: 1	Plass til sykler for besøkende skal etableres ved hovedinngang, antall fastsettes ved søknad om rammetillatelse.	
Barnehage	Per barn, inkl. ansatt-parkering	Maks: 0,2	Plass til sykler for ansatte og besøkende etableres ved hovedinngang eller i eget sykkelrom med direkte adkomst fra vei. Antall fastsettes ved søknad om rammetillatelse.	

6.5.2 Kjøreadkomst
Kjøreadkomster til parkeringskjellere fra offentlig vei er angitt med pil på plankartet. Kjøreadkomster til parkeringskjellere fra gatetun skal plasseres nærmest mulig offentlige veier. Utformingen skal sikre god lesbarhet og lav hastighet for både kjørende, fotgjengere og syklister.

6.5.3 Parkering på terreng
Det tillates anlagt parkeringsplasser på terreng innenfor parkering P1, og enkelte felt og gatetun jf. illustrasjonsplan datert 13.09.2017. Det vises til bestemmelser for de enkelte formål og felt.

50 % av sykkelparkeringsplassene på terreng til nærsenterfunksjonene i felt B7, B8 og L, buss-holdeplassen langs Billingstadsletta, til forretning og bevertning i felt D8 samt i tilknytning til møteplasser på strøksaksene, skal være under tak.

6.6 Støy og luftkvalitet
Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016 og Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520, skal legges til grunn for samtlige tiltak i planområdet.

6.6.1 Boliger
Støynivået skal ikke overstige grenseverdier angitt i tabell 3 Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016.

Alle boenheter skal ha støynivå lavere enn Lden 55 dB på privat uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk.

I B8 og L, samt fasader vendt mot Halvard Torgersens vei, torg T3 og Bergerveien, kan det tillates høyere støynivå enn 55 dB utenfor rom med støyfølsom bruk hvis følgende avbøtende tiltak oppfylles:

- Alle boenheter innenfor avvikssonen skal være gjennomgående og ha en stille side (støynivå under Lden 55 dB utenfor fasade).
- Minimum 1 soverom skal vende mot stille side.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruk kun har vinduer mot støyutsatt side må ha mekanisk balansert ventilasjon. Soverom på støyutsatt side skal i tillegg ha mulighet for forsert ventilasjon.
- Vinduer mot soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling må også vurderes.
- Innendørs støynivå, inneklima og luftkvalitet skal ikke overstige krav definert i TEK og NS 8175 eller senere vedtatte forskrifter og standarder.

Det stilles krav om støyfaglig utredning jfr. § 5.3.5. Alle støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før brukstillatelse.

6.6.2 Uteoppholdsarealer og lekeplasser
Uteoppholdsarealer inkl. torg, parker og lekeplasser skal ha støynivå lavere enn Lden 55 dB. Uteoppholdsarealer på torg i nærsenterområdet T3 og T4, samt uteoppholdsområder E2 og D9, tillates etablert i gul støysone. Det skal tilstrebes at oppholdssoner innenfor feltene får lavere støynivå enn Lden 55 dB.

6.6.3 Refleksjonsstøy
I B8 og L skal fasadeutforming og materiale i fasade mot Billingstadsletta ivareta hensyn til refleksjonsstøy.

6.6.4 Luftkvalitet
Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520 skal legges til grunn for samtlige tiltak i planområdet. I rød sone tillates ikke boliger eller andre formål som er følsomme for luftforurensning.

Ved etablering av formål som er følsomme for luftforurensning i gul sone kreves følgende avbøtende tiltak: Ventilasjonsanlegg skal plasseres med inntak vendt bort fra veitrafikk og andre potensielle utslippskilder. Inntak av ventilasjonsluft skal utstyres med partikkelfilter.

6.7 Energi
Bebyggelsen skal tilrettelegges for forsyning med vannbåren varme iht. krav i KDP for Holmen-Slependen. Dersom det fastsettes nye standarder i plan- og bygningsloven eller forskrift som gir bedre miljøeffekt enn kravene i KDP for Holmen-Slependen, skal disse legges til grunn for området.

6.8 Kulturminner
Kulturminnene med id. 170527 og 1711108 som er markert som bestemmelsesområde RpBO 1 og RpBO 2 i plankartet kan fjernes uten at det foretas arkeologiske undersøkelser.

§ 7 Bebyggelse og anlegg

7.1 Boligområdene
7.1.1 Grad av utnytting
Innen områdene er grad av utnytting angitt i bestemmelsene for det enkelte felt med maksimum bruksareal = m^2 BRA (leiligheter/næringsformål) eller maksimum bebygget areal = m^2 BYA (rekkehus).

Areal under og delvis under terreng til parkering, sykkelparkering, heiser/trapper, boder og tekniske rom regnes ikke med i BRA. Sykkelparkeringsplasser under tak regnes ikke med i BRA. Det skal ikke regnes teoretiske plan for høye innvendige rom.

Åpent overbygd areal på private balkonger skal ikke regnes som bruksareal. Deler av overbygde eller utkragede svalganger som ligger mer enn 1,0 m innenfor ytterkant av dekket i etasjen over, legges til bruksarealet.

7.1.2 Høyder
Bebyggelsens maks høyde skal ikke overstige kotehøyder som er vist på plankartet.

Heissjakt og trappehus og tekniske rom må oppføres innenfor maks høyde. Øverste tak begrenses til 20 % av underliggende etasje, dersom ikke unntak er oppgitt for det enkelte byggefelt. Tekniske kanaler er unntatt fra 20 %-regelen.

7.1.3 Leilighetsfordeling og bokvalitet
Leilighetsstørrelsene for blokkbebyggelse innenfor hvert delområde (A, B, C, D og L) skal fordeles på følgende måte:

- Minimum 20 % av leilighetene skal være 30-50 m^2
- Minimum 20 % av leilighetene skal være over 80 m^2.

- Minimum 10 % av leilighetene skal være over 80 m^2 med privat uteplass på bakkeplan, eller være over 100 m².

Innenfor hvert felt tillates avvik så lenge delområdet samlet sett overholder fastsatt norm.

Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst. Det kan gjøres unntak for enkelte mindre leiligheter innenfor delområde C, D og felt B8 og B6.

7.1.4 Utforming av uteoppholdsarealer
Uteoppholdsarealene skal utformes med sikte på variert bruk og opphold for alle aldersgrupper og ulike ferdighetsnivå. Innenfor hvert delområde skal det etableres lekeplasser og nærmiljøanlegg rettet mot barn og voksne.

Lekeplassene skal opparbeides på en kvalitetsmessig god måte, med tematisk variasjon i innhold/program, og med egnet lekeutstyr samt sittemøbler for voksne. Plassering av lekeområder skal tillegges stor vekt med hensyn til skjerming fra støy, tilgjengelighet, samt sol/klima. Nærlekeplasser skal tilpasses både små og store barn.

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

7.1.5 Delområde A

Grad av utnytting og arealbruk
Felt A1 - rekkehus
Maks BYA = 3.300 m^2

Felt A2 - rekkehus
Maks BYA = 600 m^2

Felt A3 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 11.900 m^2

Dersom bebyggelse inkludert balkonger legges mindre enn 4 m fra eiendomsgrense må det innhentes samtykke fra grunneier av felt B1.

Uteopphold
Det skal etableres inngangslekeplasser på til sammen minimum 880 m^2 innenfor felt A1, 575 m^2 innenfor felt A2, og 945 m^2 innenfor felt A3.

Det skal etableres en 1 m bred gruset sti langs jordekanten vest i delområde A.

Lek 1 – Uteopphold
Innenfor feltet skal det opparbeides en strøkslekeplass for lek og opphold tilpasset større barn, ungdom og voksne på minimum 1100 m^2. Arealet skal være felles for hele planområdet og tilgjengelig for allmennheten. Områdets funksjon som avslutning av strøksaksen GB1 og GB5 skal markeres gjennom elementer som beplantning, belysning og møblering. Det skal opparbeides en gangforbindelse med fast brøytbart dekke og belysning gjennom området som forbindelse mellom strøksakse GB1, fotgjengerkryssing over Bergerveien V1 og gang- og sykkelvei GS7. Området skal opparbeides med vanngjennomtrengelige flater slik at det fungerer for fordrøyning av overvann.

A4– Uteoppholdsareal
Områdene kan tilrettelegges for lek og rekreasjon. Krattskog kan tynnes for å gjøre områdene mer tilgjengelige. Møblering og møteplasser utformes med på en helhetlig måte, og primært ved bruk av naturelementer som tømmerstokker og steiner. Ved behov kan terrenget tilpasses noe for å legge til rette for skiløype.

7.1.6 Delområde B

Grad av utnytting og arealbruk
Felt B1 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 8.890 m^2
Dersom bebyggelse inkludert balkonger legges mindre enn 4 m fra eiendomsgrense må det innhentes samtykke fra grunneier av felt A3.

Felt B2 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 9.660 m^2

Felt B3 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 9.200 m^2

Felt B4 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 2.060 m^2
Felt B4 skal ha tilgang til felles lekeplass og felles utearealer innenfor felt B2.

Felt B5 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 2.260 m^2
Felt B5 skal ha tilgang til felles lekeplass og felles utearealer innenfor felt B3.

Felt B6 - blokkbebyggelse
Maks BRA = 4.420 m^2
Felt B6 og B7 skal ha felles uteareal og lekeplass.

Felt B7 - bolig, forretning, kontor, privat og offentlig tjenesteyting og bevertning
Maks BRA= 7.120 m^2 BRA, hvorav maks BRA forretning og bevertning = 550 m^2. Varelevering skal skje via torg T3.

Felt B8 – bolig, forretning, kontor, privat og offentlig tjenesteyting og bevertning
Maksimum BRA = 3.590 m^2 BRA, hvorav maks BRA forretning og bevertning = 1.200 m^2. Varelevering skal skje via torg T3.

I felt B7 eller B8 skal det legges til rette for lokale for minigjenbruksstasjon.

Felt B9 – blokkbebyggelse
Maks BRA = 5.980 m^2

<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).

0220 2011101

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

Asker kommune, 12. februar 2013
For rådmannen

Elisabeth Kynbråten

PLANBESTEMMELSER TIL KOMMUNEDELPLAN FOR HOLMEN-SLEPENDEN OMRÅDET

Plankart datert 01.11.2012.
Bestemmelser datert 04.01.2013.

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

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

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

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

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

§1 Planens formål

Hensikt og visjon for utviklingen av Holmen - Slependenområdet

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 2 Kommuneplan 2007- 2020

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

§ 3 Plankrav

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

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

§ 4 Rekkefølgekrav

§ 4.1 Teknisk infrastruktur

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

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

§ 4.2 Transportsystem og torg

§ 4.2.1 E18

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

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

§ 4.2.2 Regulering av E18

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

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

§ 4.2.3 Kapasitet på E18

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

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

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

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

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

Følgende forhold skal spesielt vektlegges ved regulering av Slependkrysset:

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

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

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

§ 4.2.4 Holmen

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

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

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

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

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

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

§ 4.2.5 Boligområdene

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

§ 4.2.6 Planprosesser

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

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

§ 4.3 Etablering av samfunnsservice

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

§ 4.4 Opparbeidelse av tilstøtende veier, grønnstruktur og lekeplasser

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

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

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

§ 5 Arealbruk, bebyggelse og byggehøyder

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

Felt avsatt til næringsbebyggelse

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

Bebyggelsestype innenfor formål boligbebyggelse

Bebyggelsestypene er inndelt i leilighetsbygg, konsentrert småhusbebyggelse og frittliggende småhusbebyggelse

Høyde på bebyggelsen

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

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

Bruksareal, kotehøyder og evt. gesimshøyder fastsettes ved regulering.

§ 5.1 Område 0

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5.2 Område 1

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

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

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

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

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

§ 5.3 Område 2

Jfr. § 2, mht. høyde og bebyggelsestype

§ 5.4 Område 3

Felt 3.NB4 kan tillates omdisponert til boligbebyggelse.

Felt 3.BN6 kan tillates omdisponert til næringsbebyggelse.

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

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

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

§ 5.5 Område 4

Jfr § 2, mht. høyde og bebyggelsestype

§ 5.6 Område 5

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5.7 Område 6

Felt 6.BN4 kan tillates omdisponert til formål næringsbebyggelse.

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

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

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

§ 6 Byggegrenser mot offentlig vei

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

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

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

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

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

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

§ 7 Krav til bokvalitet i boligområdene

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

§ 7.1 Minste uteoppholdsareal (MUA)

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

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

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

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

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

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

Minimum 25 m2 av uteoppholdsareal skal være opparbeidet.

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

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

§ 7.2 Den enkelte leilighet / bolig

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

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

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

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

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

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

§ 7.3 Tilgjengelighet

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

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

§ 8 Krav til grøntarealer og utforming av næringsområder

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

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

§ 9 Parkering

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

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

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

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

Det kan vurderes sambruksparkering for ulike bruksformål også utenfor sentrumsavgrensningene.

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

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

§ 10 Energiforsyning

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

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

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

§ 11 Støy og luftkvalitet

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

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

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

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

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

§ 12 Overvannshåndtering og flomsikring

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Massehåndtering og massebalanse

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

§ 14 Estetikk

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

Bebyggelsen i de enkelte felt skal fremstå som en helhet.

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

§ 15 Universell utforming

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

Hensynet til den enkeltes sikkerhet og trygghetsfølelse skal ivaretas.

§ 16 Idrettsanlegg

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

§ 17 Grønnstruktur og hensynssone – landskap, natur og kulturmiljø

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

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

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

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

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

§ 18 Strand og sjøområder

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

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

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

§ 19 Offentlig formål

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

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

§ 20 Bruk av utbyggingsavtaler

Innenfor planområdet kan det inngås utbyggingsavtaler for gjennomføring av reguleringsplan.

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

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

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

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

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

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

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613282151
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
920125298	ASKER KOMMUNE	Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
829350122	JM NORGE AS		Postboks 453, 1327 LYSAKER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3025	32	285

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3025	32	285	0	1	76 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	2	47 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	3	47 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	4	47 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	5	47 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	6	47 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	7	90 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	8	76 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	9	47 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	10	47 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	11	47 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	12	47 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	13	47 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	14	90 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	15	76 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	16	47 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	17	47 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	18	47 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	19	47 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 1072274 Tinglyst: 01.09.2021
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1072274/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-15 11:01
Side 1 av 47

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3025	32	285	0	20	47 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	21	90 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	22	47 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	23	90 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	24	140 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	25	91 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	26	49 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	27	91 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	28	109 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	29	49 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	30	91 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	31	109 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	32	49 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	33	91 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	34	109 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	35	49 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	36	91 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	37	29 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	38	118 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	39	115 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	40	49 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	41	115 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	42	49 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	43	49 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	44	124 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	45	115 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	46	49 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	47	49 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	48	124 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	49	115 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	50	49 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	51	49 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	52	124 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/1072274/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-15 11:01

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3025	32	285	0	53	115 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	54	49 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	55	49 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	56	124 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	57	59 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	58	86 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	59	129 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	60	96 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	61	129 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	62	69 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	63	96 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	64	129 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	65	69 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	66	96 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	67	129 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	68	69 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	69	96 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	70	129 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	71	69 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	72	96 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	73	129 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	74	69 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	75	96 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	76	129 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	77	69 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	78	36 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	79	91 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	80	91 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	81	109 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	82	49 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	83	91 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	84	109 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	85	49 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/1072274/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-15 11:01

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3025	32	285	0	86	91 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	87	109 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	88	49 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	89	91 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	90	84 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	91	63 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	92	63 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	93	99 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	94	92 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	95	63 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	96	63 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	97	99 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	98	92 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	99	63 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	100	63 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	101	99 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	102	92 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	103	63 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	104	63 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	105	99 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	106	115 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	107	49 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	108	49 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	109	118 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	110	115 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	111	49 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	112	49 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	113	124 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	114	115 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	115	49 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	116	49 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	117	124 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	118	115 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/1072274/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-15 11:01

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3025	32	285	0	119	49 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	120	49 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	121	124 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	122	115 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	123	49 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	124	49 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	125	124 / 10181	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	126	10 / 10181	Næringsseksjon	Nei	Nei
3025	32	285	0	127	5 / 10181	Næringsseksjon	Nei	Nei
3025	32	285	0	128	8 / 10181	Næringsseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	129	95 / 10181	Næringsseksjon	Ja	Nei
3025	32	285	0	130	4 / 10181	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/1072274/200

Attesteringstidspunkt 2026-04-15 11:01

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Rambøll Norge AS v/Jørgen Stenseng		jorgen.stenseng@ramboll.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 427 Skøyen	0213	Oslo	93871461

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3025	Asker kommune	32	285	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
829 350 122	JM Norge AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	76	B	13	B	47	B	25	B	91	B	37	B	29	B	49	B	115	B
2	B	47	B	14	B	90	B	26	B	49	B	38	B	118	B	50	B	49	B
3	B	47	B	15	B	76	B	27	B	91	B	39	B	115	B	51	B	49	B
4	B	47	B	16	B	47	B	28	B	109	B	40	B	49	B	52	B	124	B
5	B	47	B	17	B	47	B	29	B	49	B	41	B	115	B	53	B	115	B
6	B	47	B	18	B	47	B	30	B	91	B	42	B	49	B	54	B	49	B
7	B	90	B	19	B	47	B	31	B	109	B	43	B	49	B	55	B	49	B
8	B	76	B	20	B	47	B	32	B	49	B	44	B	124	B	56	B	124	B
9	B	47	B	21	B	90	B	33	B	91	B	45	B	115	B	57	B	59	B
10	B	47	B	22	B	47	B	34	B	109	B	46	B	49	B	58	B	86	B
11	B	47	B	23	B	90	B	35	B	49	B	47	B	49	B	59	B	129	B
12	B	47	B	24	B	140	B	36	B	91	B	48	B	124	B	60	B	96	B
Sum tellere:		10181					Nevner =			10181									

Dato	Innsenderens underskrift
9/3-21	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

Følgende skal tinglyses på seksjon 129:

~~Garasjeplassene skal tilhøre bolig- eller næringsseksjon i planområdet til Vestre Billingstad, eller selskap som forestår utleie av garasjeplasser til disse. Garasjeplassene kan også tilhøre leverandør av bildelingstjenester. Garasjeplassene kan ikke selges eller leies ut til andre enn de nevnte.~~

Garasjeplassene skal tilhøre bolig- eller næringsseksjon i planområdet til Vestre Billingstad (gnr. 32 bnr. 16, 104, 274, ,279, 282, 283, 284, 285, 288, 289, 290, 291 og fremtidige fradelte eiendommer fra disse) , eller JM Norge AS, org.nr. 829 350 122 som forestår utleie av garasjeplasser til disse. ~~Garasjeplassene kan også tilhøre leverandør av bildelingstjenester som til enhver tid har tillatelse til å drive bildelingstjenester innenfor planområdet til Vestre Billingstad~~. Garasjeplassene kan ikke selges eller leies ut til andre enn de nevnte.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en sameseksjon bolig

Dato 9/3-21 | Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 9/3-21	For JM Norge AS:	
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Frode Brogren Lid	
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 9/3-21		HANS T. LANDSVÆRK
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3025		32	285	

Dato	Underskrift	Stempel
02.06.21		Asker kommune

Dato	Innsenderens underskrift
9/3-21	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61	B	129	B	85	B	49	B	109	B	118	B	133				157			
62	B	69	B	86	B	91	B	110	B	115	B	134				158			
63	B	96	B	87	B	109	B	111	B	49	B	135				159			
64	B	129	B	88	B	49	B	112	B	49	B	136				160			
65	B	69	B	89	B	91	B	113	B	124	B	137				161			
66	B	96	B	90	B	84	B	114	B	115	B	138				162			
67	B	129	B	91	B	63	B	115	B	49	B	139				163			
68	B	69	B	92	B	63	B	116	B	49	B	140				164			
69	B	96	B	93	B	99	B	117	B	124	B	141				165			
70	B	129	B	94	B	92	B	118	B	115	B	142				166			
71	B	69	B	95	B	63	B	119	B	49	B	143				167			
72	B	96	B	96	B	63	B	120	B	49	B	144				168			
73	B	129	B	97	B	99	B	121	B	124	B	145				169			
74	B	69	B	98	B	92	B	122	B	115	B	146				170			
75	B	96	B	99	B	63	B	123	B	49	B	147				171			
76	B	129	B	100	B	63	B	124	B	49	B	148				172			
77	B	69	B	101	B	99	B	125	B	124	B	149				173			
78	B	36	B	102	B	92	B	126	N	10		150				174			
79	B	91	B	103	B	63	B	127	N	5		151				175			
80	B	91	B	104	B	63	B	128	N	8	B	152				176			
81	B	109	B	105	B	99	B	129	N	95	B	153				177			
82	B	49	B	106	B	115	B	130	N	4	B	154				178			
83	B	91	B	107	B	49	B	131				155				179			
84	B	109	B	108	B	49	B	132				156				180			
Sum tellere:		10181					Nevner =	10181											

Dato	Innsenderens underskrift
9/3-21	

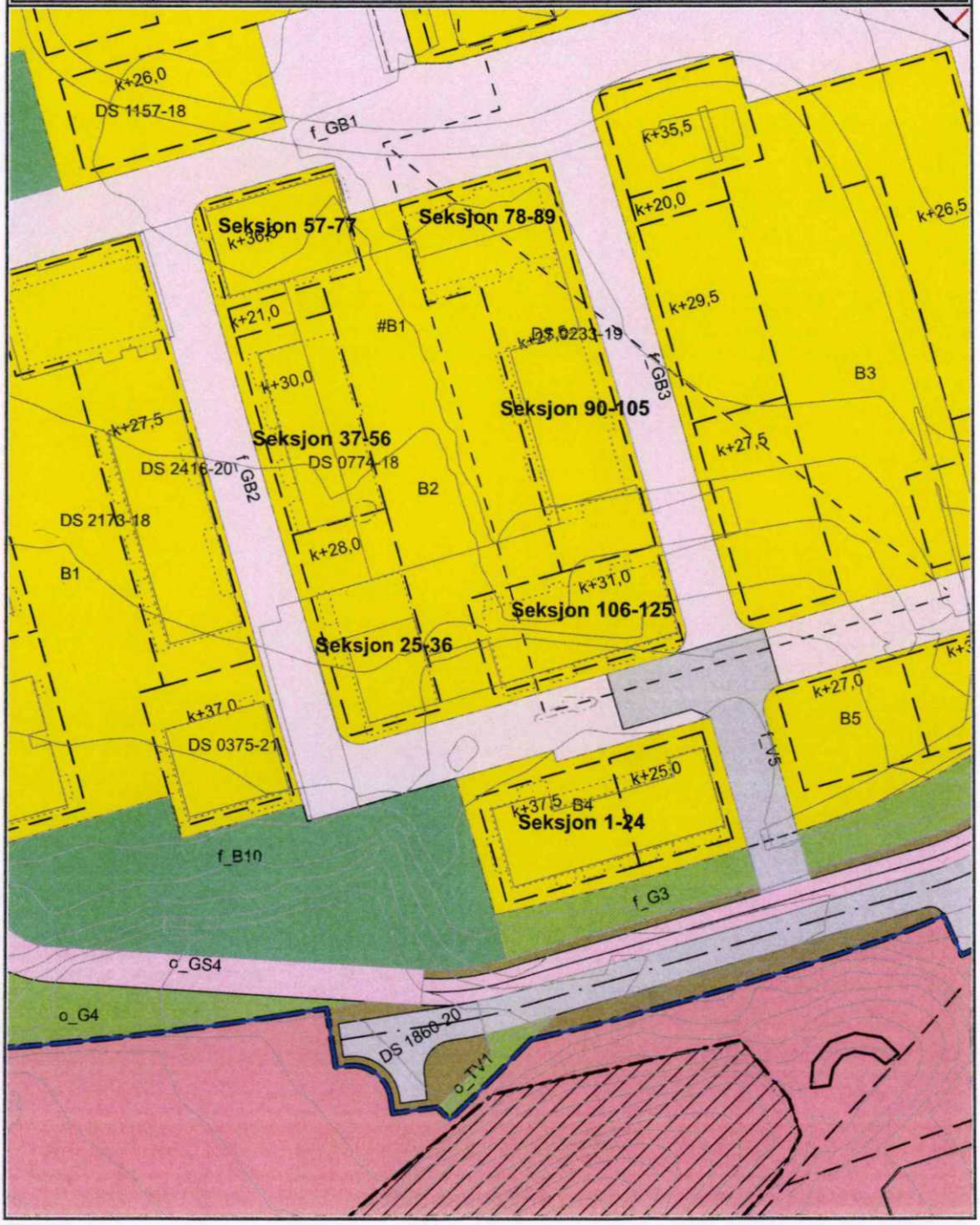
18.3.2021 Utskrift

KARTUTSNITT

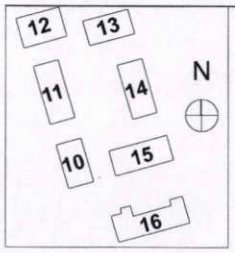
Selv om kartsiden gir tilgang til både kart og opplysninger knyttet til eiendommen slik som f.eks. målebrevsopplysninger og planinformasjon, erstatter den ikke dagens rutiner for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysninger i forbindelse med omsetning av eiendommer. Slike dokumenter skal kvalitetssikres av kommunen og derfor bestilles, skriftlig eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil/mangler på kartet, bla. gjelder dette plandata, eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

ASKER KOMMUNE

Målestokk 1:1000







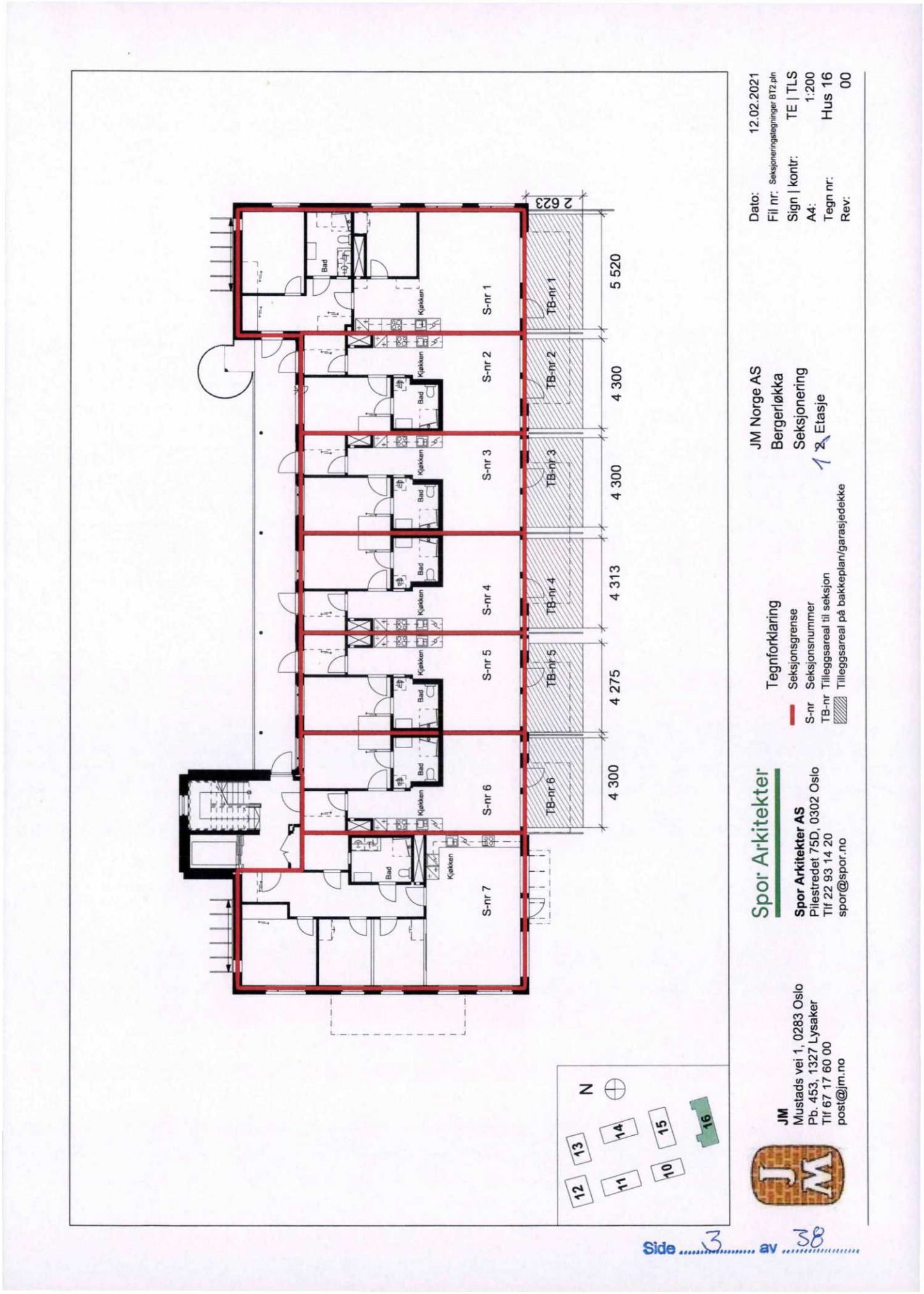
Bolig | Næring
S-nr | S-nr
TB-nr | TB-nr

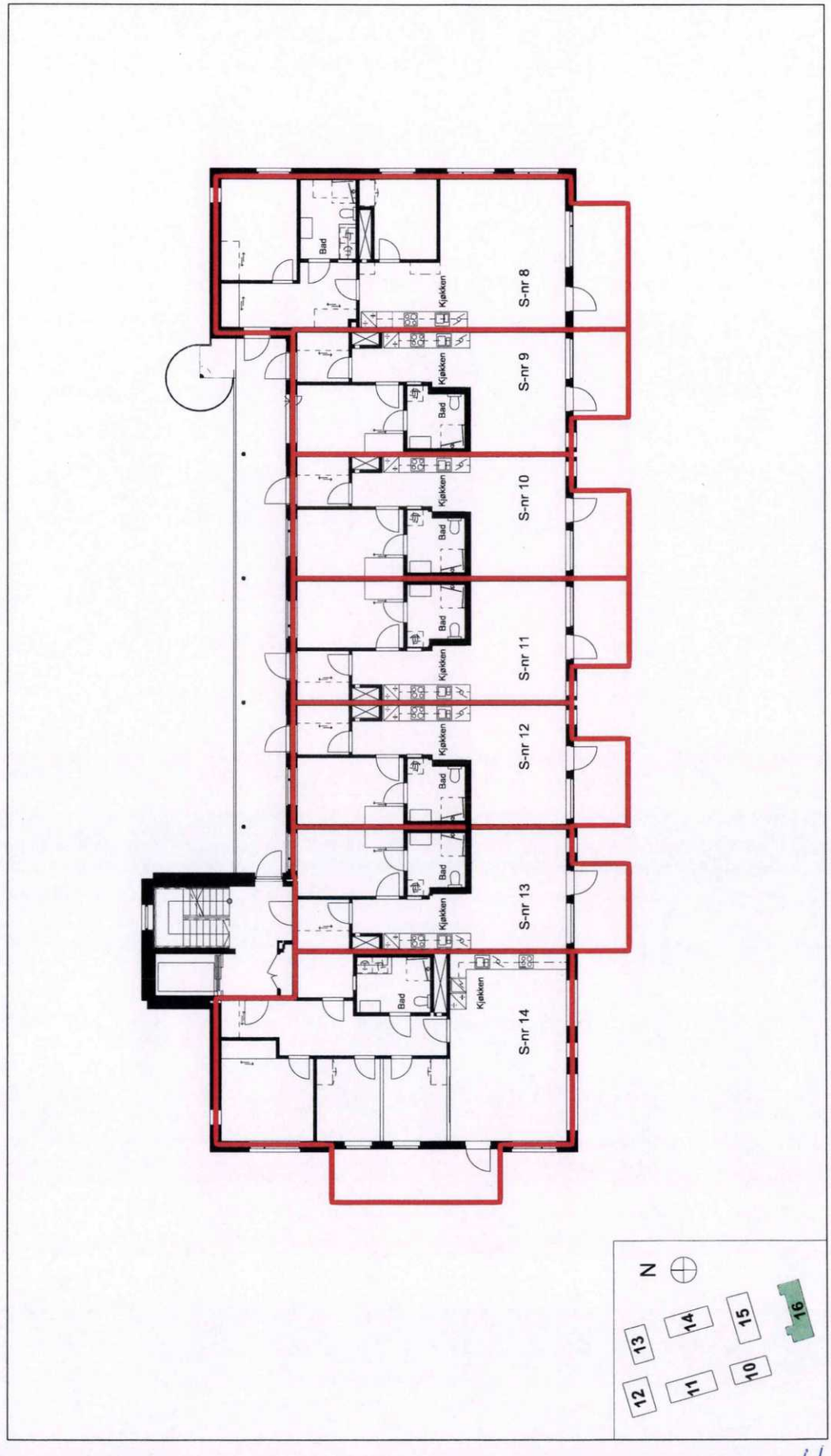
Tegnforklaring
Seksjonsgrense
Seksjonsnummer
Tilleggsareal til seksjon

Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke

JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
Kjeller bodseksjon hus 16

Dato:	12.02.2021
Fil nr:	Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr:	TE | TLS
A4:	1:200
Tegn nr:	
Rev:	00


2 623
5 520
4 300
4 300
4 313
4 275
4 300
S-nr 1
S-nr 2
S-nr 3
S-nr 4
S-nr 5
S-nr 6
S-nr 7
TB-nr 1
TB-nr 2
TB-nr 3
TB-nr 4
TB-nr 5
TB-nr 6
Bad
Kjøkken
N
12
13
14
11
15
10
16
Tegnforklaring
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke
JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
1 2 Etasje
Dato: 12.02.2021
Fil nr: Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr: TE | TLS
A4: 1:200
Tegn nr: Hus 16
Rev: 00
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no
JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no
Side 3 av 38



JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
2. & Etasje

Tegnforklaring
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke

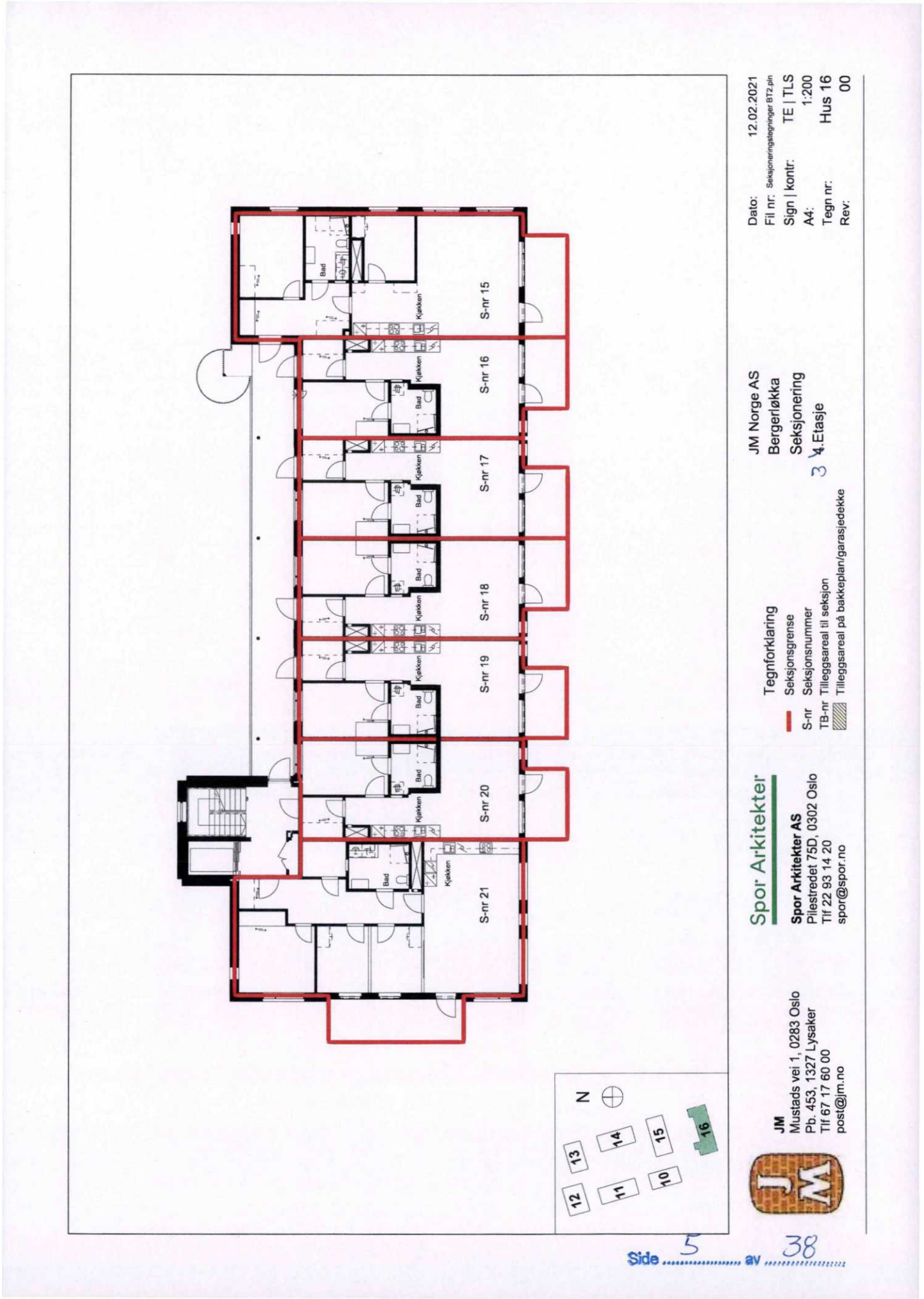
Spor Arkitekter

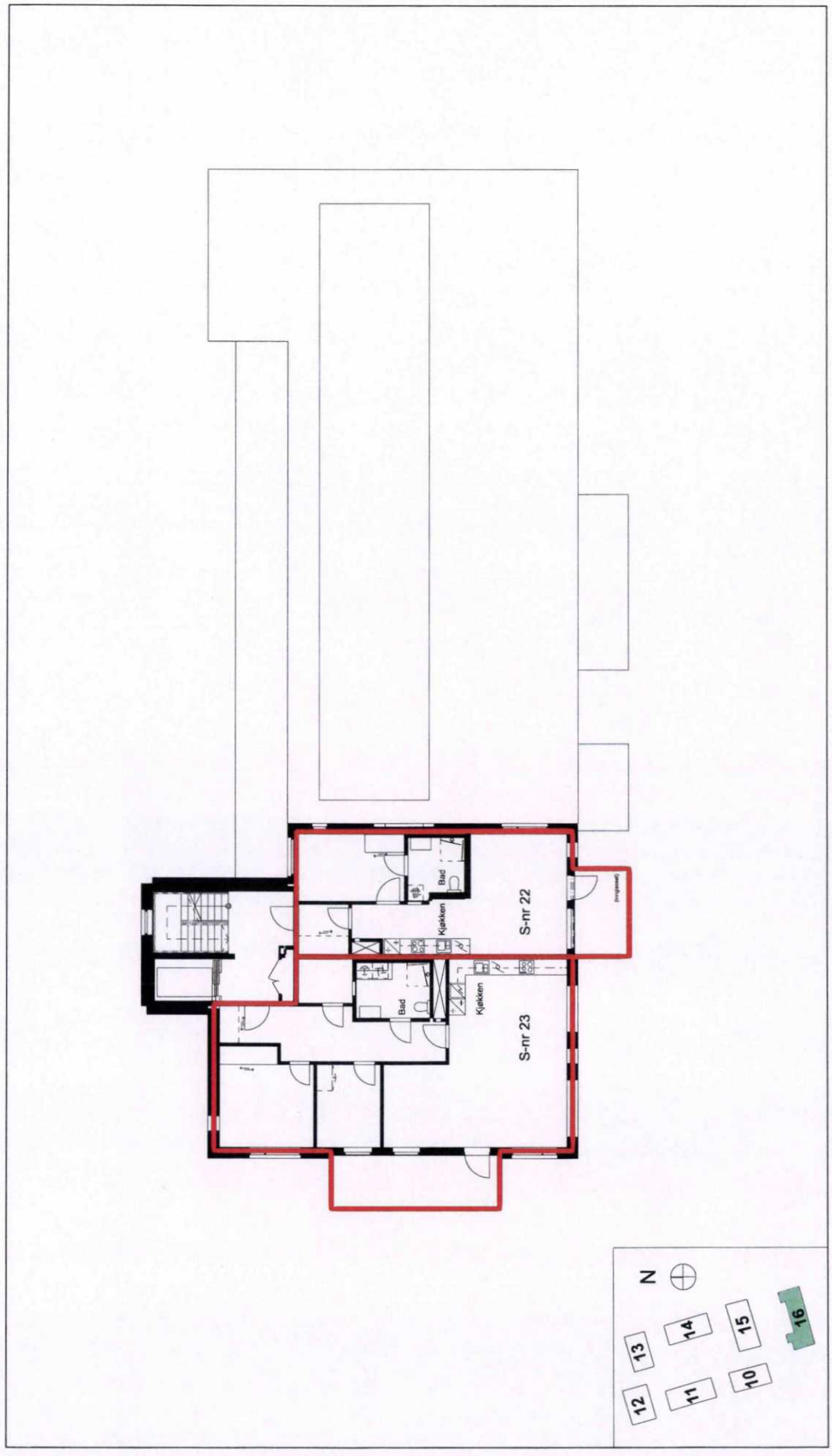
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no

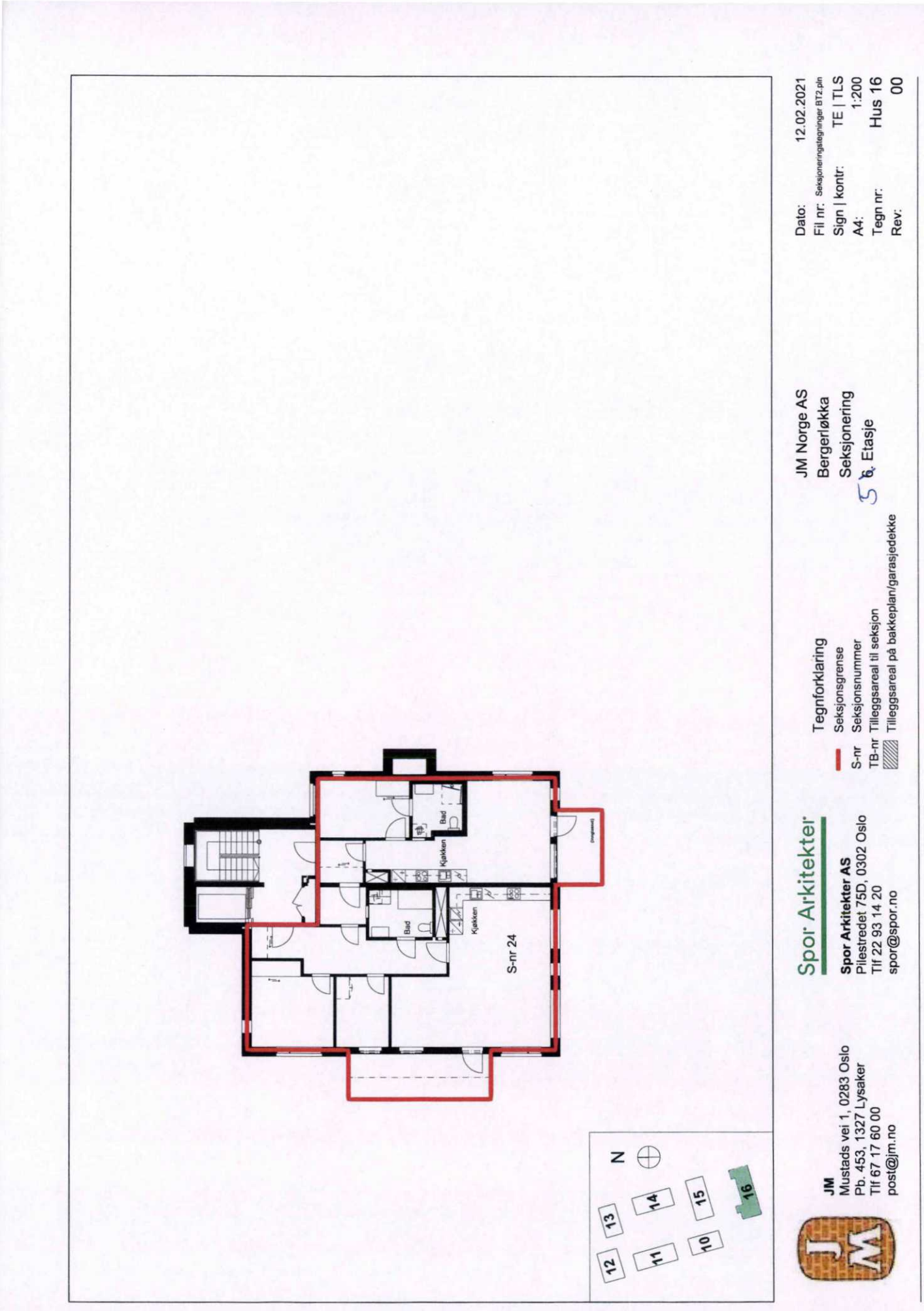
JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no

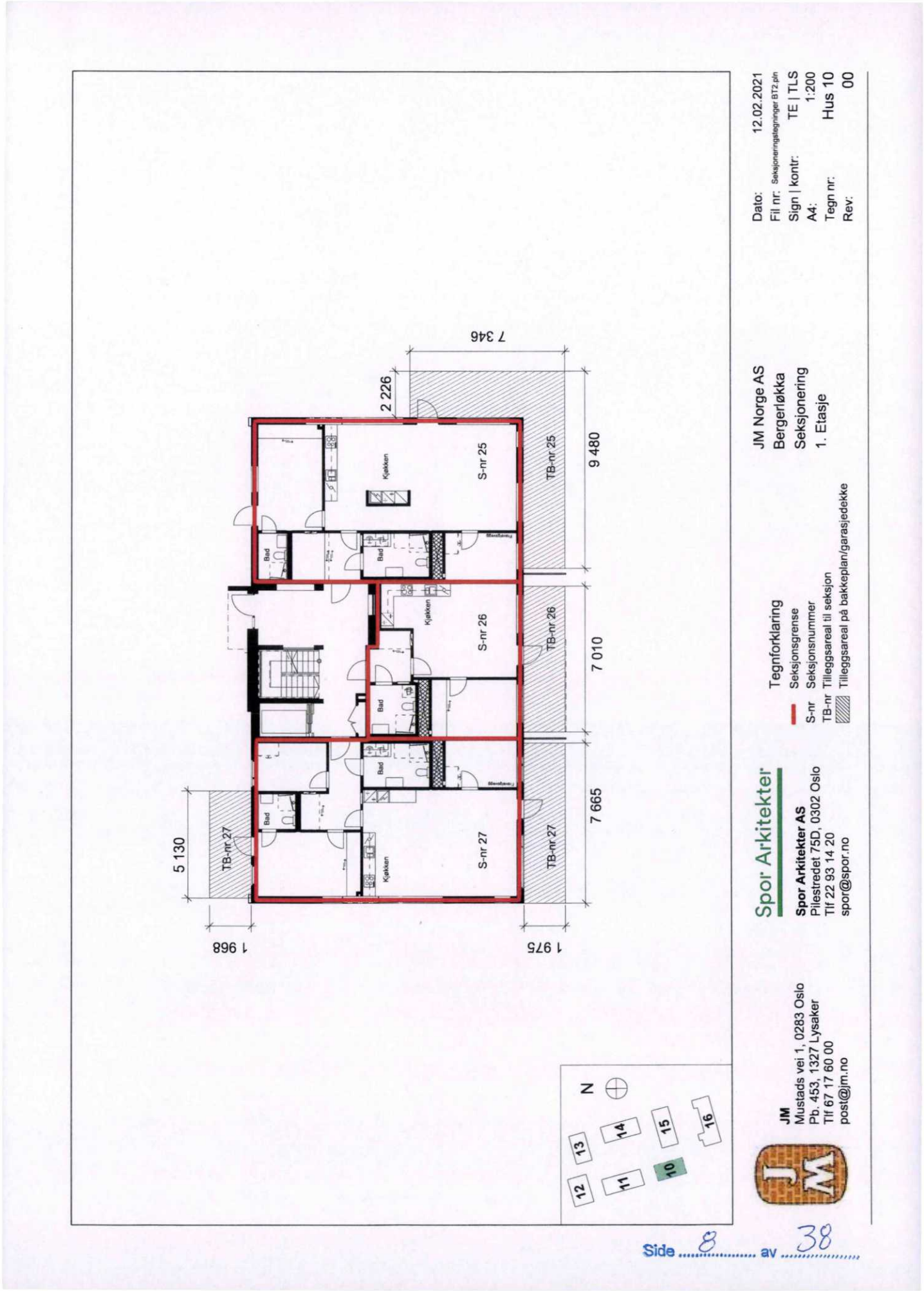
Dato: 12.02.2021
Fil nr: Seksjoneringstegninger BTZ.pln
Sign | kontr: TE | TLS
A4: 1:200
Tegn nr: Hus 16
Rev: 00

Side 4 av 38

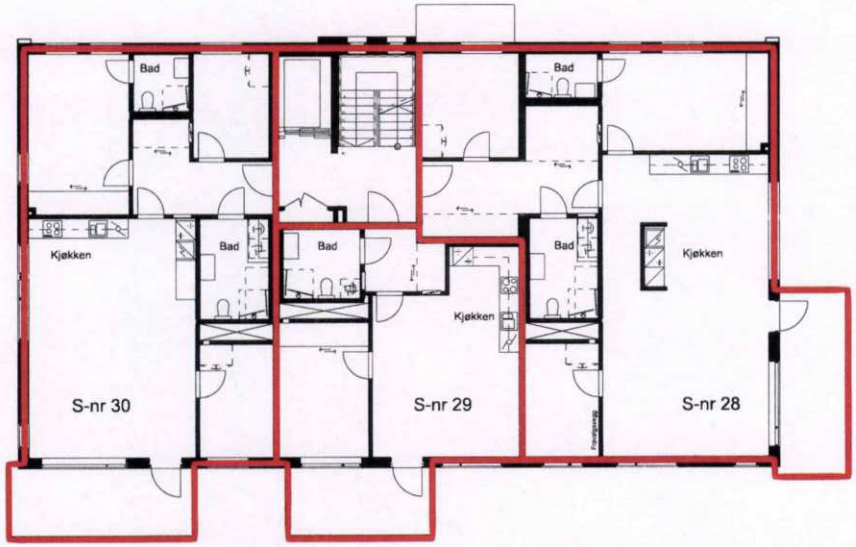

S-nr 15
S-nr 16
S-nr 17
S-nr 18
S-nr 19
S-nr 20
S-nr 21
Bad
Kjøkken
N
12
13
14
11
10
15
16
Tegnforklaring
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke
JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
4.Etasje
Dato: 12.02.2021
Fil nr: Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr: TE | TLS
A4: 1:200
Tegn nr: Hus 16
Rev: 00
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no
JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no
Side 5 av 38

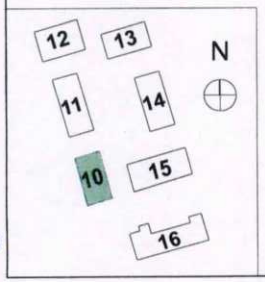

S-nr 22
S-nr 23
Bad
Kjøkken
Bad
Kjøkken
N
12
13
14
11
15
10
16
Tegnforklaring
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke
JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
6. Etasje
Dato: 12.02.2021
Fil nr: Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr: TE | TLS
A4: 1:200
Tegn nr: Hus 16
Rev: 00
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no
JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no


Bad
Kjøkken
Bad
Kjøkken
S-nr 24
N
12
13
14
11
10
15
16
Tegnforklaring
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no
JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no
JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
5. Etasje
Dato: 12.02.2021
Fil nr: Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr: TE | TLS
A4: 1:200
Tegn nr: Hus 16
Rev: 00


7 346
2 226
9 480
7 010
7 665
5 130
1 868
1 975
S-nr 25
S-nr 26
S-nr 27
TB-nr 25
TB-nr 26
TB-nr 27
Kjøkken
Bad
Tegnforklaring
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke
JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
1. Etasje
Dato: 12.02.2021
Fil nr: Seksjoneringsteginger BT2.pln
Sign | kontr: TE | TLS
A4: 1:200
Tegn nr: Hus 10
Rev: 00
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no
JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no
N
10
11
12
13
14
15
16
Side 8 av 38

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1072274/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-15 11:01





Side 9 av 38

JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no

Spor Arkitekter

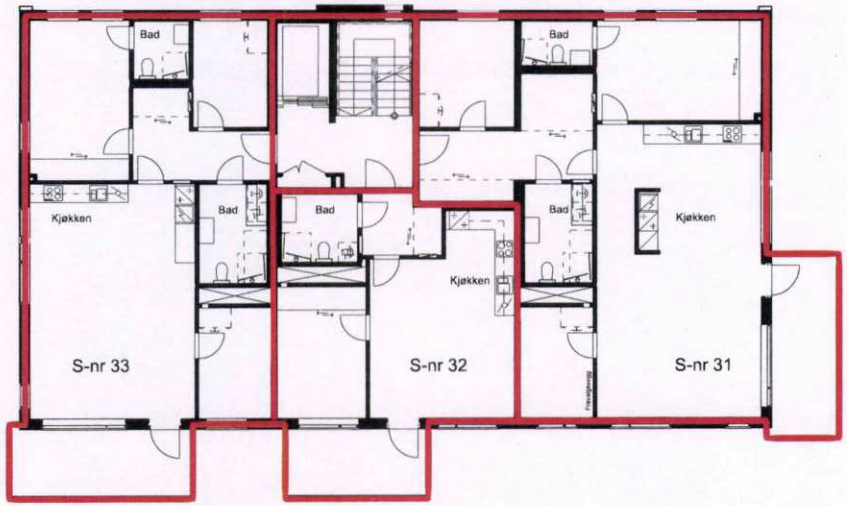
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no

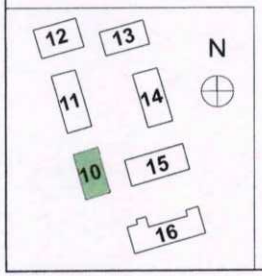
Tegnforklaring
- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TB-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke

JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
2. Etasje

Dato:	12.02.2021
Fil nr:	Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr:	TE | TLS
A4:	1:200
Tegn nr:	Hus 10
Rev:	00

Side 18 av 47





JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no

Spor Arkitekter

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no

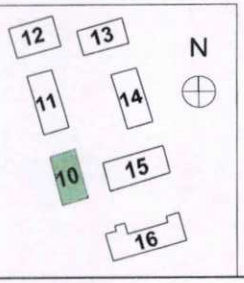
Tegnforklaring
- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TB-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke

JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
3. Etasje

Dato:	12.02.2021
Fil nr:	Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr:	TE | TLS
A4:	1:200
Tegn nr:	Hus 10
Rev:	00

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1072274/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-15 11:01





JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no

Spor Arkitekter

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no

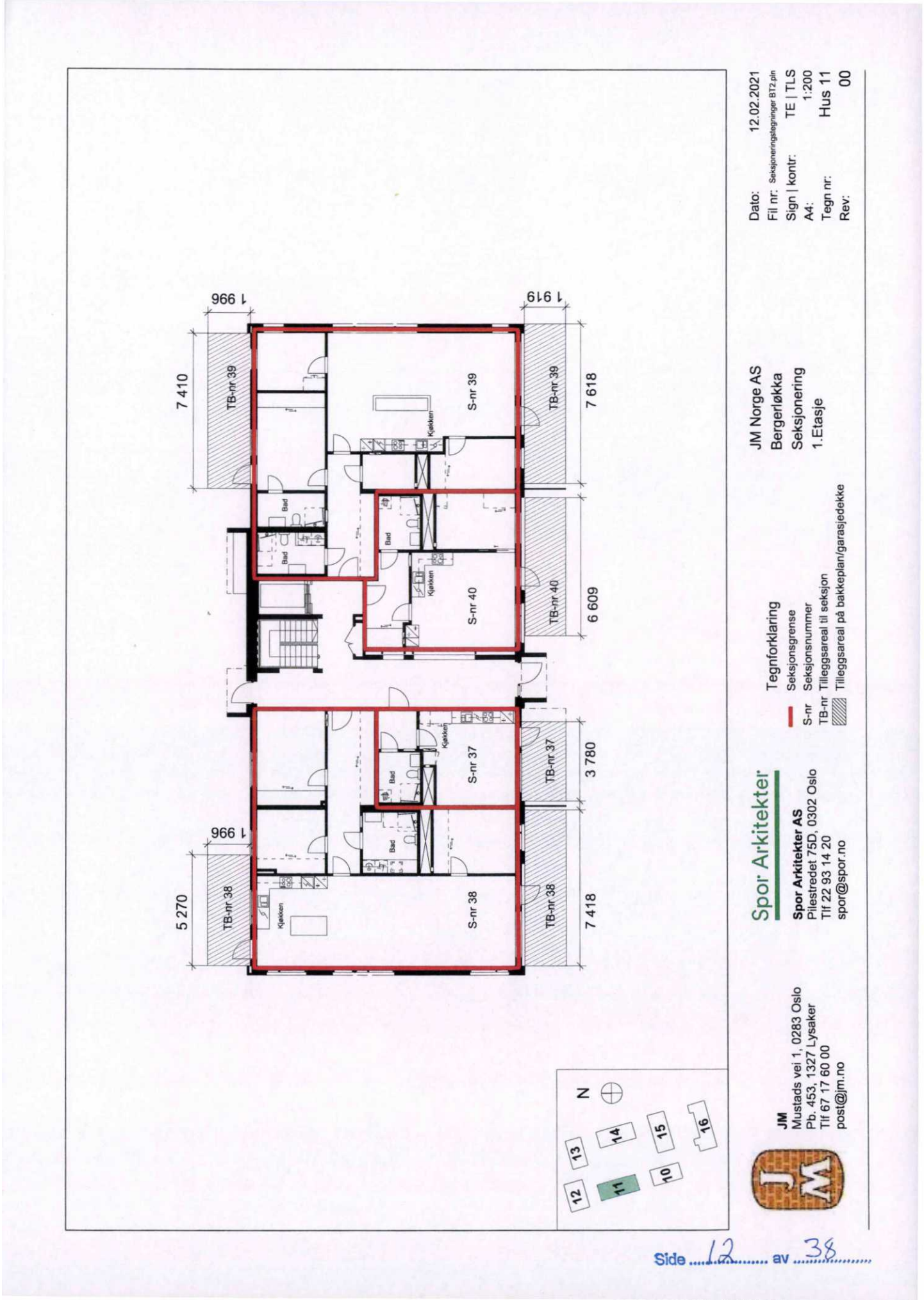
Tegnforklaring

	Seksjonsgrense
S-nr	Seksjonsnummer
TB-nr	Tilleggsareal til seksjon
	Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke

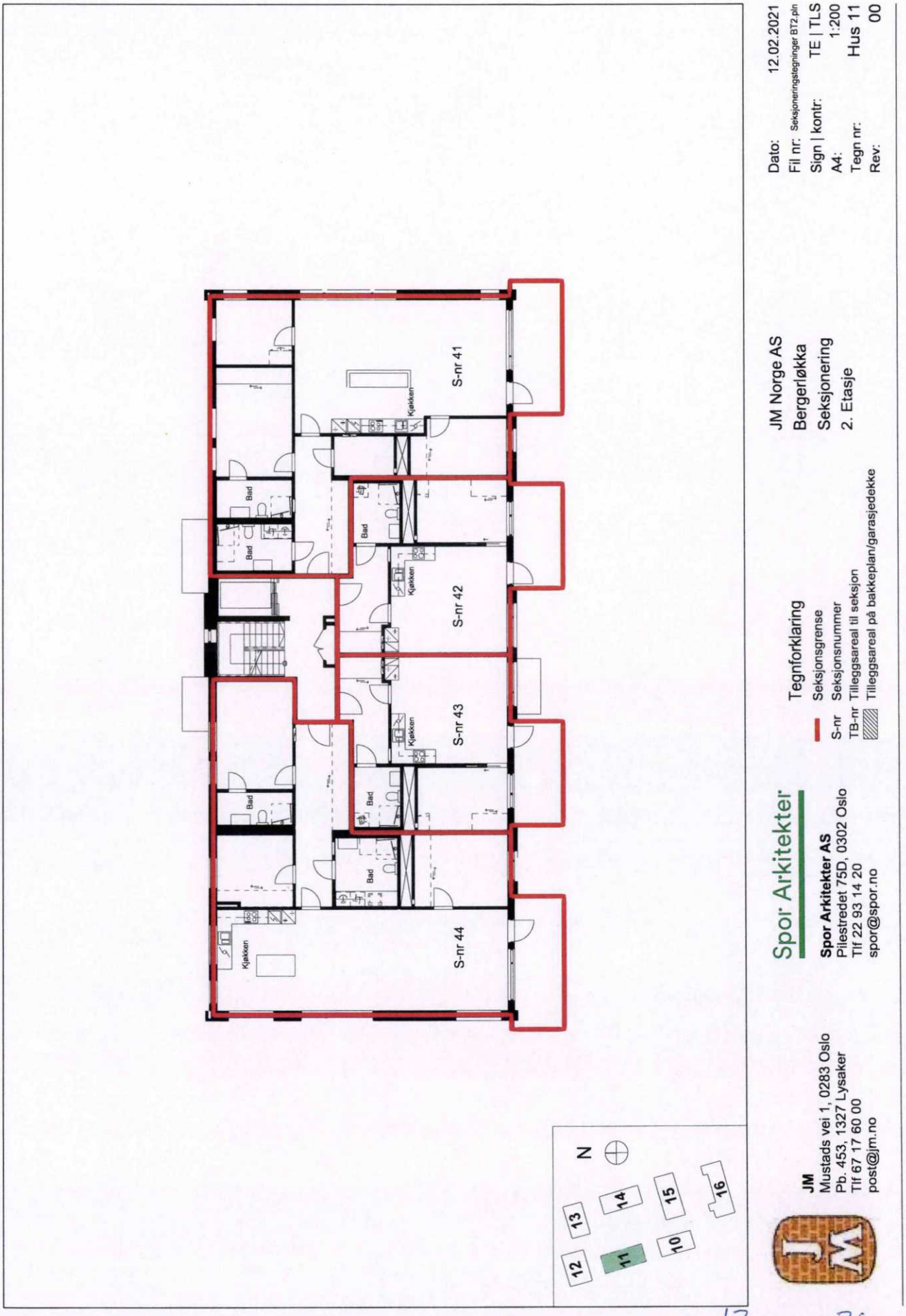
JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
4. Etasje

