PRIVATMEGLEREN
PARK

KORPÅSEN 149 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

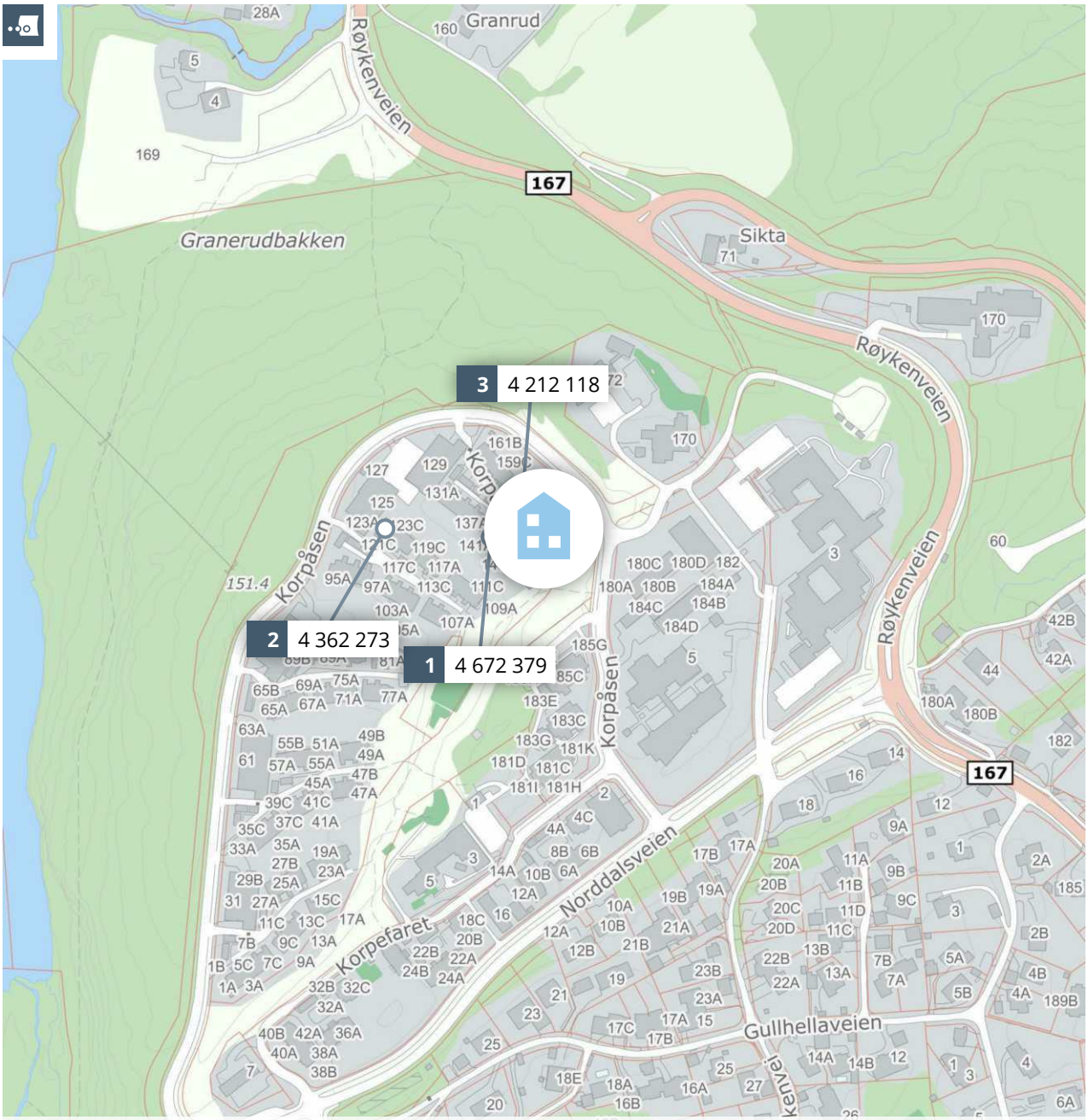
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KORPÅSEN 149 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 08.09.2026

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: Håvard Nilsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Korpåsen 149 B, 1386 ASKER

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2002

GNR 61 BNR 695 FNR 0 SNR 155 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS GULLHELLA

Verdivurdert til

4 490 000

12 183	4 502 183	72 581
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	62 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2002

Fellesutgifter	3 454
Formue	16 191
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Korpåsen 139 A 61 m²	2003	1. etg	1 sov	21.11.2025	4 290 000	**4 660 000**	12 379	4 672 379	**76 596**
2	Korpåsen 123 B 62 m²	2002	1. etg	2 sov	11.02.2026	4 250 000	**4 350 000**	12 273	4 362 273	**70 359**
3	Korpåsen 153 A 59 m²	2003	1. etg	2 sov	24.08.2026	4 250 000	**4 200 000**	12 118	4 212 118	**71 392**

Lys og hyggelig 3-roms eierleilighet med en attraktiv og høytliggende beliggenhet på Gullhella.

Stuen og kjøkkenet ligger i en åpen og sosial løsning og utgjør boligens naturlige samlingspunkt.

Fra stuen er det utgang til den romslige verandaen – en flott forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Verandaen har god plass til utemøbler og byr på fine solforhold og utsikt. Hovedsoverommet har også direkte utgang til verandaen.

Kort fortalt:
Garasjeplass m/el-billader
To gode soverom
Åpen og sosial stue-/kjøkkenløsning
Kjøkken modernisert i 2020
Utgang til veranda fra både stue og hovedsoverom
Flott utsikt og gode solforhold
Flislagt bad med opplegg for vaskemaskin
Stor skyvedørsgarderobe på hovedsoverommet
2 boder - en Innvendig og en ekstern bod
Mulighet for dyrking i sameiets parsellhage
Kort vei til tog og buss
Nærhet til marka og flotte turmuligheter
Ca. 3 km til Asker sentrum

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
2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
16.06.2023	26.06.2023	24.08.2023	4 100 000	4 400 000	12 670	4 412 670
05.02.2010	16.02.2010	18.05.2010	2 090 000	2 210 000	-	2 210 000
23.05.2003		23.05.2003	-	1 450 000	-	1 450 000

Leiligheter til salgs i GULLHELLA grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

5.1M
4 840 000 Prisantydning i snitt
4.7M
4.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
15
dager

Leiligheter solgt i GULLHELLA grunnkrets siste 6 mnd

12
leiligheter solgt

5.4M
5.3M
5 250 000 Prisantydning i snitt
5.2M
5 183 000 Salgspris i snitt
5.1M

Solgt i snitt i løpet av
24
dager

for 1.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

72 581 Korpåsen 149 B Totalpris 4 500 000
70 944 ASKER kommune i snitt siste 6 mnd

59 794 GULLHELLA grunnkrets i snitt siste 6 mnd

Tyder



Tilstandsrapport

Korpåsen 149B, 1386 Asker

Befaringsdato:	Tirsdag 11. august 2026
Utskriftsdato:	Fredag 4. september 2026
Referanse:	14012

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder

post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Stian Hedels

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Dokumentasjon våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Badet har ikke dokumentert utførelse, og det er derfor gitt TG 2.	Side 11
Gulv i våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.	Side 12
Vegger i våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Vegger med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.	Side 12
Varmtvannsbereder	Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid.	Side 15
Vinduer Bygningsdeler generelt	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 16
Ytterdører Bygningsdeler generelt	Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 17
Garasjeplass i felles garasjeanlegg	TG2 er gitt på grunn av parkeringsplassen ikke tilfredsstiller minimumskravet til anbefalte normer.	Side 21

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.
Opplysninger er gitt av eier/rekvirent.

Årstall	Oppgradering
2023	Montering av elbillader ved garasjeplass.
2024	Utbedring av lekkasje fra varmtvannsbereder montert i kjøkkeninnredning (montering av nytt gulv, listverk og byttet blandeventil til varmtvannsbereder) utført som forsikringssak.
2025	Tilsyn fra det lokale el.tilsynet.
2026	Utbedring av tettemansjett/avslutning membran mot sluk i bad

Konklusjon

Velholdt leilighet med normal standard.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2002, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeåret.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Eirik Solberg Hamnvik å lage en tilstandsrapport i forbindelse med salg av leiligheten beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

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

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	62	5		12	
Sum	**62**	**5**	**0**	**12**	**0**
Sum BRA	**67**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bod, Entré, Stue/kjøkken, Soverom 2, Soverom 1	Ekstern bod	

Kommentar til arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Eirik Solberg Hamnvik
Takstmenn:	Stian Hedels
Tilstede:	Eirik Solberg Hamnvik Stian Hedels

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3203 Gnr: 61 Bnr: 695 Snr: 155
Tomteareal:	37966.3 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Eirik Solberg Hamnvik og Tale Fredriksen
Eierform:	Seksjon
Eierbrøk:	61/16376

Boligblokk

Boligblokk

Beskrivelse: 3- roms selveierleilighet i boligblokk med en ekstern utebod ved inngangspartiet. Gjennomgående leilighet i 1.etasje med veranda.

Byggeår
2002

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

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

Beskrivelse: Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong- og bindingsverk kledd utvendig med stående malt trepanel.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betongelementer

Våtrom (bad og vaskerom)

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

Bad

Beskrivelse: Badet er fra byggeår. Det ble ifølge tidligere salgsannonse/tilstandsrapport lagt påstøp med nye varmekabler over gamle fliser, nye gulvfliser og ny innredning i 2023.

Opplysninger gitt av BEVAR VÅTROM AS i forbindelse med utbedring av skade på mansjett membran ved sluk (31.08.2026):
I forbindelse med utbedring rundt sluk ble flisene lokalt fjernet. Varmekabler ble peilet, og betong ble pigget ned til eksisterende membran/tettesjikt. Det ble montert ny slukmansjett og påført ny membran, før ny klemring ble satt. Avslutningsvis ble det støpt ny betong og lagt nye fliser med fug.

Bad - *Dokumentasjon våtrom*

TG 2

Beskrivelse:	Faktura er fremvist som dokumentasjon for fornyelse av bad. Hvalstad Håndverkservice Slawomir Dziedzic, 24.05.2023. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelse, og det er ikke fremvist dokumentasjon som fremkommer i dokumentasjonsoversikten i NS 3600:2025. Det foreligger dokumentasjon i forbindelse med utbedring av skade på membran rundt sluket (31.08.2026). - Det er fremvist sluttrapport med beskrivelse og bilder.
Vurdering:	Badet har ikke dokumentert utførelse, og det er derfor gitt TG 2.
Årsak:	Badet er bygget i en periode hvor det ikke var krav om dokumentasjon for oppussing/rehabilitering av våtrom.
Konsekvens:	Manglende dokumentasjon på bad innebærer at oppbygning og utførelse av våtrommet ikke kan verifiseres. Det kan derfor ikke utelukkes avvik ved utførelse av sluk, fallforhold, tettesjikt/membran, gjennomføringer og øvrige våtromsdetaljer. Forholdet gir økt usikkerhet knyttet til badets utførelse, tekniske tilstand og forventede levetid, og det kan ikke utelukkes skjulte feil eller avvik.

Bad - *Gulv i våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Sluk i plast. Synlig membran, klemt i slukets klemring.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak:	Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Alderen medfører en forhøyet risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktskader.
Utbedring/Tiltak:	Det anbefales at forholdet utbedres av kvalifisert våtromsfirma. Membranens tilkobling og tetting mot sluket må utbedres slik at det etableres en dokumentert og tilfredsstillende vanntett løsning. Det bør samtidig undersøkes om det har oppstått fuktskader i underliggende konstruksjoner. Prisestimatet er kun basert på lokal utbedring av fukttett sjikt ved sluket.

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Er det synlig membran i sluket
Ja

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Bad - *Vegger i våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Flislagte veggoverflater.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Vegger med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak:	Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er at det er høyere risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktstader.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Nei

Bad - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter over servant.

Bad - *Himlingsoverflate bad* TG 1

Beskrivelse: Systemhimling med himlingsplater.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse: Dusj med faste felt og dør i herdet glass, servant i helstøpt plate, gulvstående klosett, og opplegg for vaskemaskin.

Bad - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse: Det er bindingsverk i stål, så det var ikke mulig å benytte fuktmåler i bunnsvill. Det ble filmet i åpningen. Det ble ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn.
Det er fremvist dokumentasjon for utført el.-tilsyn, datert 03.12.2025. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet.
Sikringstavle med jordfeilautomater,
Varmekabler montert i baderomsgulvet.
Elektrisk oppvarming for øvrig.

Brannvarsling

Beskrivelse: Leiligheten er utstyrt med brannslukningsapparat og brannvarslere.

Varme, ventilasjons, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør*

TG 1

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Hovedstoppekran er lokalisert i kjøkkenet.
Automatisk vannstopper er montert i kjøkken.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon*

TG 1

Beskrivelse: Friskluftsventil på yttervegg i soverom.
Friskluft via spalteventiler i vinduer.

Hva slags ventilasjon er det i boligen
Mekanisk avtrekk og friskluftsventiler

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler
Ja

Varmtvannsbereder

TG 2

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder ca. 120 l montert i kjøkkenet.
Vurdering:	Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid.
Årsak:	Ingen årsak utover normal aldring.
Konsekvens:	Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer.

Har berederen fast strømtilkobling
Nei

Produksjonsår for berederen
2002

Er berederen sikret mot lekkasje med automatisk vannstopper
Ja

Bygningsdeler generelt

Terrasser/balkonger

TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse:	Veranda i trekonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken og soverom. Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk i trekonstruksjon, med enkelte felter i herdet glass.
Vurdering:	Det er registrert noe skjolder i maling mot terrassebord, forholdet vurderes som kun kosmetisk og er derfor gitt TG1.

Antall kvadratmeter
12

Rekkverk tilknyttet veranda

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse:	Rekkverkshøyden tilknyttet verandaen ble målt til ca. 95 cm under befaringstidspunktet.
Vurdering:	I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Vinduer og ytterdører

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

Vinduer og ytterdører - *Vinduer* TG 2

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, fra byggeår.
Vurdering:	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.

Er det like vinduer i hele boligen
Ja

Er vinduene funksjonstestet under befaringen
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Er noen av vinduene synlig punktert
Nei

Er det synlig råte i vinduer
Nei

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 2

Beskrivelse:	Isolert ytterdør med glassfelt. Utvendig boddør i tre mot utebod/ekstern bod. Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass, fra byggeår. Terrassedør med tolags isolerglass, fra byggeår.
Vurdering:	Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Ytterdørene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Er dørene funksjonstestet under befaringen
Ja

Kjøkkeninnredning

TG 1

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

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Modernisert i 2020 med nye fronter, kum og armatur ifølge tidligere salgsannonse/tilstandsrapport.
Vurdering:	Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår velholdt og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 1.

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert
2002

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
Ja

Er det komfyrvakt
Ja

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*

TG IU

Beskrivelse:	Stekeovn, keramisk topp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Vurdering:	Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering. Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

Etasjeskiller

TG 1

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

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betongelementer. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: - Stue/kjøkken, entré og soverom.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 20 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Overflater - Gulv

TG 1

Beskrivelse:	Innvendige gulvoverflater er belagt med trestavs parkett.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater og murpuss.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Malte betongelementer.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i
Stue/kjøkken

Himlingshøyde målt under befaringen
2.42 m.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:	Dør med glass mellom stue/kjøkken og entrè. Glatte innvendige dører for øvrig.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse:	Skyvedørsgarderobe montert i hovedsoverom. Garderobeskap montert i entré.

Skadedyr

TG 1

Beskrivelse: Skadedyr/insekter er ikke observert under befaring og det er ikke mottatt andre opplysninger fra eier.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Eiendommen er kontrollert mot tilgjengelige offentlige støykart. Det er ikke registrert at eiendommen ligger innenfor gul eller rød støysone i de kartlagte støykildene. Det gjøres oppmerksom på at støykartene er beregnede nivåer og ikke målinger av faktisk støynivå ved eiendommen.

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel":
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.

Beskrivelse: Det er fremvist dokumentasjon på oppgraderingsarbeid i boligen som er nevnte i konklusjonen de siste 5 årene.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse:	Det er utført radonmåling i følge eier. Hentet fra eieren egenerklæringsskjema: Det er utført radonvurdering i følgende rom: 41 Bq/m3 i stua. 34Bq/m3 på soverommet Det er ikke fremvist dokumentasjon på målingene.

Er det utført radonmåling i boligen?
Ja

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse:	Brannskille i mellom boliger og fellesarealer.
Vurdering:	Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Er det synlige åpenbare avvik i brannskillet?
Nei

Garasjeplass i felles garasjeanlegg

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse:	Boligen disponerer en garasjeplass i felles garasjeanlegg, merket S155. Garasjeplassen har en bredde på ca. 2,40 m. Anbefaling for bredde i dag med ingen sidehinder er 2,6 m. Garasjeplassen har en lengde på ca. 5,46 m. Anbefaling for lengde er 5,0 m. Garasjeplassen er mindre enn dagens anbefalte mål på bredden.
Vurdering:	TG2 er gitt på grunn av parkeringsplassen ikke tilfredsstiller minimumskravet til anbefalte normer.
Årsak:	Garasjeplassen er utført med en bredde på ca. 2,40 m, som er noe mindre enn dagens anbefalte bredde på 2,60 m ved ingen sidehinder.
Konsekvens:	Redusert bredde kan medføre noe mindre manøvreringsareal og begrenset plass ved inn- og utstigning av kjøretøy. Forholdet kan være særlig merkbart ved bruk av større kjøretøy.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eier	11-08-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Egenerklæring	13-08-2026	Signert egenerklæringsskjema datert 10.08.2026 er mottatt	Mottatt
El. tilsyn	13-08-2026	Tilsyn fra Elvia datert 03.12.2025 er fremvist.	Fremvist
Godkjente plantegninger	19-08-2026	Godkjente byggetegninger datert 16.12.2002 er mottatt	Mottatt

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260405
Addresse	Korpåsen 149 B		
Postnr.	1386	Sted	ASKER
Selgers navn	Eirik Solberg Hamnvik		
Selgers navn	Tale Fredriksen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Juni 2023, overtagelse august 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Sameiet eier bygningsforsikring etc. Vi har innbo etc med gjensidige

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

En sjelden gang har det luktet litt kloakkaktig inne på badet. Sjeldent.

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet blandebatteri til vvbEtter bytting og remontering av vv og kv rør til vvb, begynte det å lekke i fra pex kuplingene.Byttet pexkupling og testet vv og kv

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumenter som beskriver hva som er gjort. Levert av Varme og Bad AS

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
E S
T F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
E S
T F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Robert Gærnæ hos Elvia

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Initialer selger:
E S
T F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Hva er verdiene?:

41 Bq/m3 i stua. 34Bq/m3 på soverommet

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 10.08.2026

Signert av *Eirik Solberg Hamnvik*

Signert av *Tale Fredriksen*

Initialer selger:
E S
T F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

PARK EIENDOMSMEGLING AS
v/Tove Lise Teilman
Sorgenfrigata 11, 0367 OSLO
E-post: tove.teilman@privatmegleren.no

Deres ref.: 6260405 . Vår ref.: 1579-1-155 Dato: 17.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Korpåsen Boligsameie
Organisasjonsnr:	986145664
Seksjonseier:	Hamnvik, Eirik Solberg
Medeier:	Fredriksen, Tale
Leilighetsnummer:	155
Adresse:	Korpåsen 149 B, 1386 ASKER
Seksjonsnummer:	155
Gnr.	61
Bnr.	695

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 88775571.
- 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.

De har gassavregning gjennom Norsk Gass. Norsk gass fakturerer hver enkelt seksjon for dette. Seksjonseiere plikter å tegne medlemskap i Nordre Gullhella vel, samt å la seg representere i velforeningen av sameiets styre. Viser til boligsameiets vedtekter 2-5. Søknad om godkjenning av ny eier sendes: styret@korpasen.noMegler må få signatur av styret på et fysisk skjøte, det er notert urådighet på eiendommen ved overdragelse av seksjon. styret@korpasen.no Boligselskapet har elbil avregning 2 ganger i året.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94937052280
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,50%
Restsaldo	2 563 750,00
Innfrielsesdato:	30.05.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 454,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader likt	1 917,00	
Andel vedlikeholdsfond likt	183,00	

Andel vedlikeholdsfond brøk	118,00
Felleskostnader brøk	1 236,00

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:	370,-
Fradragsberettigede kostnader:	976,-
Annen formue:	16 191,-
Gjeld:	12 284,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94937052280
Restsaldo:	12 183,45
Kapitalkostnader:	89,66
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 12 183,45,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Margrethe Christiane Køhler Eggan pr. e-post: margrethe.eggan@obos.no eller telefon: 22 86 58 56.

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/Steinar Daltveit, e-post: korpasen@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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1579
KORPÅSEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i KORPÅSEN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

22. april 2026 kl. 18:00, Oslofjordmuseet, Chr. Jensens vei 8, 1390 Vollen.

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 møtet. 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.

Annen informasjon

Det formelle årsmøtet er planlagt fra kl.18 til kl.20.
Vi fortsetter deretter med beboersmøte til kl.21.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fotballbanen
8. Fiber
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i KORPÅSEN 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.

Forslag til vedtak

Margrethe Christiane Køhler Eggan 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 protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Styrets arbeid 2026.pdf
2. 1579 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for denne perioden settes til 400 000.

Sak 7

Fotballbanen

Forslag fremmet av:
Ronny Ellefsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi bør vel sette en gruppe på å se på mulighetene med å gjøre noen oppgraderinger av fotballbanen før den forfaller helt.

Styrets innstilling

Bakgrunnen i situasjonen på fotballbanen er at områdene rundt Korpåsen boligfeltet er i prosessen for å bli overdratt av Nordre Gulhella Vel. Velet skal deretter vedta fordeling av hovedansvar og vedlikeholdsplikt for hvert område, inkl. hvordan utgiftene evt. fordeles.

Styret synes at det er positivt at beboere engasjerer seg og vil sette opp en arbeidsgruppe for å kartlegge behov for vedlikehold i fotballbanen, forutsatt at gruppa rapporterer til styret, som kan evt. videreformidle til Velet, og at nødvendige utgifter utsettes til etter vedtak i Velet.

Styret foreslår at gruppa ledes av Ronny Ellefsen.

Forslag til vedtak 1

Vethe foreslo på et tidspunkt å fikse grusbanen, men vi bør vurdere litt området rundt også. Barn som isteden spiller på tunene har sagt at det burde ha vært nett ut mot skogen også, for det ble så mye styr å hente ballen når den forsvant ned der.

Forslag til vedtak 2

En arbeidsgruppe settes opp for å kartlegge behov for vedlikehold i fotballbenen. Gruppa skal rapportere til styret.

Forslag til vedtak 3

Arbeidsgruppa for fotballbenen ledes av Ronny Ellefsen.

Sak 8

Fiber

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Med bakgrunn i økende kostnader fra Telenor (tilgang til internet og tv på kabel) og positiv erfaring med tilkobling med fiber på Korpefaret, har styret begynt å undersøke mulige alternativer for sameiet.

Etter to runder prisøkning ila. 12 måneder, er ikke Telenor villig til å forhandle pris for tjenesten, med mindre at vi velger fiber med 5 års binding. Styret hentet tilbud for tilkobling med fiber fra samme leverandør som

Korpefaret har benyttet og fra én til. Konklusjonen er at det er viktige forskjeller mellom alternativene og at vi kommer til å fortsette med samme tjeneste fra Telenor, inntill vi forstår hva som passer best i sameiet.

Kontrakter med fiber er basert på hurtigere datahastighet (typ. 1000 mbps) enn det vi har i dag fra Telenor (50 mbps hvis ikke man velger å øke den med bruk av "poenger" man disponerer av) og kan levere den for samme eller rimeligere penger.

Installasjon av fiber kan gi mindre eller større estetiske konsekvenser i fasaden, som må vurderes i helhet.

Dette er en sak som er mer komplisert enn en ren økonomisk sammenligning. Vi må finne løsningen som er totalt sett best mtp. faktisk behov, økonomi og minst estetisk skade ved utførelse av arbeidet.
For å få til dette, ønsker styret å lage en spørreundersøkelse som kartlegger bruk og behov hos alle beboere, som skal ligge til grunn for forhandlinger med leverandører.

Styrets innstilling

Styret synes at sameiet bør se på alternativer ift. det som er dagens valg om data og underholdning. Styret synes at dette bør baseres på kartlegging av type bruk i sameiet i dag og det som kan forventes i nær fremtid.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at årsmøtet gir mandat til styret for å: 1) Kartlegge bruk av nett, TV og streaming, og evt. ønsker hos beboerne; 2) Forhandle tilbud med aktuelle leverandører, basert på resultatet av spørreundersøkelsen, med mål i å inngå en ny kontrakt som gir det beste kost/nytte for behovet som er i dag og som kan forventes i nær fremtid.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Steinar Daltveit

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

- Adrian Ottermo
- Else Merete Thyness
- Knut Petersen-Øverleir
- Martin Johnsen

Valg av 5 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Cathrine Bjelke
- Cathrine Nesse Gjøsund

- Geir Magne Merkesvik
- Harald Holden
- Monica Tvervaag

Valg av 5 valgkomité medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité medlem:

- Ann Margrethe Isachsen
- Bjørn William Strand
- Bo Christian Trollsås
- Harald Bjørnstad
- Paolo Romanello

Valg av 5 tunkontakt Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som tunkontakt:

- Harald Bjørnstad
- Heather Solheim
- Kristine Amundsen
- Ronny Ellefsen

Styrets arbeid 2025

Styrets medlemmer har i denne perioden vært:

Medlem	Hovedansvarsområder
Paolo Romanello (styreleder)	**Økonomi og fakturaer, HMS**, vedlikehold, vedtekter mv
Mathias Carlsen – t.o.m. 31.8.25 (*)	**Elektro, fakturaer**
Bo Christian Trollsås	**Vedlikehold**, forsikring
Else Merete Thyness	**Skjøtsel, Nordre Gullhella Vel**, brøyting, kommunikasjon
Steinar Daltveit	**Nordre Gullhella Vel, fakturaer,** saksoppfølging

(*) Mathias gikk ut av styret etter at han flyttet. Varamedlemmet Dag Thorkildsen har tatt hans plass med ansvarsområde elektro f.o.m. 1.9.25 og ut styreperioden.

Hovedfokus for styrets arbeid i denne perioden har vært på:

- HMS: engasjering av Radonmannen for planlegging av tiltak mot radon i leiligheter med verdier over forskriften (basert på målinger fra i fjor) og igangsettelse av første runde tiltak.
- Vedlikeholdsplan: oppdatering av nødvendige vedlikeholdstiltak og finpussing av vedlikeholdsplanen for å ta tak i det som haster mest, men samtidig fordele store prosjekter i tid for å unngå banklån.
- Økonomi: tett oppfølging av utgifter og identifisering av mulige besparelser.

Styret oppfatter økende behov for vedlikehold av bygningsmassen, særlig rundt strukturen til terrasser, hvor enkelte bygninger er mer utsatt enn andre. Et styremedlem har vært fullt dedikert til vedlikehold med etablering av saker og oppfølging av leverandører og fullføring. Behov for ihvertfall et styremedlem fullt dedikert til vedlikehold kommer til å fortsette.