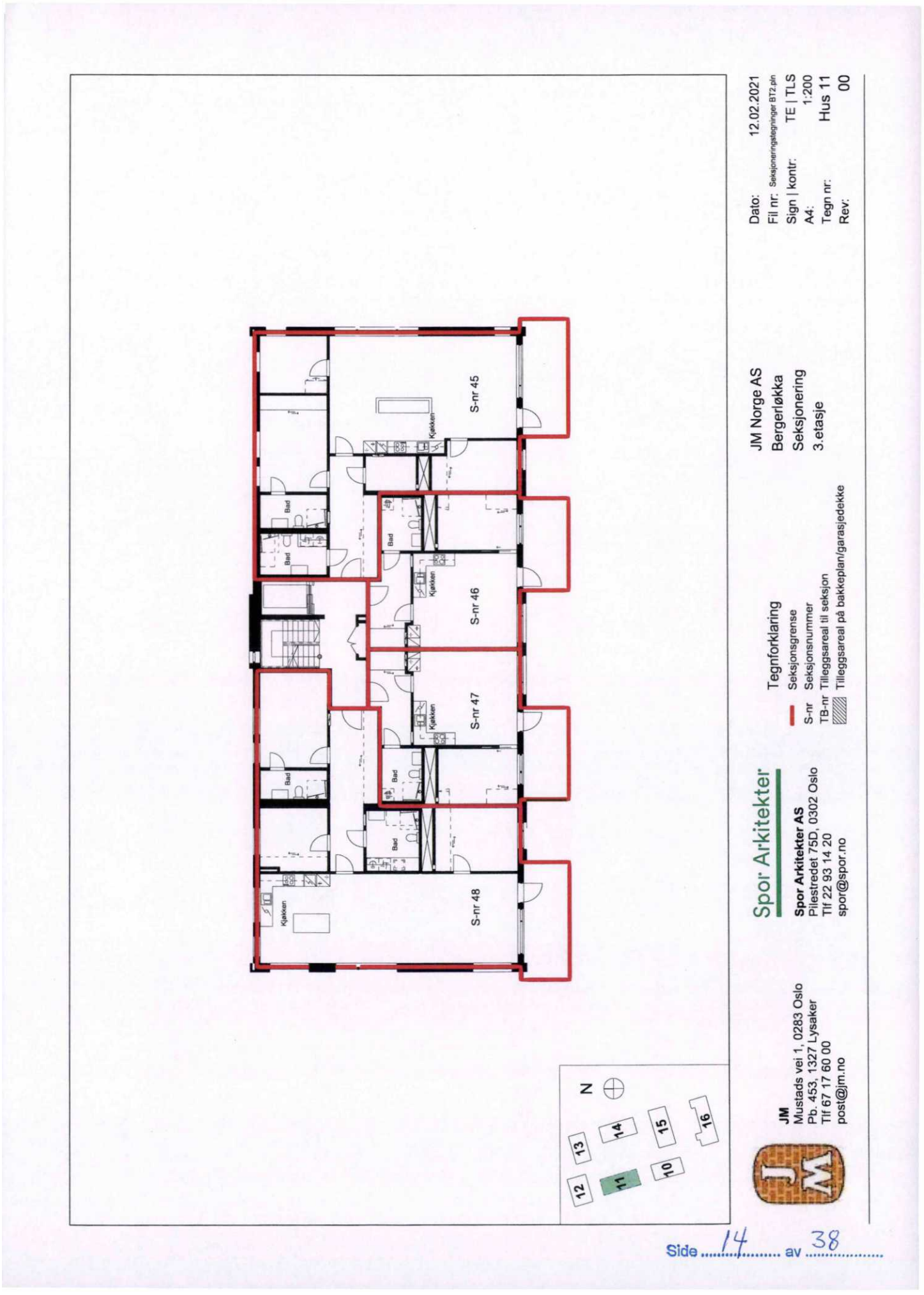
Dato:	12.02.2021
Fil nr:	Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr:	TE | TLS
A4:	1:200
Tegn nr:	Hus 10
Rev:	00

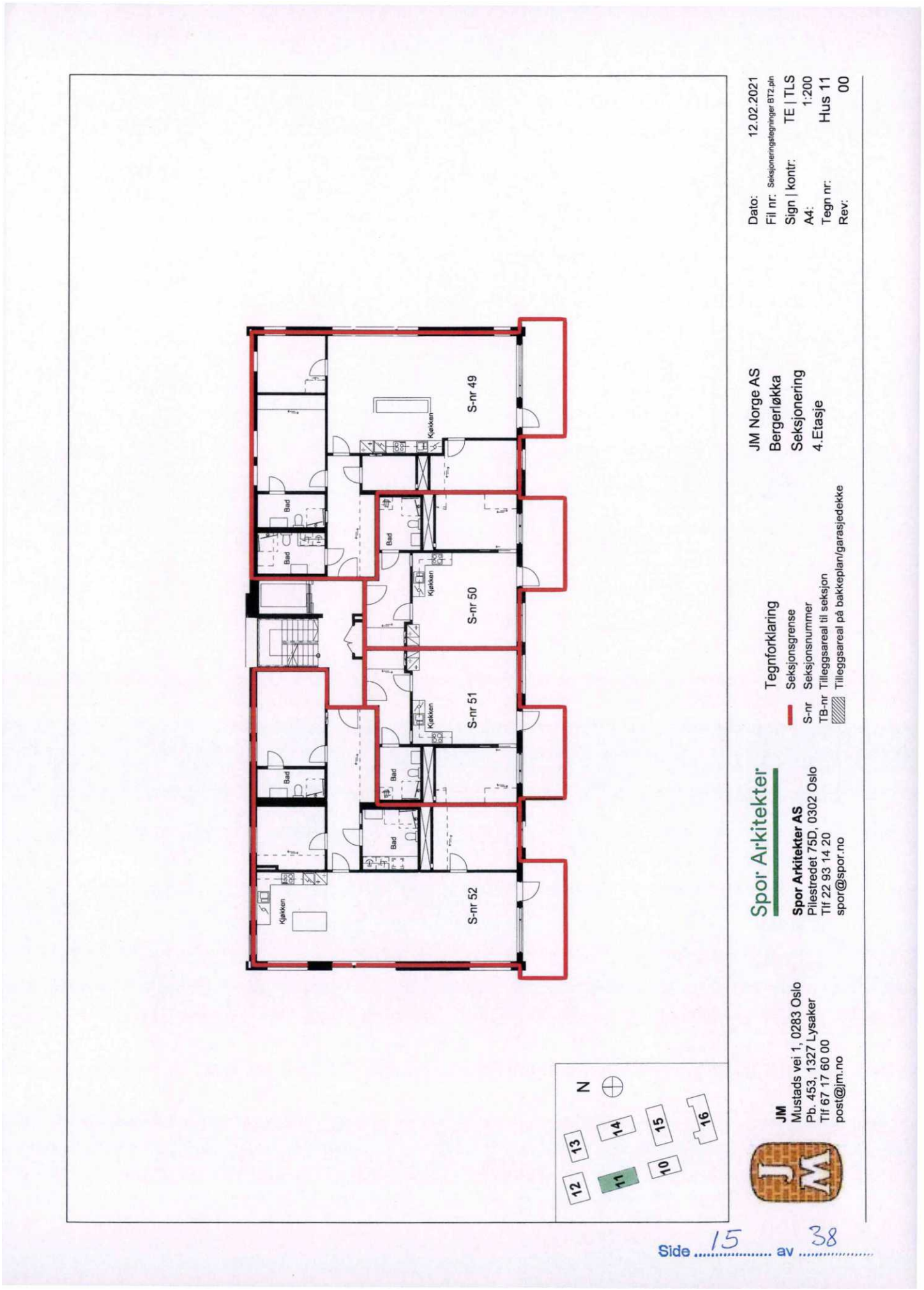
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1072274/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-15 11:01

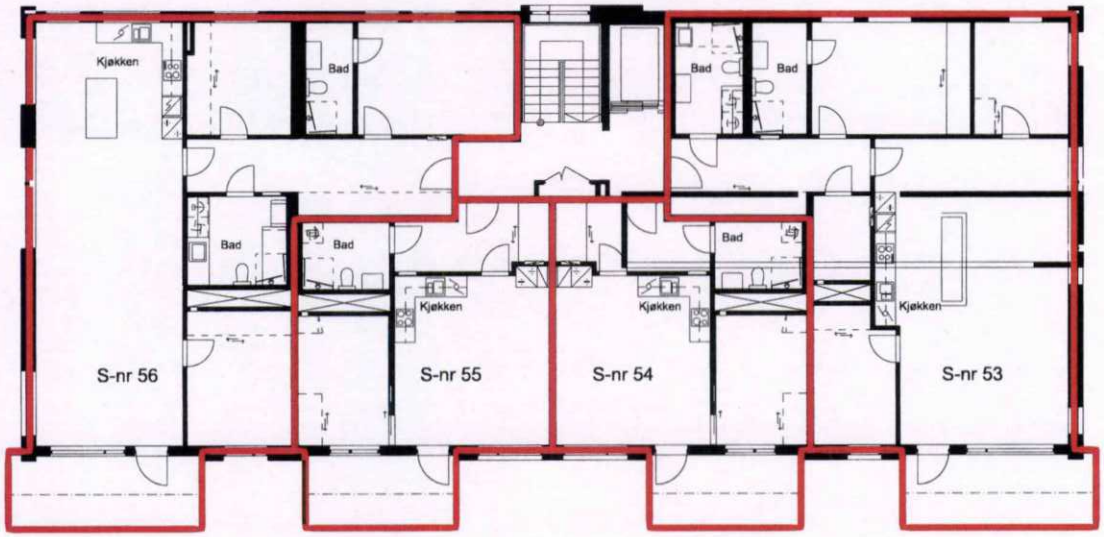

1 966
1 919
7 410
TB-nr 39
S-nr 39
Kjøkken
Bad
7 618
TB-nr 40
S-nr 40
6 609
TB-nr 37
S-nr 37
3 780
TB-nr 38
S-nr 38
7 418
5 270
1 966
N
12
13
14
11
15
10
16
Tegnforklaring
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke
JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
1.Etasje
Dato: 12.02.2021
Fil nr: Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr: TE | TLS
A4: 1:200
Tegn nr: Hus 11
Rev: 00
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no
JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no

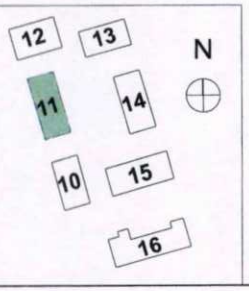
Side 12 av 38


S-nr 41
S-nr 42
S-nr 43
S-nr 44
Kjøkken
Bad
N
12
13
14
11
10
15
16
Tegnforklaring
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no
JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no
JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
2. Etasje
Dato: 12.02.2021
Fil nr: Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr: TE | TLS
A4: 1:200
Tegn nr: Hus 11
Rev: 00


S-nr 45
S-nr 46
S-nr 47
S-nr 48
Kjøkken
Bad
N
13
14
15
16
12
11
10
Tegnforklaring
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke
JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
3.etasje
Dato: 12.02.2021
Fil nr: Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr: TE | TLS
A4: 1:200
Tegn nr: Hus 11
Rev: 00
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no
JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no
Side 14 av 38


S-nr 49
S-nr 50
S-nr 51
S-nr 52
Kjøkken
Bad
N
13
14
15
16
12
11
10
Tegnforklaring
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no
JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no
JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
4.Etasje
Dato: 12.02.2021
Fil nr: Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr: TE | TLS
A4: 1:200
Tegn nr: Hus 11
Rev: 00
Side 15 av 38





JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no

Spor Arkitekter

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no

Tegnforklaring

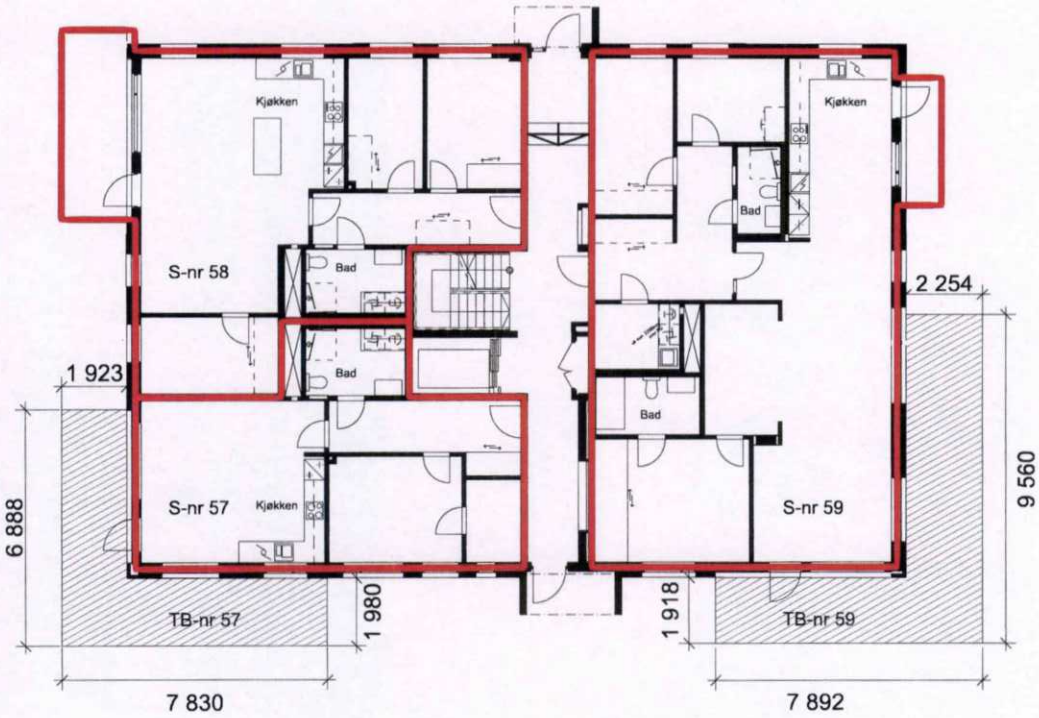
- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TB-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke

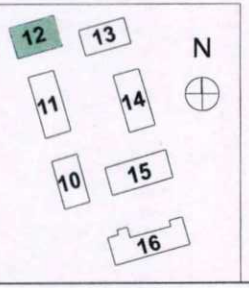
JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
5.Etasje

Dato:	12.02.2021
Fil nr:	Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr:	TE | TLS
A4:	1:200
Tegn nr:	Hus 11
Rev:	00

Side 16 av 38

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr: 2021/1072274/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-15 11:01





JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no

Spor Arkitekter

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no

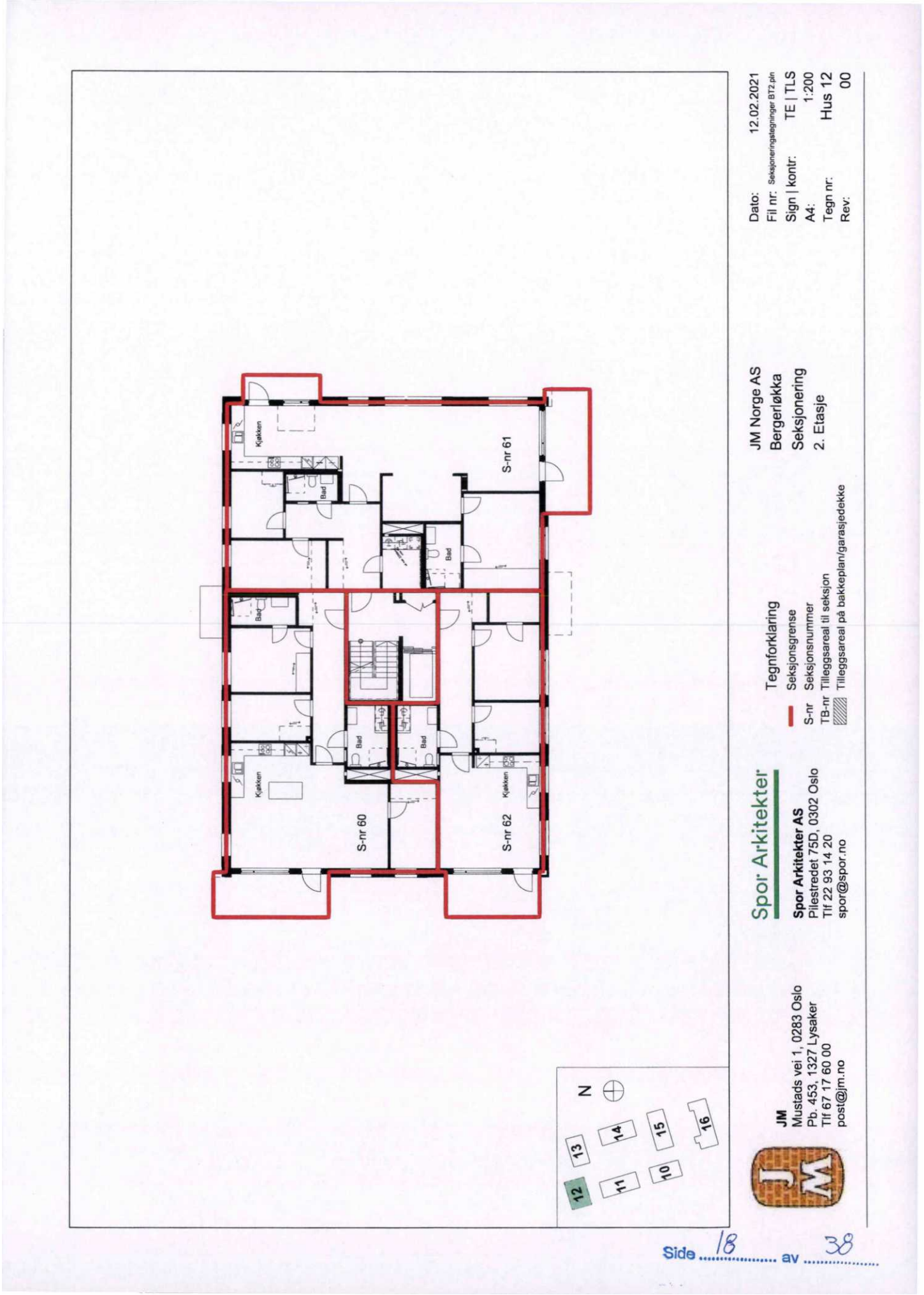
Tegnforklaring

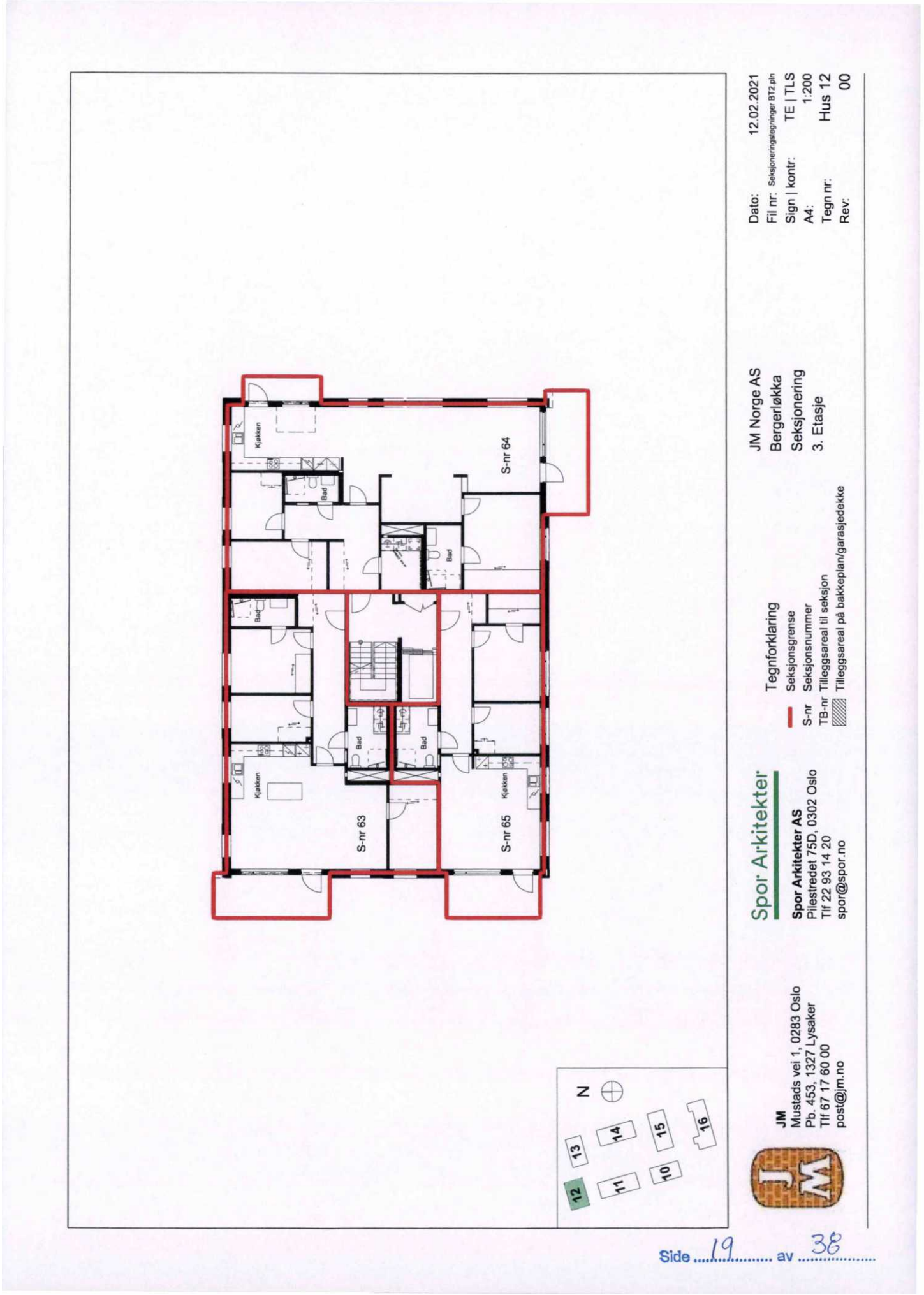
- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TB-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke

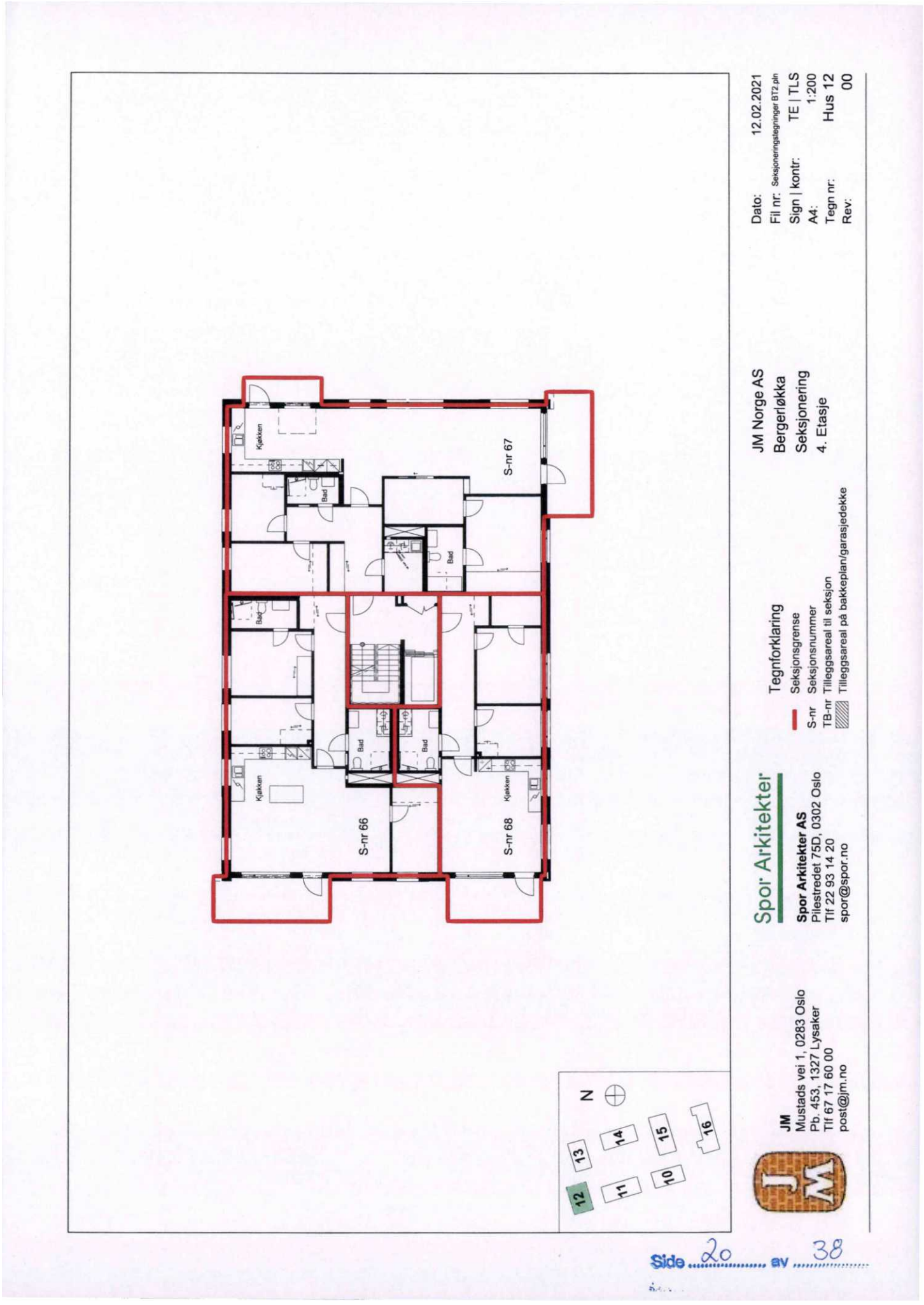
JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
1. Etasje

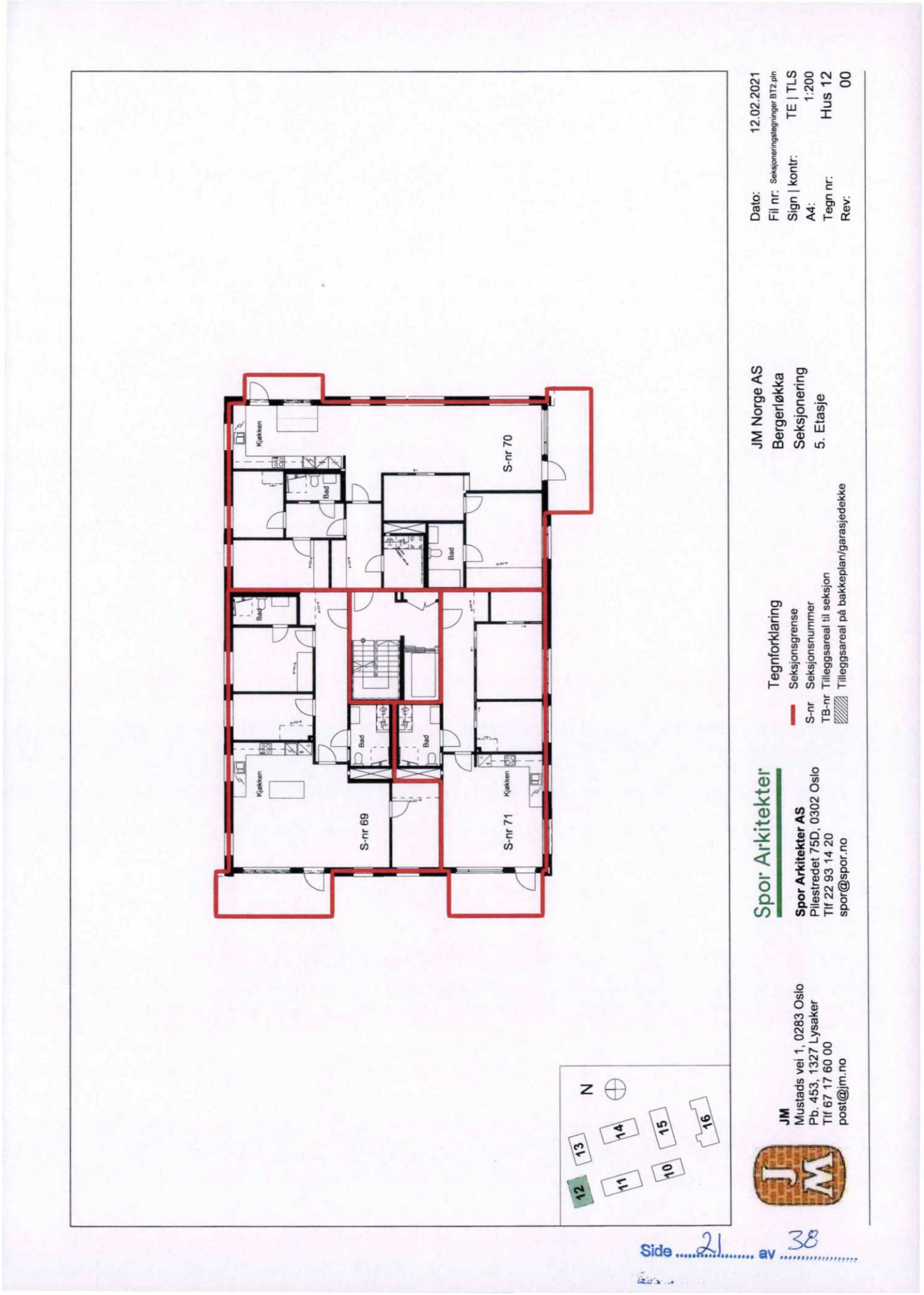
Dato:	12.02.2021
Fil nr:	Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr:	TE | TLS
A4:	1:200
Tegn nr:	Hus 12
Rev:	00

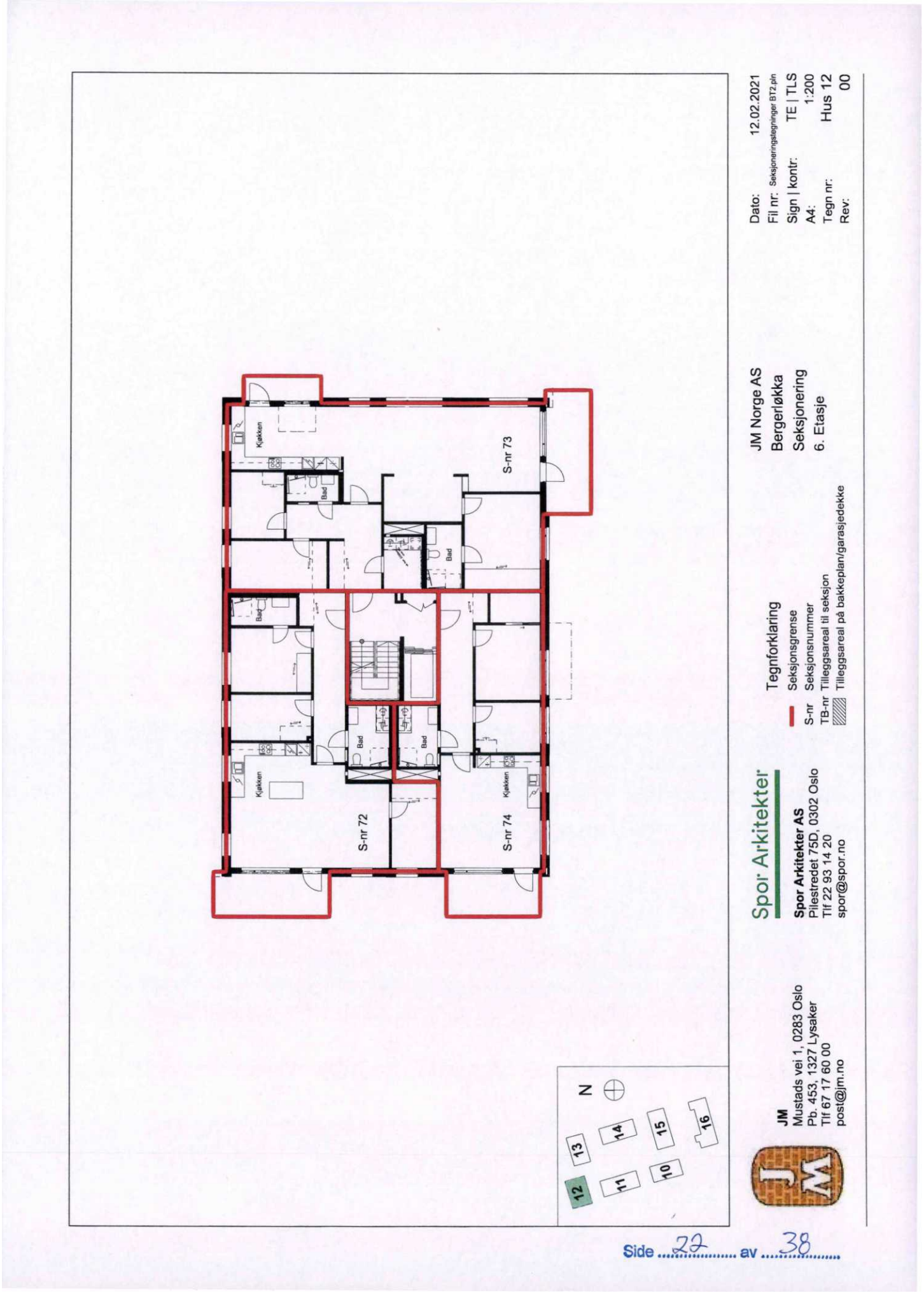
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1072274/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-15 11:01

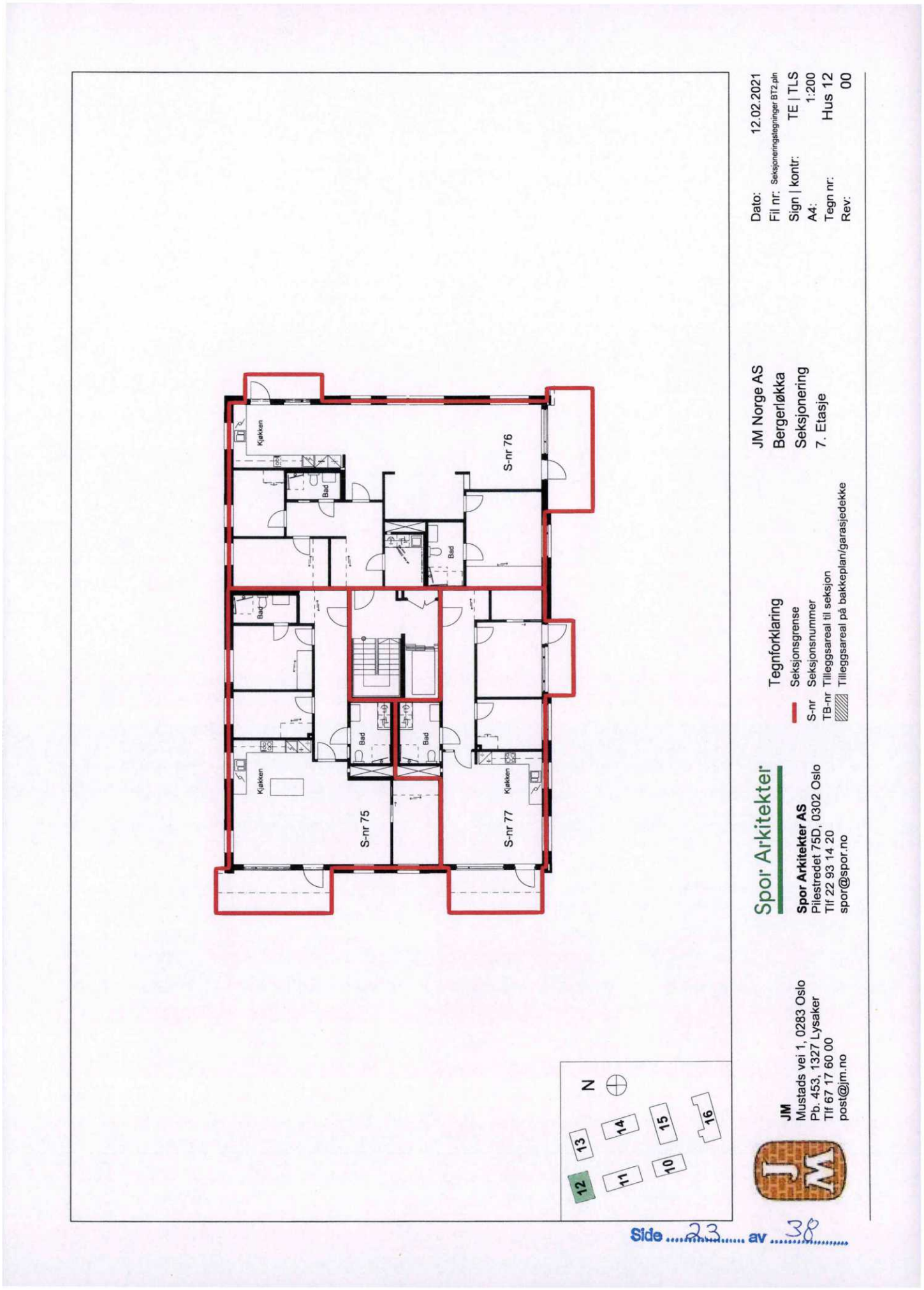

S-nr 61
S-nr 60
S-nr 62
Kjøkken
Bad
N
13
14
15
16
12
11
10
Tegnforklaring
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no
JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no
JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
2. Etasje
Dato: 12.02.2021
Fil nr: Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr: TE | TLS
A4: 1:200
Tegn nr: Hus 12
Rev: 00
Side 18 av 38

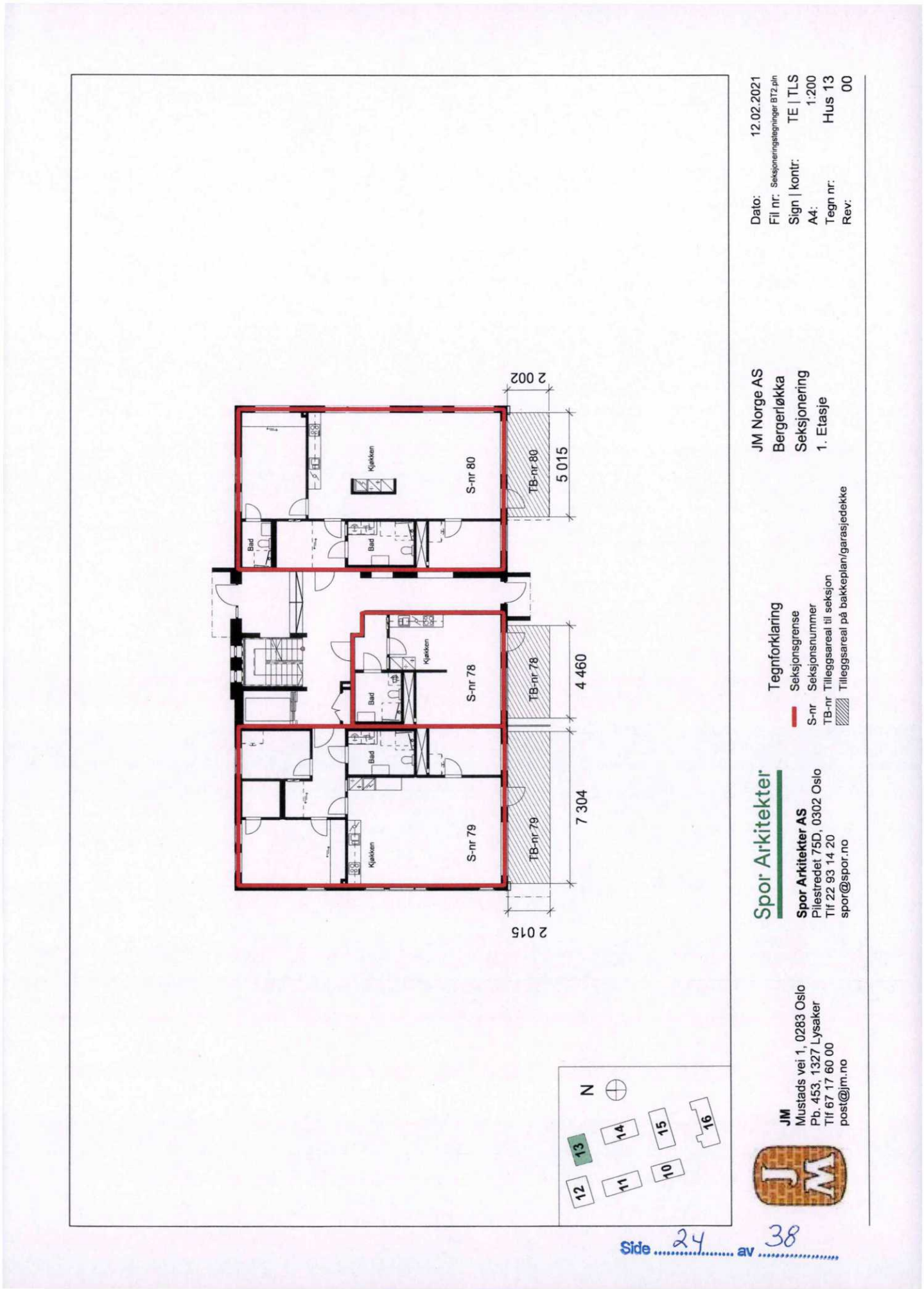

S-nr 64
S-nr 63
S-nr 65
Kjøkken
Bad
N
13
14
15
16
12
11
10
JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
3. Etasje
Dato: 12.02.2021
Fil nr: Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr: TE | TLS
A4: 1:200
Tegn nr: Hus 12
Rev: 00
Tegnforklaring
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no
JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no
Side 19 av 38

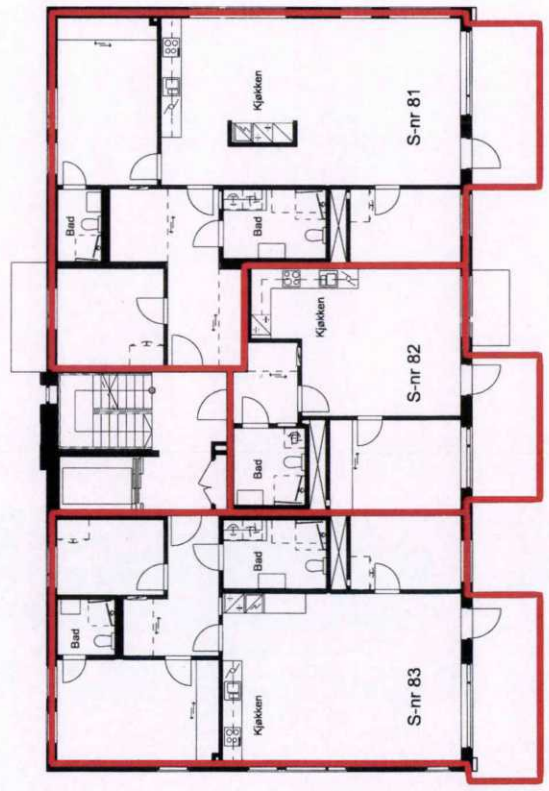

S-nr 67
S-nr 66
S-nr 68
Kjøkken
Bad
N
12
13
14
11
15
10
16
JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
4. Etasje
Tegnforklaring
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke
Dato: 12.02.2021
Fil nr: Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr: TE | TLS
A4: 1:200
Tegn nr: Hus 12
Rev: 00
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no
JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no
Side 20 av 38

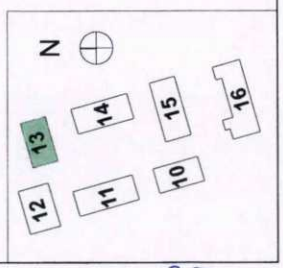

S-nr 70
S-nr 69
S-nr 71
Kjøkken
Bad
Tegnforklaring
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke
JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
5. Etasje
Dato: 12.02.2021
Fil nr: Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr: TE | TLS
A4: 1:200
Tegn nr: Hus 12
Rev: 00
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no
JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no
N
12
13
14
11
15
10
16
Side 21 av 38


S-nr 73
S-nr 72
S-nr 74
Kjøkken
Bad
N
13
14
15
16
12
11
10
Tegnforklaring
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no
JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no
JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
6. Etasje
Dato: 12.02.2021
Fil nr: Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr: TE | TLS
A4: 1:200
Tegn nr: Hus 12
Rev: 00
Side 22 av 38


S-nr 76
S-nr 75
S-nr 77
Kjøkken
Bad
N
13
14
15
16
12
11
10
Tegnforklaring
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke
JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
7. Etasje
Dato: 12.02.2021
Fil nr: Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr: TE | TLS
A4: 1:200
Tegn nr: Hus 12
Rev: 00
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no
JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no
Side 23 av 38


2 002
S-nr 80
TB-nr 80
5 015
Kjøkken
Bad
Bad
S-nr 78
TB-nr 78
4 460
Kjøkken
Bad
Bad
S-nr 79
TB-nr 79
7 304
Kjøkken
2 015
N
13
14
15
16
12
11
10
JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
1. Etasje
Dato: 12.02.2021
Fil nr: Seksjoneringstegninger BTZ.pln
Sign | kontr: TE | TLS
A4: 1:200
Tegn nr: Hus 13
Rev: 00
Tegnforklaring
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no
JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no
Side 24 av 38





Tegnforklaring
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke

JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
2. Etasje

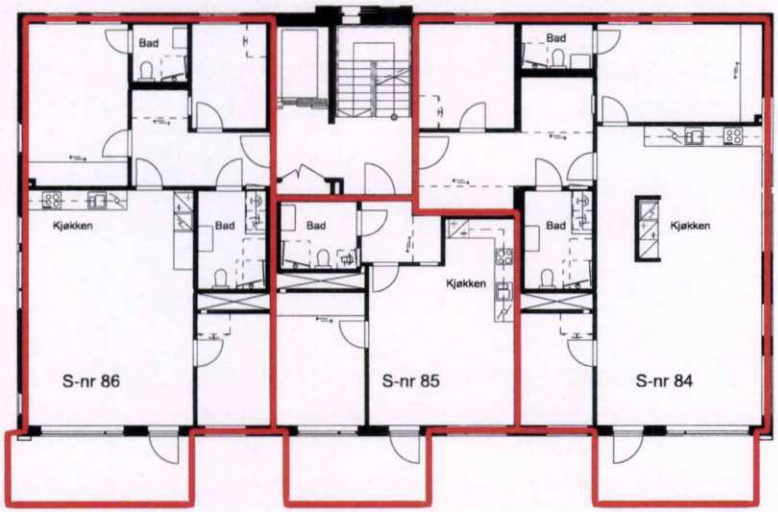
Dato: 12.02.2021
Fil nr: Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr: TE | TLS
A4: 1:200
Tegn nr: Hus 13
Rev: 00

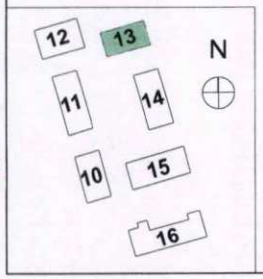
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no

JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no

Side 25 av 38

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1072274/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-15 11:01





Side 26 av 38

JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no

Spor Arkitekter

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no

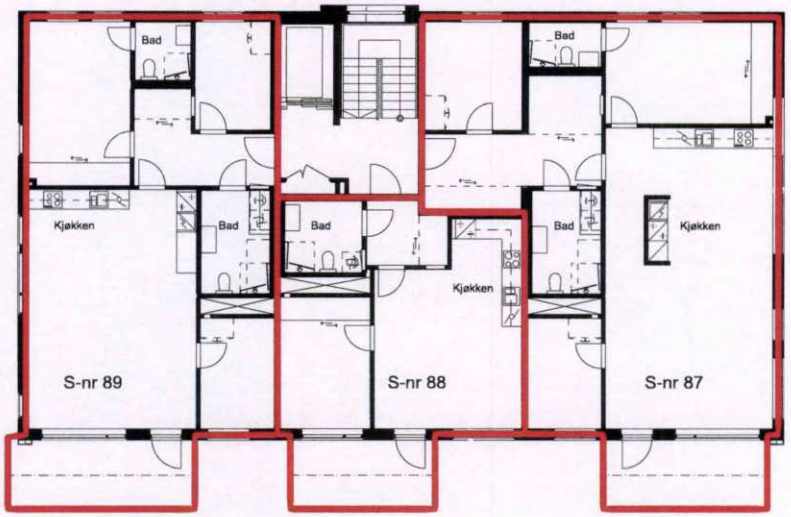
Tegnforklaring
- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TB-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke

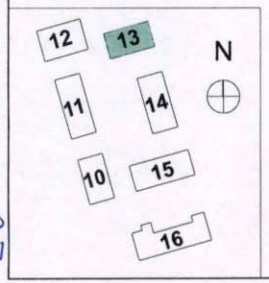
JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
3. Etasje

Dato:	12.02.2021
Fil nr:	Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr:	TE | TLS
A4:	1:200
Tegn nr:	Hus 13
Rev:	00

Side 35 av 47

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1072274/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-15 11:01





Side 37 av 38

JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no

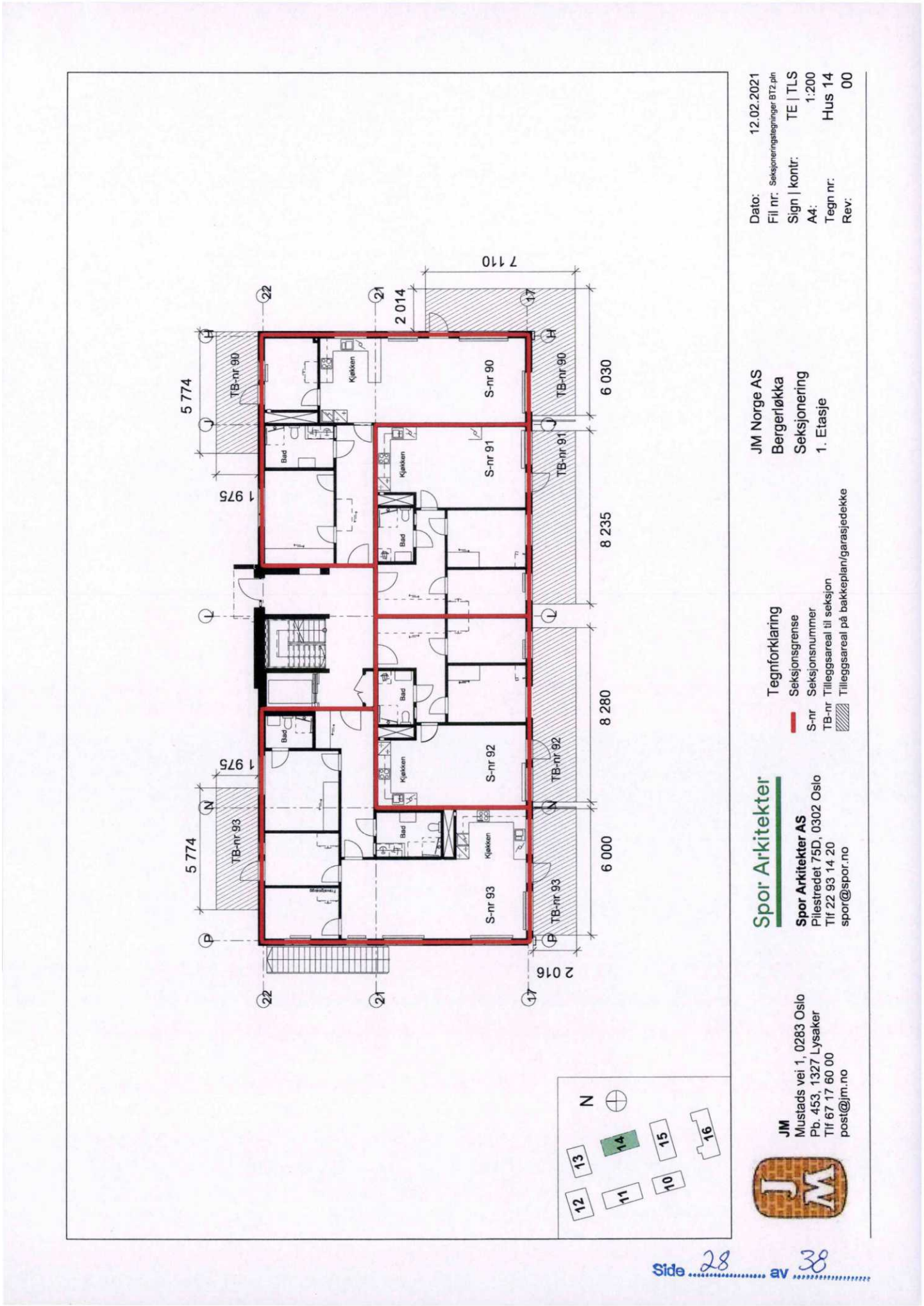
Spor Arkitekter

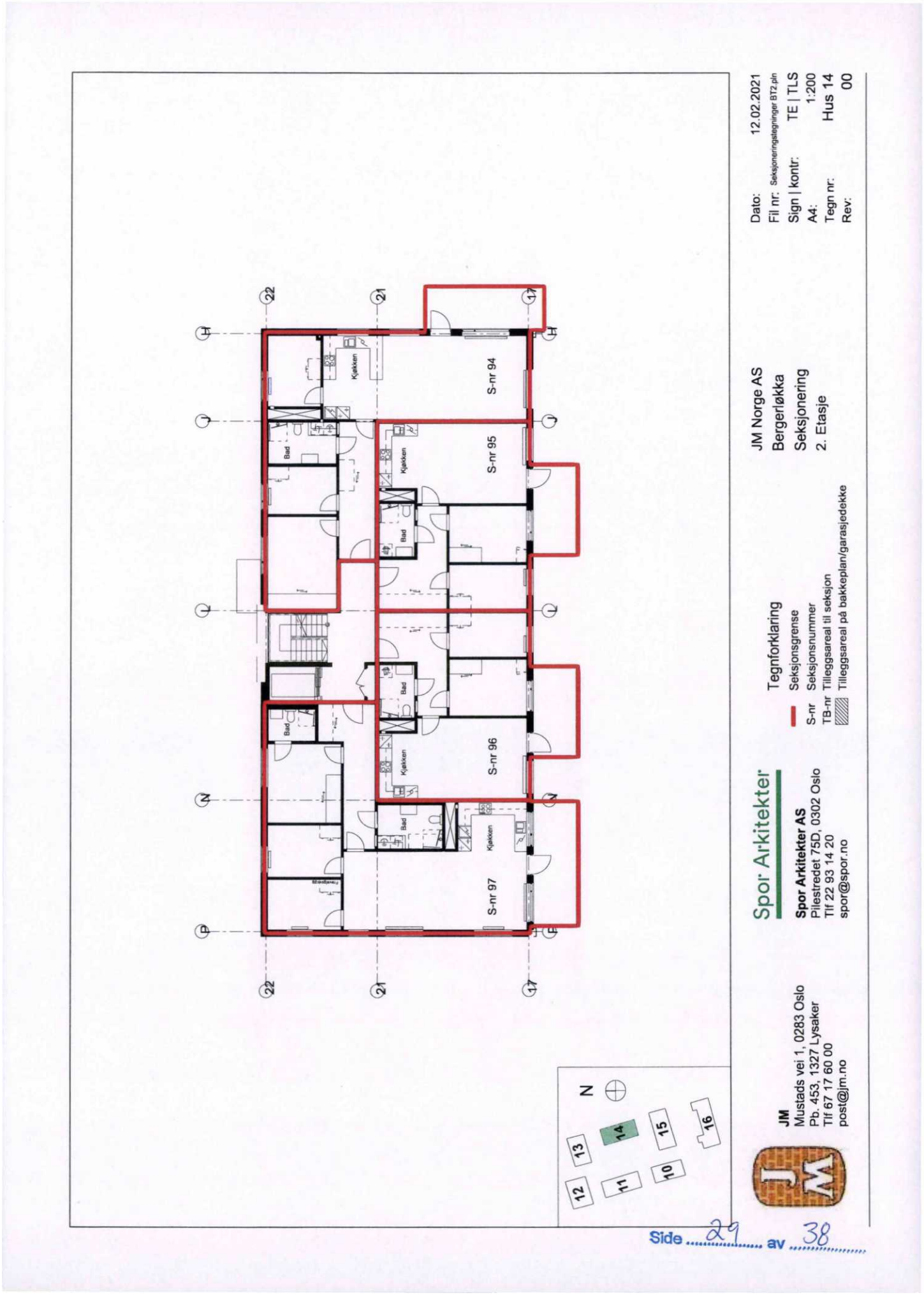
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no

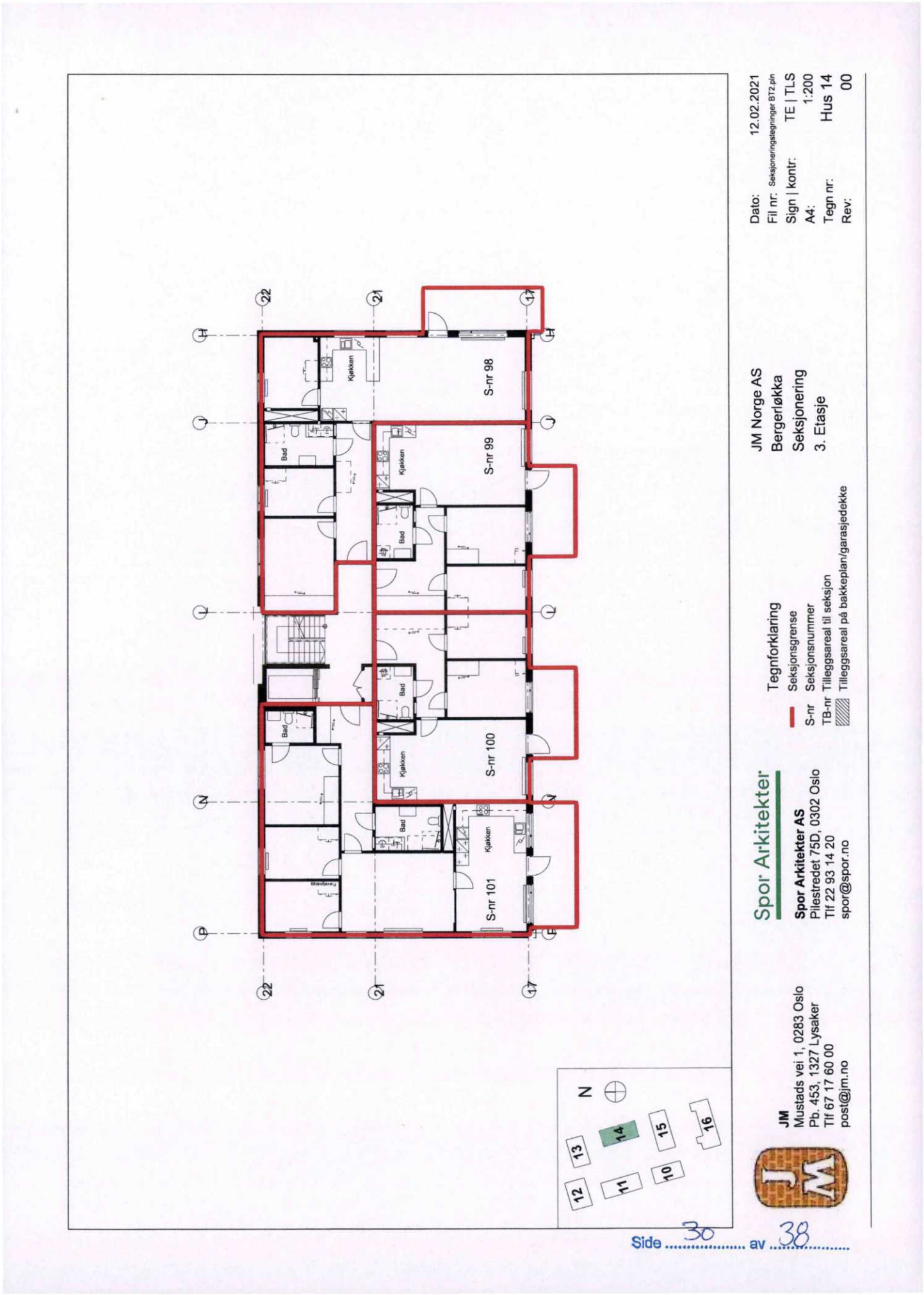
Tegnforklaring
- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TB-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke

JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
4. Etasje

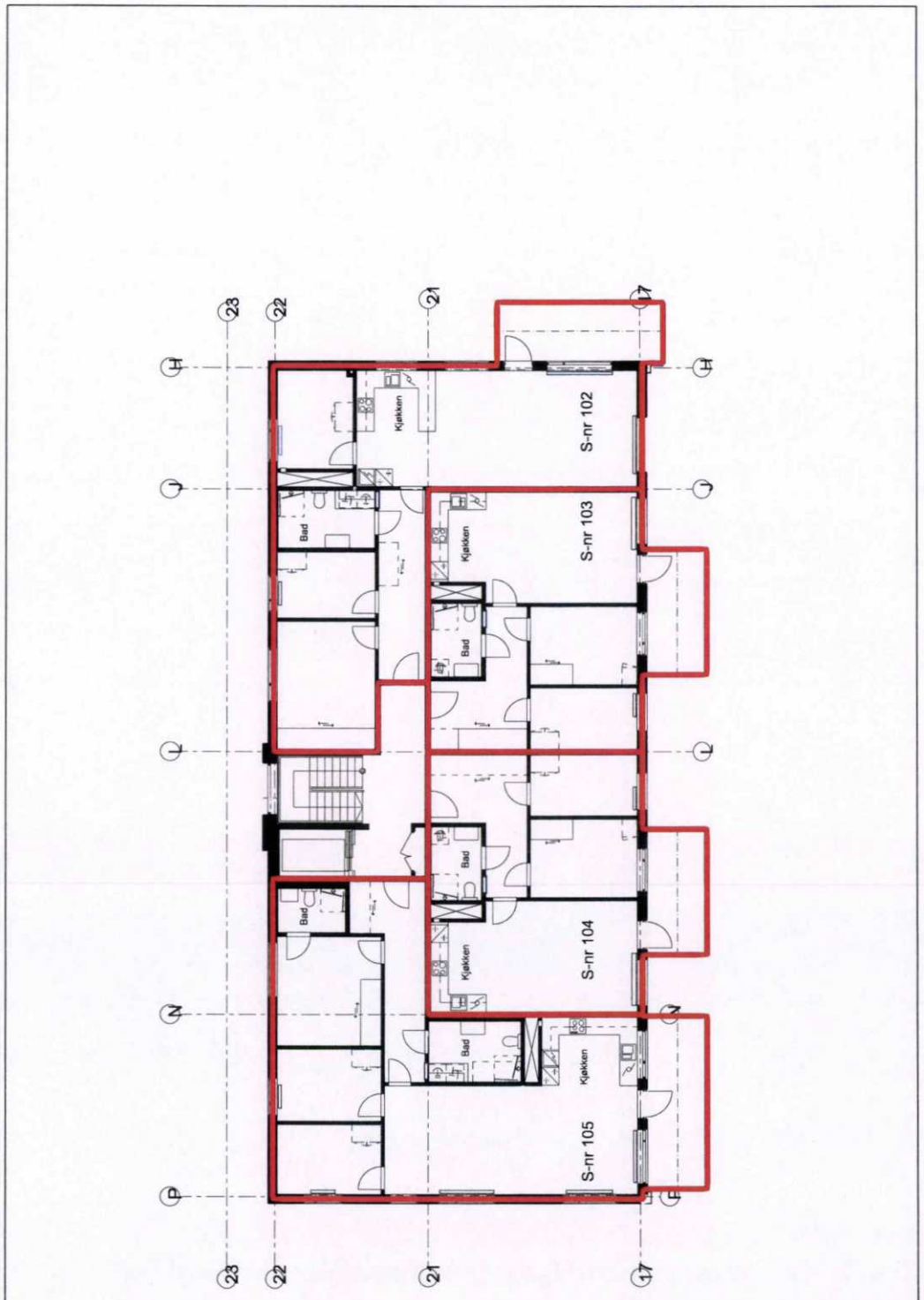
Dato:	12.02.2021
Fil nr:	Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr:	TE | TLS
A4:	1:200
Tegn nr:	Hus 13
Rev:	00