Styret opplever også at fullføring av store vedlikeholdsprosjekter er mer krevende enn det vanligvis planlegges. Hvis etablering av prosjektet (kartlegging av behov, innhenting av tilbud, oppdatering av vedlikeholdsplanen, styrevedtak om kontrakten) gir omtrent de utfordringer som forventes, er detaljplanlegging og oppfølging av leverandøren særlig mer krevende. Dette har ført til betydelige forsinkelser i et par prosjekter, pga. kapasitetsbegrensning hos de involverte styremedlemmer. Styret har rett og slett behov for mer krefter mot prosjekter.

Styret ønsker å forsterke prosjektutførelse med samarbeid fra enkelte beboere som har erfaring innen prosjektledelse eller håndtering av leverandører, og god IT kompetanse. Prosjektlederen ville være en belønnet stilling i prosjektet med utbetaling ved prosjektslutt. Med dette ønskes det å gjøre det mer attraktivt å samarbeide med styret og øke krefter for å sikre at vedlikeholdsprosjekter fullføres som planlagt.

ØKONOMI

Året 2025 ble avsluttet med et driftsresultat på ca. +2.7 MNOK, sammenlagt med ca. -0.76 MNOK som var budsjettert. Dette skyldes utsettelse av vedlikeholdsprosjekter. Likviditeten ved årsskiftet var på ca. 3.6 MNOK. Styret planlegger bruk av likviditeten på store vedlikeholdsprosjekter (økning av likviditeten over noen år før et nytt stort prosjekt settes i gang, ref. kapittel om vedlikeholdsplan).

Siden starten av 2025 har flere av våre faste kostnader økt betydelig:

- Kommunalt renovasjonsgebyr: +260000 kr/år
- Kommunal drift og vedlikehold av private veilys (ny kostnad): 40000 kr/år
- TV og bredbånd: +115000 kr/år
- Andre sammenlagt (f.eks. forsikring, vaktmester): +120000 kr/år
- Små vedlikehold: +150000 kr/år

Dette har vesentlig redusert de årlige midler som er disponible for vedlikeholdsprosjekter, til ca. 2.8 MNOK/år. Den etablerte vedlikeholdsplanen viser at sameiet bør disponere av over 3 MNOK/år for å kunne fullføre planen uten behov for lån. Sameiet har som mål å operere uten behov for ytterligere banklån, siden dette ville øke finanskostnadene og ville kun utsette, men ikke unngå, innkreving av mer kapital med felleskostnader.

Basert på nåværendesituasjonen og planen, foreslår styret en 5% økning i felleskostnader f.o.m. 1.6.26.

De største driftskostnader i 2026 er:

Driftskostnader	2026 årlig beløp
TV og bredbånd	1.15 MNOK
Kommunale avgifter	1.0 MNOK
Forsikring	0.9 MNOK
Vinterbrøyting, gressklipping, skjøtsel	0.7 MNOK

Sameiet har fremdeles 2.58 MNOK i lån som tilbakebetales med flytende rente som per i dag er på 7.5%. Tilbakebetaling av lånet raskere enn planlagt er fremdeles bl. målsetninger for styret, selv om det ikke blir mulig å fullføre ila. kort tid.

Kostnadsreduksjoner vedtatt i perioden 2025-26

Styret har i den siste perioden vedtatt følgende tiltak for å redusere driftskostnadene:

- Avsluttet kontrakt med CloudCharge: ca. -90000 kr/år (mer info under Garasjeanleggene)
- Bytte av strømleverandør og aktivering av Norgespris: forventet minst -20% på fellesstrøm og elbillading
- Ny avtale med et stort snekkerfirma, for å øke kapasiteten og fullføre små og mellomstore prosjekter på rimeligere pris

Kostnadsreduksjoner som er ytterligere vurdert, men ikke vedtatt

Styret ser med bekymring på økning i kostnader for TV og bredbånd fra Telenor (+75 kr/mnd/enhet f.o.m. 1.3.25 og +40 kr/mnd/enhet f.o.m. 1.3.26). Styret ser samtidig at datakommunikasjon med fiber har blitt rimeligere og at det er et økende behov for digitale tjenester (inkl. TV). Styret har vært i kontakt med Korpefaret som har gått ut av kabel-avtalen og fått installert fiber. Dette har resultert i lavere kostnader og økt data-hastighet. Styret har fått et tilbud fra den samme leverandøren (GlobalConnect), som er presentert i et forslag til vedtak til årsmøte.

VEDLIKEHOLDSPLAN OG PLANEGGING AV FELLESKOSTNADENE

Styret har oppdatert vedlikeholdsplanen i tråd med vedtektene (pkt. 5-2). Planen er revidert for å gi et mer realistisk beslutningsgrunnlag og bedre forutsigbarhet i felleskostnadene. Årets oppdatering reflekterer særlig (i) økte kostnadsanslag i markedet, (ii) en ny vurdering av vinduenes restlevetid –

der vi nå legger opp til løpende vedlikehold/årlige reparasjonskostnader – og (iii) at taket etter stikkprøver vurderes å være i bedre stand enn først antatt.

Hovedendringer siden forrige årsberetning

Vinduer: I stedet for å legge opp til et stort enkeltløft tidlig i perioden, er planen nå justert til et årlig vedlikeholdsprogram for å forlenge levetiden på eksisterende vinduer. Dette er lagt inn som årlige avsetninger/reparasjonskostnader (pr. nå lagt inn med ca. kr 500 000 pr. år i 2026–2029), mens større utskiftninger (balkongdører/vinduer og dører på fasaden) er planlagt senere og fasevis (2033–2035). **Rekkverk/håndløpere og fluenetting i gesims:** Tiltaket er flyttet ut i tid og delt opp i flere faser (2026–2028), med oppdaterte budsjetter. **Tak:** Etter stikkprøver er takets tilstand vurdert bedre enn først fryktet. Prosjektet "legge nytt tak med forbedret lufting" er derfor flyttet til 2037–2039 (istedenfor tidligere i planperioden). **Treverk på garasjeanlegg:** Tiltaket er foreslått flyttet til 2030 for å jevne ut belastningen på felleskostnader og unngå unødige hopp i enkeltår.

Store prosjekter i gjeldende plan (oversikt)

Planen inneholder nå følgende hovedprosjekter (med dagens anslag og tidsplassering):

- 2026
    - Brannkonsept loft og uteboder ved inngangsparti (flyttet fra 2025)
    - Rekkverk/håndløpere + utbedring av fluenetting i gesims – fase 1
    - Vinduer: årlig vedlikehold for økt levetid (oppstart vedlikeholdsprogram)
    - Radonventilering av leiligheter i 1. etg (ferdiggjøring)
- 2027–2029
    - Vinduer: årlig vedlikehold for økt levetid (videreføring)
    - Rekkverk/håndløpere + fluenetting, hovedfase 2027 og ferdigstillelse/etterarbeider 2028
- 2030
    - Treverk på garasjeanlegg – byttes eller behandles (foreslått flyttet hit for å jevne ut kostnader)
- 2033–2035
    - Utskifting av balkongdører og bytting av vinduer og dører på fasaden (fasevis gjennomføring)
- 2036
    - Maling av fasader (må vurderes opp mot eventuell utskifting av kledning)
- 2037–2039
    - Legge nytt tak med forbedret lufting (fasevis gjennomføring)
- 2041
    - Vann- og avløpsrør

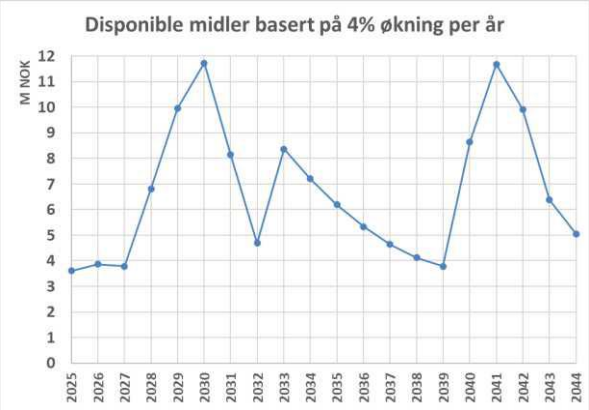
Konsekvenser for felleskostnader

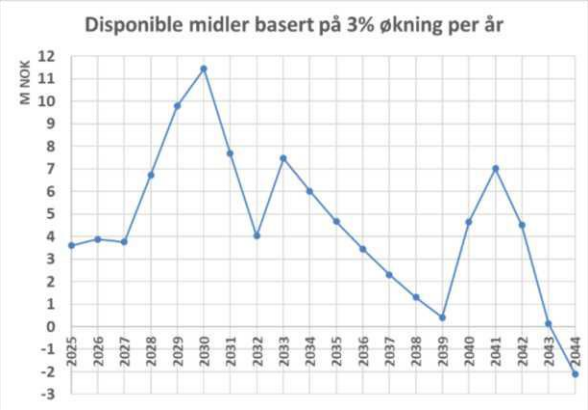
Styrets mål er fortsatt å planlegge tiltakene slik at sameiet i størst mulig grad **unngår lån** og kan håndtere større vedlikehold gjennom forutsigbare avsetninger. Samtidig viser årets revisjon at **kostnadsnivået for vedlikehold har økt**, og at det derfor er nødvendig med **mer løpende budsjettering og hyppigere justering av prioriteringer og tidsplan**.

Styret vil – som tidligere – basere den årlige justeringen av felleskostnadene på:

- faktiske årsresultater,
- oppdaterte kostnadsanslag/innhentede tilbud,
- en mest mulig hensiktsmessig faseinndeling av større prosjekter.

Vedlikeholdsplanen er et levende dokument og vil oppdateres fortløpende ved nye funn, pristilbud og endrede forutsetninger. Den nåværende planleggingen krever at felleskostnadene økes ca. 4% i året for å beholde egenkapitalen stabil (se grafene under for 4% og 3% årlig økning). En del av økningen skyldes selvfølgelig inflasjonen, men styret skal prioritere å finne kostnadsbesparelser både for vanlig drift og vedlikehold for å kunne begrense økningen så mye som mulig.





VEDLIKEHOLD AV BYGNINGSMASSEN

Styret har gjennom det siste året hatt fokus på å bevare og forlenge levetiden til bygningsmassen, og i den forbindelse er det gjennomført en rekke tiltak:

Fransk balkong

Det er i en leilighet oppdaget råte i terskel (den delen som er i lakkert/oljet tre) på fransk balkong som vurderes som sannsynlig at kan oppstå i flere enheter. Beboere bes holde øye med tilstanden på denne og minner om seksjonseiers vedlikeholdsansvar. Denne kan pusses lett ned, og lakkeres for å øke levetiden drastisk.

Reparasjon av membranlekkasjer på altaner

Flere membraner som var utsatt for lekkasje, er utbedret for å hindre ytterligere fukt- og vannskader. Her ser vi for det meste små lekkasjer som har fått lov til å stå over lang tid som resulterer i råtne undergulv.

Inspeksjon av vinduer i værutsatte fasader: som tidligere nevnt har styret sett nærmere på vinduenes tilstand, spesielt i områder som er særlig utsatt for vær og vind, for å vurdere behov for utskifting eller reparasjon. Styret har i samråd med entreprenør kommet frem til at et vedlikehold for å øke levetiden frem mot utskifting er det mest økonomiske.

Anticimex

I 2025 fikk styret flere meldinger om mus i leilighetene. Vi iverksatte to tiltak mot dette – begge via Anticimex, som driver med skadedyrkontroll. Det ble satt ut 3 Smartbokser (gnager-feller) på området. I tillegg sikret vi også de bygningene der det var observert mus.

Dette gjaldt rekker 157-159-161 / 1-3-5-7 / 9-11-13 / 17- 15 / 25-29 / 63-65-67 / 119-121-123. Her ble all utvendig kledning gjennomgått og kontrollert. Stedvis dårlig eller manglende musebånd, ble erstattet. Alle åpne hjørnekasser ble sikret med fleksibel stålmesh. Andre åpninger/sprekker i mur ble sikret med mesh. Vi fikk likevel klager på at beboere i flere av disse rekkene oppdaget mus etterpå, og vi har derfor to reklamasjonsaker i 2026. I tillegg skal nye rekker sikres, da det er observert mus også her.

Plasttak over inngangsparti og verandaer

Siden plasttakene er over 20 år gamle, har styret etter befaring i høst innhentet kostnader fra entreprenører for skifte ut alle plasttakene på Korpåsen.
Siden dette er en så stor kostnad for boligsameiet, har styret konkludert med at vi i første omgang «tester» med en vask av plasttakene på en 6-manns bolig på Tun 1 så fort vinteren er over. Styret vil gå en nøye befaring i hele boligsameiet til våren, og samtidig oppfordres beboere til å melde til styret om deres tak har defekter – sprekker etc.
Med resultatet av renhold, befaring og tilbakemelding fra beboere vil styret komme med en konklusjon.

Styret har vedtatt bytte av postkasser

Styret har vurdert flere innkommende forslag til bytte av postkasser på alle Tun.
Postkassene er nå over 20 år gamle og vil nå bli byttet på dugnad i løpet av mai måned 2026. Her er det viktig at Tunkontaktene og «nevenyttige» beboere kan hjelpe til. En fra styret vil organisere utskifting. Beboere må sende inn sitt ønske om navn/tekst på skilt som vil bli levert samtidig.

Varmepumper

Årsmøtet 2022 vedtok følgende: «Årsmøtet ber styret gjennomgå sameiets retningslinjer for private utvendige tiltak fra 2016 (herunder bestemmelsen om varmepumper) for å identifisere behov for endringer, og sende forslag på høring i sameiet». I 2025 ble det utarbeidet retningslinjer og søknadsskjemaer for varmepumper. Disse ble lagt ut på Vibbo slik at beboerne kunne kommentere på dem. Det blir tatt en avgjørelse om muligheten for anskaffelse av varmepumper i 2026.

ELEKTRO

Utbedring av avvik

Kontroll av EL-fellesanlegget har ila. to år påvist flere mindre mangler og avvik. Styret har engasjert flere elektrikere og nesten alle punkter er nå utbedret. Arbeidet planlegges ferdiggjort ila. 2026.

Oppgradering av sikringsskap i garasjene

Sikringsskapene i garasjene har blitt oppgradert med egen sikring på hvert kurs. Dette utbedrer situasjonen der en feil i et enkelt kurs førte til at hele garasjen mistet strøm.

Nødlys i garasjene

Nødlys ved utgangene skal installeres i alle garasjene. Lysene skal kunne guide personer som befinner seg i garasjen ved mangel på strøm, når garasjeporten ikke kan åpnes automatisk.

Arbeid rundt systemet til elbillading i garasjene

Styret har ila. de siste par årene hatt flere utfordringer med drift av ladingssystemet i garasjene. Kommunikasjonsen mellom enhetene som skulle sende måleravlesninger automatisk til CloudCharge

portalen har ikke fungert i flere tilfeller, grunnen feil i 2G modem. Disse var ut av garantiperioden og styret valgte å undersøke alternative løsninger for bedre kommunikasjon.
Samtidig, har noen nye DEFA Power bokser blitt installert, etter at ABL bokser ikke lenger var tilgjengelig på markedet. Power bokser trenger datakommunikasjon for å kunne oppdatere seg.

Styret har derfor tatt en helhetsvurdering og valgt å:

- Si opp kontrakten med CloudCharge for automatisk avlesning, hovedsakelig fordi mye manuelt arbeid for fakturering var uansett nødvendig, selv om målerstanden var automatisk avlest, og fordi feil i kommunikasjon mellom garasjene og CloudCharge krever enda mer arbeid for oppfølging og manuell avlesning.
- Oppgradere kommunikasjonssystemet til 4G rutere, som har nylig blitt installert, for å tilrettelegge for oppdateringer av Power bokser og mot en fremtidig automatisk avlesning og fakturering med et system fra tredjepart.
- Belønne med 15000 kr/år arbeidet med avlesning, registrering av målerstand og forberedelse til fakturering. Dette arbeidet fullføres i dag av styreleder, men kan tildeles andre etter avtale, basert på instruksjoner og veiledning som styreleder har forberedt.

HMS

Radon sanering

Etter radon målerkampanje som ble avholdt i fjor, har styret engasjert entreprenører Radonmannen for å planlegge og installere tiltak mot radon der de målte verdiene var over grenseverdien i forskriften. Med grunnlag i verdiene som ble målt og plan og konstruksjon etter befaring, har Radonmannen rådet styret å fullføre følgende plan:

1) Installering av radonsug (vifte som suger fra bygningsgrunnen) i bygninger der verdiene er høyst. Siden effekten til en vifte forventes å kunne forbedre situasjonen for mer enn én leilighet, har Radonmannen identifisert antall og plassering av disse i hver bygning. Til sammen er 17 radonsug installert i leiligheter på bakkeplan der en årsmiddelverdi over 200 Bq/m3 var målt. De fleste ble installert i uteboden med utløpsrør i fasaden på forskjellige høyder. Noen få ble installert ute, der dette var riktigere, noe som krever bygging av et lite “beskyttelses hus”.
2) Måling av effekt av installerte radonsug i vinter 2025-26, for å verifisere effekten. Dette er i gang og resultatene skal være klare mot slutten av våren.
3) Fullføring av en ny målerkampanje i alle leiligheter som hadde årsmiddelverdier mellom 100 og 200 Bq/m3 i høst-vinter 2026-27. Basert på resultater i denne kampanjen, skal en plan etableres for disse leilighetene. Her skal rutiner med luftutbytte og bruk av luftventiler i hver leilighet vurderes, samt andre mulige tiltak.

Oppfølging etter branninspeksjon

Styret har fullført kartlegging om brannsikkerhet i sameiet med fokus på loft og bod ved inngangsparti. Etter inspeksjon, har styret vært i dialog med konsulenten og avklart flere punkter rundt hvilke krav enkelte endringer skal som minimum følge. Konsulenten skal nå ferdiggjøre en rapport som skal ligge til grunn for kravene i begge tilfeller.

Styret planlegger å levere en fellessøknad til kommunen for åpning av loft (dette var planlagt av et tidligere styret, men ikke fullført). Når søknaden er godkjent, skal kravene gjelde for alle som har åpnet eller skal åpne loftet.

Styret planlegger ikke en fellessøknad til kommunen for endringer i bod ved inngangspartiet. Her skal styret komme i dialog med seksjonseierne for at evt. endringer som har blitt utført skal oppfylle kravene.

UTEAREALER

Brøyting

Vethe Maskin har ansvar for brøyting og strøing gjennom vinterhalvåret. I tillegg feier de når snøen har gått og setter ut benker som de har oppbevart for oss gjennom vinteren. Ifølge kontrakten skal de brøyte på sameiet samme dag ved snøfall som overstiger 5 cm. Høsten 2025 ba vi om kommentarer på brøytingen fra beboerne på Korpåsen – dette for å forbedre brøytingen. Kommentarene ble samlet i et dokument, med påfølgende befaring med representant fra Vethe.

Vår- og høstskjøtsel

Skjøtselen på Korpåsen følger «Skjøtselsplan for Nordre Gullhella». Ifølge den skal blant annet behov for lys og utsikt veies opp mot behov for skjerming og bevaring av vegetasjon. Til å utføre det praktiske arbeidet har Korpåsen i mange år benyttet firmaet Kenneth Carlsen Skog & tre. De er godt kjent med skjøtselsplanen.

I forkant av både vår- og høstskjøtselen sendte beboerne inn sine forslag til Skjøtselsgruppen på Vibbo. Disse innspillene er et viktig bidrag for å bestemme hvordan skjøtselen skal foregå. Under vårskjøtselen 2025 gjorde vifølgende: 3-4 kirsebærtrær i området ned mot Korpefaret ble fjernet, furuer ved barnehagen ble beskåret, det ble tynnet i skogen nedenfor fotballbanen, det ble tatt ut en død furu mellom tun 3 og 4 og området mellom tun 3 og 4 og trærne på kollen ble tynnet ut. Under høstskjøtselen ble to eiker beskåret mellom tun 1 og 2, det ble felt en furu mellom tun 2 og 3 og det ble fjernet en syrin på tun 5.

Ifølge Kenneth Carlsen ble følgende hensyn tatt: «Måten vi utfører skjøtselen på, er at vi ser nøye på helsetilstanden til hvert enkelt tre, uansett om treet er 50 cm høyt, eller flere meter høyt. Da får vi et insentiv på hvilke trær som bør bli stående, og hvilke som bør tas ut. Vi har også skjøtselsplanen for det aktuelle området som vi følger. I tillegg til dette kommer ønsker som styret måtte ha ang trær/busker de ønsker fjernet.»

Sommerskjøtsel

Bygårdsservice AS har ansvar for sommerskjøtselen på Korpåsen. I 2025 var vi stort sett fornøyd med arbeidet de utførte, med unntak av bortkjøring av juletrær. Her oppsto det flere uenigheter om hvor og når de skulle fraktes bort. I 2026 har vi derfor sørget for at styret selv tok ansvar for å få kjørt disse bort. Bygårdsservice skal etter avtalen stille med traktor så de kan kjøre bort avfall etter dugnaden, dette skal vi arrangere for dugnaden i 2026.

Nordre Gullhella Vel

Nordre Gullhella vel består av sameiene Korpefaret, Korpåsen, Korpeplassen og Norddalplassen. Foreningen skal være en plattform for samarbeid mellom sameiene og fremme deres felles interesser. Vellet har hovedsakelig arbeidet med en sak: Overtakelse av områdene 61/698, 61/699 og 61/701. Vi regner med at områdene er overdratt til vellet i løpet av 2026.

Styrets befaring av vegetasjon på fellesarealer (14 september)

Styret gikk befaring 14 september i fjor på alle Tun for å få en oversikt over omfanget av vegetasjon på fellesarealene våre. Befaringen viste at det er mange som over flere år har utvidet sine grenser for sitt tinglyste areal (seksjonsareal). Flere steder er det beplantet på fellesarealer som ikke blir skjøttet / klippet og stelt. Det er også plantet trær / tujaer og busker som hindrer passasje mellom Tunene. Styret jobber med kartlegging og vil sette i gang hogst / fjerning deretter. Kartleggingen vil legges ut på Vibbo for å komme i dialog med de som har kommentarer.

TAKVINDUER

Ferdigstilt takvindusprosjekt med unntak av søknadspliktige endringer der beboer selv ønsker større vinduer. Styret har i forbindelse med takvindus prosjektet startet prosessen med å søke en generell godkjenning for denne utvidelsen. En slik generell søknad viser seg å kunne inneholde flere tiltak, og styret har i den sammenheng valgt å også søke om bruksendring av bod i øverste etasje. Dette er et tiltak som mange på Korpåsen allerede har gjennomført i forbindelse med avdeling av soverom i øverste etasje uten å søke om det. Styret forsøker derfor å få en generell godkjenning for dette tiltaket i samme søknad som vindusutvidelsen.

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

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utsettelse av vedlikeholdsprosjekter.

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 4 345 583.

BUDSJETT 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift med utgangspunkt i vedlikeholdsplanen og midlene som er tilgjengelig.

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.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i KORPÅSEN BOLIGSAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KORPÅSEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 sameiet 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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1ONYH-AZU1J-8F7IE-T14IT-2Z0UD-ME5BB

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

KORPÅSEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 986145664, KLIENTNR. 1579

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 392 371	8 871 450	8 391 000	8 493 000
Ladeinntekter elbil		411 041	207 531	400 000	432 000
Andre inntekter		0	13 271	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 803 411**	**9 092 251**	**8 791 000**	**8 925 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-56 700	-58 440	-56 400	-56 400
Styrehonorar	4	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000
Revisjonshonorar	5	-25 707	-16 841	-21 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-235 640	-226 575	-233 000	-245 000
Konsulenthonorar		-19 133	-79 814	0	-20 000
Drift og vedlikehold	6	-1 121 989	-3 478 919	-4 572 000	-3 792 000
Forsikringer		-870 260	-813 279	-850 000	-900 000
Kommunale avgifter	7	-729 040	-666 734	-700 000	-1 002 000
Energi/fyring	8	-902 885	-1 477 726	-995 000	-930 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 064 778	-848 115	-1 000 000	-1 115 000
Andre driftskostnader	9	-685 139	-547 833	-564 000	-478 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 111 270**	**-8 614 276**	**-9 391 400**	**-8 963 900**
DRIFTSRESULTAT		**2 692 141**	**477 976**	**-600 400**	**-38 900**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	99 231	89 895	50 000	55 000
Finanskostnader	11	-205 471	-211 455	-209 000	-200 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-106 241**	**-121 560**	**-159 000**	**-145 000**
ÅRSRESULTAT		**2 585 901**	**356 416**	**-759 400**	**-183 900**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		825 281	356 416		
Til opptjent egenkapital:		1 760 620	0		

KORPÅSEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 986145664, KLIENTNR. 1579

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		29 628	53 788
Forskuddsbetalte kostnader		1 003 218	887 198
Driftskonto OBOS-banken		3 604 008	1 551 825
Sparekonto OBOS-banken		828	15
SUM OMLØPSMIDLER		**4 637 682**	**2 492 827**
SUM EIENDELER		**4 637 682**	**2 492 827**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 760 620	0
Udekket tap		0	-825 281
SUM EGENKAPITAL		**1 760 620**	**-825 281**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	2 584 963	2 612 602
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 584 963**	**2 612 602**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		56 532	71 102
Leverandørgjeld		234 505	633 262
Påløpte renter		1 062	1 142
SUM KORTSIKTIG GJELD		**292 099**	**705 506**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 637 682**	**2 492 827**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 16.03.2026
Styret i Korpåsen Boligsameie

Paolo Romanello Else Merete Thyness Bo Christian Trollsås

Steinar Daltveit

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

Service innvendig gass	190 500
Felleskostnader brøk	3 744 690
Felleskostnader likt	3 743 528
Andel vedlikeholdsfond brøk	356 471
Andel vedlikeholdsfond likt	357 182
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 392 371**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-56 400
Gaver til ansatte	-300
SUM PERSONALKOSTNADER	**-56 700**

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 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-400 000
SUM STYREHONORAR	**-400 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-742

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-25 707
SUM REVISJONSHONORAR	**-25 707**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-359 276
Drift/vedlikehold elektro	-71 183
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-406 776
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 740
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-273 856
Kostnader dugnader	-1 157
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 121 989**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-6 254
Renovasjonsgebyr	-722 786
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-729 040**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-465 052
Andre fyringskostnader	-437 833
SUM ENERGI / FYRING	**-902 885**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-160 905
Annet driftsmateriale	-3 094
Vaktmestertjenester	-50 830
Snørydding	-359 067
Andre driftskostnader	-98 695
Andre kostnader tillitsvalgte	-742
Andre kontorkostnader	-2 514
Bank- og kortgebyr	-4 471
Øreavrunding	-73
Velferdskostnader	-750
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-685 139**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	88 255
Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 784
Renter av sparekonto i OBOS-banken	813
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	762
Andre renteinntekter	616
SUM FINANSINNTEKTER	**99 231**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-204 951
Renter på leverandørgjeld	-520
SUM FINANSKOSTNADER	**-205 471**

NOTE 12
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,50 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-2 692 000	
Nedbetalt tidligere	79 398	
Nedbetalt i år	27 639	
		-2 584 963
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 584 963**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 22.04.26
Selskapsnummer: 1579 **Selskapsnavn:** KORPÅSEN 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
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for KORPÅSEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 986145664
Møtet ble avholdt 22. april kl. 18:00, Oslofjordmuseet, Chr. Jensens vei 8, 1390 Vollen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 37
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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.