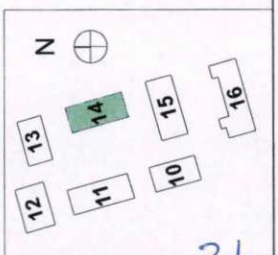

7 110
2 014
5 774
1 975
6 030
8 235
8 280
6 000
2 016
TB-nr 90
TB-nr 91
TB-nr 92
TB-nr 93
S-nr 90
S-nr 91
S-nr 92
S-nr 93
Kjøkken
Bad
Tegnforklaring
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke
JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
1. Etasje
Dato: 12.02.2021
Fil nr: Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr: TE | TLS
A4: 1:200
Tegn nr: Hus 14
Rev: 00
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no
JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no
N
12
13
14
11
15
10
16
Side 28 av 38


S-nr 94
S-nr 95
S-nr 96
S-nr 97
Kjøkken
Bad
Tegnforklaring
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke
JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
2. Etasje
Dato: 12.02.2021
Fil nr: Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr: TE | TLS
A4: 1:200
Tegn nr: Hus 14
Rev: 00
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no
JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no
N
12
13
14
11
15
10
16
Side 29 av 38


S-nr 98
S-nr 99
S-nr 100
S-nr 101
Kjøkken
Bad
Tegnforklaring
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke
JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
3. Etasje
Dato: 12.02.2021
Fil nr: Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr: TE | TLS
A4: 1:200
Tegn nr: Hus 14
Rev: 00
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no
JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no
N
12
13
14
15
16
11
10

Side 30 av 38





Tegnforklaring
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke

JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
4. Etasje

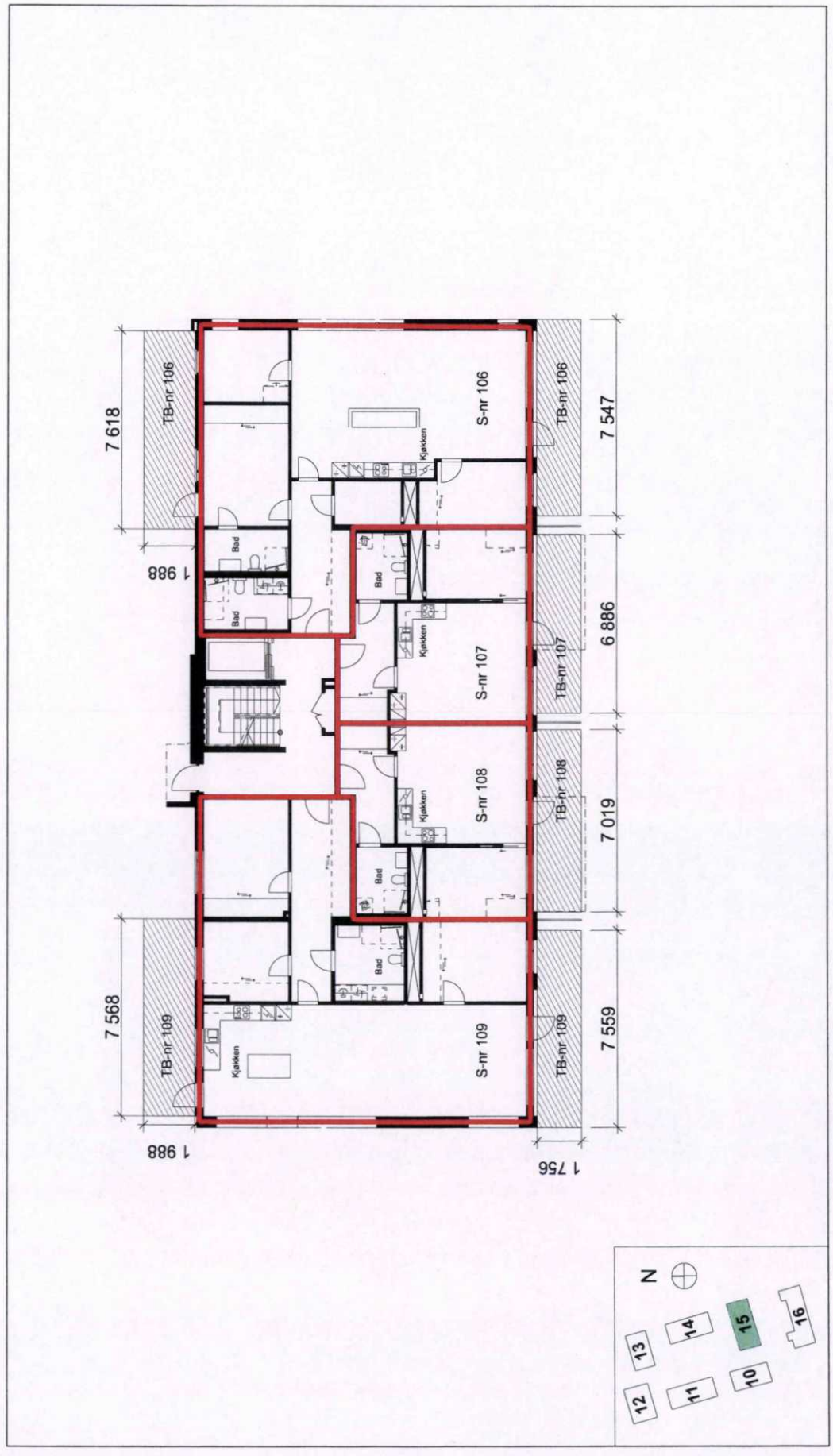
Dato: 12.02.2021
Fil nr: Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr: TE | TLS
A4: 1:200
Tegn nr: Hus 14
Rev: 00

Spor Arkitekter

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no

JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no

Side 31 av 38



Tegnforklaring
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke

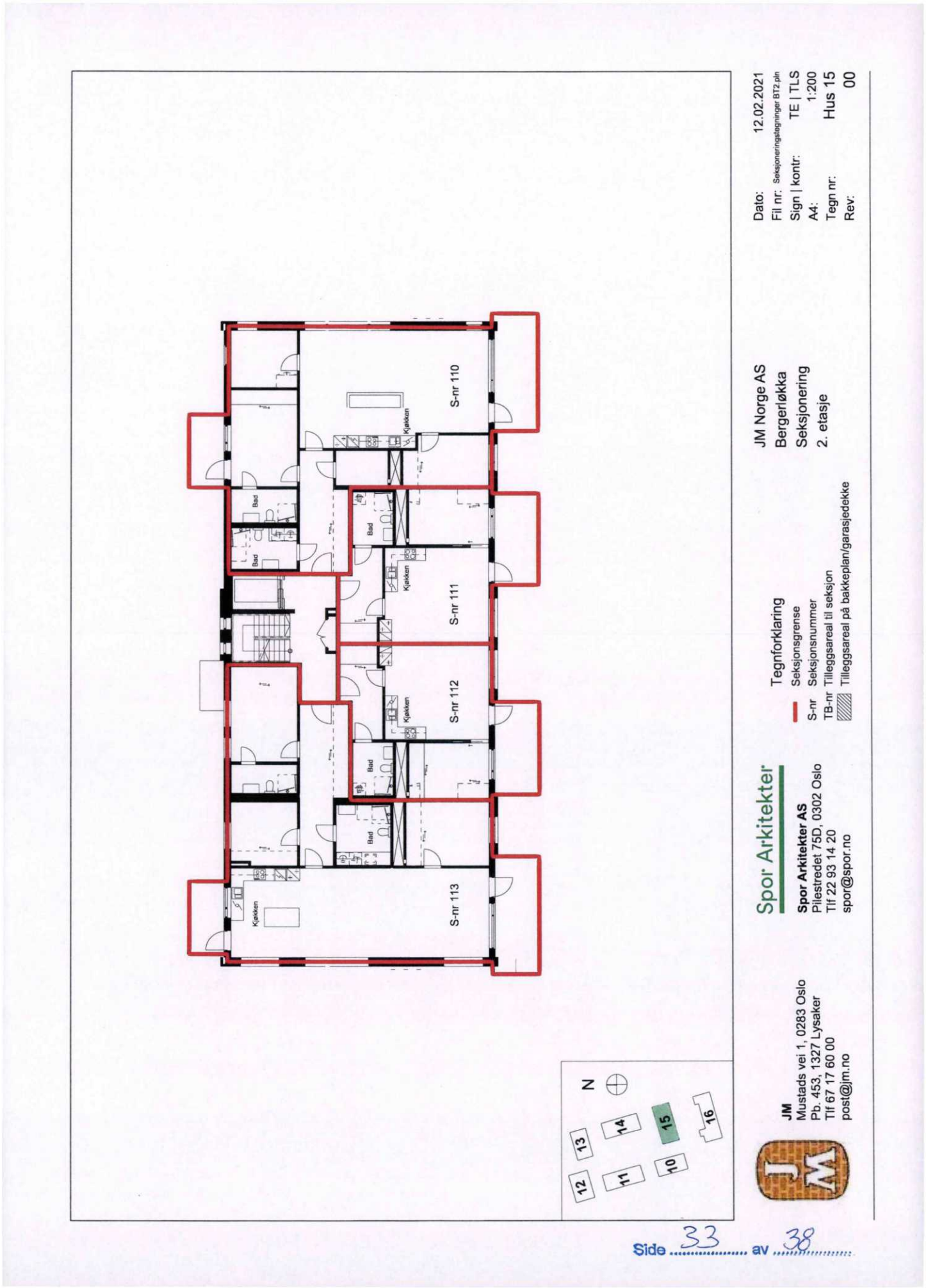
JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
1. etasje

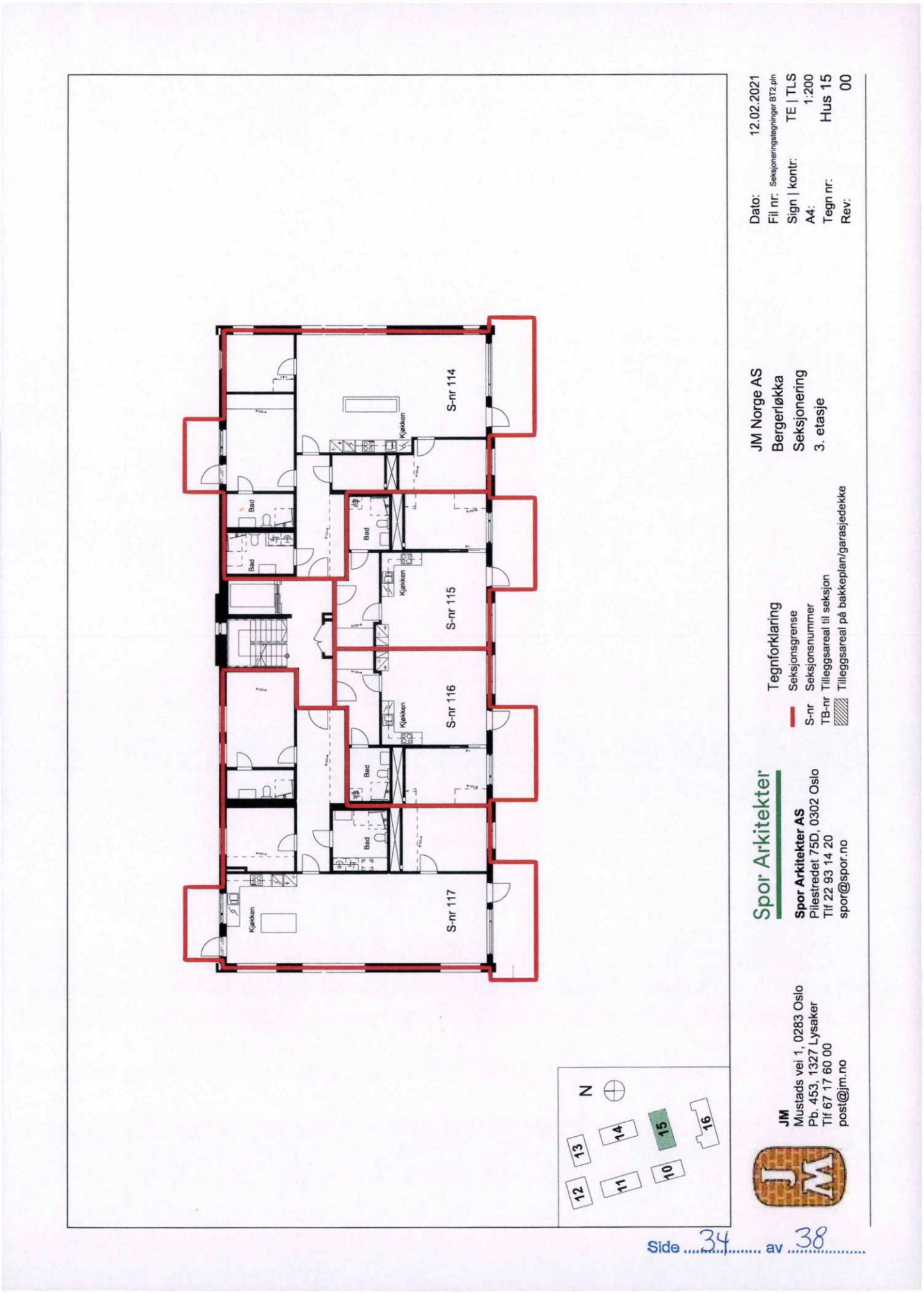
Dato: 12.02.2021
Fil nr: Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr: TE | TLS
A4: 1:200
Tegn nr: Hus 15
Rev: 00

Spor Arkitekter

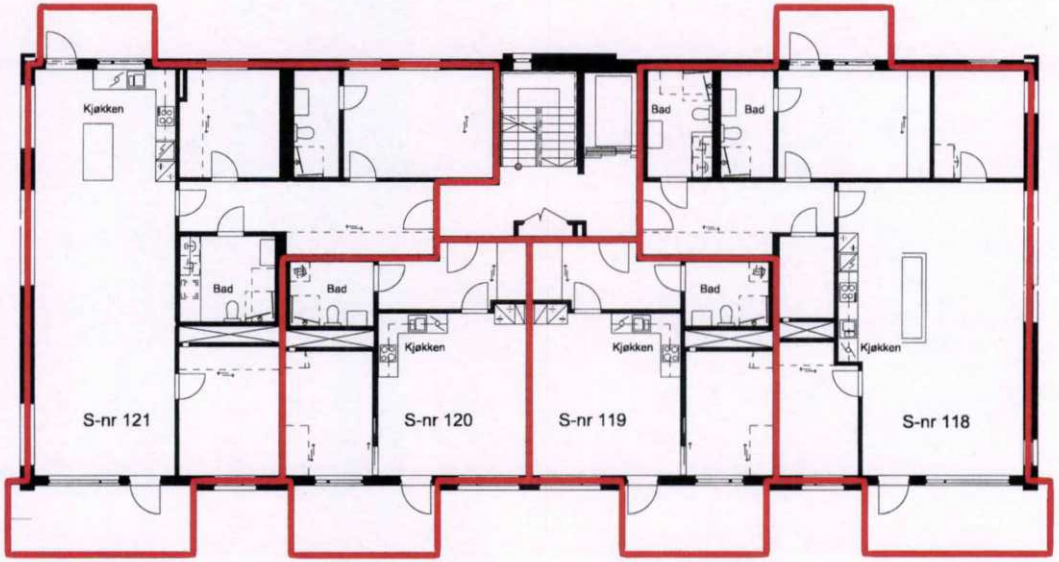
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no

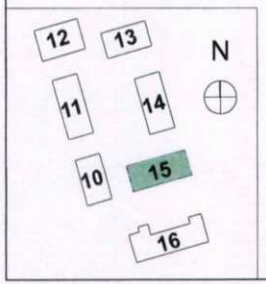
JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no


S-nr 110
S-nr 111
S-nr 112
S-nr 113
Kjøkken
Bad
N
13
14
15
16
12
11
10
Tegnforklaring
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke
JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
2. etasje
Dato: 12.02.2021
Fil nr: Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr: TE | TLS
A4: 1:200
Tegn nr: Hus 15
Rev: 00
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no
JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no
Side 33 av 38


S-nr 114
S-nr 115
S-nr 116
S-nr 117
Kjøkken
Bad
N
12
13
14
11
15
10
16
Tegnforklaring
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke
JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
3. etasje
Dato: 12.02.2021
Fil nr: Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr: TE | TLS
A4: 1:200
Tegn nr: Hus 15
Rev: 00
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no
JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no
Side 34 av 38

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1072274/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-15 11:01





JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no

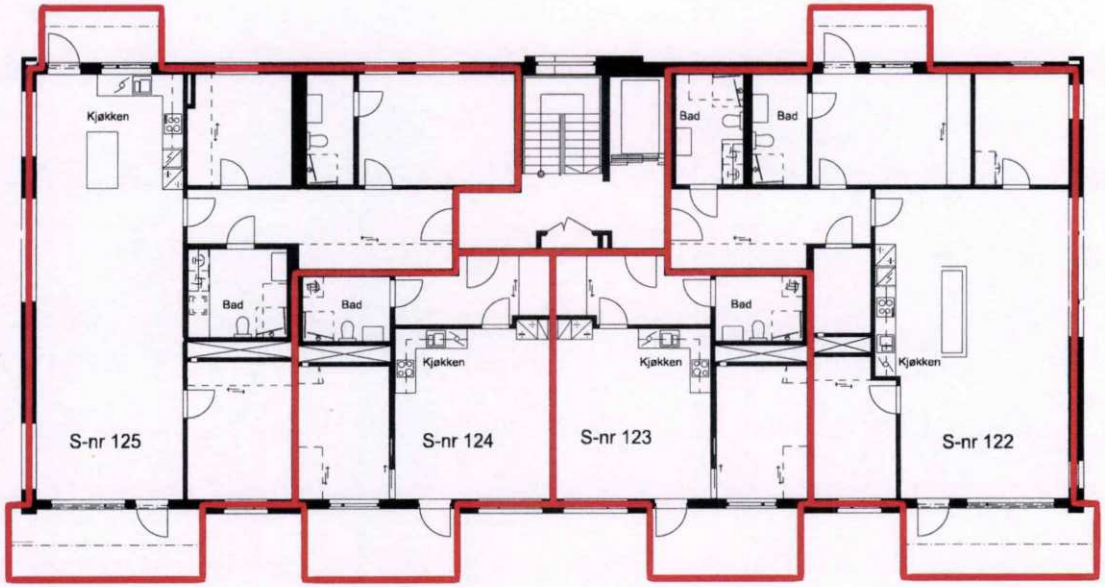
Spor Arkitekter

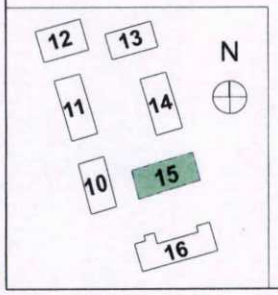
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no

Tegnforklaring
- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TB-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke

JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
4. etasje

Dato:	12.02.2021
Fil nr:	Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr:	TE | TLS
A4:	1:200
Tegn nr:	Hus 15
Rev:	00





JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no

Spor Arkitekter

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no

Tegnforklaring

- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TB-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke

JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
5. etasje

Dato:	12.02.2021
Fil nr:	Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr:	TE | TLS
A4:	1:200
Tegn nr:	Hus 15
Rev:	00

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1072274/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-15 11:01


Dato: 25.02.2021
Fil nr: Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr: TE | TLS
A4: 1:250
Tegn nr: 00
Rev:
JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
Garasje
Tegnforklaring
Bolig | Næring
Seksjonsgrense
S-nr | S-nr
Seksjonsnummer
TB-nr | TB-nr
Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no
JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no
TB-nr 129
S-nr 129
N
10
11
12
13
14
15
16

Side 37 av 38


Dato: 25.02.2021
Fil nr: Seksjoneringstegninger BT2.pln
Sign | kontr: TE | TLS
A4: 1:250
Tegn nr:
Rev: 00
JM Norge AS
Bergerløkka
Seksjonering
Boder
Tegnforklaring
Bolig
Næring
S-nr Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TB-nr TB-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, 0302 Oslo
Tlf 22 93 14 20
spor@spor.no
JM
Muslads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no
N
Side 38 av 38

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt:~~
982409705
org.nr./~~fødselsnr:~~

ERKLÆRING

Undertegnede eiere og hjemmelshavere til eiendommen gnr 32, bnr 1, Øvre Berger gård, i Asker kommune samtykker herved til at § 6 i tinglyst kjøpekontrakt datert 14. februar 1971 kan slettes som heftelse på eiendommene gnr 32, bnr 104, 274 og 276. Bestemmelsen i § 6 lyder:

> *"Parsellen forutsettes utnyttet til høyverdig industribebyggelse og til formål som ikke vil genere naboomgivelsene ved røyk, lukt og støy utover det som må tåles i naboforhold, jfr lov av 16/6 1961 nr. 15. Ved den kommende utbyggingen av parsellen forutsettes det at kjøperen forelegger utbygningsplanene for eieren(e) av Øvre Berger gård, gnr. 32, bnr. 1 til uttalelse og bemerkninger".*

Slettingen skal tinglyses på gnr 32, bnr 104, 274 og 276 i Asker kommune.

Asker, 5. september 2012

Yvonne Skjulestad
Yvonne Skjulestad

Ivar Skjulestad
Ivar Skjulestad

endring
Dokumentnr 413136/1972.

Doknr: 911756 Tinglyst: 30.10.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Rambøll Norge AS v/Jørgen Stenseng	
Adresse:	
Postboks 427 Skøyen	
Postnummer:	Poststed:
0213	Oslo
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
915 251 293	1350030880

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 732348 Tinglyst: 17.06.2021
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
JM Norge AS	829 350 122
Bergerløkka hus 1-6 boligsameie	925 666 483
Bergerløkka hus 23 AS	927002922

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3025	Asker kommune	32	104		
3025	Asker kommune	32	282		1-105
3025	Asker kommune	32	285		
3025	Asker kommune	32	290, 291		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3025	Asker kommune	32	104		
3025	Asker kommune	32	282		1-105
3025	Asker kommune	32	285		
3025	Asker kommune	32	290		
3025	Asker kommune	32	291		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
26/4-21	Hans Kristen Tue / Hans Morten Hansen Bankett

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Eiendommene gnr. 32 bnr. 104, 282**, 285, 290, 291 og fremtidige fradelte eiendommer fra disse skal ha en gjensidig atkomstrett gjennom garasjekjellerne på Bergerløkka* i henhold til godkjent reguleringsplan for felt B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8 og B9 på Vestre Billingstad, planID 0220 2014003, vedtatt 30.01.2018 og godkjente rammetillatelser for bebyggelsen på nevnte eiendommer (Bergerløkka*).

* Bergerløkka: gnr. 32 bnr. 104, 282, 285, 290, 291 og fremtidig fradelte eiendommer.

** gnr. 32 bnr. 282, gnr. 1-105 bestemmelsen i erklæringen gjelder sameiets fellesareal i garasjekjeller.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☒ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Oslo, 26/4-21	For JM Norge KS Frode Brogren Lid Hans Røragen Tore Evensen Hans Martin Bergh

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

For Bergerløkka hus 23 AS:
Hilde Vatne Tanja K Gjelsvik
HILDE VATNE

Erklæring om rettigheter i fast eiendom

Doknr: 532917 Tinglyst: 13.05.2025
STATENS KARTVERK

Hjemmelshaver

Navn	Org.nr.
JM Norge AS	829 350 122
Bergerløkka Hus 24 AS	929 198 174

Avgivereiendommer

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Snr.
3203	Asker	32	292	1-72
3203	Asker	32	293	1-74
3202	Asker	32	294	

Rettighetshavere

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Snr.
3203	Asker	32	282	1-105
3203	Asker	32	285	1-130
3203	Asker	32	290	1-105
3203	Asker	32	291	1-40
3203	Asker	32	292	1-72
3203	Asker	32	293	1-74
3203	Asker	32	294	
3203	Asker	32	299	1-45
3203	Asker	32	104	

Beskrivelse av rettigheten

Tekniske anlegg:
32/292, 32/293 og 32/294 skal ha gjensidig rett og plikt til å ha liggende og gjennomføre nødvendig vedlikehold og reparasjon av sine tekniske anlegg på hverandres eiendommer.

Garasjekjeller:
Følgende eiendommer har rett til vederlagsfri adkomst gjennom garasjekjeller for alle arealer som ikke er parkeringsplasser i 32/294, samt rett til bruk av gjesteparkering i 32/294:

- 32/282 snr. 1-105
- 32/285 snr. 1-130
- 32/290 snr. 1-105
- 32/291 snr. 1-40
- 32/292 snr. 1-72
- 32/293 snr. 1-74
- 32/299 snr. 1-45
- 32/104 med fremtidige seksjoner og evt. fradelinger

Eiere av parkeringsplassene i 32/294 eier hver en andel av eiendommen som tilsvarer en parkeringsplass, og har eksklusiv rett til bruk av sine respektive plasser, av liste ajourført av garasjesameiet eller av sameiet i 32/292.

Garasjekjelleren består totalt av 96 parkeringsplasser hvorav 7 plasser er gjesteparkering som skal eies og driftes av Bergerløkka Huseierforening, org.nr. 928 252 620.
Hver parkeringsplass gir en eierandel på 1/96 i garasjeeiendommen 32/294.

Fordeling av drifts- og vedlikeholdsansvar:

- Eiere av parkeringsplassene skal betale felleskostnader for drift og vedlikehold av parkeringsplassene og kjøreareal, samt belysning og ventilasjon av garasjen.
- Bergerløkka Huseierforening, org.nr. 928 252 620 skal drifte og vedlikeholde garasjeport.
- 32/292 og 32/293 har ansvar for vedlikehold av himling i garasje – som ligger under utearealene til overflateeiendommene.
- 32/292 har ansvar for vedlikehold av vegger mellom 32/292 og 32/294.
- 32/293 har ansvar for vedlikehold av vegger mellom 32/293 og 32/294.
- Forsikring av arealene i anleggseiendom 32/294 vil føres på forsikringspolisen til boligsameiet i 32/292 som vil være ansvarlig for å inndrive felleskostnader for parkeringsplasser og betale forsikring.

Tinglysning
Denne erklæringen tinglyses på avgivereiendommer og rettighetshavere nevnt innledningsvis.

Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift
Oslo, 30.04.25	For JM Norge AS Frode Brogren Lid HANS T. LANDSVÆRK For Bergerløkka Hus 24 AS John Ivar Mejlænder-Larsen Trond Lilleengen

K J Ø P E K O N T R A K T

Mellom undertegnede Inger Gabriel, f. 31. mars 1921, Yvonne Henriette Gabriel, f. 19. juli 1948 og Mona Marie Gabriel, f. 8. mars 1950 (nedenfor kalt selgerne) på den ene side og på den annen side A/S Elektrisk Bureau (nedenfor kalt EB) er det idag inngått denne avtale:

ASKER OG BÆRUM HERREDSSKRIVEREMBETE 13136 *11.10.72

Stempelmerker kr. 17.000,- påsatt originaldokumentet og kassert den 20/9 - 1971 av adv. Chr. Lundstad

konsesjon gitt 26/8-71

§ 1.

Selgerne som eiere av parsell gnr. 32, bnr. 104 i Asker av størrelse iflg. skyldelingsdokumentet ca. 48 dekar selger parsellen til EB for en omforenet pris stor kr. 35,- kronertrettifem - pr. m^2, beregnet overdragelsessum kr. 1.680.000,- kronerenmillionsekshundreogåttitusen-. Parsellens nøyaktige overdragelsessum blir å basere på arealets størrelse iflg. den offentlige oppmåling som av selgerne er rekvirert.

Parsellens beliggenhet og avgrensning fremgår av inntegningen på vedlagte kart nr. M - 46/316 datert 20/11 1969, rettet 3/12 1969 fra Asker Oppmålingsvesen, hvilket kart signeres av begge partsider og som ansees som bilag til kontrakten.

./.

Parsellen overtas av kjøperen i den stand og stilling som den befinner seg og uten at det påhviler selgerne opparbeidelsesforpliktelser av noen art. For øvrig henvises til den stadfestede reguleringsplanen for området og hvorefter den solgte parsell er regulert til industriformål, dog med innregulert turvei i arealets søndre side.

Kjøpesummen for parsellen kr. 1.680.000,- kronerenmillionsekshundreogåttitusen - avgjøres ved at EB mot kjøpekontrakt og 1. prioritets pantobligasjon pålydende kr. 300.000,- kronertrehundretusen - med pant i gnr. 32, bnr. 104 - begge i underskrevet stand - utbetaler til selgerne kr. 300.000,- kronertrehundretusen -, mens den beregnede restkjøpesum kr. 1.380.000 mot panterettighet i arealet henstår til oppsigelse fra begge parters side med 3 måneders varsel. For kjøpesumsbeløpet blir å svare 6% renter fra 15. juni 1970.

Pantobligasjonen pålydende kr.300.000,- som sikkerhet for forskuddsbetalingen skal av EB avleses når skjøting finner sted efter at EB er meddelt konsesjon. Såfremt konsesjon ikke skulle bli innvilget plikter selgerne å tilbakebetale EB forskuddsbeløpet kr. 300.000,- med tillegg av renter senest 3 - tre - måneder efter at selgerne fra EB har mottatt underretning

om at konsesjonssøknaden er avslått. Tilbakebetalingen fra selgerens side skjer mot overlevering av pantobligasjonen pålydende kr. 3oo.ooo,- i kvittert stand. Renter beregnes efter den da gjeldende rentesats for sparebankinnskudd på 3 måneders oppsigelse.

Parsellen overdras fri for pengeheftelser samt realheftelser av betydning.

§ 2.