> **Forslag til vedtak:**
> Margrethe Christiane Køhler Eggan 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 protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Mark Poulsen er valgt.
>
> ✓ **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. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse for denne perioden settes til 400 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Fotballbanen

Fremmet av: Ronny Ellefsen

Vi bør vel sette en gruppe på å se på mulighetene med å gjøre noen oppgraderinger av fotballbanen før den forfaller helt.

Styrets innstilling
Bakgrunnen i situasjonen på fotballbanen er at områdene rundt Korpåsen boligfeltet er i prosessen for å bli overdratt av Nordre Gulhella Vel. Velet skal deretter vedta fordeling av hovedansvar og vedlikeholdsplikt for hvert område, inkl. hvordan utgiftene evt. fordeles.

Styret synes at det er positivt at beboere engasjerer seg og vil sette opp en arbeidsgruppe for å kartlegge behov for vedlikehold i fotballbanen, forutsatt at gruppa rapporterer til styret, som kan evt. videreformidle til Velet, og at nødvendige utgifter utsettes til etter vedtak i Velet.

Styret foreslår at gruppa ledes av Ronny Ellefsen.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Vethe foreslo på et tidspunkt å fikse grusbanen, men vi bør vurdere litt området rundt også. Barn som isteden spiller på tunene har sagt at det burde ha vært nett ut mot skogen også, for det ble så mye styr å hente ballen når den forsvant ned der.
>
> **Vedtatt. Alle forslag til vedtak ble vedtatt av årsmøtet.**
> **Det inkluderer derfor også:**
> ✓ **- Forslag 2: En arbeidsgruppe settes opp for å kartlegge behov for vedlikehold i fotballbenen. Gruppa skal rapportere til styret.**
> **- Forslag 3: Arbeidsgruppa for fotballbenen ledes av Ronny Ellefsen.**

> **Forslag til vedtak 2:**
> En arbeidsgruppe settes opp for å kartlegge behov for vedlikehold i fotballbenen. Gruppa skal rapportere til styret.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
Arbeidsgruppa for fotballbenen ledes av Ronny Ellefsen.

✗ **Ikke vedtatt.**

8. Fiber

Med bakgrunn i økende kostnader fra Telenor (tilgang til internet og tv på kabel) og positiv erfaring med tilkobling med fiber på Korpefaret, har styret begynt å undersøke mulige alternativer for sameiet.

Etter to runder prisøkning ila. 12 måneder, er ikke Telenor villig til å forhandle pris for tjenesten, med mindre at vi velger fiber med 5 års binding. Styret hentet tilbud for tilkobling med fiber fra samme leverandør som Korpefaret har benyttet og fra én til. Konklusjonen er at det er viktige forskjeller mellom alternativene og at vi kommer til å fortsette med samme tjeneste fra Telenor, inntill vi forstår hva som passer best i sameiet.

Kontrakter med fiber er basert på hurtigere datahastighet (typ. 1000 mbps) enn det vi har i dag fra Telenor (50 mbps hvis ikke man velger å øke den med bruk av "poenger" man disponerer av) og kan levere den for samme eller rimeligere penger.

Installasjon av fiber kan gi mindre eller større estetiske konsekvenser i fasaden, som må vurderes i helhet.

Dette er en sak som er mer komplisert enn en ren økonomisk sammenligning. Vi må finne løsningen som er totalt sett best mtp. faktisk behov, økonomi og minst estetisk skade ved utførelse av arbeidet.
For å få til dette, ønsker styret å lage en spørreundersøkelse som kartlegger bruk og behov hos alle beboere, som skal ligge til grunn for forhandlinger med leverandører.

Styrets innstilling
Styret synes at sameiet bør se på alternativer ift. det som er dagens valg om data og underholdning. Styret synes at dette bør baseres på kartlegging av type bruk i sameiet i dag og det som kan forventes i nær fremtid.

Forslag til vedtak:
Styret foreslår at årsmøtet gir mandat til styret for å: 1) Kartlegge bruk av nett, TV og streaming, og evt. ønsker hos beboerne; 2) Forhandle tilbud med aktuelle leverandører, basert på resultatet av spørreundersøkelsen, med mål i å inngå en ny kontrakt som gir det beste kost/nytte for behovet som er i dag og som kan forventes i nær fremtid.

✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Steinar Daltveit

Følgende stilte til valg:
Steinar Daltveit

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Martin Johnsen
Adrian Ottermo
Knut Petersen-Øverleir
Else Merete Thyness

Følgende stilte til valg:
Martin Johnsen
Adrian Ottermo
Knut Petersen-Øverleir
Else Merete Thyness

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ronny Ellefsen
Cathrine Nesse Gjøsund
Harald Holden
Ann Margrethe Brekke Isachsen
Monica Tvervaag

Følgende stilte til valg:
Ronny Ellefsen
Cathrine Nesse Gjøsund
Harald Holden
Ann Margrethe Brekke Isachsen
Monica Tvervaag

Valgkomité medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Harald Bjørnstad
Ann Margrethe Isachsen
Paolo Romanello
Bjørn William Strand
Bo Christian Trollsås

Følgende stilte til valg:
Harald Bjørnstad
Ann Margrethe Isachsen
Paolo Romanello
Bjørn William Strand
Bo Christian Trollsås

Tunkontakt (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristine Amundsen
Harald Bjørnstad,
Ronny Ellefsen
Wenche Løbben
Heather Solheim

Følgende stilte til valg:
Kristine Amundsen
Harald Bjørnstad
Harald Bjørnstad
Harald Bjørnstad,
Ronny Ellefsen
Wenche Løbben
Heather Solheim

10.

Forslag til vedtak:

Ikke vedtatt. Teknisk feil hvor en sak 10 har blitt inkludert. Denne skal ikke med.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1579
KORPÅSEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i KORPÅSEN BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. juni kl. 09:00 og lukker 21. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1579

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Økning av felleskostnader

Med vennlig hilsen,
Styret i KORPÅSEN 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.

Forslag til vedtak

Margrethe Christiane Køhler Eggan er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Else Merete Thyness og Martin Johnsen er valgt.

Sak 3

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 4

Økning av felleskostnader

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ser behov for å øke felleskostnadene for å sikre en forsvarlig drift av sameiet og det foreslås å øke felleskostnadene med 5 % fra 1. august 2026.

Økningen er i tråd med generell prisvekst og økte kostnader til blant annet drift, vedlikehold og tjenester.

I henhold til sameiets vedtekter skal endringer i felleskostnader behandles av årsmøtet. Styret legger derfor saken frem for behandling på ekstraordinært årsmøte.

Styrets innstilling

Styret har vurdert sameiets økonomiske situasjon og fremtidige behov, og anbefaler en moderat justering av felleskostnadene. En justering nå vil bidra til å sikre en mer forutsigbar økonomi fremover.

Forslag til vedtak

Felleskostnadene økes med 5 % fra 1. august 2026.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 18.06.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 21.06.26
Selskapsnummer: 1579 **Selskapsnavn:** KORPÅSEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Margrethe Christiane Køhler Eggan er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Else Merete Thyness og Martin Johnsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Økning av felleskostnader

Felleskostnadene økes med 5 % fra 1. august 2026.

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Vedtekter for Korpåsen boligsameie

org. nr. 986 145 664

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 19.06.2003. Med endringer av 27.05.2004, 22.04.2008, 28.04.2009, 26.04.2011, 19.04.2012, 10.04.2014, 23.03.2015, 29.03.2017, 11.04.2018 og 10.04.2019.

1. Sameiet

1-1 Sameiets navn og opprettelse (esl § 10)

Sameiets navn er Korpåsen boligsameie. Sameiet ble opprettet 28.04.2003, ved tinglysing av kommunens vedtak om seksjonering. Sameiet ble registrert i Enhetsregisteret 04.11.2003.

1-2 Sameiets formål

Korpåsen boligsameie skal fremme seksjonseiernes interesser som eiere av leiligheter på Korpåsen. Sameiet skal bidra til å fremme et godt og trygt bomiljø for alle på Korpåsen, og beskytte og utvikle sameiets verdier.

1-3 Sameiets eiendom (esl § 27)

Sameiet eier og forvalter eiendommen med gårds- og bruksnummer 61/695 i Asker kommune, med tilhørende bygningsmasse. De tre eiendommene 61/698, 61/699 og 61/701 tilhører Nordre Gullhella boligfelt, og forvaltes i samarbeid mellom de fire sameiene på feltet.

1-4 Sameiets innhold

(1) Sameiet består av 173 ideelle eiendomsandeler i et ordinært boligsameie med samme antall bruksenheter.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel med tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Bruksenhetenes tilleggsdeler består av en utebod, en eller to parkeringsplasser i sameiets parkeringsanlegg og eventuelt hage.

(3) De delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene er fellesareal.

1-5 Sameiebrøken (esl § 4 i)

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden, og bygger på den originale beregningen av hoveddelens bruksareal (BRA).

(2) Endringer i sameiebrøken krever reseksjonering.

2. Rettslig disposisjonsrett, overdragelse, utleie og register

2-1 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett (esl § 24)

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon, med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon, med de begrensninger som følger av disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Unntak gjelder for de juridiske personer som er angitt i eierseksjonsloven § 24 (4).

(3) Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten skriftlig godkjenning fra sameiet ved styret. Styret kan ikke nekte godkjenning av overdragelse uten at det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi sameiets

forretningsfører fullmakt til å godkjenne overdragelser på styrets vegne. Ved eierskifte kan sameiets forretningsfører ilegge selger et gebyr som skal dekke sameiets faktiske kostnader ved skiftet.

(4) Endringer i den rettslige disposisjonsretten krever samtykke fra samtlige seksjonseiere.

(5) Seksjonseiere plikter å tegne medlemskap i Nordre Gullhella vel, samt å la seg representere i velforeningen av sameiets styre.

2-2 Utleie av seksjon (esl § 24)

(1) Utleie av seksjon krever tillatelse fra styret. Styret kan ikke nekte godkjenning av leietaker uten at det foreligger en saklig grunn.

(2) Seksjonseieren står ansvarlig for at leietakeren følger sameiets vedtekter, årsmøtets og styrets beslutninger, samt respekterer sameiets ordensregler og sameiets formål. Alvorlige og/eller gjentatte brudd kan gi styret grunnlag for å trekke tillatelsen til utleie.

(3) Fremleie, i betydningen leietakers videre utleie av leiligheten, er ikke tillatt.

2-3 Register over sameiets bruksenheter

(1) Sameiet skal holde et oppdatert register over sameiets bruksenheter, med navn og kontaktinformasjon på seksjonseiere og leietakere. Registeret skal inneholde den informasjon om bruksenhetene som styret finner hensiktsmessig av hensyn til sameiets drift. Seksjonseiere plikter å holde informasjonen knyttet til deres bruksenhet oppdatert.

(2) Der styret har fattet formell beslutning om dette, og det anses nødvendig for sameiets administrative drift eller utøvelse av sameiets vedlikeholdsplikt, kan informasjon fra registeret kan utleveres til en tredjepart.

(3) Styret fastsetter nærmere retningslinjer for registeret, i henhold til personopplysningslovens bestemmelser.

3. Seksjonseierens rett til bruk av bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk (esl §§ 25, 26 & 33)

(1) Bruksenheten kan bare brukes til boligformål. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 (2).

(2) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet, med hoveddel og tilleggsdeler. 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.

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

(4) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne.

(5) Ved private tiltak knyttet til bruksenheten som kan innebære søknadsplikt til kommunen etter plan- og bygningsloven kapittel 20, skal seksjonseieren først søke skriftlig godkjenning fra sameiet ved styret. Også ved andre endringer på bygningenes ytre, bærende konstruksjoner eller annet som går ut over det som faller inn under seksjonseiers vedlikeholdsplikt kreves slik godkjenning. Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for private tiltak i sameiet.

(6) Ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, skal kostnader til de- og remontering av installasjoner eller utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, belastes den seksjonen installasjonen tilhører.

(7) Der styret har fattet formell beslutning om dette, plikter seksjonseieren å gi styret, eller den styret gir fullmakt, adgang til bruksenheten for å foreta nødvendige ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

3-2 Utebod

En seksjonseier har eksklusiv bruksrett til en uisolert utebod som tilhørende tilleggsdel, enten i bygningen ved siden av leilighetens inngang, eller i frittstående bodrekke.

3-3 Hage med inngangsparti

En seksjonseier med leilighet på bakkeplan har eksklusiv bruksrett til hage som tilhørende tilleggsdel. Grensene for seksjonenes hagearealer er fastsatt i sameiets reseksjonering av 2013, som ligger tilgjengelig som situasjonsplaner på sameiets nettsted.

3-4 Parkeringsplass og ladepunkt (esl §§ 25 & 26)

(1) En seksjonseier har eksklusiv bruksrett til en eller to seksjonerte parkeringsplasser i sameiets garasjeanlegg som tilhørende tilleggsdel.

(2) Sameiet skal ved behov legge til rette for parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne.

(3) En seksjonseier kan etter samtykke fra styret anlegge ladepunkt på en parkeringsplass som tilhører seksjonen, i henhold til de retningslinjer styret har fastsatt. Kostnader til etablering av ladepunkt, nødvendig oppgradering, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

(4) Lading av kjøretøy annet sted i sameiet enn fra godkjent ladepunkt i sameiets garasjeanlegg er ikke tillatt. Unntak gjelder for elsykler etter *Forskrift om krav til sykkel* § 2, som er i forsvarlig stand.

3-5 Uisolert loftsbod

En seksjonseier med leilighet direkte under kaldloft kan etter samtykke fra styret og tillatelse fra kommunen etablere uisolert loftsbod på kaldloftet, i henhold til de retningslinjer styret har fastsatt.

4. Sameiets ordensregler

4-1 Ordensregler (esl § 28)

(1) Årsmøtet skal fastsette vanlige ordensregler for sameiet.

(2) Styret skal følge opp mottatte varsler om brudd på ordensreglene på sameiets vegne, på den måte som styret finner best.

(3) Alvorlige eller gjentatte brudd på ordensreglene kan innebære vesentlig mislighold av seksjonseiers plikter, jamfør vedtektenes kapittel 7 og eierseksjonsloven § 38.

5. Vedlikeholdsplikt, erstatningsansvar og forsikring

5-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt (esl §§ 32 & 34)

(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 utebod, hage med inngangsparti og parkeringsplass(er).

(2) Av dette følger at seksjonseieren plikter å vedlikeholde leilighetens indre infrastruktur. Dette gjelder blant annet

- Vann fra og med leilighetens hovedstoppekran og avløp til forgreningspunkt på fellesledning, inkludert rørføring, utvendig vannkran, varmtvannstank, tilknyttet inventar, membran mot sluk på våtrom og øvrig sikring mot lekkasjer fra bad og kjøkken,
- Gassanlegg fra utgangen på det utvendige gasskapet og inn, inkludert rørføring, gasspeis og gasskoketopp,
- Ventilasjonssystem, med vifter, kanaler og luker,
- Brannsikringsutstyr, med seriekoblede brannvarslere, brannslukningsapparat, brannslange, redningstau og eventuell brannstige,
- Elektrisk anlegg fra og med leilighetens sikringsskap, med kabelføring, kontakter og utvendige lamper,
- Anlegg og utstyr for internett med tilknyttede fellestjenester,
- Dørlås, med nøkler og dørhåndtak,
- Indre flater og lettvegger, også i utebod.

(3) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter likevel ikke rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, eller utskifting av sluk. Den omfatter heller ikke utskifting av ytterdører og vinduer. Dette ligger under sameiets vedlikeholdsplikt.

(4) For private endringer på gassanlegg, ventilasjonssystem, seriekoblede brannvarslere, øvrig brannvernsutstyr og sikringsskap gjelder ulike begrensninger. Styret skal konsulteres før det gjøres endringer i disse delene av leilighetens indre infrastruktur.

(5) Videre har seksjonseierne ansvaret for ordinært vedlikehold av en del av bygningsmassen som tilhører sameiets vedlikeholdsplikt. Dette gjelder i første rekke

- Sluk tilknyttet membran på bad - løpende renhold, ettersyn, skifte av pakning og eventuelle andre slitedeler,
- Ytterdører og vinduer, inkludert hengsler - løpende renhold, ettersyn, oppstramming og smøring, skifte av gummilister, luftfilter og eventuelle andre slitedeler,
- Avløp og membran fra verandaer og balkonger - løpende renhold og ettersyn,
- Innvendige flater i utvendige trapper, balkonger og verandaer - løpende renhold, ettersyn og eventuell overflatebehandling av dekke og indre vegger,
- Parkeringsplass og uisolert loftsbod - løpende renhold og ettersyn.

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av skade som følger av seksjonseierens forhold, og utbedring av skader som skyldes innbrudd eller hærverk.

(8) En ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold av seksjonen, herunder reparasjoner og utskifting, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av en tidligere eier av seksjonen.

(9) Seksjonseiere har plikt til å føre rimelig grad av tilsyn med at installasjoner som faller inn under seksjonseiers vedlikeholdsplikt er i god stand, slik at det ikke kan skade sameiets eller andre seksjonseieres eiendom.

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

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

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt (esl § 33)

(1) Sameiet skal holde bygningsmasse, installasjoner og infrastruktur utenfor leilighetene forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jamfør foregående punkt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Denne plikten omfatter bygningenes bærende konstruksjoner og ytre kledning med tak, fasade og originale ytterdører og vinduer. Ytterdører og vinduer som er etablert som private tiltak går likevel ikke under sameiets vedlikeholdsplikt. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

(3) Sameiet skal ha en oppdatert vedlikeholdsplan som ligger til grunn for styrets arbeid med å holde bygningsmasse og infrastruktur vedlike. Sameiet skal avsette midler til langsiktig finansiering av vedlikeholdet i henhold til vedlikeholdsplanen.

(4) Videre skal sameiet holde utearealene forsvarlig vedlike. Sameiet skal ha en oppdatert skjøtsels-plan som ligger til grunn for styrets arbeid med å holde sameiets og boligfeltets eiendommer skjøttet. Sameiet skal avsette midler til langsiktig finansiering av vedlikeholdet i henhold til skjøtselsplanen.

(5) Dersom sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jamfør eierseksjonsloven § 35.

5-3 Forsikring

(1) Styret står ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel (esl § 29)

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

(2) Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Regulering av felleskostnadene skjer med samme forholdstall for alle eierseksjonene. Akontobeløpet skal dekke utgifter til sameiets drift, herunder midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Kostnadsbidraget fastsettes med basis i følgende fordelingsnøkkel:

50 % fordeles likt på hver seksjon

50 % fordeles etter den originale beregningen av boligens bruksareal (BRA)

(3) Fordelingsnøkkelen, og arealberegningen som ligger til grunn for denne, er å anse som uforanderlig.

(4) Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenheten, skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme fordelingsnøkkel.

(5) En seksjonseier som har betalt for mye i felleskostnader har krav på å få dette tilbake.

6-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse (esl § 31)

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) 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.

6-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad (esl § 30)

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

7 Mislighold, pålegg om salg og fravikelse

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, brudd på sameiets vedtekter og brudd på sameiets ordensregler.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen (esl § 38)

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse) (esl § 39)

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.

8. Sameiets styre

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag (esl §§ 54 & 55)

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret består av leder og fire styremedlemmer med like mange vara-medlemmer. Hvert av sameiets fem tun skal fortrinnsvis være representert i styret og blant vara-medlemmene. Dersom sameiermøtet velger en ekstern styreleder, skal denne komme i tillegg til fem styremedlemmer, slik at styret i så fall utvides fra fem til seks medlemmer.

(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. Styret konstituerer seg selv, og fordeler ansvarsoppgaver, oppgaver og fullmakter blant styremedlemmene som det finner best.

(4) Årsmøtet skal fastsette vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget. Styrets medlemmer skal ikke ha direkte eller indirekte økonomiske fordeler av styrevervet ut over dette vederlaget. Unntak gjelder ved ekstern styreleder, som godtgjøres særskilt etter avtale fastsatt av det foregående årsmøtet.

(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 skal forretningsfører varsles, og fratredelsen formelt registreres i Enhetsregisteret.

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

8-2 Styremøter (esl § 56)

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

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder blant styrets medlemmer.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Styret skal bestrebe enstemmige beslutninger. Ved uenighet kan beslutninger 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, som skal arkiveres. Signering og arkivering kan skje elektronisk.

8-3 Styrets oppgaver (esl § 57)

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. Årsmøtet kan fastsette instruks for styret.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet (esl § 58)

(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 Styrets taushetsplikt

(1) Medlemmer av styret plikter å hindre at uvedkommende får kjennskap til det hun eller han i forbindelse med styrevervet får vite om tillitsvalgtes, seksjonseieres og beboeres personlige forhold, samt forhold som det for sameiet vil være av forretningsmessig betydning å hemmeligholde. Med "personlige forhold" menes her økonomiske, familiære, helsemessige, sosiale, yrkesmessige og tilsvarende forhold som den det gjelder vil kunne oppleve som private. Taushetsplikten gjelder også etter at tillitsvervet er avsluttet.

(2) Taushetsplikten står ikke til hinder for å varsle ved fare for helse, miljø og sikkerhet.

8-6 Seksjonseiers innsynsrett i styrets beslutninger

(1) Seksjonseiere i sameiet har, så langt styrets taushetsplikt om personlige forhold tillater det, rett på innsyn i de beslutninger styret tar på sameiets vegne. Dette gjelder de beslutninger styret fatter, og de avtaler styret inngår.

(2) Der styret anser det nødvendig av hensyn til sameiets interesser i en pågående prosess, kan styret beslutte å utsette innsynet i det omfang og for den varighet det er saklig grunnlag for det.

(3) Der innsyn kan medføre vesentlig ekstra arbeid for styret, skal innsyn gis i den form styret finner det hensiktsmessig.

8-7 Inhabilitet (esl § 59)

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.

8-8 Styrets representasjonsadgang og ansvar (esl § 60)

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

9. Sameiets årsmøte

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern (esl § 40)

(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 årsmøtet (esl §§ 41 & 42)

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal med minst to måneders frist skriftlig varsle seksjonseierne om tid og sted for møtet, og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet på årsmøtet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 18 seksjonseiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte (esl § 43)

(1) Styret innkaller årsmøtet 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 skriftlig elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle, med styrets forslag til dagsorden for møtet. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må også 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 punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle (esl §§ 44 & 45)

(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,
- behandle revisjonsberetning for foregående kalenderår,
- velge styremedlemmer, valgkomité og tunkontakter,
- velge revisor dersom denne har fratrådt,
- behandle vederlag til styret.

(3) Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes skriftlig til alle seksjonseierne 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.

9-5 Hvem som kan delta i årsmøtet (esl § 46)

(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, forretningsfører og valgkomiteens leder 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 kan bare uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll (esl §§ 47 & 53)

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

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst to seksjonseiere utenfor styret 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 (esl § 52)

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

(2) 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 (esl §§ 49 & 33)

(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, ordinært vedlikehold, og de private tiltak som er regulert i sameiets retningslinjer for utvendige private tiltak,
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 eierseksjonsloven § 20 (2) annet punktum,
f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jamfør eierseksjonsloven § 32 (8),
g) endring av vedtektene.

(3) Beslutning om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere krever, i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak (esl § 50)

(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.

(2) 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.

(3) 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 (esl § 51)

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 (esl § 48)

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 Sameiets valgkomite

10-1 Valgkomiteen

Sameiet skal ha en valgkomite, bestående et medlem fra hvert av sameiets fem tun. Valgkomiteen velges av årsmøtet, og velger selv sin leder blant sine medlemmer. Valgkomiteens oppgave er å innstille på nye medlemmer av styret og andre tillitsvalgte i sameiet. Årsmøtet kan fastsette instruks for valgkomiteen. Valgkomiteens medlemmer har taushetsplikt tilsvarende det som gjelder for styret.

11 Forretningsførsel, regnskap og revisjon

11-1 Forretningsfører (esl § 61)

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

11-2 Regnskap og revisjon (esl §§ 64 & 65)

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

12 Sameiets vedtekter

12-1 Endringer i vedtektene (esl § 27)

(1) Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, om ikke eierseksjonsloven stiller strengere krav.

(2) Det kan ikke inntas bestemmelser i vedtektene som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

(3) Styret plikter å legge til rette for at vedtektene til enhver tid holdes i samsvar med eierseksjonsloven og annet lovverk, ved snarest å fremme forslag om nødvendige endringer for årsmøtet.

ORDENSREGLER FOR KORPÅSEN BOLIGSAMEIE

Enstemmig vedtatt på årsmøtet 10.04.2019, i henhold til eierseksjonsloven § 19.

Ordensreglene skal bidra til å skape et godt boligmiljø for alle. Grove og/eller gjentatte brudd på reglene vil innebære mislighold etter § 11 i sameiets vedtekter.

For leiligheter som er leid ut er det seksjonseieren som står ansvarlig overfor sameiet og styret. Brudd på ordensreglene fra leietakerne eller mangelfull oppfølging fra seksjonseier kan gi grunnlag for at styret tilbakekaller tillatelsen til utleie.

1. RO OG STØY

Beboerne skal vise hensyn til alminnelige behov for ro, hvile og søvn. Det skal være generell ro i tidsrommet 23:00–07:00. Nødvendige støyende arbeider skal holdes innenfor tidsrommet 07:00–19:00 på hverdagene. Der dette er avtalt med de berørte naboene kan man gjøre enkeltstående unntak fra disse bestemmelsene.

2. UTVENDIG ORDEN

Beboerne har selv ansvar for å holde tunene og øvrige fellesområder ryddige. Friområdene, tunene, hagene, inngangspartiene og balkongene skal holdes frie for søppel og hensatte gjenstander.

3. AVFALLSHÅNDTERING

Beboerne skal holde orden i avfallsrommene. Avfallet skal sorteres i riktig beholder i henhold til oppslag fra kommunen. Ingenting skal settes andre steder enn inne i lukket beholder. Alt av grov papp skal kastes i en egen konteiner ved garasjen på Tun 3. Annet avfall skal leveres på gjenvinningsstasjon eller til Yggeset avfallspark.

4. KJØRING PÅ TUNET

Tunene på Korpåsen skal holdes bilfrie. Det er som hovedregel ikke tillatt å kjøre inn eller parkere inne på tunet. Det er likevel tillatt å kjøre inn i forbindelse med frakt av gjenstander eller varer som ikke kan tas i en vending, men bilen skal da ikke bli stående på tunet. Tomgangskjøring er forbudt.

5. PARKERING

Beboerne skal benytte sin tildelte garasjeplass i garasjebygg eller carport. Gjesteplasser skal kun benyttes av gjester. I garasjen skal det som hovedregel kun oppbevares kjøretøy og dekk. Skiboks, kajakk og tilsvarende kan likevel oppbevares i egnet oppheng i taket over plassen.

6. DYREHOLD

Beboerne kan holde dyr så fremt det ikke er til vesentlig ulempe for øvrige beboere. Eierne skal til enhver tid ha et tilpasset tilsyn med dyrene. Hver leilighet kan ha inntil to dyr. Dispensasjon kan søkes skriftlig og begrunnet til styret. Båndtvang og poseplikt gjelder på hele Korpåsen året rundt, også på friområdene. Brukte hundeposer kastes som restavfall. Katteeiere skal holde et egnet kattetoalett tilgjengelig for katten.

7. ENDRINGER AV BYGNINGENES YTRE

Beboerne skal bidra til å bevare sameiets arkitektoniske karakter. For private tiltak som medfører endringer på bygningenes fasader, inkludert hagene, gjelder egne retningslinjer. Disse fastsettes av styret, og ligger tilgjengelig på sameiets nettside. Tillatelse til slike tiltak

skal søkes skriftlig fra styret. Endringer det ikke er søkt om kan styret kreve rettet for seksjonseiers regning og risiko.

8. **ENDRINGER PÅ FELLESOMRÅDENE**

   Beboerne skal bidra til å bevare vegetasjonen på Korpåsen, i henhold til kommunens reguleringsplan og boligfeltets skjøtselsplan. Ønsker om endringer på sameiets fellesareal eller på friområdene på Korpåsen skal meldes til styret. Dette gjelder også beskjæring og hogst av trær og busker. Ved selvtekt vil man pådra seg erstatningsansvar.

9. **BRANNSIKKERHET**

   Beboerne skal sørge for at brannvarslere og brannslukningsutstyr til enhver tid er tilkoblet og i orden. Varslere skal kontrolleres med jevne mellomrom, likeså brannslange og pulver-apparat. Det er anbefalt å anskaffe annet slukkeutstyr som brannteppe i tillegg.

10. **VEDLIKEHOLD AV GASSANLEGG** (for leiligheter tilknyttet gassanlegget)

    Beboerne skal sørge for at gassanlegget i leiligheten er i lovlig stand. Styret organiserer felles årlig service fra et godkjent firma. Beboerne plikter å påse at anlegget blir kontrollert, at kontrollen blir dokumentert, og at påviste feil og mangler blir utbedret. Alle beboere skal være kjent med riktig bruk av anlegget, og med beredskapsplanen som gjelder ved lekkasje.

Spørsmål knyttet til ordensreglene kan rettes til tunkontakten på tunet ditt, eller til styret per epost.

Utskriftsdato: 17.08.2026

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.**	61	**Bruksnr.**	695	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	155
Adresse	Korpåsen 149B, 1386 ASKER								

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	5 373,22 kr
Vann	5 135,62 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

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	61	**Bruksnr.**	695	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	155
Adresse	Korpåsen 149B, 1386 ASKER								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- 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** 37 966 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 37 966 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 37 966 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

Id	2024100
Navn	Kommuneplanens arealdel 2027 - 2039
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220150D
Navn	Nordre Gullhella
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.12.1998
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/333/150D_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 458 m^2 **Formål** Bevaring av landskap og vegetasjon
	Delareal 37 920 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B4
	Delareal 3 m^2 **Formål** Kjørevei **Feltnavn** KL.A

Id	0220150E
Navn	Del av Nordre Gullhella, gnr. 61
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.12.2000
Delarealer	**Delareal** 37 m^2 **Formål** Kjørevei

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220150D1
Navn	Beb.plan Nordre Gullhella

Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.03.2000
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/336/150D1_bestemmelser.pdf

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 61, Bruksnr 695, Seksjonsnr 155	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Korpåsen 129, gatenr 1595	**Grunnkrets:**	1305	Gullhella
(fra bruksenhet)	1386 Asker	**Valgkrets:**	6	Hovedgården
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070301	Østenstad
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Korpåsen 149 B, gatenr 1595			
(fra bruksenhet)	1386 Asker			
Oppdatert:	01.01.2024			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Seksjon 155	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	25.04.2003	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	61/16 376
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	37 966,3 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/61/695	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/61/695/0/1	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/2	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/3	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/4	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/5	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/6	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/7	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/8	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/9	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/10	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/11	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/12	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/13	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/14	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/15	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/16	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/17	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/18	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/19	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/20	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/21	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/22	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/23	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/24	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/25	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/26	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/27	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/28	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/29	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/30	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/31	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/32	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/33	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/34	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/35	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/36	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/37	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/38	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/39	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/40	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/41	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/42	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/43	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/44	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/45	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/46	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/47	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/48	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/49	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/50	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/51	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/52	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/53	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/54	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/55	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/56	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/57	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/58	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/59	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/60	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/61	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/62	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/63	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/64	0,0

Mottaker	3203/61/695/0/65	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/66	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/67	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/68	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/69	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/70	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/71	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/72	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/73	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/74	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/75	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/76	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/77	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/78	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/79	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/80	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/81	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/82	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/83	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/84	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/85	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/86	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/87	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/88	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/89	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/90	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/91	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/92	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/93	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/94	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/95	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/96	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/97	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/98	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/99	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/100	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/101	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/102	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/103	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/104	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/105	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/106	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/107	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/108	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/109	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/110	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/111	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/112	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/113	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/114	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/115	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/116	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/117	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/118	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/119	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/120	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/121	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/122	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/123	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/124	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/125	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/126	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/127	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/128	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/129	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/130	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/131	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/132	0,0

			Mottaker	3203/61/695/0/133	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/134	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/135	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/136	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/137	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/138	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/139	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/140	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/141	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/142	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/143	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/144	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/145	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/146	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/147	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/148	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/149	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/150	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/151	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/152	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/153	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/154	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/155	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/156	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/157	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/158	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/159	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/160	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/161	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/162	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/163	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/164	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/165	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/166	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/167	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/168	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/169	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/170	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/171	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/172	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/173	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/61/695	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/61/695/0/1	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/2	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/3	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/4	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/5	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/6	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/7	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/8	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/9	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/10	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/11	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/12	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/13	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/14	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/15	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/16	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/17	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/18	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/19	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/20	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/21	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/22	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/23	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/24	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/25	0,0

Mottaker	3203/61/695/0/26	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/27	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/28	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/29	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/30	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/31	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/32	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/33	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/34	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/35	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/36	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/37	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/38	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/39	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/40	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/41	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/42	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/43	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/44	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/45	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/46	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/47	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/48	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/49	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/50	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/51	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/52	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/53	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/54	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/55	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/56	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/57	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/58	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/59	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/60	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/61	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/62	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/63	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/64	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/65	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/66	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/67	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/68	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/69	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/70	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/71	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/72	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/73	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/74	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/75	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/76	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/77	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/78	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/79	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/80	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/81	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/82	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/83	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/84	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/85	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/86	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/87	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/88	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/89	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/90	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/91	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/92	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/93	0,0

Mottaker	3203/61/695/0/94	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/95	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/96	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/97	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/98	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/99	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/100	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/101	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/102	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/103	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/104	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/105	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/106	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/107	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/108	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/109	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/110	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/111	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/112	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/113	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/114	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/115	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/116	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/117	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/118	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/119	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/120	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/121	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/122	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/123	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/124	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/125	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/126	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/127	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/128	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/129	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/130	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/131	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/132	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/133	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/134	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/135	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/136	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/137	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/138	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/139	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/140	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/141	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/142	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/143	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/144	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/145	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/146	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/147	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/148	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/149	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/150	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/151	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/152	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/153	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/154	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/155	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/156	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/157	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/158	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/159	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/160	0,0
Mottaker	3203/61/695/0/161	0,0

			Mottaker	3203/61/695/0/162	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/163	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/164	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/165	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/166	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/167	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/168	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/169	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/170	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/171	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/172	0,0
			Mottaker	3203/61/695/0/173	0,0
Reseksjonering	Forretning:	30.11.2012	Etablert/Endret	3203/61/695	0,0
	Matrikkelført:	05.12.2012	Etablert/Endret	3203/61/695/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/29	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/30	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/31	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/32	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/33	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/34	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/35	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/36	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/37	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/38	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/39	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/40	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/41	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/42	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/43	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/44	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/45	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/46	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/47	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/48	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/49	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/50	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/51	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/52	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/53	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/54	0,0

Etablert/Endret	3203/61/695/0/55	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/56	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/57	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/58	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/59	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/60	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/61	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/62	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/63	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/64	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/65	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/66	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/67	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/68	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/69	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/70	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/71	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/72	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/73	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/74	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/75	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/76	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/77	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/78	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/79	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/80	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/81	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/82	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/83	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/84	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/85	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/86	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/87	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/88	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/89	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/90	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/91	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/92	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/93	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/94	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/95	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/96	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/97	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/98	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/99	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/100	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/101	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/102	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/103	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/104	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/105	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/106	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/107	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/108	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/109	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/110	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/111	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/112	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/113	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/114	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/115	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/116	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/117	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/118	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/119	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/120	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/121	0,0
Etablert/Endret	3203/61/695/0/122	0,0

			Etablert/Endret	3203/61/695/0/123	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/124	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/125	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/126	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/127	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/128	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/129	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/130	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/131	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/132	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/133	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/134	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/135	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/136	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/137	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/138	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/139	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/140	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/141	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/142	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/143	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/144	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/145	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/146	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/147	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/148	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/149	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/150	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/151	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/152	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/153	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/154	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/155	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/156	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/157	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/158	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/159	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/160	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/161	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/162	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/163	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/164	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/165	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/166	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/167	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/168	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/169	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/170	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/171	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/172	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/695/0/173	0,0
Seksjonering	Forretning:	25.04.2003	Avgiver	3203/61/695	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/61/695/0/155	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Korpåsen 149 B	Bolig	61,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	30.08.2001
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	762,0	Igangset.till.:	23.12.2002
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	762,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	23.12.2002
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	8
Bygningsnr:	149969608			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01	2	193,0		193,0			
H01	3	196,0		196,0			
H02	3	373,0		373,0			
L01							

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Parkeringshus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Korpåsen 129	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	30.08.2001
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	15.01.2003
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	616,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	616,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	04.03.2003
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	
Bygningsnr:	23078821			Antall etasjer:	2

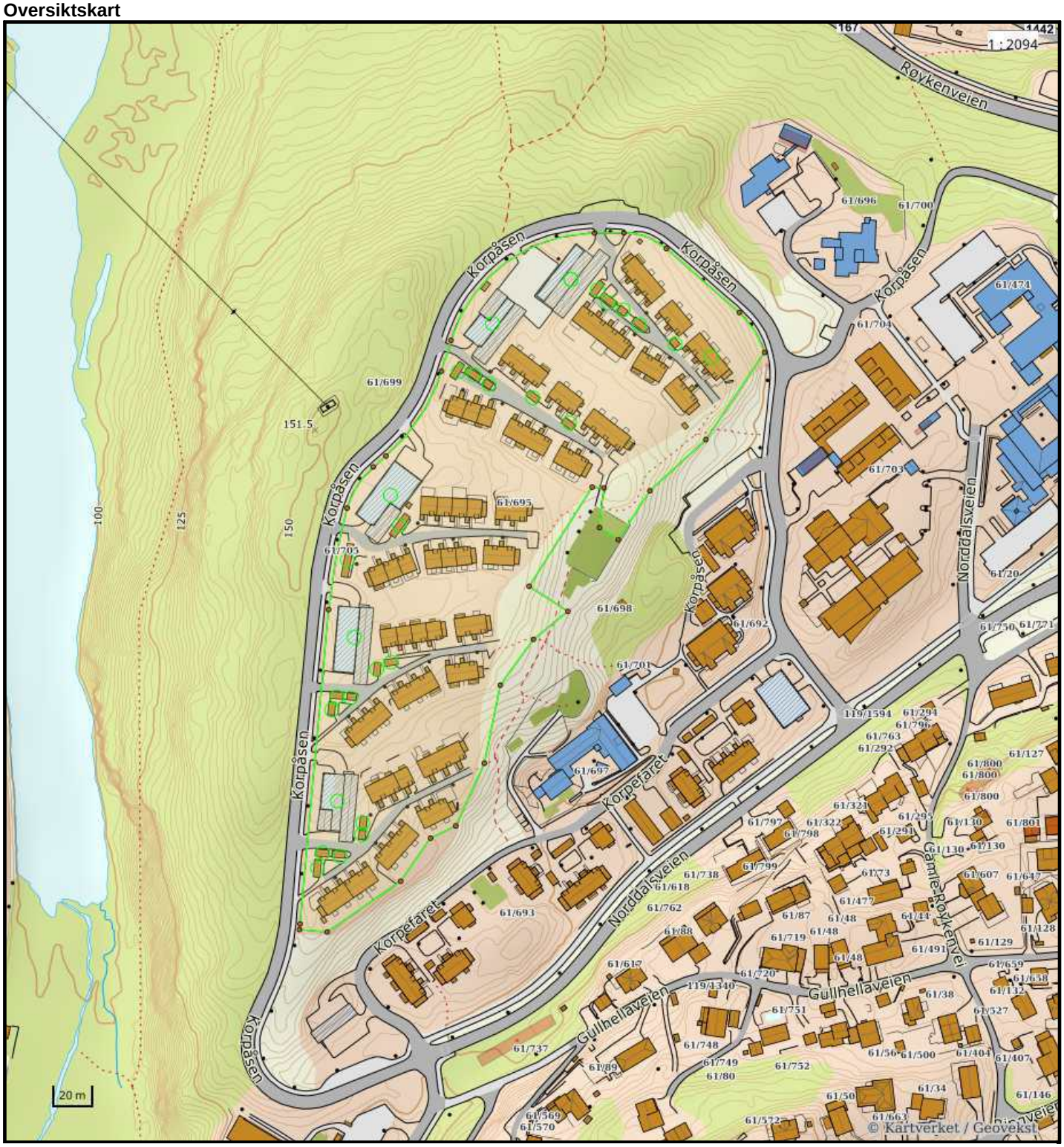
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01			592,0	592,0			
H01			24,0	24,0			

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

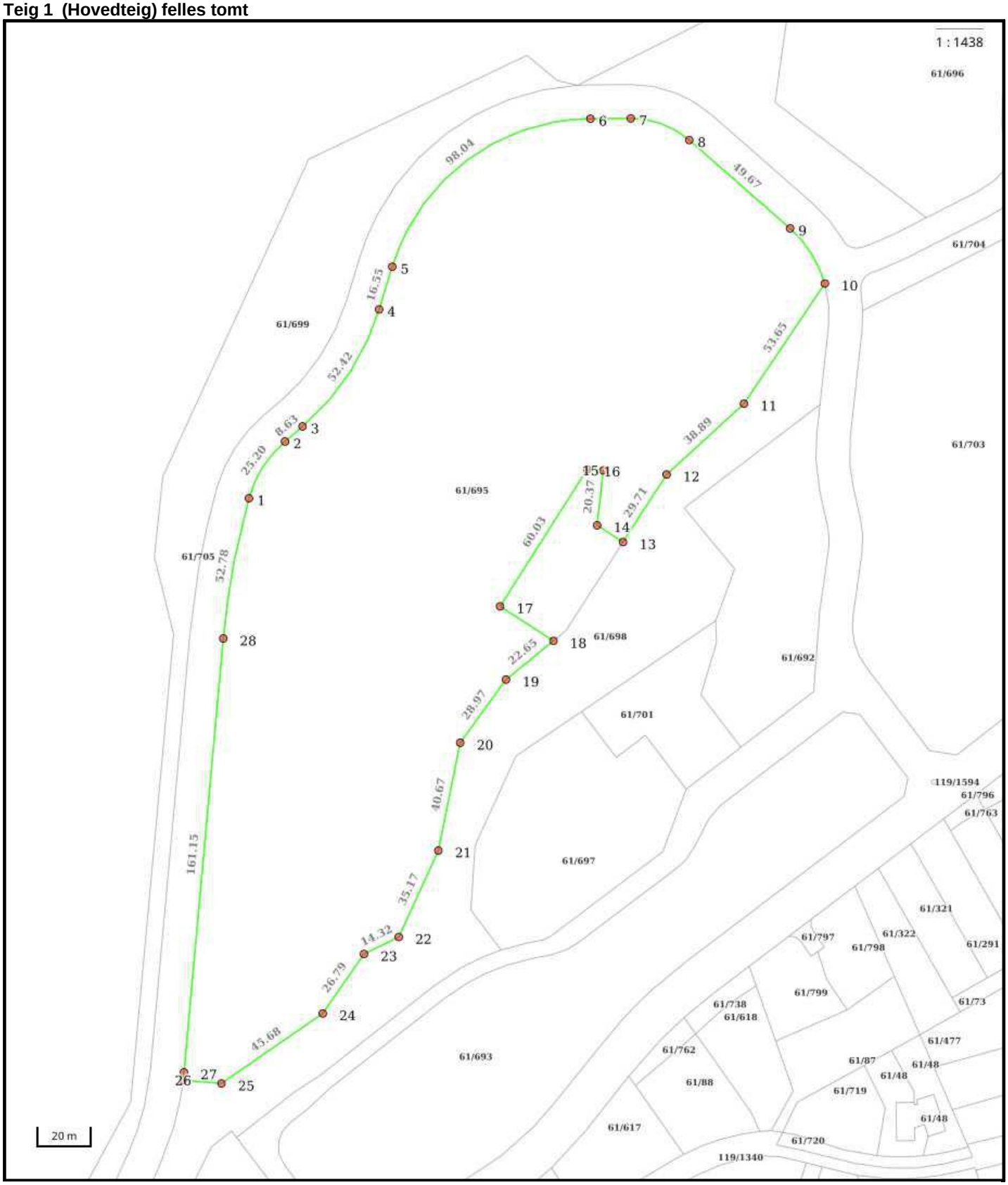
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

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: 37 966,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 631 562,42	580 707,49	25,20m	Terrengmålt	10	42,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 631 584,48	580 718,89	8,63m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 631 590,65	580 724,92	52,42m	Terrengmålt	10	-92,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 631 636,29	580 749,26	16,55m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 631 652,49	580 752,66	98,04m	Terrengmålt	10	77,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 631 713,70	580 820,86	14,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 631 715,17	580 835,78	23,62m	Terrengmålt	10	32,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 631 709,13	580 858,08	49,67m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 631 679,95	580 898,27	24,41m	Terrengmålt	10	42,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 631 660,86	580 912,94	53,65m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 631 613,80	580 887,17	38,89m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 631 585,12	580 860,91	29,71m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 631 558,81	580 847,11	11,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 631 564,15	580 836,93	20,37m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 631 584,51	580 837,43	6,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 631 584,35	580 831,43	60,03m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 631 531,01	580 803,90	23,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 631 520,09	580 824,70	22,65m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 631 504,25	580 808,51	28,97m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 631 479,37	580 793,66	40,67m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 631 438,94	580 789,25	35,17m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 631 405,78	580 777,53	14,32m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 631 398,41	580 765,25	26,79m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 631 375,13	580 751,99	45,68m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 631 345,89	580 716,89	14,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 631 345,87	580 702,71	2,90m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 631 348,77	580 702,74	161,15m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 631 509,92	580 702,74	52,78m	Terrengmålt	10	295,50	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: 19.08.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**61**	Bnr:	**695**	Fnr:		Snr:	**155**
Adresse:	**Korpåsen 149B, 1386 ASKER**						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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

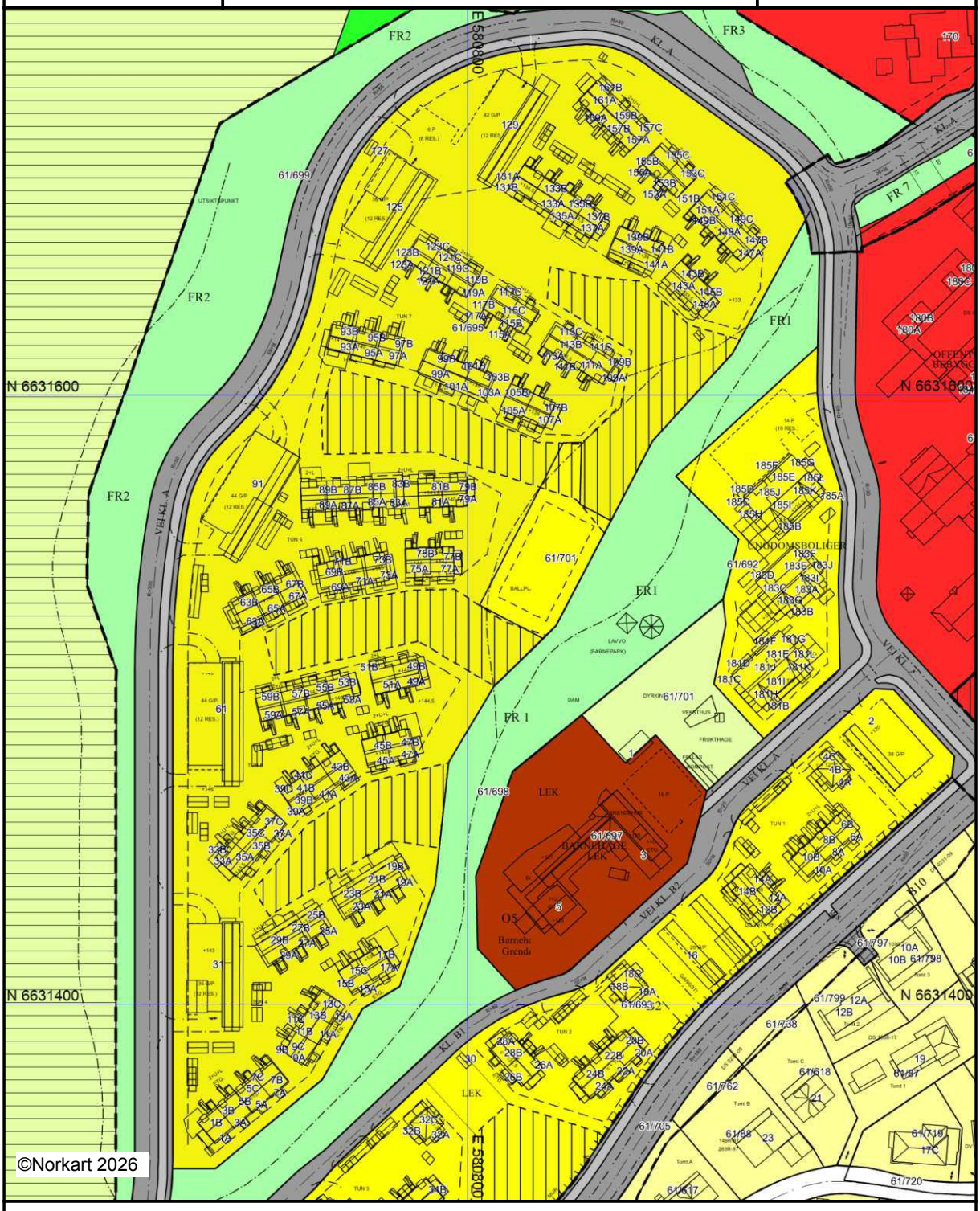
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 61/695/0/155
Adresse: Korpåsen 149B
Dato: 17.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Offentlig institusjon (sykehus,aldershjen,syk
- Almennyttig barnehage
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Turveg
- Anlegg for idrett og sport
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

- Gang/sykkelveg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Midtlinje vassdrag
- Avkjørsel
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

150d

Vedtatt av Asker kommunestyre 02.12.98.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR NORDRE GULLHELLA, ASKER KOMMUNE.
PLAN DATERT 2.4.1996, SIST REVIDERT 02.02.1998

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:

å legge rammer for utnyttelse av området til boligbebyggelse og offentlige bygninger, tilpasset områdets beliggenhet, i overensstemmelse med gjeldende kommuneplan og boligbyggingsprogram,

å legge til rette for at det gjennom senere detaljering på bebyggelsesplannivå etableres en bebyggelsesstruktur og -utforming, som tar nødvendige hensyn til eksisterende bebyggelse, samt lokal topografi og vegetasjon,

å ta vare på eksisterende rekreasjonsmuligheter knyttet til området, gjennom opprettholdelse eller etablering av erstatning for eksisterende hoppbakke og turveifar innenfor og gjennom området og

å bedre tilgjengeligheten til Gullhella stasjon.

§ 2. Reguleringsformål

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

Byggeområder	-	boliger - konsentrert småhusbebyggelse
	-	offentlige bygninger
Trafikkområder	-	offentlig kjørevei
	-	offentlig gangvei
	-	annet trafikkareal
Friområder	-	lekeplass
	-	turvei
	-	hoppbakke
Spesialområder	-	friluftsområde
	-	kommunalteknisk anlegg

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelser for hele området.

§ 3. Område for boliger - konsentrert småhusbebyggelse

3.1 Område B1-B9 kan bebygges med konsentrert småhusbebyggelse.
Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 25%. Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.

3.2 Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 6 m, regnet fra ferdig planert terreng. I hellende terreng skal gesimskotehøyden på bygningens overside ikke overstige gesimskotehøyden på bygningens nedside.

3.3 Bebyggelsen skal ha skråtak med takvinkel mellom 22 og 40 grader. Ark eller takoppløft kan tillates innenfor 1/3 av fasadens lengde.

§ 4. Område for offentlige bygninger

4.1 Område O1-O5 skal nyttes til sykehjem, fylkeskommunal rehabiliteringsbolig, trygdebolig, gruppebolig for psykisk utviklingshemmede og barnehage/ grendehus, som særskilt angitt på plankartet. Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse. Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 25%.

4.2 I område O1-O3 må gesimshøyden ikke på noe punkt langs fasaden overstige 6 m, regnet fra ferdig planert terreng. I hellende terreng skal gesimskotehøyden på bygningens overside ikke overstige gesimskotehøyden på bygningens nedside. I område O4-O5 må gesimshøyden ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, eller 6 m på bygningens nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.

4.3 Bebyggelsen skal ha skråtak med takvinkel mellom 22 og 30 grader. Ark eller takoppløft kan tillates innenfor 1/3 av fasadens lengde.

4.4 Ved utbygging skal min. 30% av tomtens nettoareal holdes fri for bebyggelse, lagring og trafikkareal. Kun større sammenhengende areal, over 30 m2 og med bredde over 4 m, medregnes. Dette arealet skal opparbeides til park/ grøntanlegg samtidig med bebyggelsen.

§ 5. Friområde

5.1 I område FR1-FR6 er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdenes funksjon som lekeplass, turvei eller hoppbakke.

5.2 Innen områdene kan bygningsrådet godkjenne inngrep i terreng og vegetasjon, samt oppføring av anlegg og innretninger, med tilknytning til områdenes regulerte formål. Andre inngrep i terreng og vegetasjon, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.

§ 6. Spesialområde for friluftsformål

6.1 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som friluftsområde.

6.2 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.

6.3 Ved skjøtsel skal det søkes utviklet en artsrik og fleraldret skogbestand. Silhuett og randvirkning av eksisterende vegetasjon skal særskilt søkes bevart.

6.4 Bygningsrådet kan tillate spesielle tilretteleggingstiltak for adkomst til og bruk av området etter egen detaljplan, som skal være godkjent av bygningsrådet før tiltaket iverksettes.

§ 7. Spesialområde for kommunalteknisk anlegg

7.1 Området skal nyttes til påfyllingsområde for silo.

7.2 Innenfor avmerket isolasjonsbelte er inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, ikke tillatt.

§ 8. Fellesbestemmelser

8.1 Før område B1-B9 tillates delt eller bebygd, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan, godkjent av bygningsrådet, som fastlegger arealbruk og utforming av bygninger og tilhørende uteanlegg. Bebyggelsesplanene skal søkes basert på økologisk helhetstenkning innenfor en ramme av gjennomprøvde og teknisk forsvarlig gjennomførbare løsninger.

8.2 Før det kan vedtas bebyggelsesplan for område B1-B2, delområde B8a eller område O2, skal det foreligge støyberegning, basert på endelig valg av traséalternativ for ny Røykenvei, som dokumenterer at gjeldende grenser for tillatt utendørs og innendørs støynivå vil bli overholdt. Eventuelt nødvendige skjermingstiltak skal være ferdig gjennomført før brukstillatelse gis.