Selgerne forbeholder seg for Øvre Berger,gnr.32,bnr.1. rettighet for tiden frem til det tidspunkt da parsellen skal tas i bruk til utbygningsformål å kunne disponere arealet,eventuelt den ikke utbygde del av dette til jordbruksformål. Leievederlaget herfor blir å fastsette ut fra vanlige og gjengse priser i distriktet for jordleie til jordbruksformål.

§ 3.

Overdragelsen av arealet efter nærværende kontrakt finner sted efter at det fra Asker kommunes side er kommet til uttrykk at ekspropriasjon av arealet vil finne sted om overdragelse i minnelighet ikke kommer i stand.Det forutsettes fra selgerenes side at det som ledd i kontraktens gjennomføring blir avgitt skriftlig erklæring herom fra Asker kommune/Departementet som grunnlag for deres beskatning i lov av 3.juli 1953,nr.8.

§ 4.

EB er av selgerne gjort kjent med at det over den solgte parsell samt likeledes over EB's parsell av eiendommen Nedre Berger, gnr.32, bnr. 6 går hoveddrensgrøfter fra eiendommen Øvre Berger, gnr.32, bnr.1. Såfremt disse grøfter, som er inntegnet på det vedlagte kart,skades av anleggsarbeidene eller i fremtiden på annen måte,forplikter EB seg til å istandsette grøftene.EB har rett til å legge om grøftene i stedet for å istandsette de bestående grøfter, men forutsetningen er i så fall at de høyere liggende deler av gnr.32,bnr.1 fortsatt får tilfredsstillende avløp.

§ 5.

EB forplikter seg til ikke å søke refundert av selgerne eller senere eiere av eiendommen Øvre Berger noen del av utgiftene i forbindelse med opparbeidelsen av Bergerveien eller anlegg av vann- og overvannsledninger som EB blir pålagt å bære - for Bergerveiens vedkommende i henhold til veirefusjonsskjønn vedrørende veiparsellen fra Stasjonsveien til avkjørselen til gnr.32,bnr.1o5, og for vannledningens vedkommende i henhold til de avtaler EB har inngått med Asker

kommune og Jarlsberg Mineralvann A/S vedrørende vannledningen over gnr.32 bnr.105. EB forplikter seg på samme måte til ikke å kreve vederlag av selgerne eller senere eiere av Øvre Berger gnr.32,bnr. 1 i anledning av at denne eiendom eller deler av den tilkobles nu eksisterende vann- og overvannsledninger over gnr.32.bnr.1o4 og 1o5, eller i anledning av at den nu opparbeidede Bergerveien føres videre på gnr. 32 bnr.1.

EB forplikter seg til å dimensjonere overvannsledningene på gnr.32.bnr.1o4 under hensyntagen til overvannet fra den høyere beliggende del av gnr.32.bnr.1.

Ved den kommende opparbeidelse,eventuelt videreføring av Halvard Torgersens vei skal selgerne og senere eiere av Øvre Berger gnr.32.bnr.1 kun svare refusjon i den utstrekning eierne eier grunn som støter til veien og de efter loven plikter å svare refusjon i anledning opparbeidelse eller videreføring av veien.

EB forplikter seg til vederlagsfritt å avstå grunn av gnr.32 bnr.1o4 og 1o5 for fremføring av nødvendige vann-,spillvanns- og overvannsledninger i forbindelse med en kommende utbygning av de deler av eiendommen Øvre Berger gnr.32.bnr.1 som naturlig har behov for slik fremføring over parsellene. Valg av trasé for ledningene skal på forhånd diskuteres med EB med sikte på å finne frem til en plassering som blir til minst mulig belastning for tomteutnyttelsen.

Selgerne eller senere eiere av Øvre Berger gnr.32 bnr.1 har ikke rett til å tilkoble spillvannsledningene fra denne eiendom til nu eksisterende spillvannsledning på bnr.105 som senere skal føres videre til bnr.1o4.

§ 6.

Parsellen forutsettes utnyttet til høyverdig industribebyggelse og til formål som ikke vil genere naboomgivelsene ved røyk, lukt og støy utover det som må tåles i naboforhold,jfr.lov av 16/6. 1961 nr.15. Ved den kommende utbyggingen av parsellen forutsettes det at kjøperen forelegger utbygningsplanene for eieren(e) av Øvre Berger gård,gnr.32,bnr.1 til uttalelse og bemerkninger.

§ 7.

EB bærer alle med eiendomsoverføringen påløpne utgifter, herunder arealets skylddelings- og oppmålingsomkostninger.

stempelavgift og tinglysningsgebyrer, pristakstgebyr m.v., samt vanlig provisjon.

Asker, den 14/2.1971.

A/S Elektrisk Bureau
? Gard (s)
E. Bjørnstad (s)

Inger Gabriel (s).
Yvonne Henriette Gabriel (s)
Mona Marie Gabriel (s).

TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med følgende eiendomsbetegnelse:

Knr. Gnr. Bnr. Fnr. Snr.

Strekkode:

Doknr: 23821 Tinglyst: 14.08.2002 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nåværende dokument kan tinglyses.
Oslo, 13/8-02

AKERSHUS EIENDOM AS

TINGLYST
14 AUG. 2002
ASKER OG BÆRUM TINGRETT
DAGBOKNR 23821

RIKTIG GJENPART BEKREFTES
Amund Medbø
Statsaut. eiendomsmegler

AVTALE

om

SERVITUTTER PÅ GNR 32 BNR 172, 173 og 104 I ASKER KOMMUNE

1. Den til enhver tid gjeldende hjemmelshaver av gnr 32 bnr 172, 173, 104 i Asker kommune samtykker i at den til enhver tid gjeldende hjemmelshaver til parsell gnr. 32.., bnr.274. i Asker kommune som er under fradeling (er fradelt) i henhold til kjøpekontrakt av 27./6.. 2002 vedrørende forannevnte eiendom (Parsellen) gis rett til å opparbeide vei for bruk over gnr 32 bnr 172, 173, 104 slik at den dekker behovet for adkomst til Parsellen.

2. Den til enhver tid gjeldende hjemmelshaver av gnr 32 bnr 172, 173, 104 samtykker i at den til enhver tid gjeldende hjemmelshaver til Parsellen gis rett til å etablere nødvendige installasjoner over gnr 32 bnr 172, 173, 104 til fremføring av elektrisitet, kabler m.v. Retten omfatter også tilknytning til eksisterende anlegg på gnr 32 bnr 172, 173, 104 samt fremføringsrett fra dette.

3. Den til enhver tid gjeldende hjemmelshaver av gnr. 32 bnr. 172, 173, 104 samtykker i at den til enhver til gjeldende hjemmelshaver til Parsellen gis rett til å etablere nødvendige installasjoner over gnr. 32 bnr. 172, 173, 104 for Parsellens tilknytning til privat eller offentlig vann og kloakk. Retten omfatter også tilknytning til eksisterende anlegg på gnr. 32 bnr. 172, 173, 104 samt fremføringsrett fra dette.

4. Ovenstående rettigheter er kun bruksrettigheter og gjelder ved lovlig utvikling/utnyttelse av Parsellen. I den grad det er praktisk og økonomisk forsvarlig plikter eier av Parsellen å etablere de i pkt. 1-3 beskrevne anlegg på egen eiendom.

Alle kostnader med opparbeidelse, etablering, vedlikehold, samt nødvendig omlegging av eksisterende anlegg knyttet til de i pkt. 1-3 beskrevne rettigheter, skal dekkes av eier av Parsellen.

Ved behov skal eier av gnr. 32 bnr. 172, 173 og 104 gis rett til bruk av vei samt rett til tilknytning til eventuelle anlegg etablert overensstemmende med ovennevnte rettigheter. Eier av gnr. 32 bnr .172, 173 og 104 dekker selv kostnader forbundet med utøvelse av sin rett.

Lørenskog
~~Billingstad~~, den 27./6.. 2002

ABB Holding AS org.nr. 911 374 285
KNUT HOGSNES
iflg. fullmakt

Bergerveien 12 KS
ANDREAS KORCHIK

Asker kommune
KOMMUNALTEKNIKK

Doknr: 3287379 Tinglyst: 05.11.2020
STATENS KARTVERK

Avtale

Mellom
Asker kommune
Org. 944 382 038
og
Billingstad Energi
Org.nr 921 660 944
om
samordning av ledninger i grunnen

1. Bakgrunnen for avtalen

I planområde Vestre Billingstad med plan ID 2014003 skal det etableres en felles infrastruktur, blant annet VA-rør og fjernvarmerør. I henholdt til §15-7(3) a, § 15-8 (4) b, TEK17 og VA-norm til Asker kommune skal minimum avstand til VA-rør være minimum 3m fra rør mindre enn Ø500mm, og 5m fra rør som er Ø500mm eller mer.

Under detaljprosjekteringen ble det avdekket strekninger hvor avstand mellom VA-rør og fjernvarmerør ikke lot seg overholde. Senere ble omfanget redusert ved å prosjektere kompenserende tiltak, slik at avstand kan reduseres uten negative konsekvenser for verken VA-rør eller fjernvarmerør. Tilgjengelighet til senere vedlikehold er sikret med prosjekterte kompenserende tiltak.

Det er fortsatt noen strekninger hvor avstandskravet verken er oppnådd, eller hvor det ikke er oppnådd løsning som ivaretar de ovennevnte hensyn gjennom kompenserende tiltak. Det er derfor blitt utarbeidet tegninger som viser alle forskjellige strekninger merket med avtalt farge (vedlagt, R200, R201, R202, R203, R204, R205):

- Grønn merking - påkrevd avstand overholdt,
- Gul merking - sikkerheten og tilgjengeligheten til VA-rør ivaretatt,
- Rød merking («Rød sone») - avstand ikke overholdt, umulig med kompenserende tiltak innen rimelig omfang.

Forhold i rød sone reguleres av denne avtalen.

Reguleringene i denne avtalen bygger på en underliggende forutsetning om at begge parter i avtalen skal vise aktsomhet for hverandres rør/ledninger.

2. Innhold

- Varselnett skal legges ut langs hele rørtrase for fjernvarme i hele planområdet, ett over hvert rør. Varselsnettet skal merkes med FJERNVARME.

- Eier av VA-anlegg, eller den som på dennes vegne, utfører grave- eller vedlikeholdsarbeid i rød sone, skal varsle eier av fjernvarme i rimelig tid på forhånd slik at påvisning av fjernvarmerør og vurdering av eventuelle tiltak kan finne sted.

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

- Dersom kommunen må gjennomføre avbøtende tiltak for å sikre fjernvarmerør under reparasjon/vedlikehold av sitt VA–anlegg, skal ekstra kostnader forbundet med det dekkes av eier av fjernvarmerør. Eier av VA-anlegg skal så langt praktisk mulig gi eier av fjernvarmerør mulighet til å kommentere og eventuelt justere på de avbøtende tiltakene og tilhørende kostnadskonsekvenser, innen en rimelig frist.

- Ved akutte reparasjoner hvor kommunen må iverksette umiddelbare tiltak for å sikre forsyning av VA, vil eier av fjernvarmeanlegget bli informert så fort det lar seg gjøre og faktureres for merkostnader forårsaket av sikring av fjernvarmeanlegget.

- Skade som måtte oppstå på fjernvarmeanlegget som følge av brudd/vannlekkasje på VA-rør, fordi fjernvarme rør ligger nærmere vann- og avløpsledning enn avstandskravet på 3 m, er kommunen uvedkommende.

- Dersom hensyn knyttet til VA-nett pga. sitt endrede behov tilsier det, kan kommunen kreve, at deler av fjernvarmerør i rød sone tilpasses (flyttes) innen en rimelig frist. En slik vurdering skal skje i samarbeid med eier av fjernvarmerør (se kontaktpunkt i pkt.3) Kommunen dekker ingen kostnader for eier av fjernvarmerør knyttet til slik tilpasning (flytting).

- Eventuelt tap eller skade som oppstår hos tredjepart som følge av skade på fjernvarmeanlegg som ligger i rød sone som skyldes reparasjoner/ vedlikehold på kommunale vann - og avløpsledning er, er kommunen uvedkommende.

- Ved planlagte vedlikeholdsarbeider eller fornyelse av fjernvarmerør skal eier av VA nett varsles god tid i forveien. Arbeider skal utføres på en slik måte at de er til minst mulig ulempe for partene.

- Ved akutte reparasjoner av fjernvarmerør, skal eier av VA nett bli informert så fort det lar seg gjøre. Eventuelle skader som blir påført VA anlegget skal utbedres og bekostes av eier av fjernvarme.

- Kommunen eller dens entreprenør plikter å varsle eier av fjernvarmeanlegget dersom skade på fjernvarmerør oppdages (gjelder generelt). Ordinære drifts- og vedlikeholdsarbeider av offentlig veianlegg, f.eks. brøyting, kantklipping, grøfting gjennomføres uten varsling av eier av fjernvarmeanlegget.

- Avtalen gjelder den/de som til enhver tid eier fjernvarmeanlegget. Avtalen skal tinglyses på gnr/bnr 32/275, 32/274, 32/102, 32/16 32/104 og kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

Asker kommune
KOMMUNALTEKNIKK

3. Kontaktpunkt:

Asker kommune, v/virksomhetsleder, Kari Ekerholt, mob. 93 62 48 96, epost kari.ekerholt@asker.kommune.no

Billingstad Energi, v/daglig leder, Per Just Skaret, mob. 92 28 25 53, epost per.just.skaret@enaktiva.no

4. Signatur:

Asker kommune
Dato: 26/6-20 Sign: Kari Ekerholt
v/virksomhetsleder, Kari Ekerholt

Billingstad Energi
Dato: 28/5-19 Sign: PS J. Skaret
Ola Lindh
Styrets leder
Per Just Skaret
Styremedlem/adm.dir

5. Signatur fra grunneiere for tinglysning:

Eier av gnr/bnr 32/104, 32/275
JM NORGE AS,
Org nr: 829 350 122
Sign:
HANS T. LANDSVÆRK
Frode Brogren Lid

Eier av 32/16 og 32/102
SANDEKRA AS
Org nr: 969 916 871
Sign:

Eier av gnr/bnr 32/274, 32/275
BERGERVEIEN 24 AS,
Org nr:
Sign:
KATHARINA HERNES
HARALD TAASEN

Eier av gnr/bnr 32/275
BERGERVEIEN 12 AS,
Org nr: 913 499 166
Sign:
CARL BRYNJULFSEN
Thorbjørn Barrett Sek
ERIK REINFSS

Side 4 av 4

Asker kommune
KOMMUNALTEKNIKK

Eier av gnr/bnr 32/275
ABB HOLDING AS,
Org nr:.....

Sign:.....

Thorbjørn Barrett Sele

Innsender iht. følgebrev/-
~~innsender ikke oppgitt:~~
829350122
org.nr./fødselsnr.

Doknr: 670520 Tinglyst: 19.04.2018
STATENS KARTVERK

Erklæring

Undertegnede hjemmelshavere av gnr. 32 bnr. 104 i Asker kommune gir herved ferdselsrett for allmenheten over eiendommen. (ferdselsrett gjelder til fots/på sykkel.)
(område for ferdselsrett er vist med blå farge på vedlagt kart.)

Denne erklæring tinglyses på gnr. 32 bnr. 104 og kan ikke slettes eller endres uten Asker kommunes godkjenning.

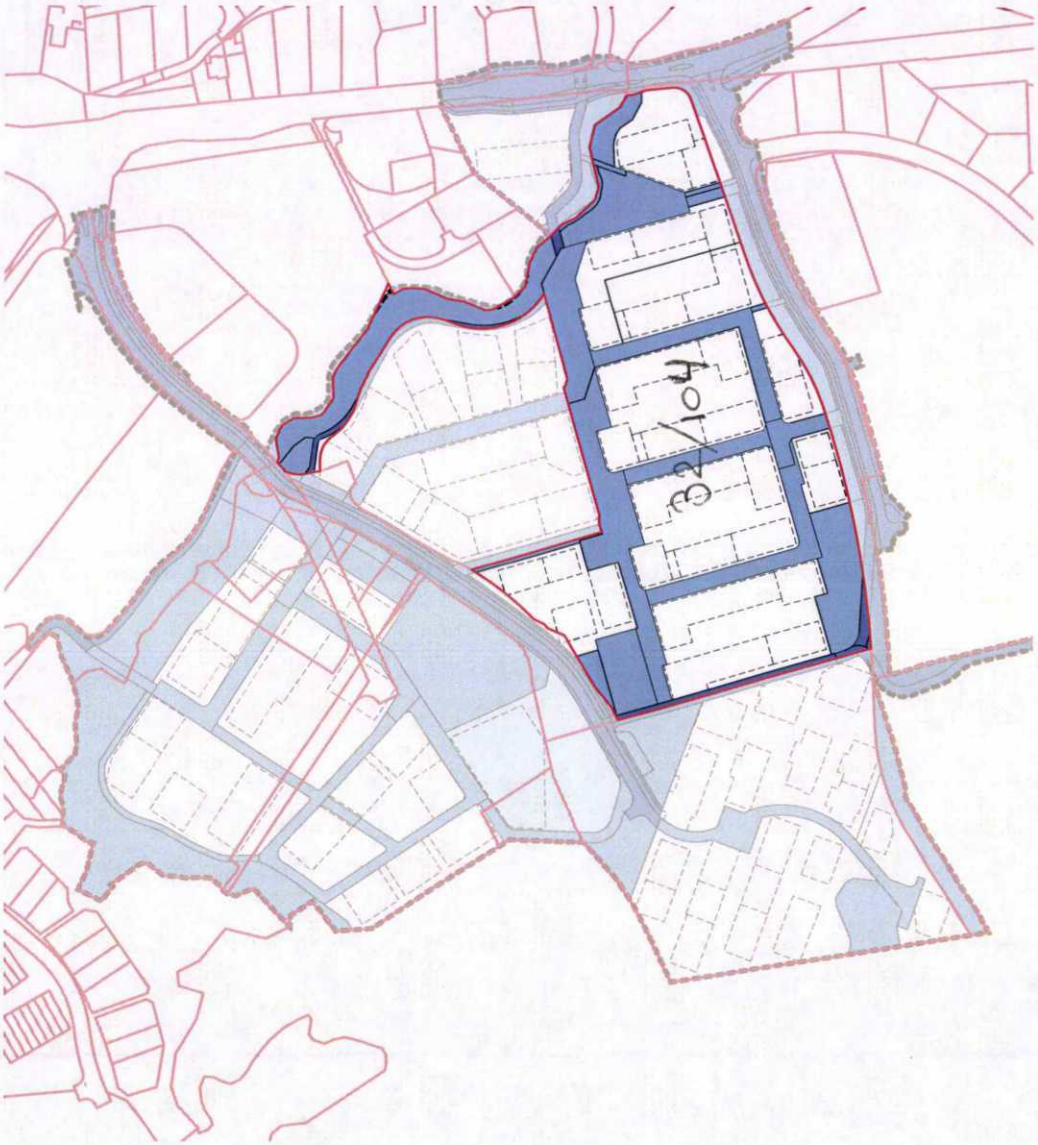
Hjemmelshavere: Bergerveien 12 Hjemmel AS, org.nr: 818 264 402

For bergerveien 12 Hjemmel AS

Hilde Vatne
Hilde Vatne

Kristin Folge
Kristin Folge

Dato: 11/4 - 2018


62/104

Doknr: 1197274 Tinglyst: 10.10.2019
STATENS KARTVERK

OVERENSKOMST OM RETTIGHETER OG PLIKTER VED OPPFØRING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FRITTLIGGENDE NETTSTASJON (prefabrikkert kiosk)
(STEDSEVARIG RETT)

Mellom

Hafslund Nett AS
(nedenfor kalt Netteier)

Retur:
Hafslund Nett AS
v/Rettigheter
Postboks 990 Skøyen
0247 OSLO

Org.nr: 980 489 698

og

JM Norge AS
(nedenfor kalt Grunneier)

som Grunneier og hjemmelshaver av gnr. 32 og bnr. ~~282~~ 104 i Asker kommune, med eiendomsadresse: Satelittfaret 2
er det inngått slik overenskomst om rettighetserverv for plassering av nettstasjon med transformator, tilhørende apparater og kabelanlegg/luftledningsnett
(nedenfor kalt anlegget).

Plassering av anlegget på eiendommen er vist på vedlagt kart datert 19/09-2019
Nettstasjon nr.: D0531

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett til plassering av nettstasjon og tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett over eiendommen som vist på vedlagte kart. Retten omfatter også rett til å drifte, vedlikeholde og fornye nettstasjon med tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett.

Netteier besørger oppføringen samt utfører og bekoster alt utvendig vedlikehold av nettstasjonen.

Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen til andre kunder.

1.2 Transport og ferdsel

Netteier har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utøvelse av de i overenskomsten nevnte rettigheter.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport eller ferdsel, er Netteier ansvarlig for å rette opp.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde opp etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Grunneier har ikke rett til oppføring av noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for drift og vedlikehold av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg. Grunneier må innhente skriftlig tillatelse av Netteier for å iverksette byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 5 meter. Dette for at nødvendige forskriftsmessige tiltak kan iverksettes før bygging påbegynnes. Det tillates derimot ikke byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 1,5 meter.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører anlegget f.eks. ved sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mm.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager, anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til anlegget. Kostnader Netteier får ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til anlegget, bæres av Netteier.

2.2 Flytting av nettstasjon/kabelanlegg

Dersom Grunneier, uavhengig av årsak, ønsker å få nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Grunneier kan ikke kreve flytting av anlegget før Netteier eller han selv har skaffet annen egnet plass for nettstasjonen på eiendommen. Slik plass skal Netteier og Grunneier i fellesskap forsøke å fremskaffe uten ugrunnet opphold. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Dersom Netteiers behov for nettstasjonen faller bort, skal Netteier fjerne nettstasjonen og planere og istandsette terrenget. Omkostningene med dette bæres av Netteier.

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i grunnen, for Grunneiers ulemper og tap av ethvert slag, for rett til bruk av eksisterende veier, samt Grunneiers avståelse av rettigheter i henhold til denne overenskomst, fastsettes et beløp en gang for alle.

For denne eiendommen er erstatningen avtalt til kr. 0.

Erstatningsbeløpet utbetales Grunneier uten unødig opphold når overenskomsten er underskrevet av partene.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under bygging av anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller erstattes av Netteier. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.
Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysning

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan kun skje ved samtykke fra Netteier

5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Ingen særskilte avtalebestemmelser er avtalt.

Denne overenskomst er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted:	Oslo	Dato:	24.09.19

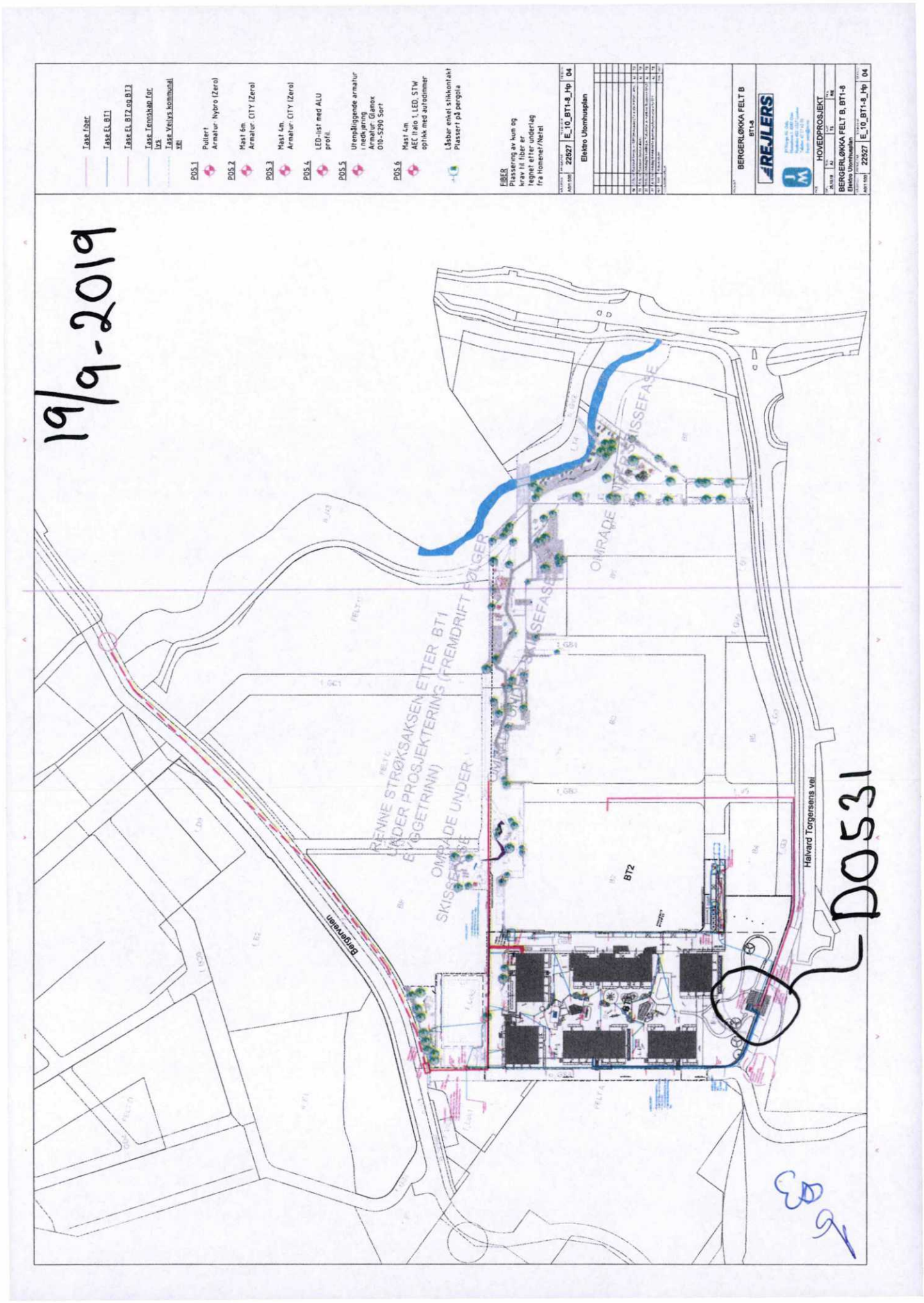
Grunneier1 signatur:	
(Blokkbokst.):	MARTIN ASP
Foretaksnr./ personnr.:	JM NORGE AS
	orgnr. 829 350 122
Grunneier 2 signatur:	Egil Dahl
(Blokkbokst.):	EGIL DAHL
Foretaksnr./ personnr.:	JM NORGE AS
Gr.eier3 signatur:	
(Blokkbokst.):	
Foretaksnr./ personnr.:	

Sted:	Oslo	Dato:	7/10-19

Hafslund Nett AS

NO 980 489 698 MVA

Leder signatur:	
(Blokkbokst.):	Berit Letting
Saksbeh., signatur:	
(Blokkbokst.):	Knut Eyvind Aarud


19/9-2019
D0531
Fase fiber
Fase El. BT1
Fase El. BT2 og BT3
Fase Trenskap for trs
Fase Veilys kommunal vei
POS.1 Pullert Armatur: Nybro (Zero)
POS.2 Mast 6m Armatur: CITY (Zero)
POS.3 Mast 4m Armatur: CITY (Zero)
POS.4 LED-list med ALU profil.
POS.5 Utenpåliggende armatur i nedsenket ramme Armatur: Glamox O10-5290 Sort
POS.6 Mast 4m AEC Italo 1 LED, STW optikk med autodimmer
Låsbar enkel stikkontakt Plassert på pergola
FIBER Plassering av kum og krav til fiber er tegnet etter underlag fra Homenet/Nettel
Elektro Utomhusplan
BERGERLØKKA FELT B
BT1-8
REJLERS
HOVEDPROSJEKT
BERGERLØKKA FELT B, BT1-8
Elektro Utomhusplan
22527 E_10_BT1-8_Hp 04
RENNE STRØKSAKSEN ETTER BT1 UNDER PROSJEKTERINGS (FREMDRIFT FØLGER BYGGETRINN)
OMRÅDE UNDER SKISSEFASE
BT2
Halvard Torgersens vei
Bergerveien

OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Organisasjonsnummer 926726439

Tinglysingsutdrag

Sak:	18-142893REN-JOOV/JLST VESTRE BILLINGSTAD
Gnr.:	32 og 39
Kommune:	Asker
Saken gjelder:	Ny utforming av eiendom og alltidvarende bruksrett

Avsluttet ved jordskifteretten: 17.02.2021

Doknr: 1205907 Tinglyst: 12.03.2024
STATENS KARTVERK

Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.

Den 02.09.2019 avsa jordskifteretten dom med slik

slutning:

1. Grensen mellom gnr. 32 bnr. 1 og gnr. 32 bnr. 16 i Asker fastsettes i samsvar med jordskifterettens forslag av 27.05.19.
2. Sandekra AS skal sette opp gjerde i grensen i samsvar med bestemmelsene i reguleringsplanen.
3. Dommen settes til påanke straks.

Den 02.09.2019 avsa jordskifteretten jordskifteavgjørelse om merking og måling (grensebeskrivelse) for grensen mellom gnr. 32 bnr. 1 og gnr. 32 bnr. 16, jf. enighetsdom av 02.09.19.

Jordskifteavgjørelsen har slik:

Grensebeskrivelse
Grensepunktene er umerka punkt.

Grensepunktene er satellittmålt i koordinatsystem: Euref 89, sone 32N

Nøyaktigheten er i henhold til standard for stadfesting av matrikkelenhets- og råderettsgrenser. Oppgitte koordinater (x, y) er i meter.

Koordinatene har en nøyaktighet tilsvarende områdetype 1, det vil si forventet presisjon bedre enn 0,1 meter.

De oppgitte avstandene er horisontalmål. Retningene er i forhold til kart nord med sirkelen delt i 400 gon. Dette gir nord = 0g, øst = 100g, sør = 200g og vest = 300g. Om ikke annet er presisert, går grensene i rette linjer mellom grensepunktene.

Bare de grensene som er beskrevet i denne grensebeskrivelsen blir fastsatt med rettslig bindende virkning i denne saken. Andre grenser som er lagt inn på kartet er tatt ut fra matrikkelkartet, og er ikke behandlet av jordskifteretten.

Venstre og høyre i grensebeskrivelsen nedenfor, er i forhold til retningen grensene har fra startpunkt til endepunkt.

Grense 67
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 1
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 16

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
274	Umerket grensepunkt			6637793,53	582880,16
		363,34	88,35		
275	Umerket grensepunkt			6637867,63	582832,05
		395,34	21,22		
276	Umerket grensepunkt			6637888,79	582830,50
		58,25	21,89		
277	Umerket grensepunkt			6637902,14	582847,85
		361,98	14,97		
278	Umerket grensepunkt			6637914,52	582839,43

Fra punkt 5 går grensen videre til den treffer grensen mot gnr. 32 bnr. 18.

Jordskifteavgjørelsen har slik

slutning:

1. Grensebeskrivelse for grense nr. 67 fastsettes slik det framgår ovenfor.
2. Jordskifteavgjørelsen settes til påanke straks.