8.3 Lekearealene skal dimensjoneres ut fra et krav på minst 25 m2 opparbeidet lekeplass pr. bolig og utformes i henhold til kommunens norm for lekeplasser.
Lekeplassene skal ferdigstilles før brukstillatelse gis for den tilknyttete bebyggelsen.

8.4 Før byggetillatelse gis, skal regulert kryss mellom Røykenveien og ny adkomstvei til utbyggingsområdet, herunder også stenging av eksisterende avkjørsel fra Røykenveien til gbnr. 61/105, være ferdig opparbeidet i henhold til byggeplan godkjent av Statens Vegvesen Akershus.

8.5 Når nytt veikryss Røykenveien-Gl. Røykenveien er opparbeidet, stenges adkomst til gbnr 61/105 og erstattes med vist adkomst via Blakstadmarka. Kjøreadkomsten fra

Blakstadmarka skal sperres fysisk mot gang- og sykkelveien langs Røykenveien samtidig med at gbnr 61/105 knyttes til adkomsten.

8.6 Før byggetillatelse gis, skal det foreligge utomhusplan, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer. Anlegget skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

8.7 Endelig sokkelhøyde på nybygg bestemmes av bygningsrådet ved utstikking i hvert enkelt tilfelle.

8.8 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler. Garasje skal i farger og materialbruk harmonere med bebyggelsen for øvrig.

8.9 Utvendig lagring, herunder båter og campingvogner, tillates ikke.

8.10 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,8 m over tilstøtende veiers planum. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

Bjørn Orhagen
Teknisk sjef

Per Christian Hauge
Bygnings- og reguleringssjef

150d

Vedtatt av Asker kommunestyre 02.12.98.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR NORDRE GULLHELLA, ASKER KOMMUNE.
PLAN DATERT 2.4.1996, SIST REVIDERT 02.02.1998

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:

å legge rammer for utnyttelse av området til boligbebyggelse og offentlige bygninger, tilpasset områdets beliggenhet, i overensstemmelse med gjeldende kommuneplan og boligbyggingsprogram,

å legge til rette for at det gjennom senere detaljering på bebyggelsesplannivå etableres en bebyggelsesstruktur og -utforming, som tar nødvendige hensyn til eksisterende bebyggelse, samt lokal topografi og vegetasjon,

å ta vare på eksisterende rekreasjonsmuligheter knyttet til området, gjennom opprettholdelse eller etablering av erstatning for eksisterende hoppbakke og turveifar innenfor og gjennom området og

å bedre tilgjengeligheten til Gullhella stasjon.

§ 2. Reguleringsformål

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

Byggeområder	-	boliger - konsentrert småhusbebyggelse
	-	offentlige bygninger
Trafikkområder	-	offentlig kjørevei
	-	offentlig gangvei
	-	annet trafikkareal
Friområder	-	lekeplass
	-	turvei
	-	hoppbakke
Spesialområder	-	friluftsområde
	-	kommunalteknisk anlegg

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelser for hele området.

§ 3. Område for boliger - konsentrert småhusbebyggelse

3.1 Område B1-B9 kan bebygges med konsentrert småhusbebyggelse.
Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 25%. Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.

3.2 Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 6 m, regnet fra ferdig planert terreng. I hellende terreng skal gesimskotehøyden på bygningens overside ikke overstige gesimskotehøyden på bygningens nedside.

3.3 Bebyggelsen skal ha skråtak med takvinkel mellom 22 og 40 grader. Ark eller takoppløft kan tillates innenfor 1/3 av fasadens lengde.

§ 4. Område for offentlige bygninger

4.1 Område O1-O5 skal nyttes til sykehjem, fylkeskommunal rehabiliteringsbolig, trygdebolig, gruppebolig for psykisk utviklingshemmede og barnehage/ grendehus, som særskilt angitt på plankartet. Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse. Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 25%.

4.2 I område O1-O3 må gesimshøyden ikke på noe punkt langs fasaden overstige 6 m, regnet fra ferdig planert terreng. I hellende terreng skal gesimskotehøyden på bygningens overside ikke overstige gesimskotehøyden på bygningens nedside. I område O4-O5 må gesimshøyden ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, eller 6 m på bygningens nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.

4.3 Bebyggelsen skal ha skråtak med takvinkel mellom 22 og 30 grader. Ark eller takoppløft kan tillates innenfor 1/3 av fasadens lengde.

4.4 Ved utbygging skal min. 30% av tomtens nettoareal holdes fri for bebyggelse, lagring og trafikkareal. Kun større sammenhengende areal, over 30 m2 og med bredde over 4 m, medregnes. Dette arealet skal opparbeides til park/ grøntanlegg samtidig med bebyggelsen.

§ 5. Friområde

5.1 I område FR1-FR6 er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdenes funksjon som lekeplass, turvei eller hoppbakke.

5.2 Innen områdene kan bygningsrådet godkjenne inngrep i terreng og vegetasjon, samt oppføring av anlegg og innretninger, med tilknytning til områdenes regulerte formål. Andre inngrep i terreng og vegetasjon, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.

§ 6. Spesialområde for friluftsformål

6.1 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som friluftsområde.

6.2 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.

6.3 Ved skjøtsel skal det søkes utviklet en artsrik og fleraldret skogbestand. Silhuett og randvirkning av eksisterende vegetasjon skal særskilt søkes bevart.

6.4 Bygningsrådet kan tillate spesielle tilretteleggingstiltak for adkomst til og bruk av området etter egen detaljplan, som skal være godkjent av bygningsrådet før tiltaket iverksettes.

§ 7. Spesialområde for kommunalteknisk anlegg

7.1 Området skal nyttes til påfyllingsområde for silo.

7.2 Innenfor avmerket isolasjonsbelte er inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, ikke tillatt.

§ 8. Fellesbestemmelser

8.1 Før område B1-B9 tillates delt eller bebygd, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan, godkjent av bygningsrådet, som fastlegger arealbruk og utforming av bygninger og tilhørende uteanlegg. Bebyggelsesplanene skal søkes basert på økologisk helhetstenkning innenfor en ramme av gjennomprøvde og teknisk forsvarlig gjennomførbare løsninger.

8.2 Før det kan vedtas bebyggelsesplan for område B1-B2, delområde B8a eller område O2, skal det foreligge støyberegning, basert på endelig valg av traséalternativ for ny Røykenvei, som dokumenterer at gjeldende grenser for tillatt utendørs og innendørs støynivå vil bli overholdt. Eventuelt nødvendige skjermingstiltak skal være ferdig gjennomført før brukstillatelse gis.

8.3 Lekearealene skal dimensjoneres ut fra et krav på minst 25 m2 opparbeidet lekeplass pr. bolig og utformes i henhold til kommunens norm for lekeplasser.
Lekeplassene skal ferdigstilles før brukstillatelse gis for den tilknyttete bebyggelsen.

8.4 Før byggetillatelse gis, skal regulert kryss mellom Røykenveien og ny adkomstvei til utbyggingsområdet, herunder også stenging av eksisterende avkjørsel fra Røykenveien til gbnr. 61/105, være ferdig opparbeidet i henhold til byggeplan godkjent av Statens Vegvesen Akershus.

8.5 Når nytt veikryss Røykenveien-Gl. Røykenveien er opparbeidet, stenges adkomst til gbnr 61/105 og erstattes med vist adkomst via Blakstadmarka. Kjøreadkomsten fra

Blakstadmarka skal sperres fysisk mot gang- og sykkelveien langs Røykenveien samtidig med at gbnr 61/105 knyttes til adkomsten.

8.6 Før byggetillatelse gis, skal det foreligge utomhusplan, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer. Anlegget skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

8.7 Endelig sokkelhøyde på nybygg bestemmes av bygningsrådet ved utstikking i hvert enkelt tilfelle.

8.8 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler. Garasje skal i farger og materialbruk harmonere med bebyggelsen for øvrig.

8.9 Utvendig lagring, herunder båter og campingvogner, tillates ikke.

8.10 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,8 m over tilstøtende veiers planum. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

Bjørn Orhagen
Teknisk sjef

Per Christian Hauge
Bygnings- og reguleringssjef

Asker kommune

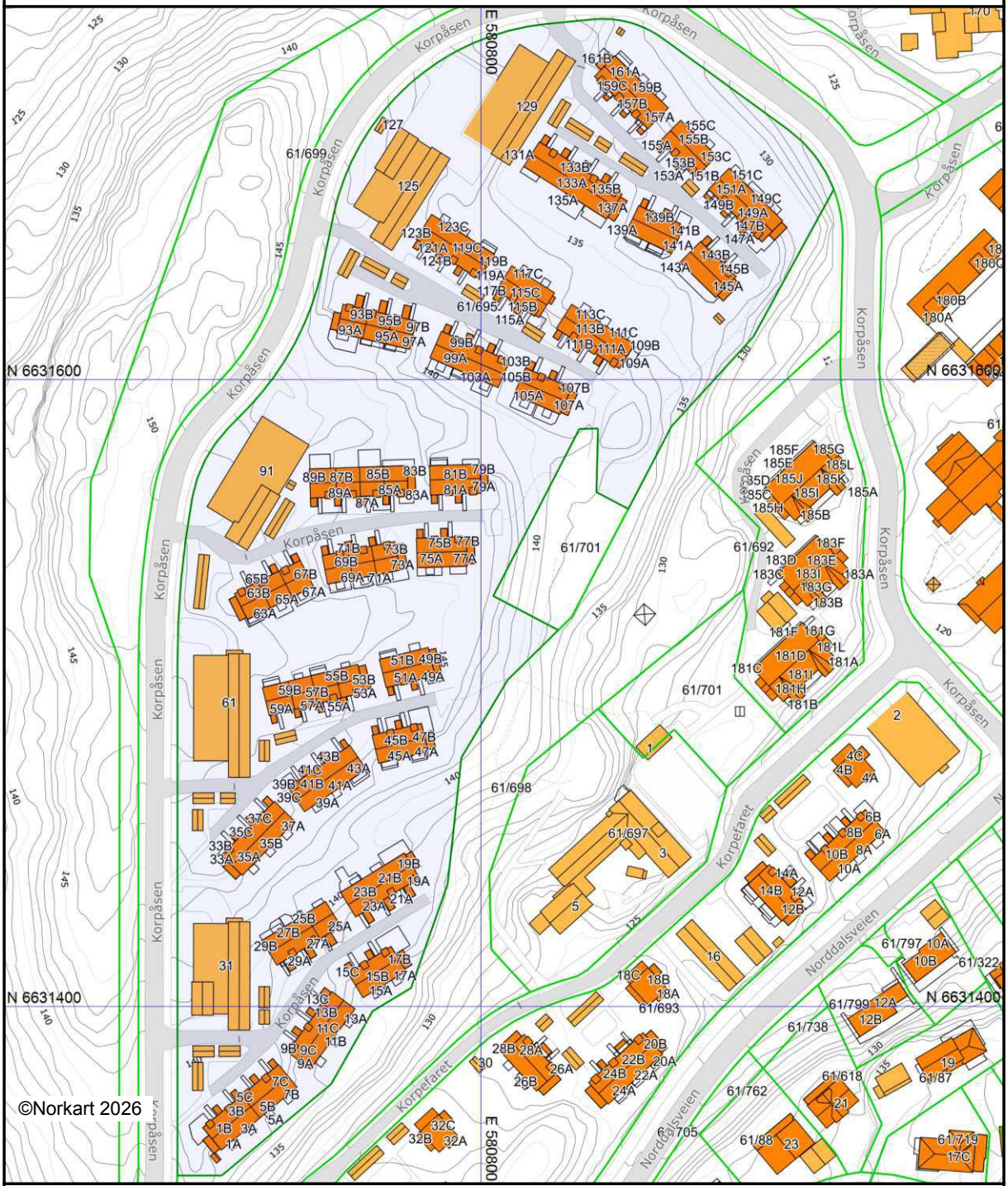
Grunnkart

Eiendom: 61/695/0/155
Adresse: Korpåsen 149B
Dato: 17.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

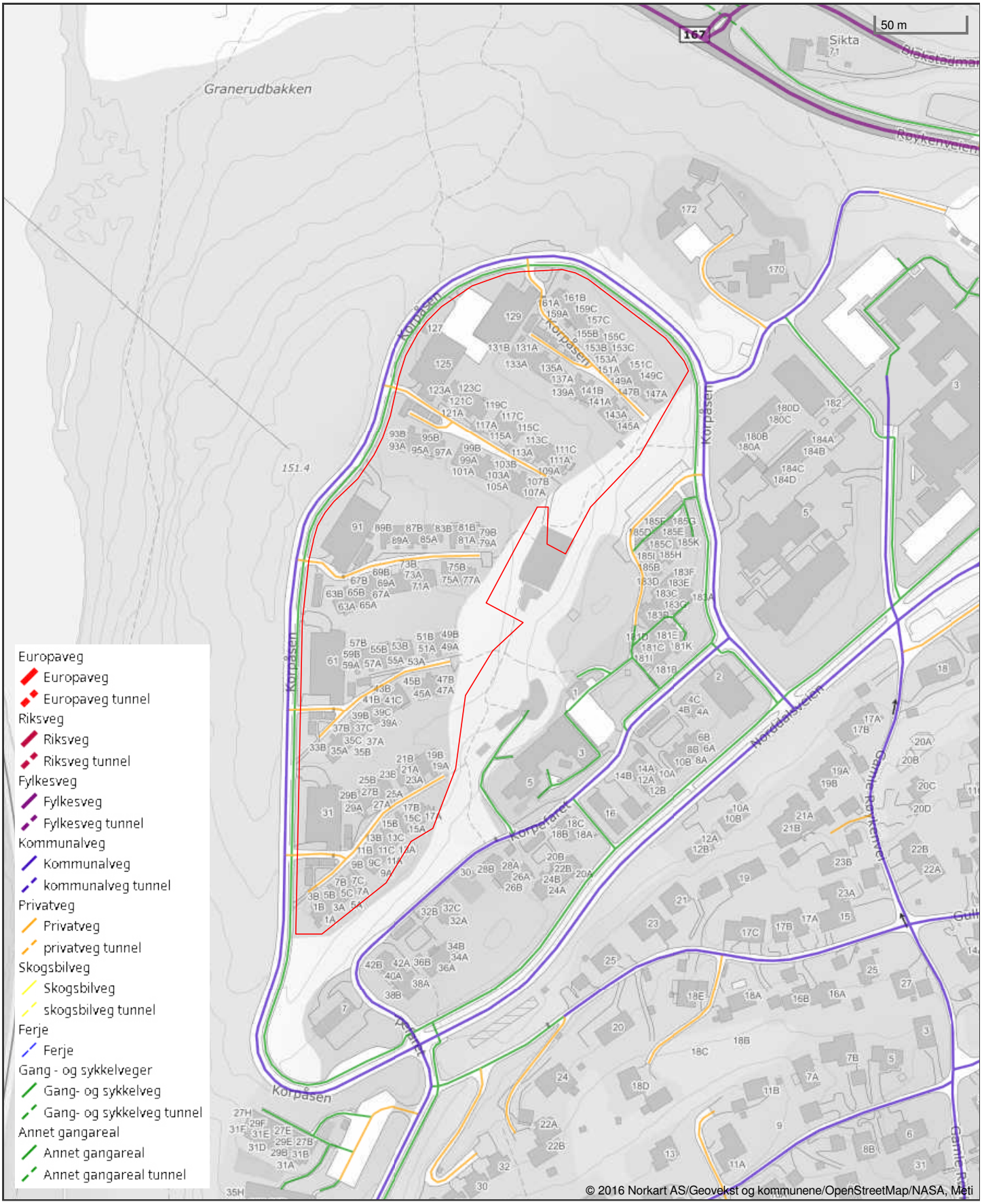
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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

Utskriftsdato: 17.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 61/695//



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

Ledningskart

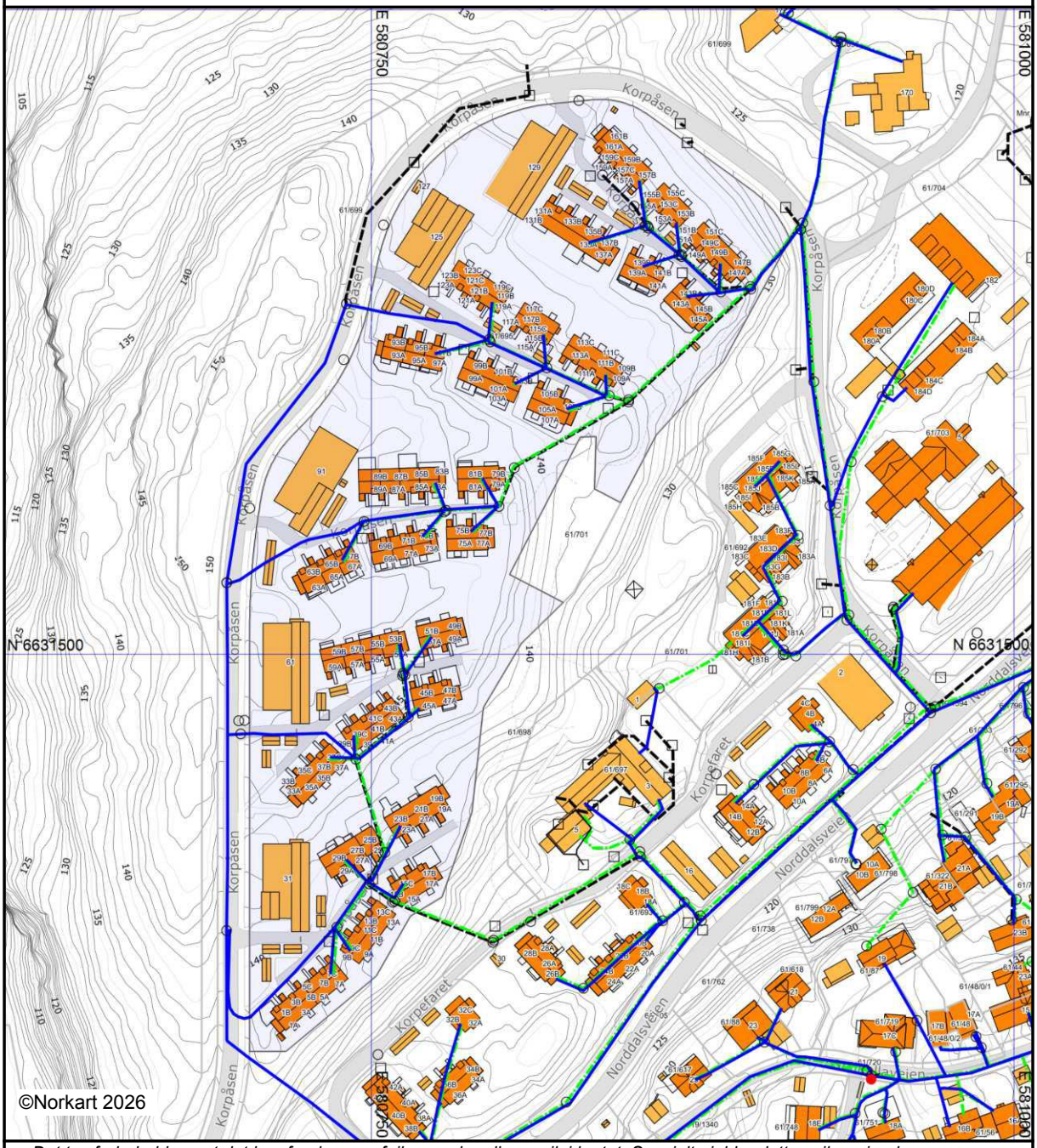
Eiendom: 61/695/0/155
Adresse: Korpåsen 149B
Dato: 17.08.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

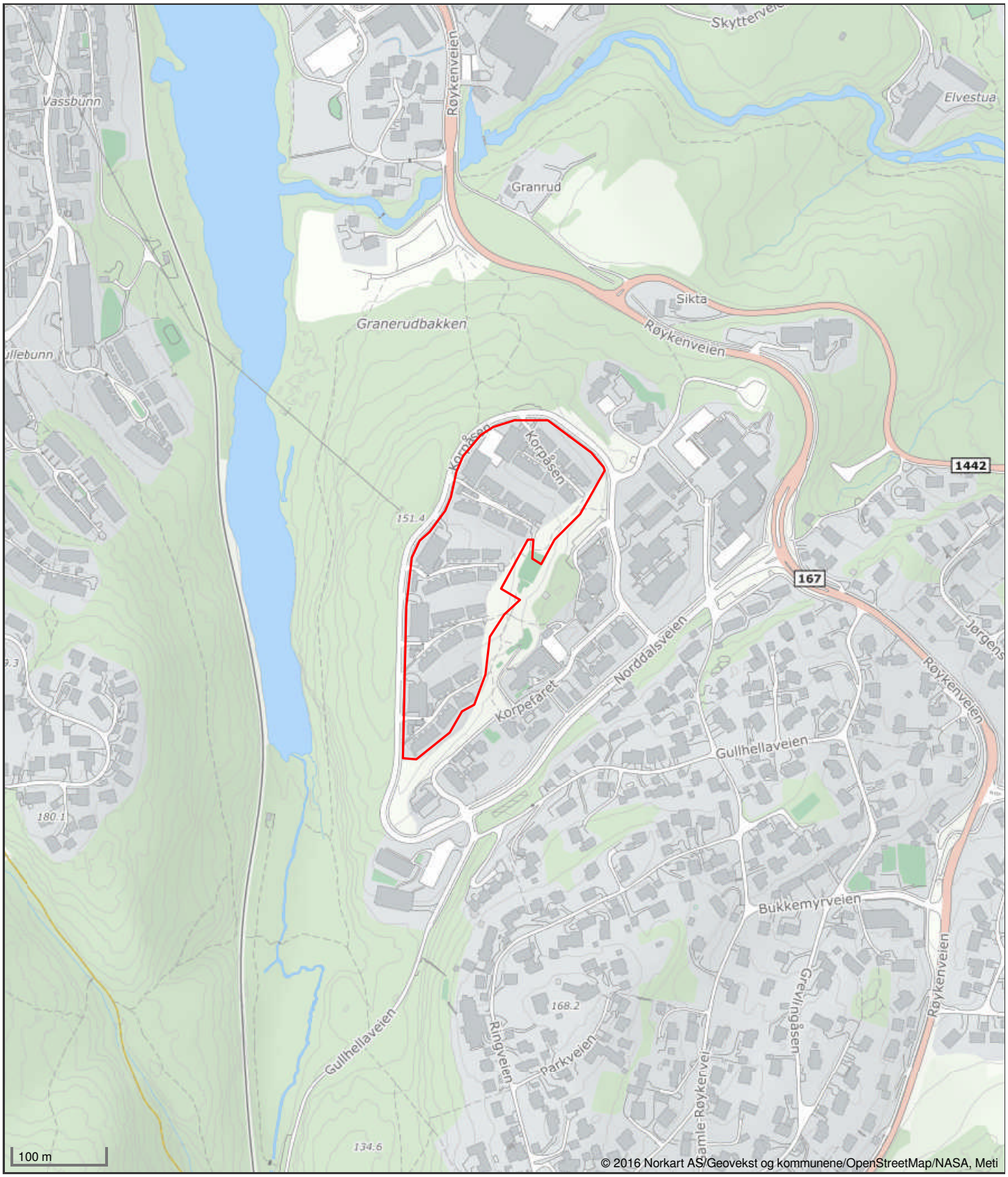
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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: 17.08.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 61/695//



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

ABBL
Postboks 385

1301 Sandvika

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	AAUKE1 S15/3002	GBNR 61/693 L56465/15	03.09.2015

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S15/3002.

61/693 61/695 felt B4 Ferdigattest - nybygg 5 boligblokker m.m. korrespondansemappe
Tun 1, 2, 3, 4 og 5 hus 1-27 Nordre Gullhella Tiltakshaver: ABBL

Asker kommune viser til ferdigattest datert 19.6.2015, samt spørsmål til gitt ferdigattest mottatt 1.7.2015.

Det gis ferdigattest for tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 99.

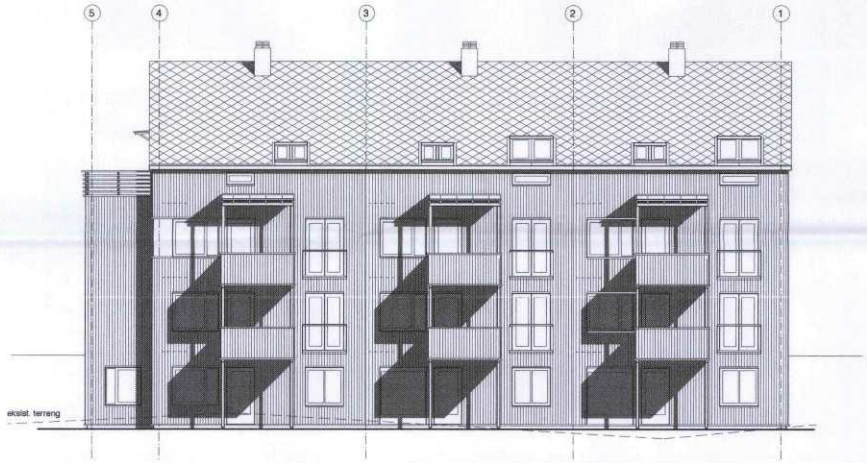
Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

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

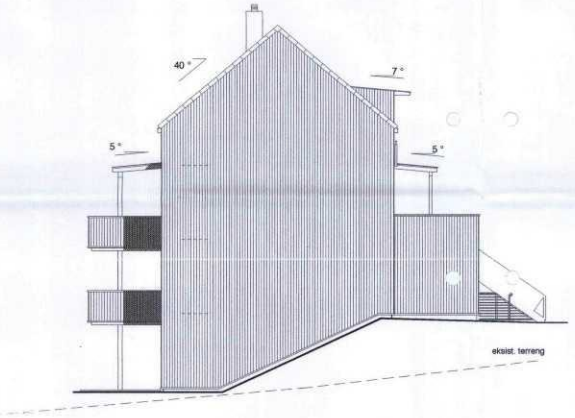
Med vennlig hilsen

Anette Auke
Ingeniør - Tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.



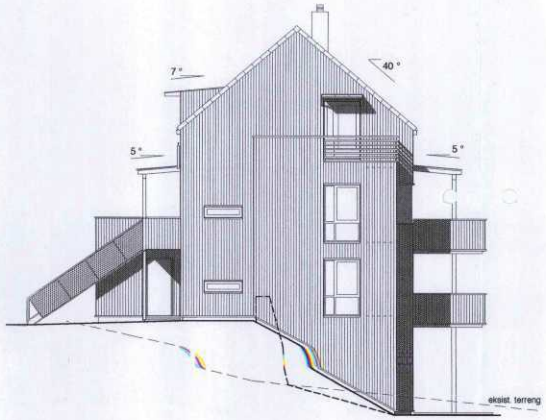
FASADE MOT N - Ø



FASADE MOT N - V



FASADE MOT S - V



FASADE MOT S - Ø

GENERELT

MÅL OG HØYDER FOR PRODUKSJON SKAL IKKE HENTES FRA DENNE TEGNING. DET HENVISES TIL MÅLSATTE ARBEIDSTEGNINGER 1: 50 PLANER OG SNITT.

PROSJEKT. NR.	FAG	TEGN. NR.	REV. INDEX	REV. NR.
901	A	4546	H	4

REV. INDEX	REV. NR.	BESKRIVELSE	DATO	SIGN.	KONTROLL
H	4	• SOM BYGGET. REVISJON D2 OG D3 UTFØRT ETTER IGANGSETTELSESTILLATELSE	29.11.00	LD	BH
D	3	• NYE TAKVINDUER (V24) SATT INN I HHT. BYGGHERREMØTE PKT. 17.4	25.06.00	LD	BH
D	2	KORR. VINDUER I 2.ETG. FASADE S-V I SAMSVAR MED PLANTEGNING 1: 50.	19.12.01	BH	ED
D	1	• OMPROSJEKTERT LEILIGHETER I 1.ETG. OG U.ETG IHHT. ABBL. (KFR. BYGGHERREMØTE PKT. 4.5). • SKISA MONTASJE AV UTV. TRAPPER UTGÅR GENERELT SOM FØLGE AV OMPROSJEKTERINGEN. • FRANSKE DØRER I U.ETG. ERSTATTET AV VINDUER IHHT. ABBL. (KFR. BYGGEMØTE PKT. 15.1) • GESIMSBESLAG UTGÅR IHHT. ABBL. • TRAPPEREKKVERK ENDRET I SAMSVAR MED BRANNKRAV (KFR. BYGGEMØTER). • BALKONGBRYSTNINGER OG BODDØRER AJOURFØRT IHHT. BYGGEMØTEVEDTAK.	31.05.01	LD	BH

LOKALISERINGSFIGUR



OMRÅDE B4,
TUN 5

OPPDRAGSGIVER:

ABBL Asker og Bærum Boligbyggelag

TEGNINGEN GJELDER:

NORDRE GULLHELLA
Fasader Hus 25, TUN 5

Område B4 som bygget

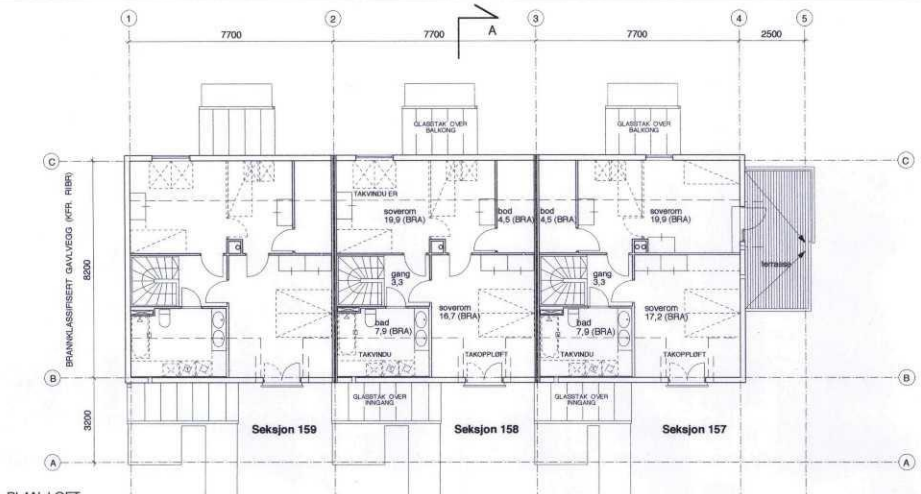
MÅLESTOKK: 1: 100
DATO: 05.12.00
FILNAVN: 901A4546

PROSJEKTERENDE:
Arkitektkontoret GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 31 34 70
fax. 22 31 34 71

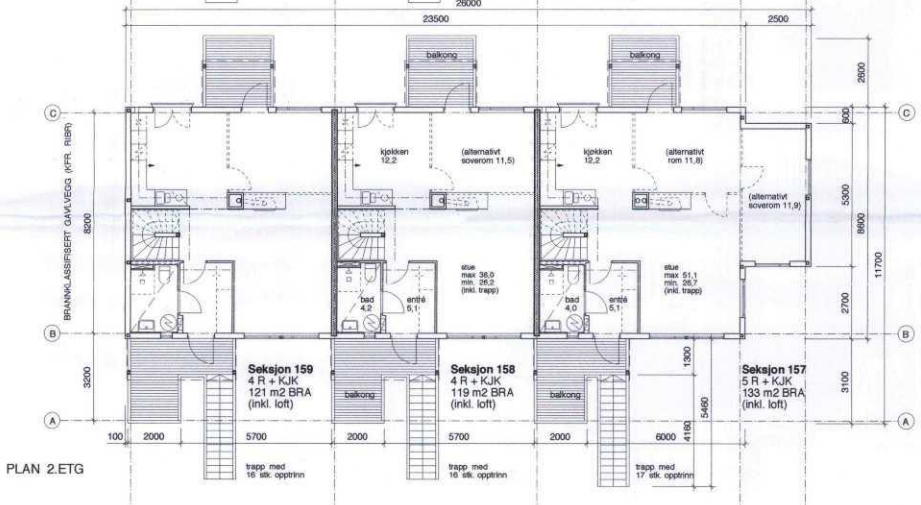
SIGN: ED
KONTROLL: BH
GODKJENT:

PROSJEKT. NR.	FAG	TEGN. NR.	REV. INDEX	REV. NR.
901	A	4546	H	4

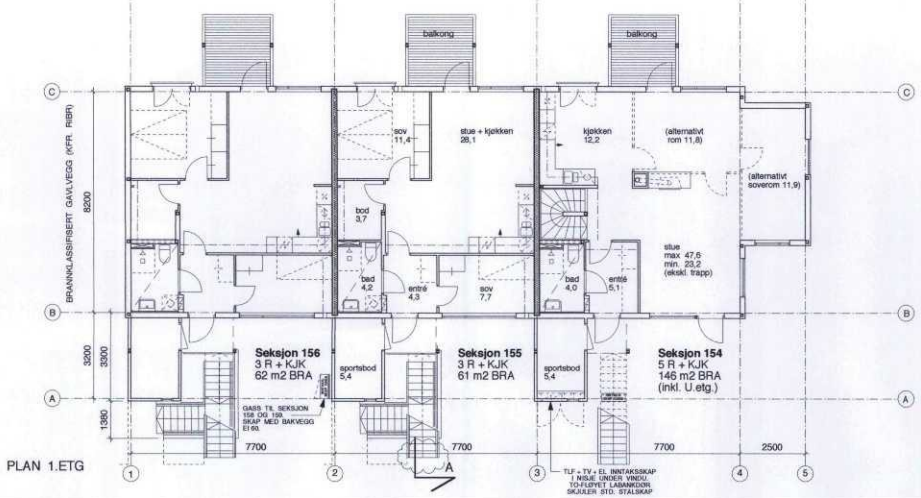
ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
16 MAI 2002



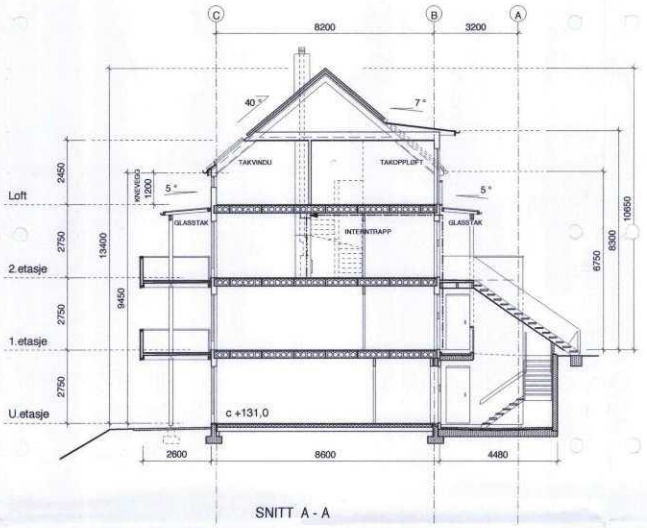
PLAN LOFT



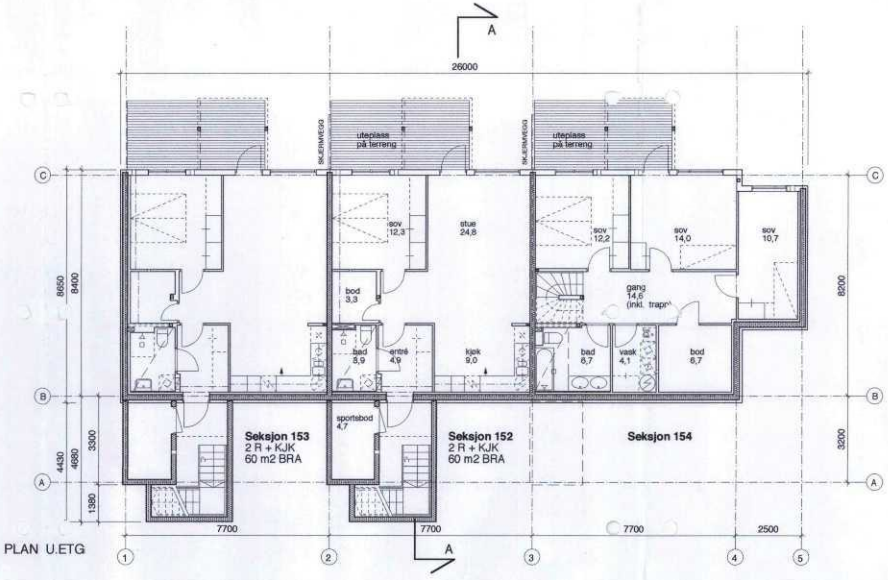
PLAN 2.ETG



PLAN 1.ETG



SNITT A - A

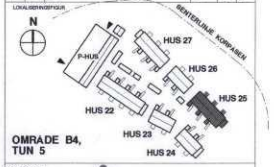


PLAN U.ETG

ASKER KOMMUNE DOKUMENTSENTER
Mottatt: Saksnr:
16 DES 2002
Arkivkode: Arkivkode:
Journalnr:

REV. INDEX	REV. NR.	BESKRIVELSE	DATO	BSPR.	KONTROLL
H	2.	KORR. I SAMSVAR MED TEGNINGER 1:50 • NYE TAKVINDUER SATT INN. • VEGG TIL BOD FLYTTET, ENDRET SLAGRETNING PÅ DØR TIL BOD. • SKILLEVEGG STIPLET INN PÅ SOVEROM 2. ALT I HHT. BYGGHERREMØTE PKT. 17.4	25.11.02	LD	BH
		• KOTEHØYDE KORR. I HHT. STIKNINGS-PLAN (MØYDEN ENDRET VED EN FEIL VED REV. C1). • KORR. LENGDE TRAPP TIL SEKSJ. 158 I HHT. LARK (FAX AV 14.11.01). • ENDRET PLASSERING GASS-SKAP MELLOM AKSE 1 OG 3 I SAMRÅD MED A-TEK A/S.			
C	1	• OMPROSJEKTERT 2 STK. LEILIGHETER 4 ROMS I 1½ U.ETG. (MELLOM AKSE 1 OG 3) TIL 4 STK. BMA LEILIGHETER I HHT. ABBL (KFR. BYGGHERREMØTE PKT. 15.1). • DETALJ SKNITTAUK AV UTV. TRAPPER UTGÅR GENERELT SOM FØLGE AV OMPROSJEKTERINGEN. • SEKSJONSNUMMER ENDRET SOM FØLGE AV OMPROSJEKTERINGEN. • GASS UTGÅR I OMPROSJ. LEILIGHETER. FORDELINGSSKAP GASS ER FLYTTET I SAMRÅD MED A-TEK A/S. • TEKN. INNTAKSSKAP FLYTTET FRA AKSE 2 TIL 3 SOM FØLGE AV OMPROSJEKTERINGEN. • FRAMSKE DØRER UTGÅR I SOVEROM PÅ BAKKENIVÅ OG ERSTATTES MED VINDU I HHT. ABBL (KFR. BYGGEMØTE PKT. 15.1) • SKYVEDØRER UTGÅR I SEKSJON 154, 157, 158 OG 159 I HHT. ABBL (KFR. PROSJ.MØTE NR. 21 PKT. 20.4). KORR. FØRTEL. 20.12.01 (FAX ROMAREAL SOM FØRTEL. 20.12.01). • VINKEL PÅ TAKOPPLØFT JUSTERT I HHT. LEVERANDØR AV TAKPLATER.	21.09.01	BH	LD

LOKALISERINGSFIGUR



OMRÅDE B4, TUN 5

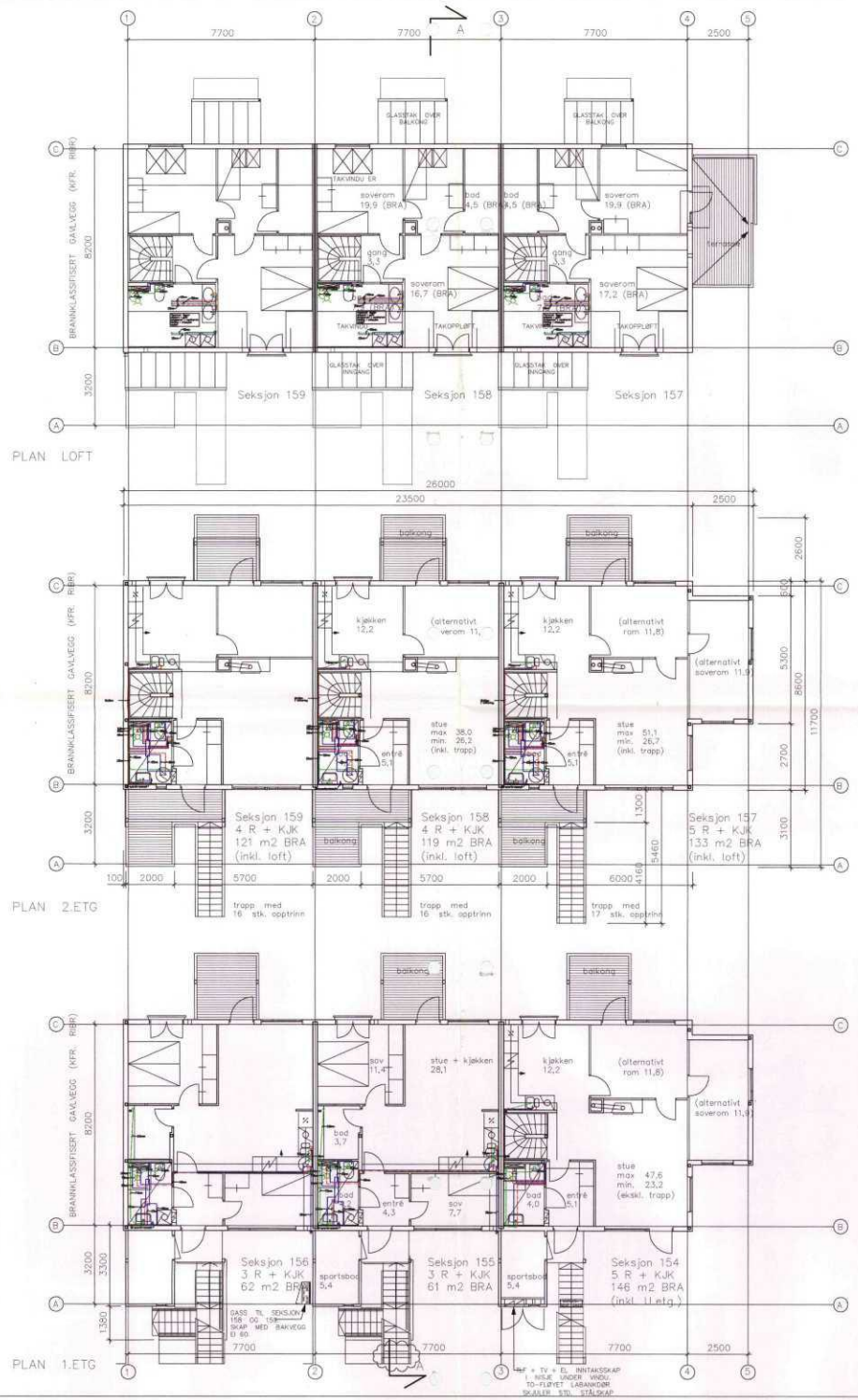
OPPDRAGSGIVER: ABBL Asker og Bærum Boligbyggelag

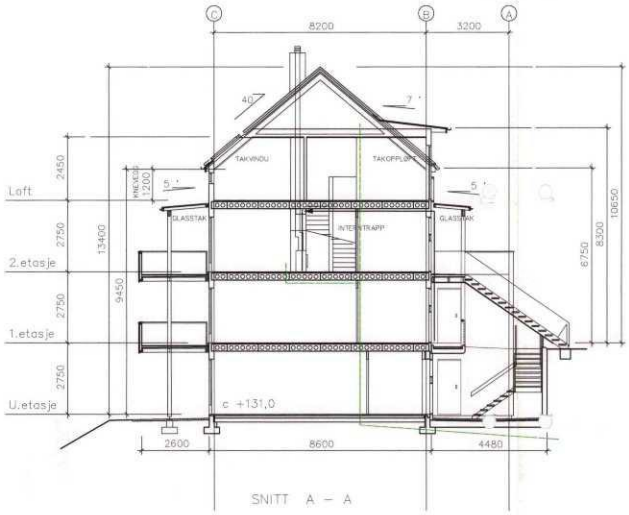
TEGNINGENS INNHOLD:
NORDRE GULLHELLA
Planer og snitt Hus 25, TUN 5
Område B4 som bygget

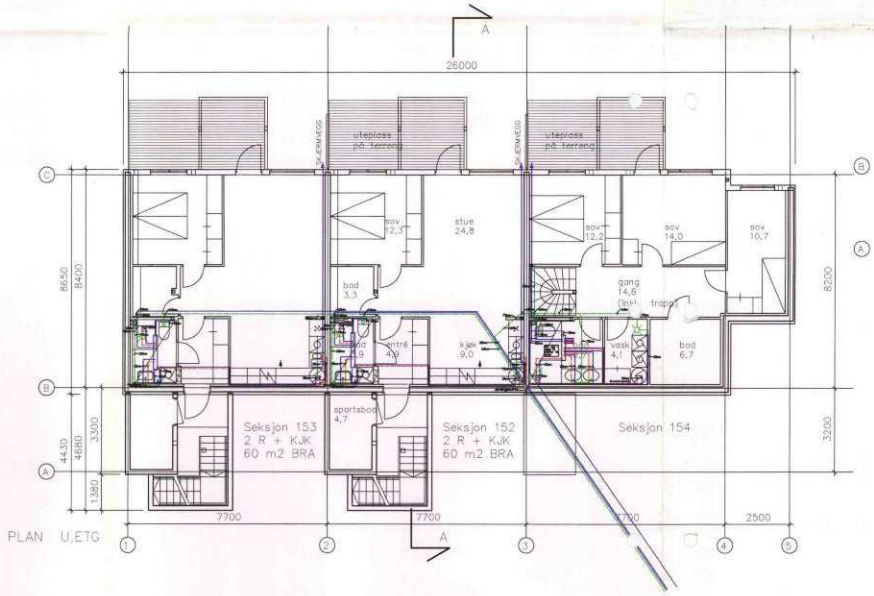
MÅLESTOKK	1: 100
DATO	05.12.00
FILNAVN	B01A4540
TEGN.	BH
KONTROLL	ED
OPPDRAG NR.	

PROSJEKTERENDE:
Arkitektkontoret GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 31 34 70
fax. 22 31 34 71

PROSJEKT NR.	TAG	TEGN. NR.	REV. INDEX	REV. NR.
901	A	4540	H	2

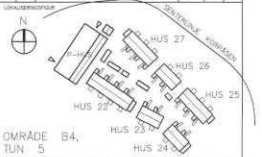






REV. INDEX	REV. NR.	BESKRIVELSE	DATO	SIGN.	KONTROLL
H		ØDRR. I SAMSVAR MED TEGNINGER 1:5029.11.02 LD † NYE TAKVINDUER SATT INN. † VEGG TIL BOD FLYTTET, ENDRET SLAGRETNING PÅ DØR TIL BOD. † SKILLEVEGG STIPLET INN PÅ SOVEROM 2 AV LIGHT AVGRENSNINGSLINJE PKT. 17.4	09.01	BH	LD
C		† KOTEHØYDE KORR. I HHT. STANNING-PLAN (HØYDEN ENDRET VED EN FEIL VED REV. C1). † KORR. LENGDE TRAPP TIL SEKS. 158 I HHT. LARK (FAX AV 14.11.01). † ENDRET PLASSERING GASS-SKAP MELLOM AKSE 1 OG 2 I SAMRÅD MED A-TEK A/S. † SEKSJONERT 2 STK. LEILIGHETER I 4 ROMS / 1+ U ETG. (MELLOM AKSE 2 OG 3) TIL 4 STK. SMÅ LEILIGHETER I HHT. ABBL (KFR. BYGGHERREMØTE PKT. 4.9). † SKRÅ MONTASJE AV UTV. TRAPPER UTGÅR GENERELT SOM FØLGE AV OMPROSJEKTERINGEN. † SEKSJONSNUMMER ENDRET SOM FØLGE AV OMPROSJEKTERINGEN. † GASS UTGÅR I OMPROSJ. LEILIGHETER. FORDELINGSSKAP GASS BR FLYTTET I SAMRÅD MED A-TEK A/S. † TEKN. INNTAKSSKAP. FLYTTES FRA AKSE 2 TIL 3 SOM FØLGE AV OMPROSJEKTERINGEN. † FRANSKE DØRER UTGÅR I SOVEROM PÅ BAKKENIVÅ OG ERSTATTES MED VINDU I HHT. ABBL (KFR. BYGGEMØTE PKT. 15.1). † SKYVEDØRER UTGÅR I SEKSJON 154, 155, 156 OG 157 I HHT. ABBL (KFR. PROSJ.MØTE NR. 21, PKT. 20.4). KORR. I ENTRELØSNING OG ROMAREAL SOM FØLGE AV DETTE. † VINKEL PÅ TAKOPPLØFT JUSTERT I HHT. LEVERANDØR AV TAKPLATER.	09.01	BH	LD
B		† SKILLEVEGG MELLOM SOVEROM 1 OG 2 FLYTTET.	26.11.02	BH	LD
A		FØRSTE UTGAVE	14.11.02	BH	LD

LOKALISERINGSSKISSE



OPPDRAGSGIVER
Asker og Bærum Boligbyggelag

TEGNINGEN GJELDER
NORDRE GULLHELLA
Planer og snitt Hus 25, Tun 5
Område B4 som bygget

PROSJEKTERT
Arkitektkontoret GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
Tlf. 22 42 50 70

MÅLESTOKK	1:100
DATO	26/11-02
PLANNR.	901A4540
TEGNET	BH
KONTROLL	ED
GODKJENT	
REV. NR.	

PROSJEKT NR. 901 | ANT. | ARK. NR. 4540 | REV. INDEX H

ASKER KOMMUNE
DOKUMENTER
Mottatt 16 DES 2002

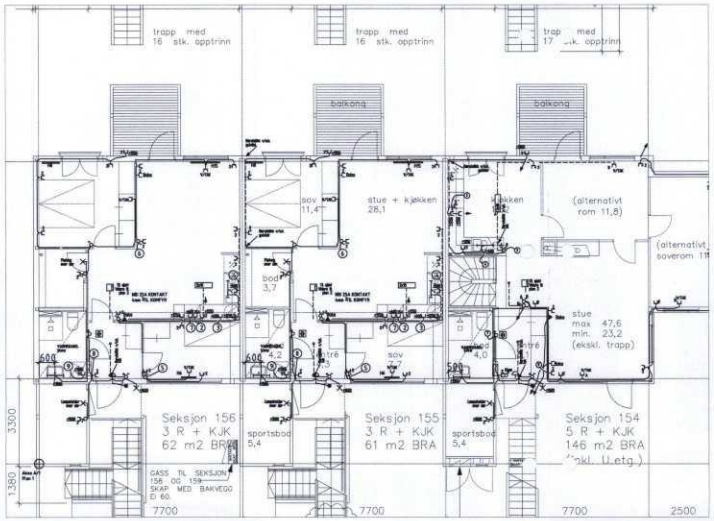
Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk
26/11-02	kihn		1:100
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	

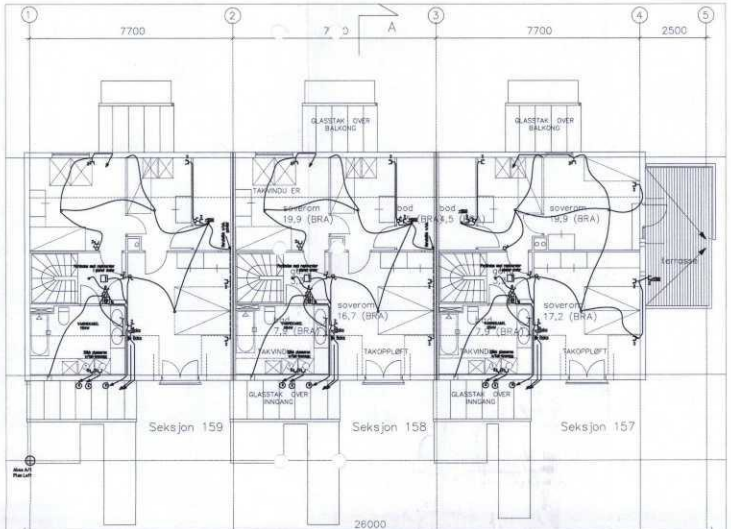
Nordre Gullhella
B4 T5 H25

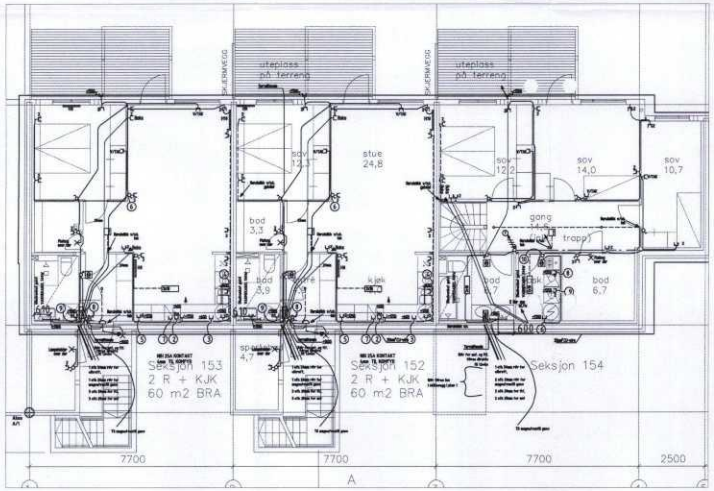
Erstatning for: | Erstatt av:

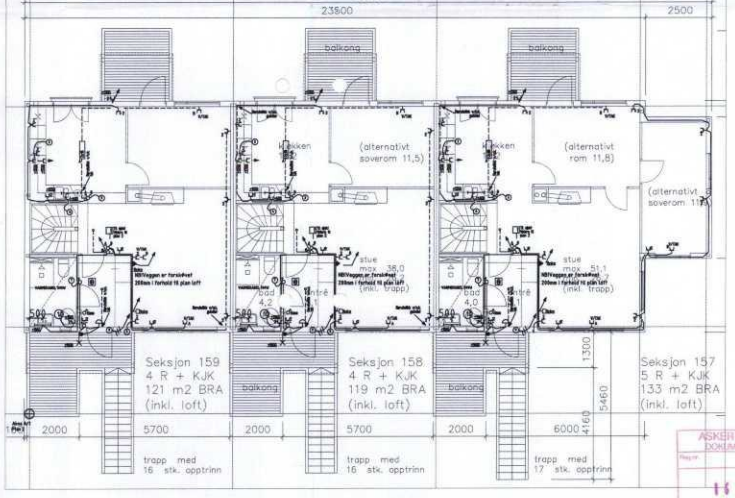
353-119

Henvisning: | Beregning:









ASKER KOMMUNE DOKUMENTSENTER
16 MAI 2002

MERKNAD:

Trekk med 3-leder i fra skap og til regulator for vk.bad, (styring via "maks-vokter")

Røykmeldere kobles sammen,

KURSFORTEGNELSE
SEKSJON 152 OG 153:
01: HOVEDBRYTER
02: PLATETOPP
03: VVB
04: OPPVASKMASKIN
05: LYS/STIKK/VARME - KJØKKEN/STUE
06: LYS/STIKK/VARME - STUE
07: STEKEOVN
08: LYS/STIKK/VARME - BAD/ENTRE/UTE/BOD/SOV
09: VASKEMASKIN

KURSFORTEGNELSE
SEKSJON 154:
01: HOVEDBRYTER
02: KOMFYR
03: LYS/STIKK - KJØKKEN
04: OPPVASKMASKIN
05: LYS/STIKK - STUE
06: VVB/VK - VASKEROM
07: LYS/STIKK/VARME - BAD/VF/STUE/UTE/U.ETG
08: VASKEMASKIN
09: TØRKETROMMEL
10: LYS/STIKK - SOV/BOD/VASKEROM U.ETG

KURSFORTEGNELSE
SEKSJON 155 OG 156:
01: HOVEDBRYTER
02: PLATETOPP
03: VVB
04: OPPVASKMASKIN
05: LYS/STIKK/VARME - KJØKKEN/SOV 2
06: LYS/STIKK/VARME - STUE
07: STEKEOVN
08: LYS/STIKK/VARME - BAD/ENTRE/UTE/BOD/SOV
09: VASKEMASKIN

KURSFORTEGNELSE
SEKSJON 157, 158 OG 159:
01: HOVEDBRYTER
02: KOMFYR
03: LYS/STIKK - KJØKKEN
04: OPPVASKMASKIN
05: LYS/STIKK - STUE
06: VASKEMASKIN
07: LYS/STIKK/VARME - BAD/VF/TRAPP/STUE/UTE
08: TØRKETROMMEL
09: LYS/STIKK/VARME - LOFT

A	1221102	As-Built	SØ
REV.	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.