Den 07.02.2020 avsa jordskifteretten jordskifteavgjørelse med slike

Bruksordningsregler for arealer med felles bruk i jordskifteområdet

1. EIENDOMMER

Bruksordningsreglene gjelder eiendommene gnr. 32 bnr. 274, gnr. 32 bnr. 276 (f_VA1) (felt A), gnr. 32 bnr. 104 og gnr. 32 bnr. 282 (felt B), gnr. 32 bnr. 279 (felt C), gnr. 32 bnr. 16 (felt D), gnr. 32 bnr. 49 (barnehagetomta E1), gnr. 32 bnr. 273 (kollen f_E2), gnr. 32 bnr. 15 (o_GV2), gnr. 32 bnr. 258 (o_TV4), gnr. 32 bnr. 275 (o_V1), gnr. 32 bnr. 254 (o_GS2), gnr. 32 bnr. 28 (f_Lek 1 og f_Lek2), gnr. 32 bnr. 102 (f_P1), gnr. 32 bnr 113 (f_GS7) og fremtidige eiendommer som fradeles disse.

2. ADKOMST

Eiendommene gnr. 32 bnr. 247, gnr. 32 bnr. 276 (f_VA1) (felt A), gnr. 32 bnr. 104 og gnr. 32 bnr. 282 (felt B), gnr. 32 bnr. 279 (felt C), gnr. 32 bnr. 16 (felt D), gnr. 32 bnr. 49 (barnehagetomta E1), gnr. 32 bnr. 273 (kollen f_E2) har adkomstrett fram til eiendommene

over gnr. 32 bnr. 275 (veg o_V1) i henhold til vedtatt reguleringsplan, utbyggingsavtale og rammetillatelse:

- Områdeplan for Vestre Billingstad 2014003, med tilhørende reguleringsplanbestemmelser, vedtatt 30.01.2018 av Asker kommune
- Utbyggingsavtale, godkjent av Asker kommunestyre 30.01.2018 sak nr. 8
- Rammetillatelser

Ved motstrid mellom disse dokumentene skal siste dokument ha forrang foran et eldre dokument.

2.A MIDLERTIDIG ADKOMST

Midlertidig adkomst i anleggsperioden for beboere, utrykningskjøretøy, varelevering, avfallshåndtering, samt midlertidig gang- og sykkelforbindelse løses iht. nevnte områdeplan, områdeplanbestemmelser, utbyggingsavtaler og rammetillatelser.

I den tid utbygger bruker anleggsmaskiner og anleggskjøretøy på adkomstveger, turveger og gang- og sykkelveger nevnt i første ledd, dekker utbygger kostnadene med ekstraordinært vedlikehold som følger av slik bruk.

All kjøring på veger nevnt i punkt 1 skal utøves på en aktsom måte.

3. PARKERINGSPLASS

Det etableres parkeringsplasser for bil, motorsykkel, el-bil mm, samt handicapplasser i henhold til vedtatt områdereguleringsplan, utbyggingsavtale og rammetillatelse:

- Områdeplan for Vestre Billingstad 2014003, med tilhørende reguleringsplanbestemmelser, vedtatt 30.01.2018 av Asker kommune
- Utbyggingsavtale, godkjent av Asker kommunestyre 30.01.2018 sak nr. 8
- Rammetillatelser

Ved motstrid mellom disse dokumentene skal siste dokument ha forrang foran et eldre dokument.

Plassene fordeles i samsvar med avtaler med kjøper og godkjent rammetillatelse.

Midlertidig parkeringsplasser på terrenget er etablerte gjennom privatrettslige avtaler.

4. BARNEHAGE

Det skal etableres en barnehage på gnr. 32 bnr. 49 (barnehagetomta E1)

Ansatte og brukere av gnr. 32 bnr. 49 (barnehagetomta E1) har rett til å benytte angitte parkeringsplasser innen gnr. 32 bnr. 102 (f_P1). Retten gjelder 50% av parkeringsplassene og i tidsrommet 07.00 – 17.00. Parkeringsplassene angis i samråd mellom felt A og VBInfra (senere VBDrift).

Allmenhetens rett til å benytte barnehagens parkeringsplasser på P1, etter barnehagens stengetid, skal også tinglyses på det aktuelle gårds- og bruksnummer, før delområde A og felt

E1 og E2 kan få brukstillatelse. Rettigheten kan kun slettes etter samtykke fra Asker kommune.

Dersom barnehagen endrer åpningstid, skal VBInfra (senere VBDrift) godkjenne endret tidsrom for bruk av parkeringsplassene.

Barnehagens uteområder inkluderer taket på den del av eiendommen gnr. 32 bnr. 49 der energisentralen er lokalisert. I tillegg til dette har barnehagens brukere rett til opphold på gnr. 32 bnr. 273 (kollen f_E2). Denne retten utelukker ikke allmennhetens rett til fri ferdsel.

Deler av uteoppholdsareal E2 kan brukes midlertidig som riggområde for delområdene C og D i anleggsperioden. Riggområdet skal legges til rivningstomter og det skal tas hensyn til eksisterende vegetasjon og landskap, og tilbakeføres og opparbeides iht. godkjent utomhusplan.

5. BIL- OG SYKKELDELING

Det etableres parkeringsplasser til bilpool ordning og eventuelt privat sykkelpool ordning i henhold til utbyggingsavtalen. Utbyggerne etablerer min 2 bilpool plasser pr. 100 boliger innenfor planområdet ved overlevering av de enkelte felt og inngår avtale med leverandør på vegne av VBInfra senere VBDrift.

Avtalen for bilpool og eventuelt sykkelpool forvaltes og finansieres av VBInfra senere VBDrift.

Bilpool leverandør har rett til parkering av biler og sykler innenfor planområde på plassering anvist av VBInfra senere VBDrift. Hvis parkering og tilhørende installasjoner flyttes skal grunneier holdes skadesløs.

VBDrift har rett til å kjøpe eller leie flere p-plasser til markedspris fra beboerne eller utbyggerne for å sikre nødvendig kapasitet for bilpoolen forutsatt at det er tilgjengelige plasser.

Avtalen for bilpool ordningen har en bindingsperiode på min. 5 år regnet fra tidspunktet for midlertidig brukstillatelse for de enkelte byggetrinn.

6. KOSTNADER TIL DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Felt A, B, C og D deler kostnader til drift og vedlikehold på følgende fellesområder:

- F_Lek1 og f_lek2
- Kollen f_E2
- Strøksaksene definert i reguleringsplanen f_GB1, f_GB5, f_GC1, f_GD1, f_GD2,
- Friområder: N1, N2, N3, N4 og N5
- Gang- og sykkelveg: f_GS6
- Parkeringsområde: f_P1
- Torg: f_T1, f_T2 og f_T3
- Gangveg: f_GV1, f_GV2 og f_GV3
- Andre: f_V6 og f_fortau.

Felt A, B, og C deler kostnader til drift og vedlikehold på følgende fellesområder:

- Overvannshåndtering fra jordet (gnr 32 bnr 1) langs felt A (gnr 32 bnr 274). I henhold til avtale om håndtering av overvann, dato signert av Skjulestad 21.02.2019.

Kostnader til drift og vedlikehold fordeles til sameiene etter eierbrøk for seksjonene med brukstillatelse.

Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA. For næringsseksjon er det fastsatt en vektet sameiebrøk.

Dersom en eller flere av næringsseksjonene ønsker utvidelse av avtale om drift og vedlikehold av tilliggende områder, bekostes dette av den aktuelle part.

7. KABLER FOR STRØM, TELEFONI OG DATA

Den som til enhver tid leverer strøm, telefoni, TV- og datasignaler har vederlagsfri rett til å ha og legge kabler med tilhørende rørføringer på eller i grunnen på eiendommer nevnt under punkt 1. Ledningsveier har rett til fri adkomst for nødvendige vedlikeholds-reparasjonsarbeider. Det påhviler ledningseier å holde grunneier skadesløs når nytt kabelnett etableres og hvis det må inspireres, utbedres, flyttes eller lignende. Ledningseier har vederlagsfri rett til nødvendig adkomst til tekniske rom på eiendommer nevnt under punkt 1.

8. FJERNVARME

Den som til enhver tid leverer fjernvarme har vederlagsfri rett til å ha og legge rør for fjernvarme i grunnen over eiendommene nevnt under punkt 1. Rettighetshaver har rett til fri adkomst til nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Det påhviler ledningseier å holde grunneier skadesløs når nytt røranlegg etableres og hvis rørføringer med mer må inspiseres, utbedres, flyttes eller lignende. Rettighetshaver har vederlagsfri rett til nødvendig adkomst til tekniske rom på alle eiendommene.

9. VANN OG AVLØP

Eiendommene under punkt 1 skal ha evigvarende gjensidig bruksrett til vann- og avløpsanlegg som ligger på eiendommene og frem til kommunalt påkoblingspunkt.

Brukshaverne er forpliktet til å dekke kostnader til drift og vedlikehold av anlegget frem til kommunalt påkoblingspunkt, med lik andel på hver.

10. ALLMENNHETEN

Allmennheten har rett til å ferdes på private gatetun, strøksaksene, gang- og sykkelveier, felles park- og grøntanlegg, felles uteoppholdsarealer, stier/turveier, nærmiljøanlegg, ballbaner, lekeplasser, barnehagens uteoppholdsareal etter barnehagens stengetid, naturområder og torg.

Områdeplan for Vestre Billingstad 2014003, med tilhørende reguleringsplanbestemmelser, vedtatt 30.01.2018 av Asker kommune.

11. RETTIGHETER

Det enkelte felt har rett til å grave frem underjordiske konstruksjoner for vedlikehold og utbedringer av egne anlegg. Dette fordrer fullstendig tilbakestilling av arealet slik det var før tiltaket.

VBInfra vil inngå avtale med Asker kommune om rettigheter til fremtidig rehabilitering av offentlig hovedledningsanlegg i strøksakser og gatetun.

Og slike:

Grenser

Grensepunktene er umerkede punkt.

Koordinatene har en nøyaktighet tilsvarende områdetype 1, det vil si forventet presisjon bedre enn 0,1 meter.

De oppgitte avstandene er horisontalmål. Retningene er i forhold til kart nord med sirkelen delt i 400 gon. Dette gir nord = 0g, øst = 100g, sør = 200g og vest = 300g. Om ikke annet er presisert, går grensene i rette linjer mellom grensepunktene.

Bare de grensene som er beskrevet i denne grensebeskrivelsen blir fastsatt med rettslig bindende virkning i denne saken. Andre grenser som er lagt inn på kartet er tatt ut fra matrikkelkartet, og er ikke behandlet av jordskifteretten.

Venstre og høyre i grensebeskrivelsen nedenfor, er i forhold til retningen grensene har fra startpunkt til endepunkt.

Grensene er gjengitt på kart i målestokk: 1:700, som følger som vedlegg til denne avgjørelsen.

Grensebeskrivelse

Grense 1
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 274
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 102

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
18	Umerket grensepunkt			6637701,47	582891,06
		322,10	44,92		
289	Umerket grensepunkt			6637716,75	582848,82

Grense 2
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 274
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 254

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
3	Umerket grensepunkt			6637574,80	582978,24
		66,42	8,34		
4	Umerket grensepunkt			6637579,00	582985,45
		Bue med radius 26,50 meter			
		(59,12	6,19)		
5	Umerket grensepunkt			6637582,71	582990,41
		Bue med radius 3,00 meter			
		(8,04	3,73)		
6	Umerket grensepunkt			6637586,41	582990,88
		Bue med radius 18,00 meter			
		(371,55	5,07)		
7	Umerket grensepunkt			6637590,98	582988,69
		380,84	5,94		
8	Umerket grensepunkt			6637596,65	582986,93
		382,14	84,65		
9	Umerket grensepunkt			6637677,99	582963,49

Grense 3
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 274
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 28

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
9	Umerket grensepunkt			6637677,99	582963,49
		322,52	8,89		
10	Umerket grensepunkt			6637681,07	582955,15
		222,50	1,99		
11	Umerket grensepunkt			6637679,20	582954,46
		322,54	22,64		
12	Umerket grensepunkt			6637687,05	582933,22
		22,80	2,00		
13	Umerket grensepunkt			6637688,92	582933,92
		322,57	31,50		
14	Umerket grensepunkt			6637699,85	582904,38

Grense 4
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 274
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 275

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
14	Umerket grensepunkt			6637699,85	582904,38
		Bue med radius 32,50 meter			
		(256,20	2,32)		
15	Umerket grensepunkt			6637698,38	582902,59
		322,50	5,00		
16	Umerket grensepunkt			6637700,11	582897,90
		250,39	1,17		
17	Umerket grensepunkt			6637699,29	582897,07
		322,15	6,39		
18	Umerket grensepunkt			6637701,47	582891,06

Grense 5
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 102
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 113

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
22	Umerket grensepunkt			6637719,84	582900,36
		318,99	6,09		
25	Umerket grensepunkt			6637721,63	582894,54
		Bue med radius 17,00 meter			
		(359,92	20,96)		
26	Umerket grensepunkt			6637738,57	582882,20
		2,18	4,96		
27	Umerket grensepunkt			6637743,53	582882,37

Grense 6
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 102
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 275

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
18	Umerket grensepunkt			6637701,47	582891,06
		Bue med radius 33,50 meter			
		(52,79	7,42)		
19	Umerket grensepunkt			6637706,48	582896,53
		Bue med radius 5,00 meter			
		(9,24	6,43)		
20	Umerket grensepunkt			6637712,84	582897,46
		368,69	4,59		
21	Umerket grensepunkt			6637716,89	582895,29
		66,45	5,87		
22	Umerket grensepunkt			6637719,84	582900,36

Grense 7
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 28
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 254

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
9	Umerket grensepunkt			6637677,99	582963,49
		382,08	46,84		
42	Umerket grensepunkt			6637722,99	582950,48
		Bue med radius 4,00 meter			
		(333,96	4,62)		
43	Umerket grensepunkt			6637725,34	582946,50

Grense 8
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 28
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 276

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
43	Umerket grensepunkt			6637725,34	582946,50
		197,09	6,36		
44	Umerket grensepunkt			6637718,99	582946,79
		Bue med radius 4,00 meter			
		(232,05	4,17)		
45	Umerket grensepunkt			6637715,34	582944,78
		266,84	23,39		
46	Umerket grensepunkt			6637703,70	582924,49
		366,70	6,85		
47	Umerket grensepunkt			6637709,63	582921,07

Grense 9
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 28
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 275

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
47	Umerket grensepunkt			6637709,63	582921,07
		267,19	15,16		
48	Umerket grensepunkt			6637702,16	582907,88
		Bue med radius 32,50 meter			
		(262,88	4,19)		
14	Umerket grensepunkt			6637699,85	582904,38

Grense 11
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 254
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 28

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
57	Umerket grensepunkt			6637701,37	582963,00
		382,15	24,03		
58	Umerket grensepunkt			6637724,46	582956,35

Grense 12
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 28

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
58	Umerket grensepunkt			6637724,46	582956,35
		82,33	45,62		
60	Umerket grensepunkt			6637736,96	583000,22
		182,29	23,99		
61	Umerket grensepunkt			6637713,89	583006,81
		282,28	45,56		
57	Umerket grensepunkt			6637701,37	582963,00

Grense 13
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 254
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 104

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
50	Umerket grensepunkt			6637693,24	582965,34
		382,16	8,46		
57	Umerket grensepunkt			6637701,37	582963,00

Grense 14
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 254

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
49	Umerket grensepunkt			6637600,43	582992,07
		181,12	7,91		
62	Umerket grensepunkt			6637592,87	582994,38
		Bue med radius 12,00 meter			
		(142,33	13,65)		
64	Umerket grensepunkt			6637584,45	583005,12
		103,83	63,91		
65	Umerket grensepunkt			6637580,61	583068,91

Grense 15
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 103
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 254

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
65	Umerket grensepunkt			6637580,61	583068,91
		205,94	6,01		
66	Umerket grensepunkt			6637574,63	583068,35
		303,87	9,56		
67	Umerket grensepunkt			6637575,21	583058,81

Grense 17
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 174
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 104

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
179	Umerket grensepunkt			6637594,79	583125,89
		382,29	6,73		
178	Umerket grensepunkt			6637601,27	583124,04

Grense 18
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 174

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
186	Umerket grensepunkt			6637636,94	583193,93
		182,31	9,37		
187	Umerket grensepunkt			6637627,93	583196,50

Grense 19
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 174

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
193	Umerket grensepunkt			6637662,55	583258,33
		182,37	7,95		
194	Umerket grensepunkt			6637654,90	583260,50

Grense 20
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 174
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 103

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
74	Umerket grensepunkt			6637574,03	583052,15
		88,86	6,76		
67	Umerket grensepunkt			6637575,21	583058,81

Grense 22
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 16
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 113

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
76	Umerket grensepunkt			6637790,55	582882,12
		63,34	25,70		
77	Umerket grensepunkt			6637804,55	582903,68
		Bue med radius 2,00 meter			
		(39,90	1,43)		
78	Umerket grensepunkt			6637805,71	582904,52
		162,73	6,62		
79	Umerket grensepunkt			6637800,19	582908,18

Grense 23
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 113
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 49

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
86	Umerket grensepunkt			6637723,22	582920,21
		292,06	6,29		
84	Umerket grensepunkt			6637722,44	582913,97
		318,07	18,51		
83	Umerket grensepunkt			6637727,62	582896,21
		Bue med radius 11,00 meter			
		(360,07	13,49)		
82	Umerket grensepunkt			6637738,54	582888,29
		2,07	45,64		
81	Umerket grensepunkt			6637784,16	582889,77
		Bue med radius 8,00 meter			
		(32,71	7,41)		
80	Umerket grensepunkt			6637790,61	582893,41
		63,35	17,60		
79	Umerket grensepunkt			6637800,19	582908,18

Grense 24
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 275
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 113

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
86	Umerket grensepunkt			6637723,22	582920,21
		167,35	2,00		
87	Umerket grensepunkt			6637721,48	582921,19
		267,09	10,93		
88	Umerket grensepunkt			6637716,08	582911,69
		Bue med radius 8,00 meter			
		(316,85	11,24)		
89	Umerket grensepunkt			6637719,02	582900,84
		366,28	0,95		
22	Umerket grensepunkt			6637719,84	582900,36

Grense 25
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 16
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 49

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
79	Umerket grensepunkt			6637800,19	582908,18
		63,33	45,07		
90	Umerket grensepunkt			6637824,74	582945,97

Grense 26
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 273
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 49

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
90	Umerket grensepunkt			6637824,74	582945,97
		172,12	64,08		
91	Umerket grensepunkt			6637766,70	582973,15
		115,26	11,45		
92	Umerket grensepunkt			6637763,98	582984,27

Grense 27
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 275
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 49

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
92	Umerket grensepunkt			6637763,98	582984,27
		Bue med radius 90,00 meter			
		(257,79	26,47)		
95	Umerket grensepunkt			6637747,69	582963,41
		267,19	49,65		
86	Umerket grensepunkt			6637723,22	582920,21

Grense 28
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 16
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 273

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
90	Umerket grensepunkt			6637824,74	582945,97
		63,33	55,76		
96	Umerket grensepunkt			6637855,11	582992,74
		37,43	9,19		
97	Umerket grensepunkt			6637862,76	582997,84
		137,05	24,85		
98	Umerket grensepunkt			6637849,10	583018,60
		36,09	28,06		
99	Umerket grensepunkt			6637872,77	583033,67
		36,51	26,46		
102	Umerket grensepunkt			6637895,00	583048,03
		136,78	20,78		
106	Umerket grensepunkt			6637883,65	583065,44

Grense 29
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 275
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 273

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
106	Umerket grensepunkt			6637883,65	583065,44
		Bue med radius 394,50 meter			
		(231,53	28,13)		
108	Umerket grensepunkt			6637858,90	583052,07
		268,64	1,54		
109	Umerket grensepunkt			6637858,17	583050,71
		236,27	25,73		
285	Umerket grensepunkt			6637836,50	583036,83
		238,65	8,89		
110	Umerket grensepunkt			6637829,20	583031,76
		203,41	1,50		
111	Umerket grensepunkt			6637827,70	583031,68
		240,11	67,73		
112	Umerket grensepunkt			6637772,97	582991,77
		Bue med radius 90,00 meter			
		(244,25	11,71)		
92	Umerket grensepunkt			6637763,98	582984,27

Grense 30
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 16
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 275

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
106	Umerket grensepunkt			6637883,65	583065,44
		136,81	1,99		
113	Umerket grensepunkt			6637882,56	583067,11
		28,56	10,08		
114	Umerket grensepunkt			6637891,64	583071,48
		27,14	26,92		
116	Umerket grensepunkt			6637916,15	583082,61
		Bue med radius 33,00 meter			
		(41,05	11,15)		
117	Umerket grensepunkt			6637925,06	583089,31
		51,79	12,50		
118	Umerket grensepunkt			6637933,65	583098,40

Grense 32
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 275

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
119	Umerket grensepunkt			6637923,05	583103,18
		251,73	8,96		
120	Umerket grensepunkt			6637916,89	583096,67
		Bue med radius 21,00 meter			
		(238,77	8,40)		
142	Umerket grensepunkt			6637910,00	583091,86

Grense 33
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 279
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 275

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
142	Umerket grensepunkt			6637910,00	583091,86
		227,01	27,36		
125	Umerket grensepunkt			6637885,06	583080,60
		229,05	9,76		
126	Umerket grensepunkt			6637876,30	583076,30
		134,98	1,51		
127	Umerket grensepunkt			6637875,51	583077,59
		Bue med radius 445,50 meter			
		(234,64	64,90)		
130	Umerket grensepunkt			6637819,98	583043,99
		240,20	0,83		
131	Umerket grensepunkt			6637819,31	583043,50
		382,33	1,93		
132	Umerket grensepunkt			6637821,17	583042,97
		239,87	6,17		
174	Umerket grensepunkt			6637816,17	583039,36

Grense 34
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 275

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
174	Umerket grensepunkt			6637816,17	583039,36
		239,87	2,98		
133	Umerket grensepunkt			6637813,76	583037,61
		182,38	1,90		
134	Umerket grensepunkt			6637811,93	583038,13
		240,11	58,78		
135	Umerket grensepunkt			6637764,44	583003,50
		Bue med radius 104,50 meter			
		(253,64	44,12)		
140	Umerket grensepunkt			6637735,08	582970,57
		267,21	16,69		
141	Umerket grensepunkt			6637726,86	582956,05

Grense 35
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 254
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 104

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
58	Umerket grensepunkt			6637724,46	582956,35
		382,16	0,69		
143	Umerket grensepunkt			6637725,12	582956,16
		Bue med radius 4,00 meter			
		(395,98	1,74)		
141	Umerket grensepunkt			6637726,86	582956,05

Grense 36
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 254
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 275

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
141	Umerket grensepunkt			6637726,86	582956,05
		Bue med radius 4,00 meter			
		(38,76	3,46)		
142	Umerket grensepunkt			6637729,70	582958,03
		270,42	4,17		
288	Umerket grensepunkt			6637727,83	582954,30
		280,33	8,19		
43	Umerket grensepunkt			6637725,34	582946,50

Grense 38
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 258

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
144	Umerket grensepunkt			6637906,08	583097,74
		137,32	3,04		
145	Umerket grensepunkt			6637904,40	583100,27
		Bue med radius 2,00 meter			
		(122,92	0,91)		
146	Umerket grensepunkt			6637904,08	583101,12
		108,26	14,06		
147	Umerket grensepunkt			6637902,26	583115,06
		Bue med radius 6,00 meter			
		(142,58	6,14)		
150	Umerket grensepunkt			6637898,45	583119,88
		Bue med radius 37,50 meter			
		(154,15	25,96)		
151	Umerket grensepunkt			6637878,94	583137,00
		131,55	35,07		
152	Umerket grensepunkt			6637862,26	583167,85
		Bue med radius 38,00 meter			
		(154,60	28,19)		
153	Umerket grensepunkt			6637840,94	583186,29
		Bue med radius 24,50 meter			
		(195,29	12,45)		
154	Umerket grensepunkt			6637828,52	583187,21
		211,74	19,03		
155	Umerket grensepunkt			6637809,81	583183,72
		Bue med radius 47,50 meter			
		(185,25	33,92)		
156	Umerket grensepunkt			6637776,80	583191,51
		Bue med radius 35,50 meter			
		(150,52	12,89)		
157	Umerket grensepunkt			6637767,61	583200,55

Grense 39
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 279
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 258

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
158	Umerket grensepunkt			6637766,57	583196,93
		Bue med radius 38,50 meter			
		(352,13	11,22)		
159	Umerket grensepunkt			6637774,77	583189,26
		Bue med radius 50,50 meter			
		(385,03	36,52)		
160	Umerket grensepunkt			6637810,28	583180,75
		11,76	19,12		
161	Umerket grensepunkt			6637829,07	583184,26
		Bue med radius 21,50 meter			
		(395,27	10,92)		
162	Umerket grensepunkt			6637839,96	583183,45
		Bue med radius 35,00 meter			
		(354,60	25,98)		
163	Umerket grensepunkt			6637859,61	583166,45
		331,55	35,09		
164	Umerket grensepunkt			6637876,30	583135,58
		Bue med radius 40,50 meter			
		(354,14	28,05)		
165	Umerket grensepunkt			6637897,38	583117,08
		Bue med radius 3,00 meter			
		(342,50	3,07)		
166	Umerket grensepunkt			6637899,28	583114,67
		308,34	19,21		
167	Umerket grensepunkt			6637901,79	583095,62
		29,16	4,79		
144	Umerket grensepunkt			6637906,08	583097,74

Grense 40
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 279
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 104

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
144	Umerket grensepunkt			6637906,08	583097,74
		337,42	7,06		
142	Umerket grensepunkt			6637910,00	583091,86

Grense 41
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 279

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
284	Umerket grensepunkt			6637809,94	583041,15
		382,16	6,49		
174	Umerket grensepunkt			6637816,17	583039,36

Grense 42
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 103

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
65	Umerket grensepunkt			6637580,61	583068,91
		Bue med radius 36,50 meter			
		(93,75	11,53)		
175	Umerket grensepunkt			6637581,74	583080,38
		83,64	2,67		
176	Umerket grensepunkt			6637582,42	583082,97

Grense 43
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 174

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
176	Umerket grensepunkt			6637582,42	583082,97
		382,19	7,75		
177	Umerket grensepunkt			6637589,87	583080,83

Grense 44
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 103

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
179	Umerket grensepunkt			6637594,79	583125,89
		182,46	1,51		
180	Umerket grensepunkt			6637593,34	583126,30
		82,16	9,00		
181	Umerket grensepunkt			6637595,83	583134,95
		382,46	1,51		
182	Umerket grensepunkt			6637597,28	583134,54

Grense 45
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 174

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
182	Umerket grensepunkt			6637597,28	583134,54
		382,28	6,94		
183	Umerket grensepunkt			6637603,95	583132,63

Grense 46
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 103

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
187	Umerket grensepunkt			6637627,93	583196,50
		182,40	1,54		
188	Umerket grensepunkt			6637626,45	583196,92
		68,08	3,08		
189	Umerket grensepunkt			6637627,93	583199,62
		382,40	1,54		
190	Umerket grensepunkt			6637629,41	583199,20

Grense 47
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 174

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
190	Umerket grensepunkt			6637629,41	583199,20
		382,24	9,33		
191	Umerket grensepunkt			6637638,38	583196,63

Grense 48
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 103

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
194	Umerket grensepunkt			6637654,90	583260,50
		182,35	1,50		
195	Umerket grensepunkt			6637653,46	583260,91
		78,70	8,84		
196	Umerket grensepunkt			6637656,36	583269,26
		382,31	1,50		
197	Umerket grensepunkt			6637657,80	583268,85
		Bue med radius 144,00 meter			
		(74,26	21,86)		
198	Umerket grensepunkt			6637666,41	583288,95
		69,39	13,93		
199	Umerket grensepunkt			6637672,85	583301,30
		72,35	4,11		
200	Umerket grensepunkt			6637674,58	583305,03
		4,86	4,72		
201	Umerket grensepunkt			6637679,29	583305,39

Grense 49
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104
Eiendom til høyre: Gnr. 100 bnr. 1

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
206	Umerket grensepunkt			6637711,14	583320,19
		390,71	7,43		
207	Umerket grensepunkt			6637718,49	583319,11

Grense 50
Eiendom til venstre: Gnr. 39 bnr. 155
Eiendom til høyre: Gnr. 100 bnr. 1

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
207	Umerket grensepunkt			6637718,49	583319,11
		390,71	8,11		
208	Umerket grensepunkt			6637726,52	583317,93
		Bue med radius 28,00 meter			
		(384,73	7,58)		
209	Umerket grensepunkt			6637733,88	583316,13
		376,14	9,07		
210	Umerket grensepunkt			6637742,32	583312,81

Grense 52
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 15
Eiendom til høyre: Gnr. 100 bnr. 1

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
210	Umerket grensepunkt			6637742,32	583312,81
		Bue med radius 9,00 meter			
		(105,69	2,24)		
211	Umerket grensepunkt			6637742,12	583315,04
		376,45	6,97		
212	Umerket grensepunkt			6637748,62	583312,52
		317,09	2,38		
213	Umerket grensepunkt			6637749,25	583310,23

Grense 53
Eiendom til venstre: Gnr. 39 bnr. 155
Eiendom til høyre: Gnr. 100 bnr. 1

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
213	Umerket grensepunkt			6637749,25	583310,23
		Bue med radius 26,50 meter			
		(387,84	4,63)		
214	Umerket grensepunkt			6637753,80	583309,35
		393,42	32,28		
215	Umerket grensepunkt			6637785,91	583306,02
		Bue med radius 26,00 meter			
		(399,04	4,65)		
216	Umerket grensepunkt			6637790,56	583305,95
		4,52	10,01		
217	Umerket grensepunkt			6637800,54	583306,66
		Bue med radius 27,00 meter			
		(398,89	4,01)		
218	Umerket grensepunkt			6637804,55	583306,59
		393,45	11,88		
219	Umerket grensepunkt			6637816,37	583305,37
		Bue med radius 10,00 meter			
		(13,08	6,08)		
220	Umerket grensepunkt			6637822,32	583306,61
		31,92	5,33		
221	Umerket grensepunkt			6637826,99	583309,17

Grense 54
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 15
Eiendom til høyre: Gnr. 39 bnr. 155

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
213	Umerket grensepunkt			6637749,25	583310,23
		317,09	10,61		
222	Umerket grensepunkt			6637752,06	583300,00
		Bue med radius 26,00 meter			
		(305,96	9,04)		
223	Umerket grensepunkt			6637752,91	583291,00
		294,81	19,48		
224	Umerket grensepunkt			6637751,32	583271,58
		Bue med radius 13,00 meter			
		(323,91	11,45)		
225	Umerket grensepunkt			6637755,52	583260,93
		352,89	15,10		
226	Umerket grensepunkt			6637766,67	583250,75
		Bue med radius 3,00 meter			
		(317,55	3,16)		
227	Umerket grensepunkt			6637767,53	583247,71
		282,31	12,83		
228	Umerket grensepunkt			6637764,01	583235,37

Grense 55
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 15
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 104

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
228	Umerket grensepunkt			6637764,01	583235,37
		282,17	12,59		
229	Umerket grensepunkt			6637760,53	583223,27
		133,31	5,48		
230	Umerket grensepunkt			6637757,79	583228,02
		182,45	2,06		
231	Umerket grensepunkt			6637755,81	583228,58
		82,24	12,20		
232	Umerket grensepunkt			6637759,17	583240,31

Grense 56
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 15
Eiendom til høyre: Gnr. 39 bnr. 155

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
232	Umerket grensepunkt			6637759,17	583240,31
		82,24	6,94		
233	Umerket grensepunkt			6637761,08	583246,98
		Bue med radius 1,00 meter			
		(117,80	1,05)		
234	Umerket grensepunkt			6637760,79	583247,99
		152,89	12,62		
235	Umerket grensepunkt			6637751,47	583256,50
		Bue med radius 19,00 meter			
		(123,88	16,73)		
236	Umerket grensepunkt			6637745,34	583272,07
		94,79	7,81		
237	Umerket grensepunkt			6637745,98	583279,85

Grense 57
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 15
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 104

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
237	Umerket grensepunkt			6637745,98	583279,85
		94,78	3,32		
238	Umerket grensepunkt			6637746,25	583283,16

Grense 58
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 15
Eiendom til høyre: Gnr. 39 bnr. 155

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
238	Umerket grensepunkt			6637746,25	583283,16
		94,85	8,36		
239	Umerket grensepunkt			6637746,93	583291,49
		Bue med radius 20,00 meter			
		(105,99	6,96)		
240	Umerket grensepunkt			6637746,27	583298,42
		117,06	14,92		
210	Umerket grensepunkt			6637742,32	583312,81

Grense 59
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104
Eiendom til høyre: Gnr. 39 bnr. 155

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
244	Umerket grensepunkt			6637739,29	583280,54
		22,94	7,44		
238	Umerket grensepunkt			6637746,25	583283,16

Grense 60
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104
Eiendom til høyre: Gnr. 39 bnr. 155

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
237	Umerket grensepunkt			6637745,98	583279,85
		222,81	8,02		
245	Umerket grensepunkt			6637738,47	583277,04

Grense 61
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 103
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 239

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
74	Umerket grensepunkt			6637574,03	583052,15
		190,20	10,10		
250	Umerket grensepunkt			6637564,05	583053,70
		90,11	1,80		
251	Umerket grensepunkt			6637564,33	583055,48
		Bue med radius 6,75 meter			
		(140,76	9,64)		
252	Umerket grensepunkt			6637558,57	583063,22
		191,39	2,33		
253	Umerket grensepunkt			6637556,26	583063,53
		91,44	7,68		
254	Umerket grensepunkt			6637557,29	583071,14

Grense 62
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 103
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 120

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
254	Umerket grensepunkt			6637557,29	583071,14
		50,85	12,79		
255	Umerket grensepunkt			6637566,21	583080,30
		380,90	3,62		
256	Umerket grensepunkt			6637569,67	583079,23
		Bue med radius 100,00 meter			
		(84,51	7,70)		
257	Umerket grensepunkt			6637571,52	583086,70
		82,12	4,94		
258	Umerket grensepunkt			6637572,89	583091,45
		250,83	5,92		
259	Umerket grensepunkt			6637568,76	583087,21

Grense 63
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 239
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 120

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
259	Umerket grensepunkt			6637568,76	583087,21
		250,83	19,51		
260	Umerket grensepunkt			6637555,14	583073,23
		350,90	3,00		
254	Umerket grensepunkt			6637557,29	583071,14

Grense 64
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 103
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 239

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
259	Umerket grensepunkt			6637568,76	583087,21
		Bue med radius 617,50 meter			
		(82,75	59,20)		
262	Umerket grensepunkt			6637584,60	583144,25
		76,64	14,11		
263	Umerket grensepunkt			6637589,66	583157,42
		80,18	6,05		
264	Umerket grensepunkt			6637591,52	583163,18
		72,32	5,28		
265	Umerket grensepunkt			6637593,74	583167,97
		64,55	12,45		
266	Umerket grensepunkt			6637600,32	583178,54
		59,20	6,87		
267	Umerket grensepunkt			6637604,43	583184,05
		63,76	9,79		
268	Umerket grensepunkt			6637609,71	583192,30

Grense 66
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 103
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 246

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
272	Umerket grensepunkt			6637638,05	583261,56
		86,00	16,34		
273	Umerket grensepunkt			6637641,62	583277,51

Grense 67
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 1
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 16

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
274	Umerket grensepunkt			6637793,53	582880,16
		363,34	88,35		
275	Umerket grensepunkt			6637867,63	582832,05
		395,34	21,22		
276	Umerket grensepunkt			6637888,79	582830,50
		58,25	21,89		
277	Umerket grensepunkt			6637902,14	582847,85
		361,98	14,97		
278	Umerket grensepunkt			6637914,52	582839,43

Grense 68
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 276
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 275

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
43	Umerket grensepunkt			6637725,34	582946,50
		279,78	0,77		
49	Umerket grensepunkt			6637725,10	582945,77
		Bue med radius 10,00 meter			
		(273,82	2,05)		
50	Umerket grensepunkt			6637724,28	582943,89
		267,27	3,19		
51	Umerket grensepunkt			6637722,71	582941,11
		196,97	1,68		
52	Umerket grensepunkt			6637721,03	582941,19
		267,18	23,13		
47	Umerket grensepunkt			6637709,63	582921,07

Grense 69
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 174
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 103

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
176	Umerket grensepunkt			6637582,42	583082,97
		82,14	44,67		
179	Umerket grensepunkt			6637594,79	583125,89

Grense 70
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 103
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 103

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
182	Umerket grensepunkt			6637597,28	583134,54
		82,14	19,28		
279	Umerket grensepunkt			6637602,62	583153,07
		Bue med radius 46,50 meter			
		(71,26	15,79)		
280	Umerket grensepunkt			6637609,51	583167,28
		61,00	2,69		
281	Umerket grensepunkt			6637611,06	583169,48
		Bue med radius 302,50 meter			
		(64,08	28,26)		
282	Umerket grensepunkt			6637626,17	583193,36
		67,48	3,60		
187	Umerket grensepunkt			6637627,93	583196,50

Grense 71
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 174
Eiendom til høyre: Gnr. 32 bnr. 103

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
190	Umerket grensepunkt			6637629,41	583199,20
		Bue med radius 304,50 meter			
		(73,56	48,82)		
283	Umerket grensepunkt			6637649,11	583243,87
		78,66	17,61		
194	Umerket grensepunkt			6637654,90	583260,50

Grense 72
Eiendom til venstre: Gnr. 32 bnr. 104
Eiendom til høyre: Gnr. 100 bnr. 1

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
205	Umerket grensepunkt			6637711,14	583319,29
		100,00	0,90		
206	Umerket grensepunkt			6637711,14	583320,19

Grense 73
Eiendom til venstre: Gnr. 100 bnr. 1
Eiendom til høyre: Gnr. 32 Bnr. 103

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
290	Umerket grensepunkt			6637684,87	583318,70
		163,47	8,58		
291	Umerket grensepunkt			6637677,67	583323,36
		52,08	2,70		
292	Umerket grensepunkt			6637679,51	583325,32

Jordskifteavgjørelsen har slik

slutning

1. Ny eiendomsutforming fastsettes slik det framgår av grensebeskrivelsen ovenfor og jordskiftekartet som følger vedlagt.
2. Bruksordningsregler fastsettes slik det framgår ovenfor.

Rett utdrag

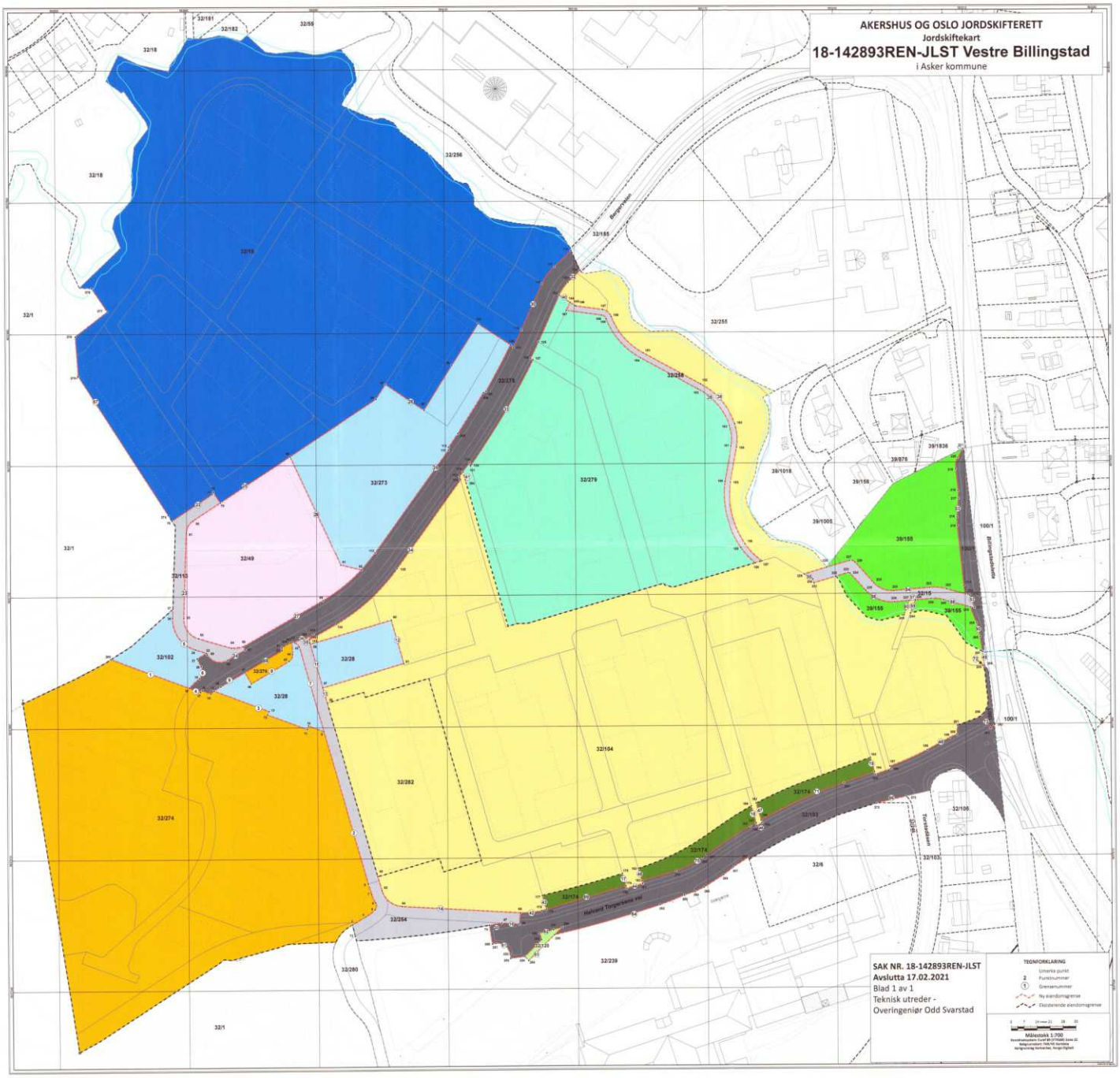
Desirée Grytbak

OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Asker (3203)	32	1		
Asker (3203)	32	15		
Asker (3203)	32	16		
Asker (3203)	32	28		
Asker (3203)	32	49		
Asker (3203)	32	102		
Asker (3203)	32	103		
Asker (3203)	32	104		
Asker (3203)	32	113		
Asker (3203)	32	120		
Asker (3203)	32	174		
Asker (3203)	32	239		
Asker (3203)	32	246		
Asker (3203)	32	254		

Asker (3203)	32	258		
Asker (3203)	32	273		
Asker (3203)	32	274		
Asker (3203)	32	276		
Asker (3203)	32	279		
Asker (3025)	32	282		
Asker (3025)	32	283		
Asker (3025)	32	284		
Asker (3025)	32	285		
Asker (3025)	32	286		
Asker (3025)	32	287		
Asker (3025)	32	288		
Asker (3025)	32	290		
Asker (3025)	32	291		
Asker (3203)	39	155		


AKERSHUS OG OSLO JORDSKIFTERETT
Jordskiftekart
18-142893REN-JLST Vestre Billingstad
i Asker kommune
SAK NR. 18-142893REN-JLST
Avslutta 17.02.2021
Blad 1 av 1
Teknisk utreder -
Overingeniør Odd Svarstad
TEGNFORKLARING
Målestokk 1:700

Kontroll og registrering av dokumenter

Vedlegg 2: Forsideark for dokumenter som skal skannes

TINGLYSINGEN

Kartverket

Etikett:

Doknr: 2878190 Tinglyst: 17.08.2020
STATENS KARTVERK

Denne forsiden tilhører dokument tinglyst på følgende registerenhet:

[ ] Knr. 3025 Gnr. 32 Bnr. 104 Fnr. Snr.

[ ] Org.nr. Andelsnr.

Innsender iht. følgebrev/-
innsender ikke oppgitt.
829350122
org.nr./~~fødselsnr~~.

ERKLÆRING HOVEDLEDNINGSANLEGG PÅ PRIVAT EIENDOM

Undertegnede, JM Norge AS som eier av eiendom/grunneier gnr. 32 bnr. 104 i Asker kommune, gir Asker kommune, (organisasjonsnummer: 920125298 MVA) tillatelse til å anlegge og ha liggende VA-ledninger på eiendom gnr. 32, bnr. 104 som vist på vedlagte kartskisser med tegningsnr. Z_40_H001_Kt og Z_40_H301_Kt.

Strøksaksen (i reguleringsplanen vist som f_GB1 og f_GB5) på gnr. 32 bnr. 104 skal driftes og vedlikeholdes av VB Drift AS. VB Drift AS eller den/de som til enhver tid har ansvar for drift og vedlikehold av ovennevnte arealer skal kontaktes dersom det skal utføres tiltak på hovedledningsanlegget her.

Gatetunene (i reguleringsplanen vist som f_GB2, f_GB3 og f_GB4) skal eies, driftes og vedlikeholdes av Bergerløkka Huseierforening. Bergerløkka Huseierforening eller den/de som til enhver tid har ansvar for drift og vedlikehold av ovennevnte arealer skal kontaktes dersom det skal utføres tiltak på hovedledningsanlegget her.

Tillatelsen innebærer følgende:

1. Kommunen gis rett til fremtidig rehabilitering og ombygging av ovennevnte anlegg. Kommunen har fri adkomst til anlegget for personell og materiell til anleggets utførelse og til senere ettersyn, vedlikehold, rehabilitering og ombygging. Grunneier vil på forhånd bli varslet om arbeider på eiendommen.

2. Grunneier kan ikke bygge eller foreta tiltak i eller nær anlegget, eller benytte eiendommen på en slik måte at ettersyn, vedlikehold, rehabilitering og ombygging hindres, eller at ledningsanlegget kan utsettes for skade.

3. For hovedledning med rørdimensjon opp til 500 mm kreves en avstand på minimum **3,0 m.** mellom bebyggelse og hovedledning.

   Vedlagt VA plan, tegning nr. Z_40_H301_Kt viser også strekninger hvor avstandskravet etter avbøtende tiltak ble redusert til 1,0 m.

4. Det gjøres oppmerksom på at strøksaksen (jfr. Kart, markert området) er prosjektert som en flomvei. Grunneier plikter til å bidra aktivt med informasjon og dokumentasjon ovenfor ledningseier om utforming av overflaten i strøksaksen slik at flomveien ikke endres/påvirkes (negativt) /evt. Opprettholdes ved graving ifm arbeider på ledningsnettet.

5. Ved graving eller transport på eiendommen i forbindelse med senere ettersyn, vedlikehold, rehabilitering eller ombygging av anlegget, skal kommunen sette i stand berørt areal etter endt anleggsgjennomføring.

   Trær som vil måtte fjernes vil bli reetablert men med unge trær.

   Utemøblering og konstruksjoner som ikke lar seg fjerne uten å skade det vil ikke bli erstattet.

6. Skade påført eiendommen under ettersyn, vedlikehold, rehabilitering og ombygging skal erstattes av kommunen (unntak se pkt. 4). I mangel av minnelig overenskomst, skal

erstatningen fastsettes ved rettslig skjønn, jfr. Skjønnsprosessloven av 1. juni 1917 nr. 1 § 4.

7. Denne erklæring tinglyses på eiendom gnr. 32, bnr. 104. Asker kommune besørger og bekoster tinglysing. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke av Asker kommune.

Sted / dato: Lysaker 23/6-20
Eier av gnr. 32 bnr. 104
JM Norge AS

Org. nummer 829 350 122

.....
Personnavn (blokkbokstaver)

.....
Sign.

MARTIN ASP HANS T. LANDSVÆRK

Sted / dato: Lysaker 25/6-20

.....
Sign.
Bergerveien 12 AS

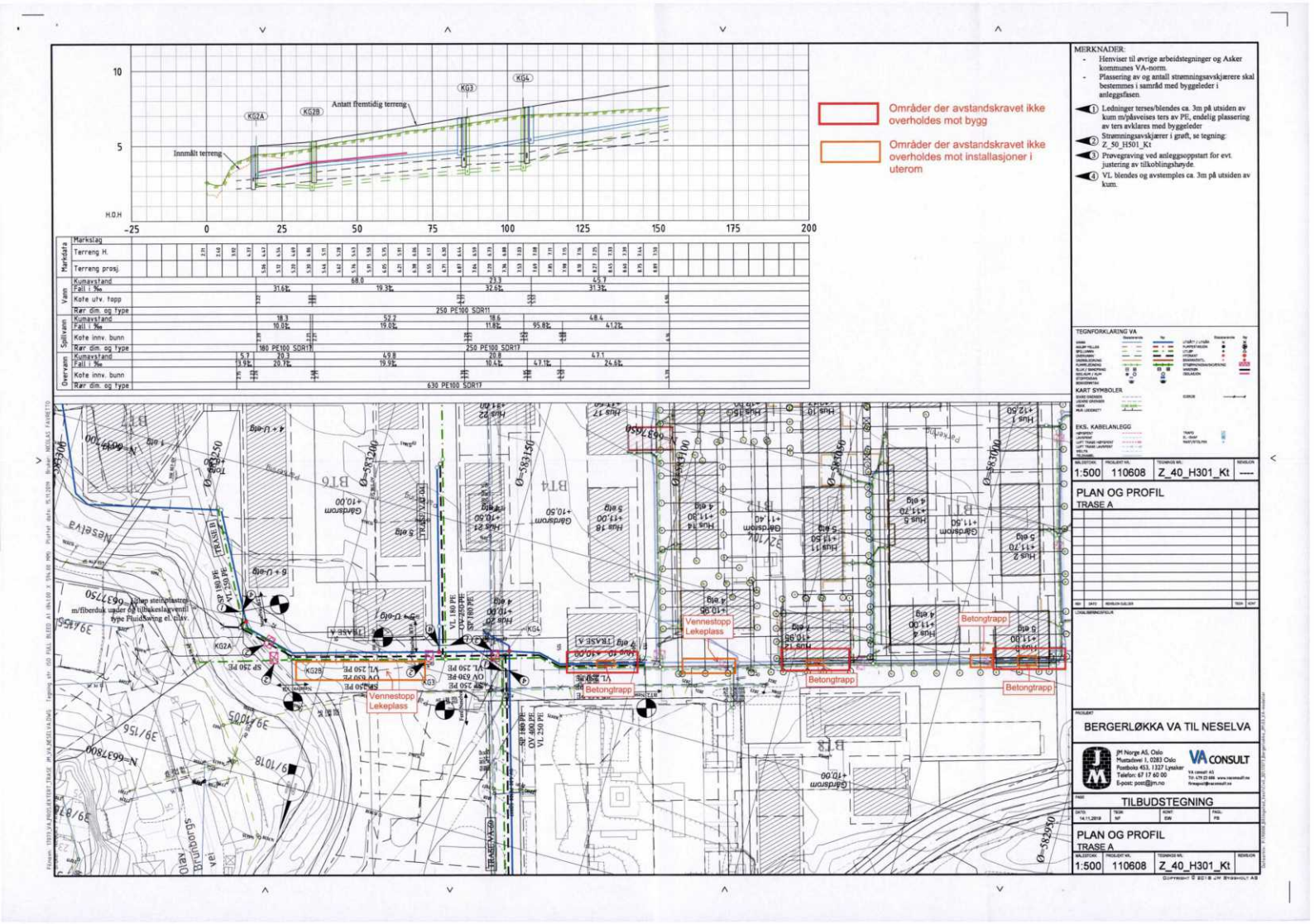
Sted / dato: 24/6-20

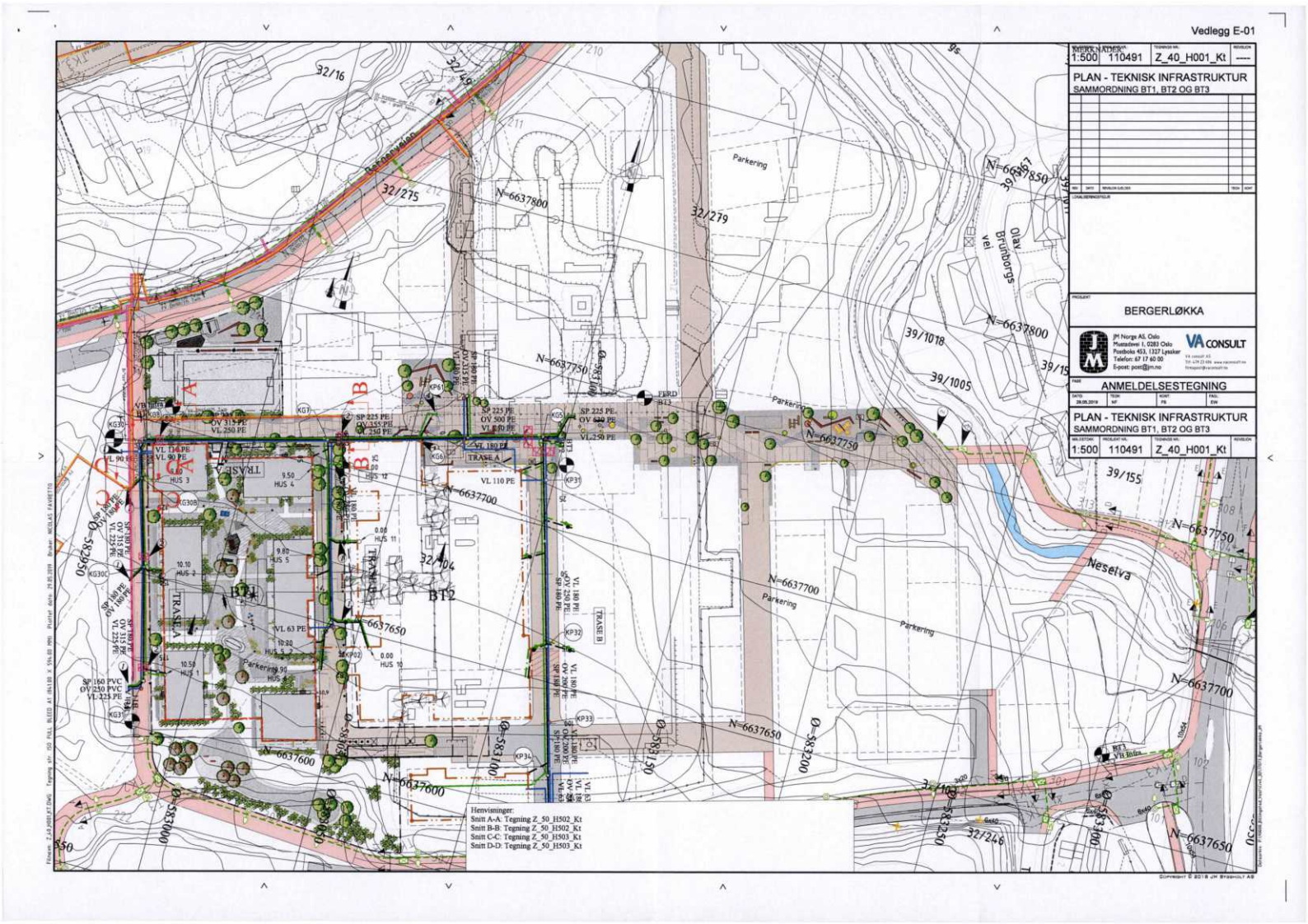
.....
Sign.
Sandekra AS

Sted / dato: 26/6-20

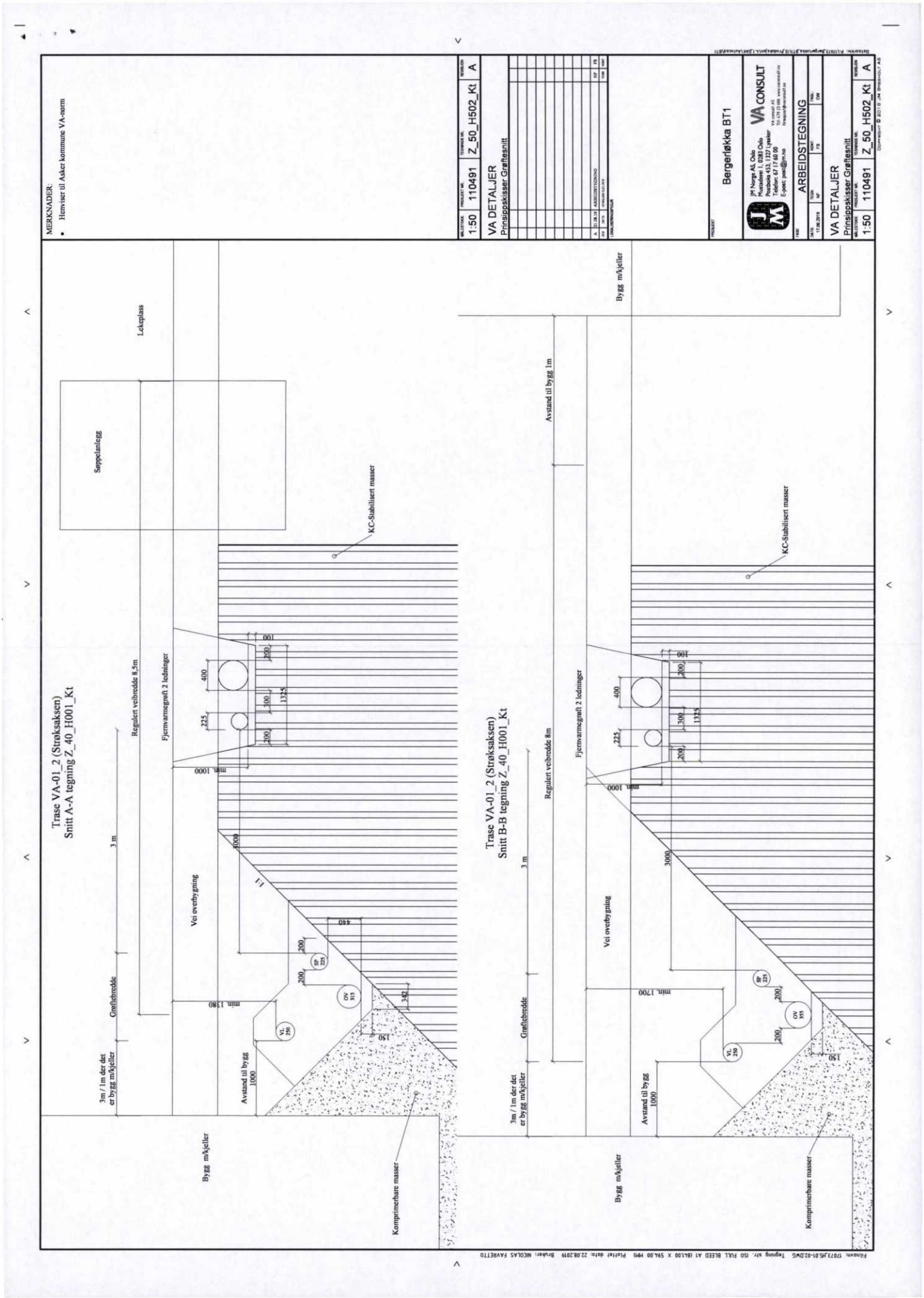
.....
Sign.
Bergerveien 24 AS

ANNE JOHNE HARALD THAASEN


Områder der avstandskravet ikke overholdes mot bygg
Områder der avstandskravet ikke overholdes mot installasjoner i uterom
MERKNADER:
- Henviser til øvrige arbeidstegninger og Asker kommunes VA-norm.
- Plassering av og antall strømningsavskjærere skal bestemmes i samråd med byggeleder i anleggsfasen.
1 Ledninger terses/blendes ca. 3m på utsiden av kum m/påsveises ters av PE, endelig plassering av ters avklares med byggeleder
2 Strømningsavskjærer i grøft, se tegning: Z_50_H501_Kt
3 Prøvegraving ved anleggsoppstart for evt. justering av tilkoblingshøyde.
4 VL blendes og avstemples ca. 3m på utsiden av kum.
TEGNFORKLARING VA
KART SYMBOLER
EKS. KABELANLEGG
1:500 110608 Z_40_H301_Kt
PLAN OG PROFIL
TRASE A
BERGERLØKKA VA TIL NESELVA
JM Norge AS, Oslo
Mustadveien 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
VA CONSULT
TILBUDSTEGNING
14.11.2019
PLAN OG PROFIL
TRASE A
1:500 110608 Z_40_H301_Kt
Vennestopp
Lekeplass
Betongtrapp
Gartsrom
Neselva


Vedlegg E-01
PLAN - TEKNISK INFRASTRUKTUR
SAMMORDNING BT1, BT2 OG BT3
1:500 110491 Z_40_H001_Kt
BERGERLØKKA
ANMELDELSESTEGNING
PLAN - TEKNISK INFRASTRUKTUR
SAMMORDNING BT1, BT2 OG BT3
1:500 110491 Z_40_H001_Kt
Henvisninger:
Snitt A-A: Tegning Z_50_H502_Kt
Snitt B-B: Tegning Z_50_H502_Kt
Snitt C-C: Tegning Z_50_H503_Kt
Snitt D-D: Tegning Z_50_H503_Kt
BT1
BT2
BT3
Neselva
Parkering
Olav Brunborgs vei


FELT C1
B9
B1
B2
B3
B4
B5
B6
B7
B8
B10
OMRÅDE FOR FELLES UTEOPPHOLDSAREAL
OMRÅDE FOR FELLES UTEOPPHOLDSAREAL
Tegnforklaring
Merknader:
Oversiktstegning kun som orientering-/feltoversikt. Alle mål og høyder må kontrolleres på stedet.
Områder som ikke er inkludert i byggetrinn BT1 og BT2 er kun vist som illustrasjon
1:500
2315
L_17_20_Pu
A
Bergerløkka
Oversiktsplan felt B
Bergerløkka BT2
Tilbudstegning
26.04.2019
OW
MN/EMM
JG
Bergerløkka
Oversiktsplan felt B
1:500
2315
L_17_20_Pu
A


MERKNADER:
• Henviser til Asker kommune VA-norm
Trase VA-01_2 (Strøksaksen)
Snitt A-A tegning Z_40_H001_Kt
Trase VA-01_2 (Strøksaksen)
Snitt B-B tegning Z_40_H001_Kt
Sandplanlegg
Lekeplass
Regulert veibredde 8,5m
Regulert veibredde 8m
Fjernvarmegrøft 2 ledninger
Vei overbygning
Grøftebredde
3m / 1m der det er bygg m/kjeller
Avstand til bygg 1m
Avstand til bygg 1000
Bygg m/kjeller
KC-Stabilisert masser
Komprimerbare masser
1:1
3 m
min. 1000
min. 1380
min. 1700
3000
1325
150
VA DETALJER
Prinsippskisser Grøftesnitt
Z_50_H502_Kt
1:50
110491
Bergerløkka BT1
ARBEIDSTEGNING
VA CONSULT

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Thorvald Olsens gate 4, 1396 Billingstad
Gnr. 32, Bnr. 285, Snr. 92, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
159260235

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Henrik Erland Morud

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 907 25 950

E-post: henrik.erland.morud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