TILTAKSHAVER:	AS-BUILDT
ADRESSE:	NORDRE GULLHELLA
UTFØRENDE:	ALBERT KRUKHEIRE ENTREPRENØR AS
TEGNINGS TITTEL:	GULLHELLA NORD, FELT B4 ELEKTROINSTALLASJONER TUN 5, HUS 25
Konstruktør:	SØ
Oppdrag nr:	-
FS nr:	E405-25
Dato:	20.08.02
Målestokk:	1:100
Kontroll nr:	-
Tegning nr:	E405-25
Revisjon:	A

MOELVEN
Moelven Elektro AS
Postboks 54, 2391 MOELV Tel: 833 47000 Fax: 833 47271

TEGNINGSNR: 8014400-HT-ALBER-ENKT

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.

enova

Energiattest



Adresse	
Korpåsen 149B, 1386 ASKER	
Dato for energimerking **17.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-333866**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **149969608**
Gårdsnummer **61**	Bruksnummer **695**
Seksjonsnummer **155**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2002**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **62,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **62,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
137,76 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
152,52 kWh/m²	**9 456 kWh**



Korpåsen 149B, 1386 ASKER

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Korpåsen 149B, 1386 ASKER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

RETURNERES TIL:

Asker og Bærum Boligbyggelag AL
Leif Tronstads plass 7
1307 Sandvika

TINGLYST
28 APR. 2003
ASKER OG BÆRUM TINGRETT
DAGBOKNR.: 10799

Begjæring om:
[X] Oppdeling i eierseksjoner
[ ] Reseksjonering

1. EIENDOMMEN

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0220	Asker kommune	61	695		

2. HJEMMELSHAVER(E)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
00940007801	Asker og Bærum Boligbyggelag AL	

Doknr: 10799 Tinglyst: 28.04.2003 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. BEGJÆRING

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
1	B	60	BG	13	B	60	BG	25	B	75	BG	37	B	60	BG	49	B	122	BG
2	B	60	BG	14	B	61	BG	26	B	63	BG	38	B	60	BG	50	B	121	B
3	B	146	BG	15	B	61	BG	27	B	63	BG	39	B	146	BG	51	B	119	B
4	B	122	BG	16	B	61	BG	28	B	133	BG	40	B	61	BG	52	B	121	B
5	B	61	BG	17	B	121	B	29	B	119	BG	41	B	61	BG	53	B	122	BG
6	B	61	BG	18	B	119	B	30	B	121	BG	42	B	133	B	54	B	146	BG
7	B	133	B	19	B	121	B	31	B	63	BG	43	B	119	B	55	B	121	B
8	B	119	B	20	B	60	BG	32	B	63	BG	44	B	121	B	56	B	133	B
9	B	119	B	21	B	61	BG	33	B	63	BG	45	B	60	BG	57	B	79	BG
10	b	121	B	22	B	146	BG	34	B	121	BG	46	B	60	BG	58	B	62	BG
11	B	60	BG	23	B	121	B	35	B	119	BG	47	B	61	BG	59	B	137	B
12	B	60	BG	24	B	133	B	36	B	121	BG	48	B	61	BG	60	B	119	B

Sum tellere: 5.776 =nevner:

4. SUPPLERENDE TEKST

I feltet inntas rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

overdragelse av seksjonen kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjennelse. Godkjennelse gis ved påtegning på skjøtet Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykkepåtegning etter vedtak i styret.
Denne bestemmelsen skal tinglyses på hver enkelt seksjon.

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 1 AV 5
13.03.2003		BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

RETURNERES TIL:

Asker og Bærum Boligbyggelag AL
Leif Tronstads plass 7
1337 Sandvika

Begjæring om:

[X] Oppdeling i eierseksjoner
[ ] Reseksjonering

1. EIENDOMMEN

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0220	Asker kommune	61	695		

2. HJEMMELSHAVER(E)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
00940007801	Asker og Bærum Boligbyggelag AL	

3. BEGJÆRING

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
61	B	79	BG	73	B	119	B	85	B	146	BG	97	B	75	BG	109	B	62	BG
62	B	62	BG	74	B	119	B	86	B	122	BG	98	B	63	BG	110	B	79	BG
63	B	62	BG	75	B	62	BG	87	B	133	B	99	B	63	BG	111	B	119	B
64	B	62	BG	76	B	62	BG	88	B	121	B	100	B	133	BG	112	B	137	B
65	B	137	B	77	B	79	BG	89	B	79	BG	101	B	119	BG	113	B	60	BG
66	B	119	B	78	B	119	B	90	B	62	BG	102	B	121	BG	114	B	60	BG
67	B	119	B	79	B	119	B	91	B	62	BG	103	B	62	BG	115	B	146	BG
68	B	119	B	80	B	137	B	92	B	62	BG	104	B	62	BG	116	B	61	BG
69	B	79	BG	81	B	62	BG	93	B	137	B	105	B	62	BG	117	B	61	BG
70	B	62	BG	82	B	79	BG	94	B	119	B	106	B	119	B	118	B	133	B
71	B	62	BG	83	B	119	B	95	B	119	B	107	B	119	B	119	B	119	B
72	B	137	B	84	B	137	B	96	B	119	B	108	B	119	B	120	B	121	B

Sum tellere: 5.868 =nevner:

4. SUPPLERENDE TEKST

I feltet inntas rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Overdragelse av seksjonen kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjennelse. Godkjennelse gis ved påtegning på skjøtet Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykkepåtegning etter vedtak i styret.
Denne bestemmelsen skal tinglyses på hver enkelt seksjon.

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 2 AV 5
13.03.2003		BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

RETURNERES TIL:

Asker og Bærum Boligbyggelag AL
Leif Tronstads plass 7
1337 Sandvika

Begjæring om:

[X] **Oppdeling i eierseksjoner**

[ ] **Reseksjonering**

1. EIENDOMMEN

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0220	Asker kommune	61	695		

2. HJEMMELSHAVER(E)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
00940007801	Asker og Bærum Boligbyggelag AL	

3. BEGJÆRING

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
121	B	60	BG	133	B	121	B	145	B	62	BG	157	B	133	B	169	B	61	BG
122	B	60	BG	134	B	119	B	146	B	119	B	158	B	119	B	170	B	146	BG
123	B	61	BG	135	B	121	B	147	B	119	B	159	B	121	B	171	B	121	B
124	B	61	BG	136	B	62	BG	148	B	62	BG	160	B	60	BG	172	B	119	B
125	B	121	B	137	B	62	BG	149	B	79	BG	161	B	60	BG	173	B	133	B
126	B	121	B	138	B	62	BG	150	B	119	B	162	B	61	BG				
127	B	60	BG	139	B	79	BG	151	B	137	B	163	B	61	BG				
128	B	60	BG	140	B	119	B	152	B	60	BG	164	B	121	B				
129	B	60	BG	141	B	119	B	153	B	60	BG	165	B	121	B				
130	B	61	BG	142	B	119	B	154	B	146	BG	166	B	60	BG				
131	B	61	BG	143	B	137	B	155	B	61	BG	167	B	60	BG				
132	B	61	BG	144	B	62	BG	156	B	61	BG	168	B	61	BG				

Sum tellere: 4.732 =nevner: 16.376

4. SUPPLERENDE TEKST

I feltet inntas rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Overdragelse av seksjonen kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjennelse. Godkjennelse gis ved påtegning på skjøtet Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykkepåtegning etter vedtak i styret.
Denne bestemmelsen skal tinglyses på hver enkelt seksjon.

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 3 AV 5
13.03.2003		BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

5. EGENERKLÆRING

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[X] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. TEGNINGER M.V.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydlig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)

d) Vedtekter (§28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. UNDERSKRIFTER

Sted, dato	Hjemmelshaver (§ 7og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Sandvika 13.03.2003	ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG A/L	

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 4 AV 5
13.03.2003		BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

8. STYRETS SAMTYKKE M V VED RESEKSJONERING

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Dato, Sted	Underskrift

9. KOMMUNENS TILLATELSE TIL SEKSJONERING/RESEKSJONERING

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

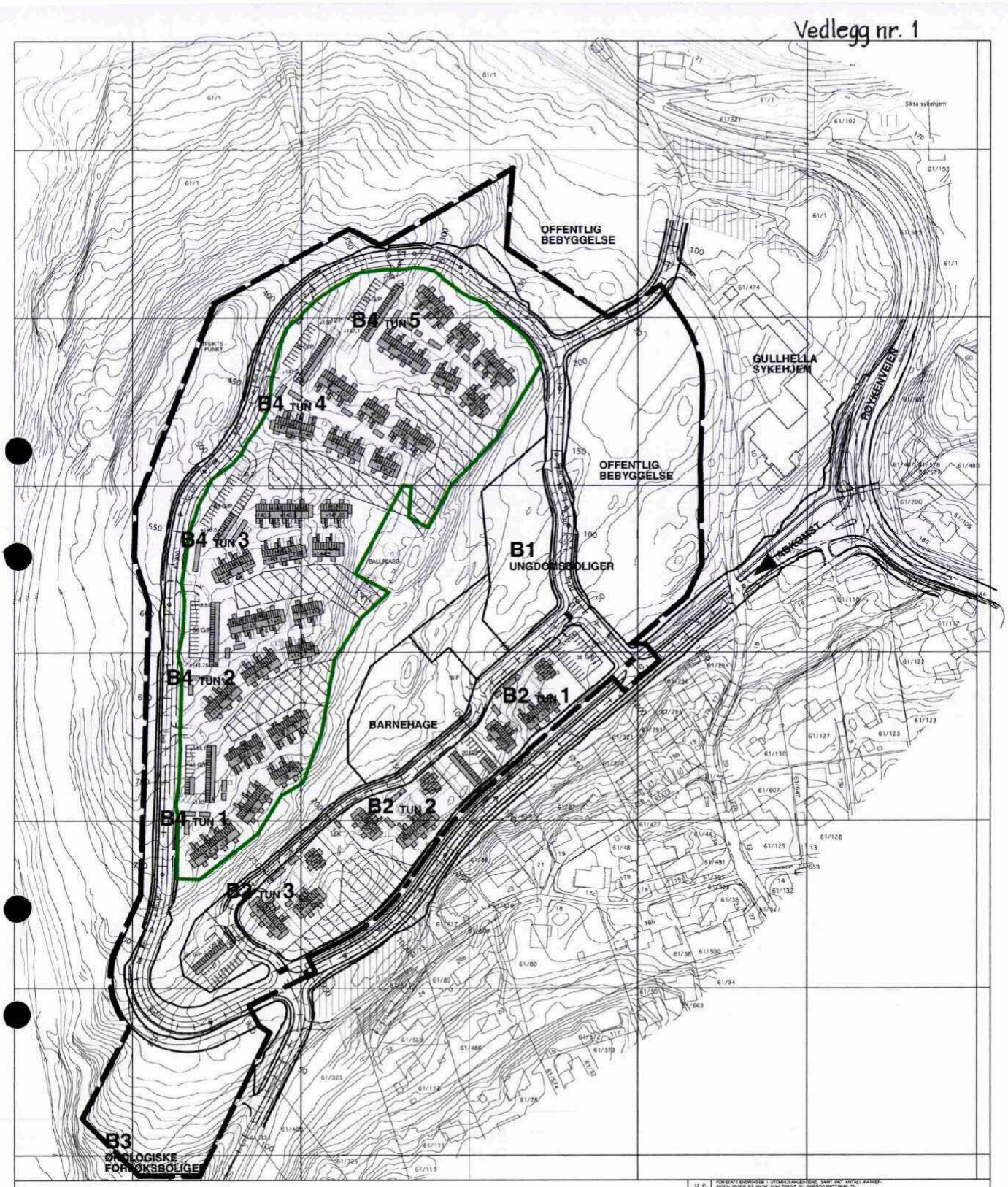
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
61	695		1-173	Asker **kommune**

Dato	Stempel og underskrift
14.04.03	ASKER KOMMUNE KART- OG OPPMÅLINGSAVDELINGEN Håkon Løvli Trond Haukeland

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 5 AV 5
13.03.2003	SØREN PEDERSEN	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING



H 6	FORESATT ENDRINGER I UTOMHUSANLEGGENE SAMT SPIT ANTALL PARKER.
C 5	OMRÅDE B2 OG B4 - PARKERING FOR 2-4 FIRDIG GULV PÅ NEDERSTE ETASJE I HHT. STASJONSPLANER PR. 22.11.01.
C 4	OMRÅDE B2 OG B4 - PARKERINGER OG INNGANGER FOR BEBYGGELSESPLANENE. OPPFØRINGS BYGNINGSVOLUM.
C 3	FLYTTET EN SEKSJON I NORDRE HUSREKKE I TUN 3, OMRÅDE B4. I SAMSVAR
C 2	JUSTERING AV GARASJEANLEGG OG BODER I OMRÅDE B2 TUN 1 - 2.
C 1	LAGT INN VEGPROSJEKT FRA GRANER AS

STREKSYMBOLER

PLANENS BEGRENSNING
REG.FORMÅLSGRENSE

PLANLAGT BEBYGGELSE

TOTALT ANTALL BOLIGER = 244 stk.
Område B1 : 24 stk. leiligheter for ungdom
Område B2 : 39 stk. leiligheter i Tun 1 - 3
Område B3 : 8 stk. økologiske forsøksboliger
Område B4 : 173 stk. leiligheter i Tun 1 - 5

TEGNFORKLARING

IKKE I MÅLESTOKK

MOTTATT
02 APR. 2003
Kart- og oppmålingsavd.

N

0 10 20 30 40 50 m

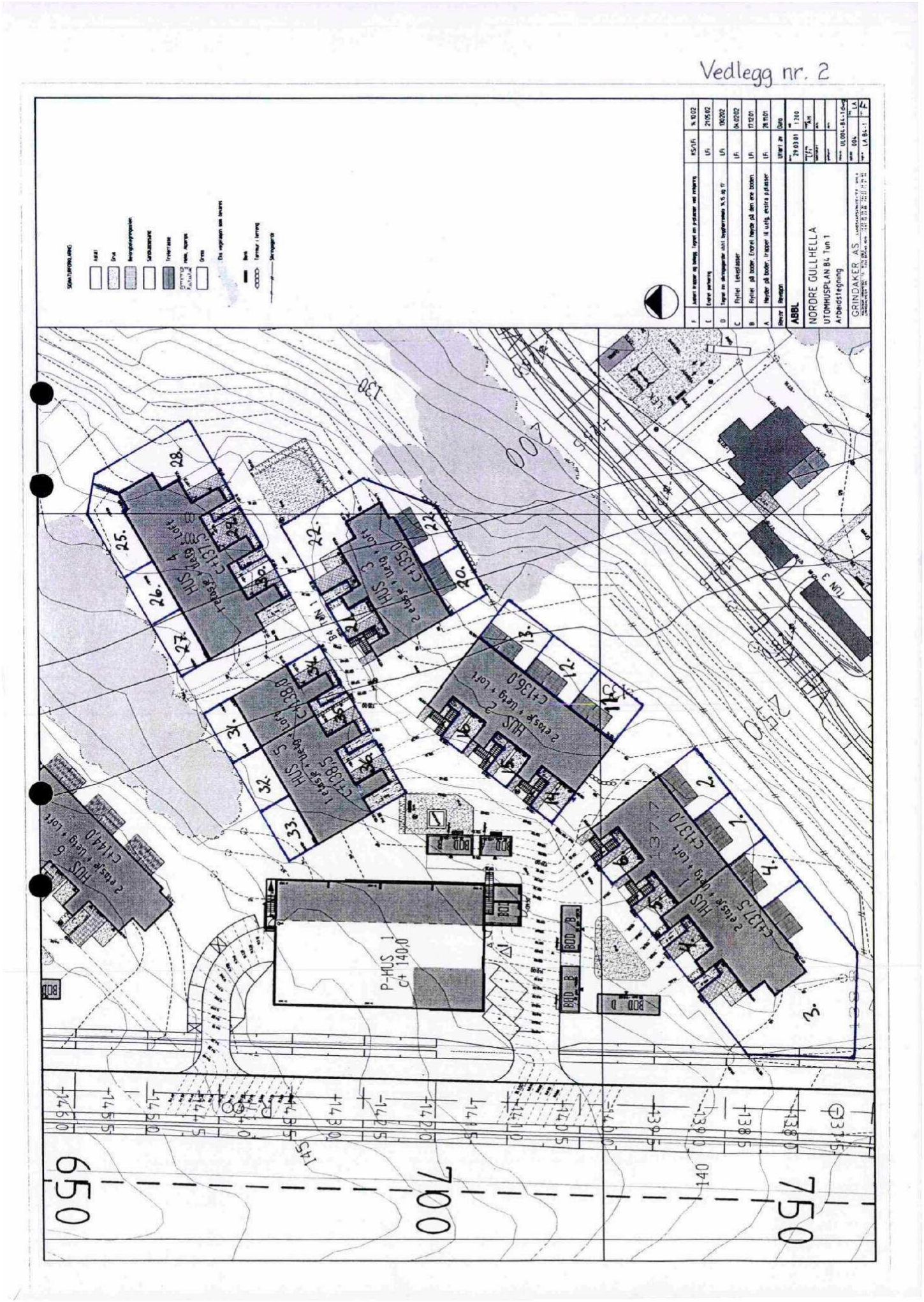
ABBL Asker og Bærum Boligbyggelag

NORDRE GULLHELLA
Illustrasjonsplan

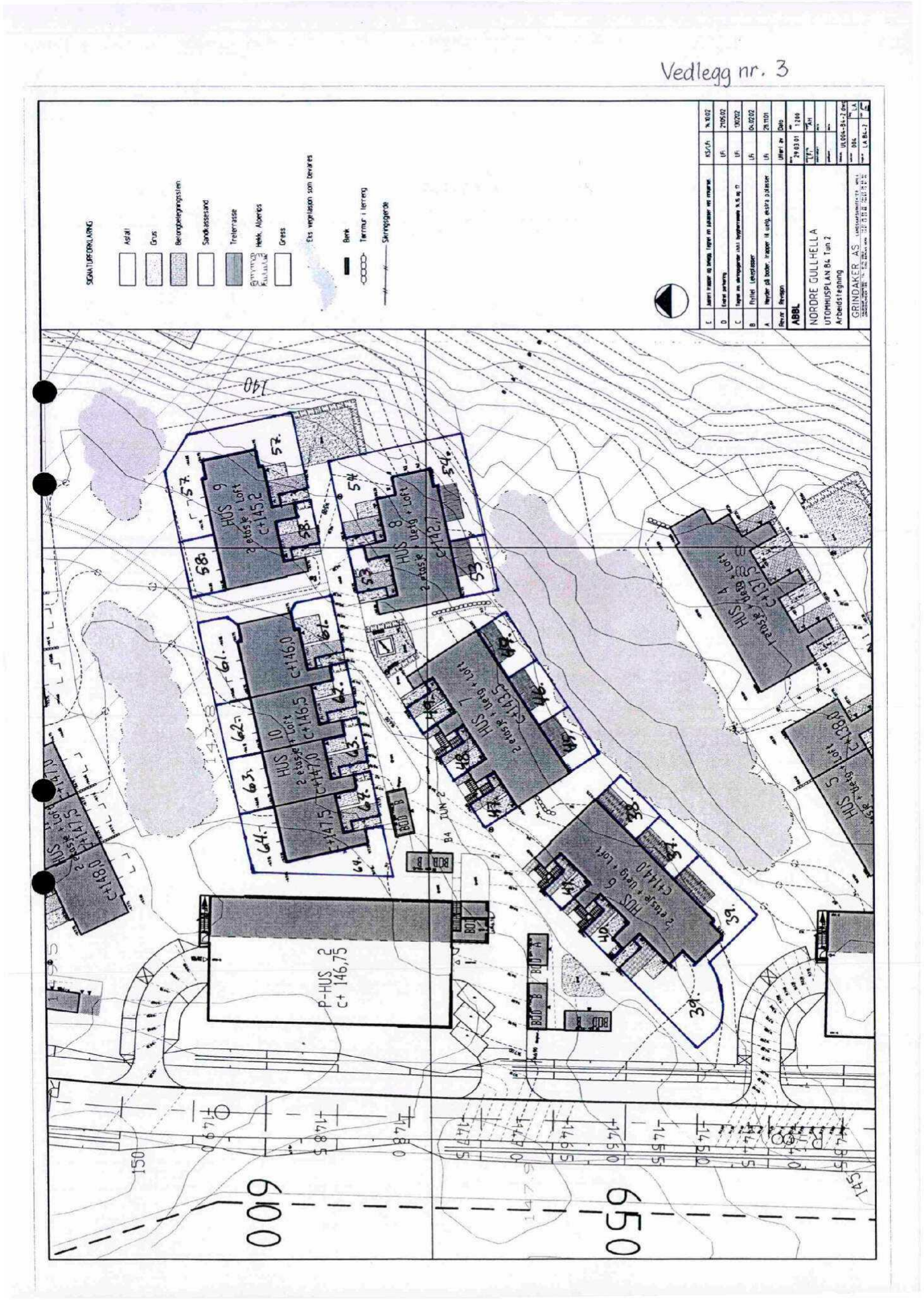
Arkitektkontoret GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
Tlf.: 22 41 83 05
Fax: 22 33 50 34

TEGNING NR.	901 A002
MÅLESTOKK	1: 1000
DATO	20.12.99
FILNAVN	901A002
SIGN	B.H
KONTROLL	E.D
GODKJENT	M.N
REV. NO.	H
REV. NR.	6
REV. DATO	22.10.01
SIGN.	BH
KONTR.	ED

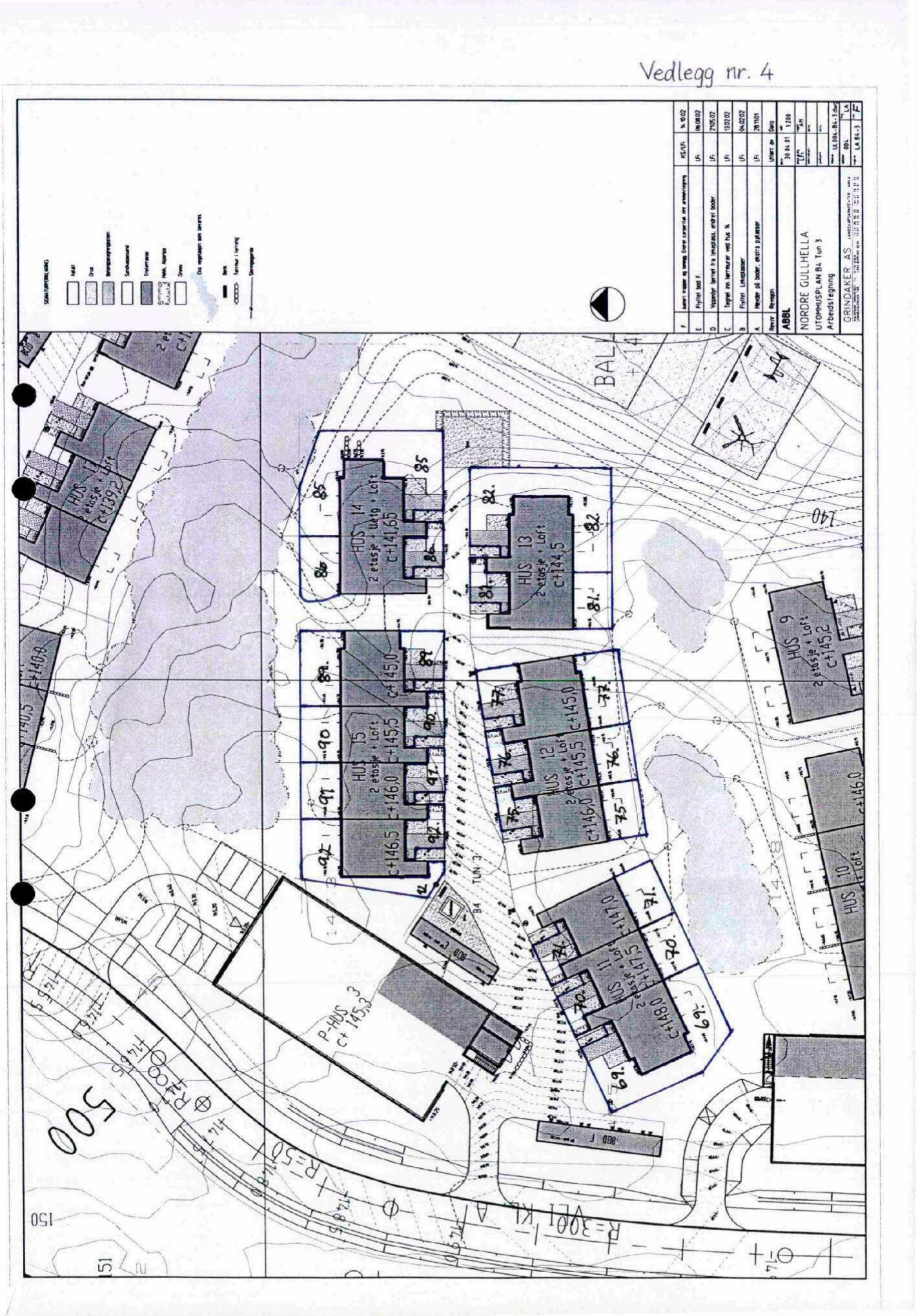
Vedlegg nr. 2


NORDRE GULLHELLA
UTOMHUSPLAN Bl. Tun 1
Arbeidstegning
ABBL
GRINDAKER AS
HUS 1
HUS 2
HUS 3
HUS 4
HUS 5
HUS 6
P-HUS 1
TUN 1
TUN 3
650
700
750

Vedlegg nr. 3


SIGNATURFORKLARING
Asfalt
Grus
Belongbelegningsstein
Sandkassesand
Trelerrasse
Hekk, Alperips
Gress
Eks vegetasjon som bevares
Benk
Terrmur i terreng
Skiringsgjerde
HUS 9
2 etasje + Loft
c+145.2
HUS 8
2 etasje + Uetg + Loft
c+142.7
HUS 10
2 etasje + Loft
c+146.5
c+147.0
c+147.5
HUS 7
2 etasje + Uetg + Loft
c+143.5
HUS 4
2 etasje + Uetg + Loft
c+143.1
HUS 6
2 etasje + Uetg + Loft
c+144.0
HUS 5
2 etasje + Uetg + Loft
c+138.0
HUS
2 etasje + Loft
c+148.0
P-HUS 2
c+ 146,75
BOD B
BOD A
B4 TUN 2
NORDRE GULLHELLA
UTOMHUSPLAN B4 Tun 2
Arbeidstegning
ABBL
GRINDAKER AS

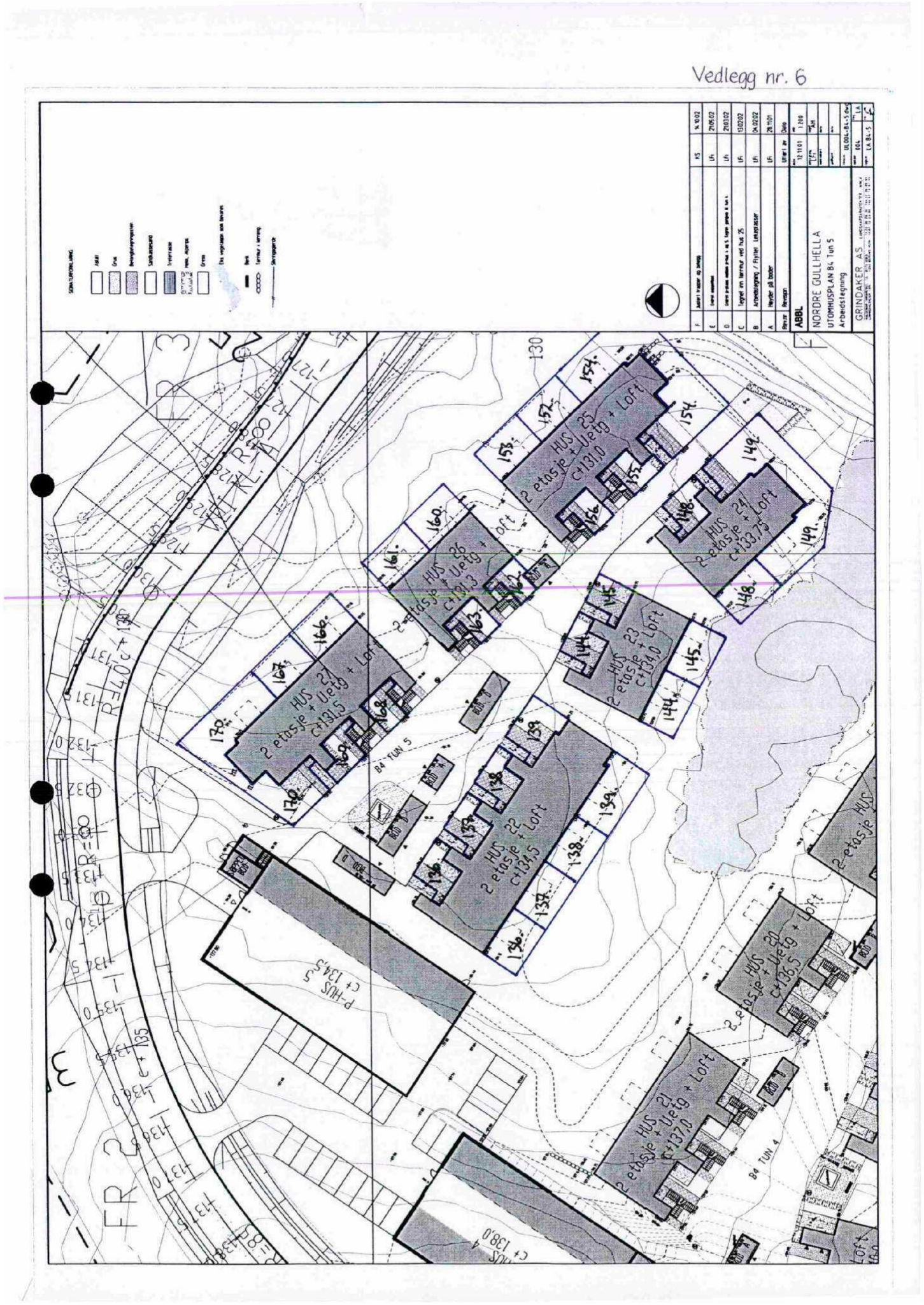
Vedlegg nr. 4


NORDRE GULLHELLA
UTOMHUSPLAN Bl. Tun 3
Arbeidsstegning
GRINDAKER AS
ABBL
HUS 14
2 etasje + kjeld + Loft
C+141,65
HUS 13
2 etasje + Loft
C+144,5
HUS 15
2 etasje + Loft
C+145,0
C+145,5
C+146,0
C+146,5
HUS 12
2 etasje + Loft
C+145,5
C+146,0
HUS 11
2 etasje + Loft
C+147,5
C+148,0
HUS 10
HUS 9
2 etasje + Loft
C+145,2
P-HUS
C+145,3
TUN 3
R=300
R=500

Vedlegg nr. 5


NORDRE GULLHELLA
UTOMHUSPLAN B4 Tun 4
Arbeidstegning
GRINDAKER AS
ABBL
HUS 23
2 etasje + Loft
C+134,0
HUS 22
2 etasje + Loft
C+134,5
HUS 19
2 etasje + Uetg + Loft
C+135,5
HUS 20
2 etasje + Uetg + Loft
C+136,5
HUS 21
2 etasje + Uetg + Loft
C+137,0
HUS 18
2 etasje + Loft
C+138,2
HUS 17
2 etasje + Loft
C+139,2
HUS 16
1 etasje + Uetg + Loft
C+140,5
P-HUS 4
C+138,0
B4 TUN 5
B4 TUN 4
1395

Vedlegg nr. 6


ABBL
NORDRE GULLHELLA
UTOMHUSPLAN B4 Tun 5
Arbeidstegning
GRINDAKER AS
HUS 25
2 etasje + Uetg + Loft
C+131,0
HUS 26
2 etasje + Uetg + Loft
C+131,3
HUS 24
2 etasje + Loft
C+133,75
HUS 27
2 etasje + Uetg + Loft
C+131,5
HUS 23
2 etasje + Loft
C+134,0
HUS 22
2 etasje + Loft
C+134,5
HUS 20
2 etasje + Uetg + Loft
C+136,5
HUS 21
2 etasje + Uetg + Loft
C+137,0
P-HUS
C+134,5
B4 TUN 5
B4 TUN 4
FR 2
R=800
R=800

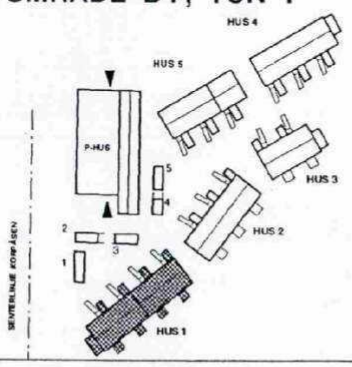
Vedlegg nr: 7



LOKALISERINGSFIGUR

N

OMRÅDE B4, TUN 1



TEGNINGEN GJELDER:

NORDRE GULLHELLA
Planer Hus 1, TUN 1
U. og 1. etg.
Seksj.søkn. område B4

OPPDRAGSGIVER:

Asker og Bærum Boligbyggelag

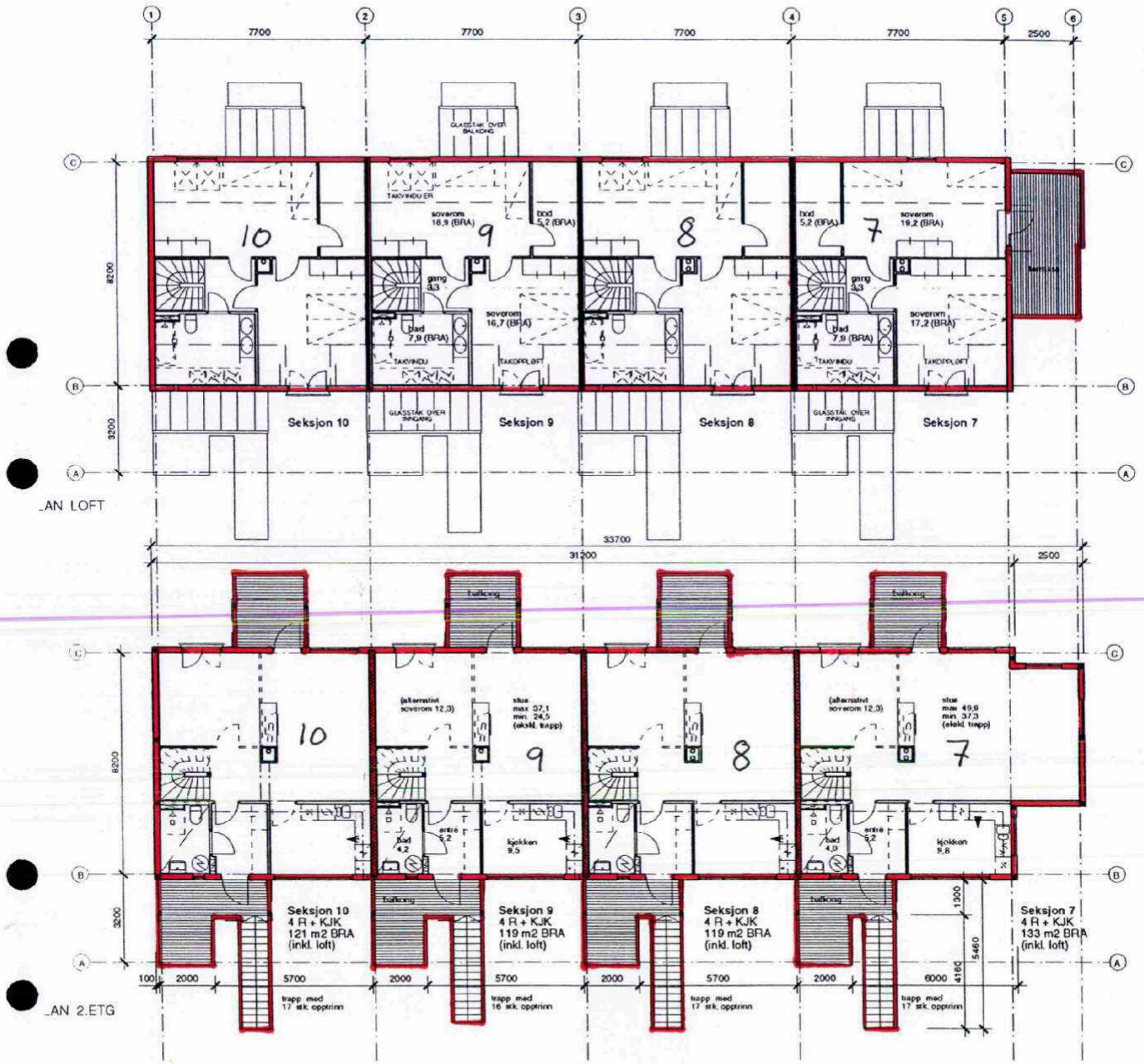
ABBL

Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 41 63 06
fax. 22 33 50 34

MÅLESTOKK:	DATO:	FILNAVN:	SIGN:	KONTROLL:	GODKJENT:
ute av målestokk	09.01.02	901A4-seksj. C 0	LD		

PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

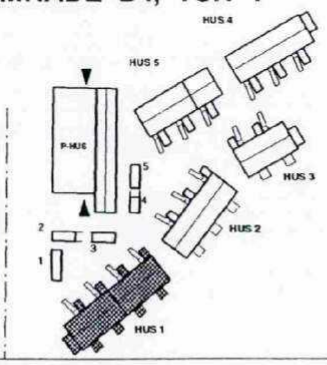
Vedlegg nr: 8



LOKALISERINGSFIGUR

N

OMRÅDE B4, TUN 1



TEGNINGEN GJELDER:

NORDRE GULLHELLA
Planer Hus 1, TUN 1
2. etg og loft.
Seksj.søkn. område B4

MÅLESTOKK: ute av målestokk
DATO: 09.01.02
FILNAVN: 901A4-seksj. C 0
SIGN: LD
KONTROLL:
GODKJENT:

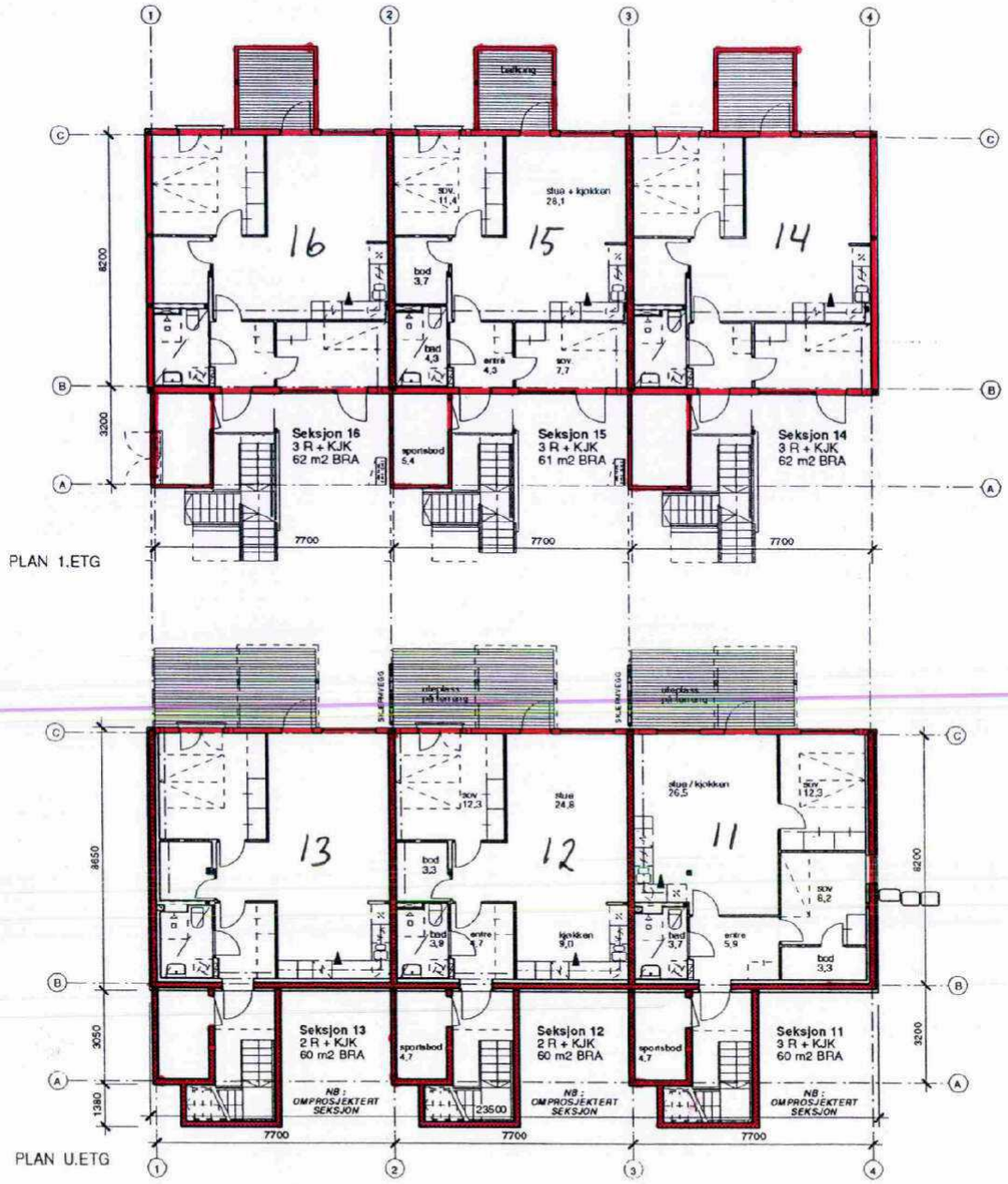
OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

ABBL

Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 41 63 06
fax. 22 33 50 34

PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

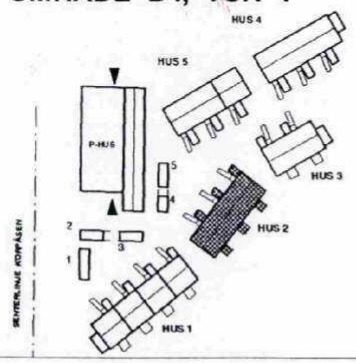
Vedlegg nr: 9



LOKALISERINGSFIGUR

N

OMRÅDE B4, TUN 1



TEGNINGEN GJELDER:

NORDRE GULLHELLA
Planer Hus 2, TUN 1
U. og 1. etg.
Seksj.søkn. område B4

MÅLESTOKK: ute av målestokk
DATO: 09.01.02
FILNAVN: 901A4-seksj. C 0
SIGN: LD
KONTROLL:
GODKJENT:

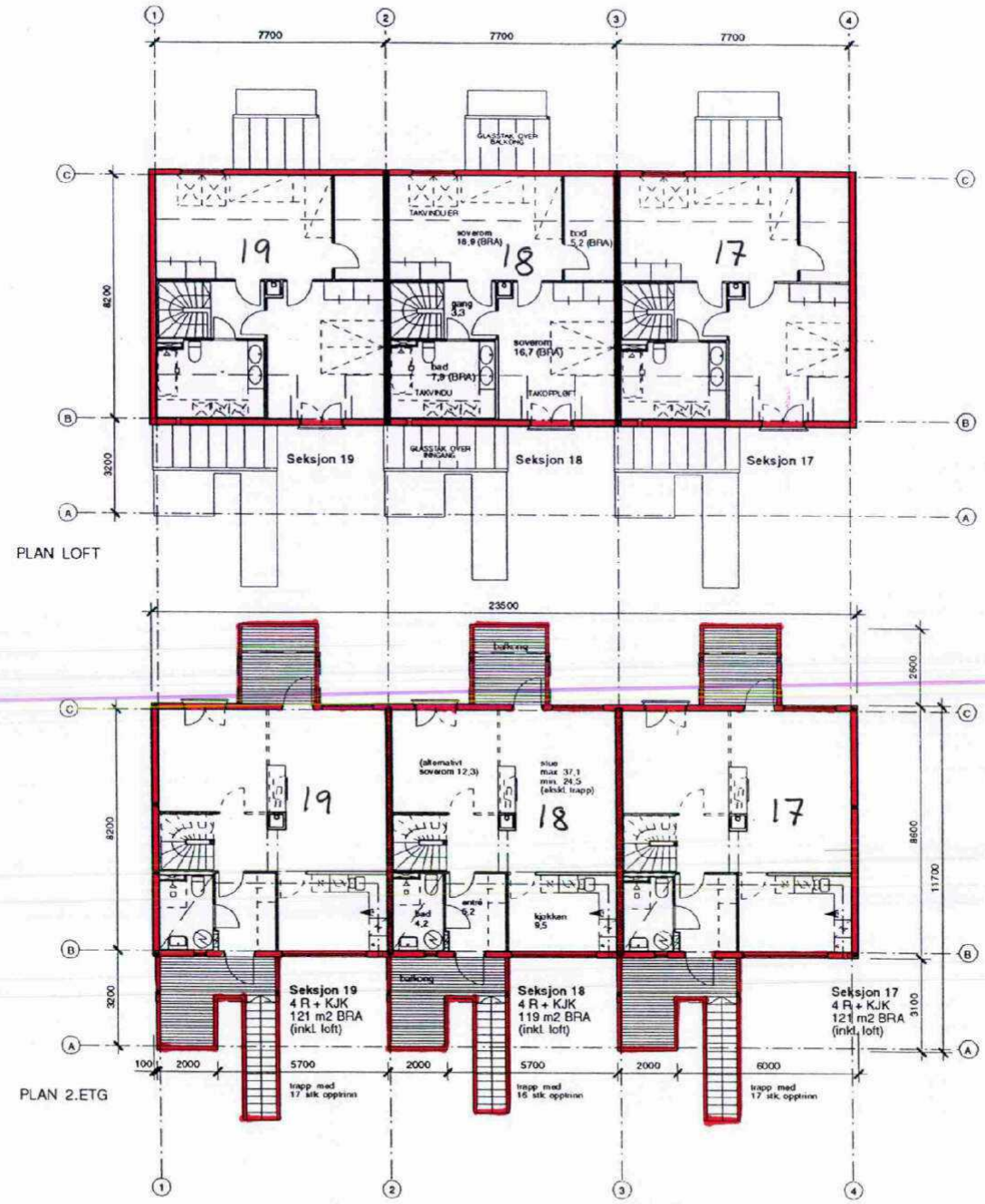
OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

ABBL

Arkitektkontoret GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 41 63 06
fax. 22 33 50 34

PROSJEKT. NR.	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

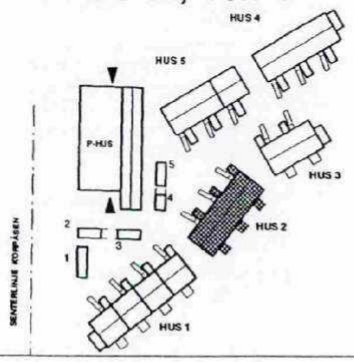
Vedlegg nr: 10



LOKALISERINGSFIGUR

N

OMRÅDE B4, TUN 1



TEGNINGEN GJELDER:

NORDRE GULLHELLA
Planer Hus 2, TUN 1
2 etg. og loft.
Seksj.søkn. område B4

OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

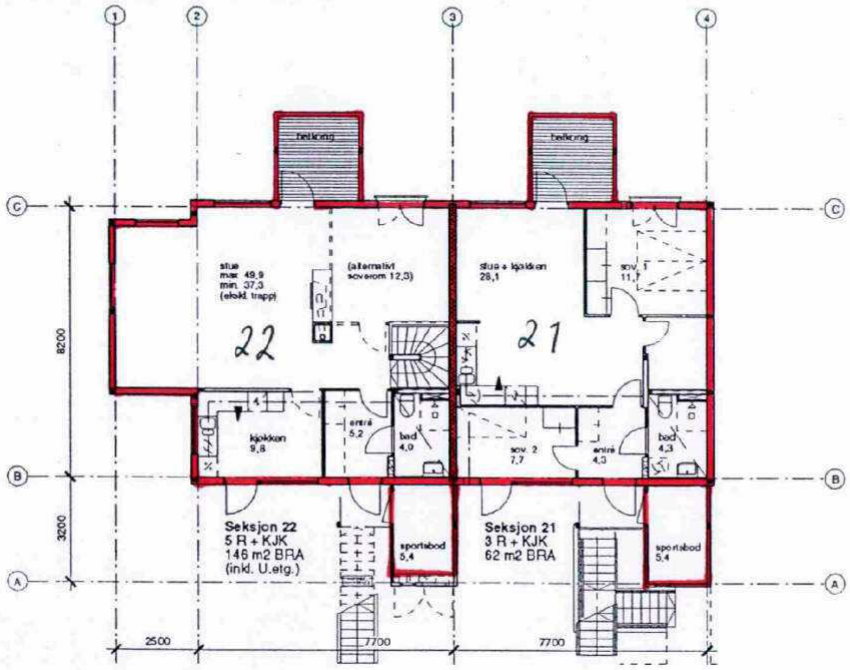
ABBL

Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 41 63 06
fax. 22 33 50 34

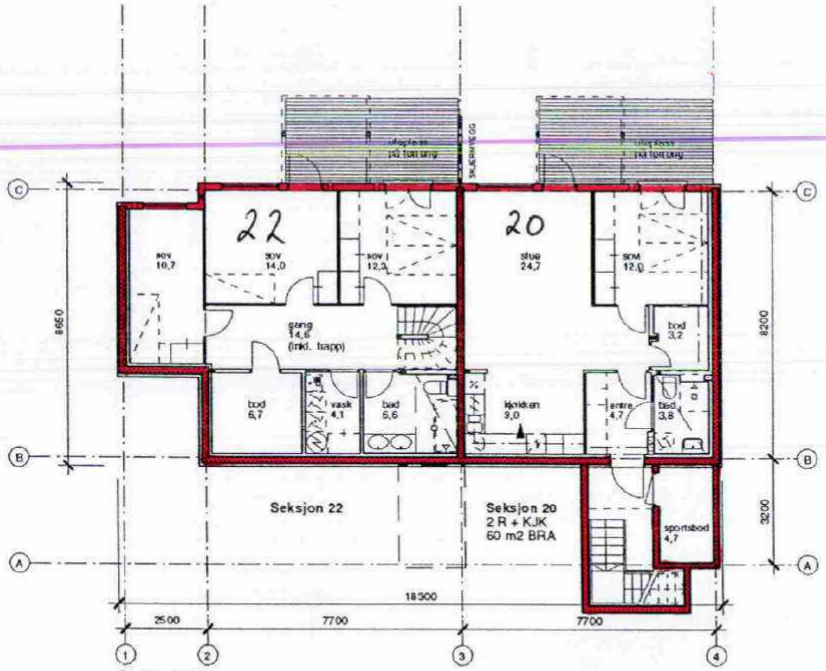
MÅLESTOKK:	DATO:	FILNAVN:	SIGN:	KONTROLL:	GODKJENT:
ute av målestokk	09.01.02	901A4-seksj. C 0	LD		

PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

Vedlegg nr: 11



PLAN 1.ETG

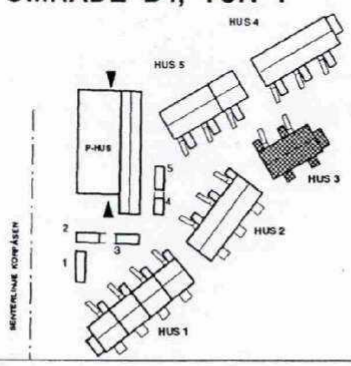


PLAN U.ETG

LOKALISERINGSFIGUR

N

OMRÅDE B4, TUN 1



TEGNINGEN GJELDER:

NORDRE GULLHELLA
Planer Hus 3, TUN 1
U. og 1. etg.
Seksj.søkn. område B4

MÅLESTOKK: ute av målestokk
DATO: 09.01.02
FILNAVN: 901A4-seksj. C 0
SIGN: LD
KONTROLL:
GODKJENT:

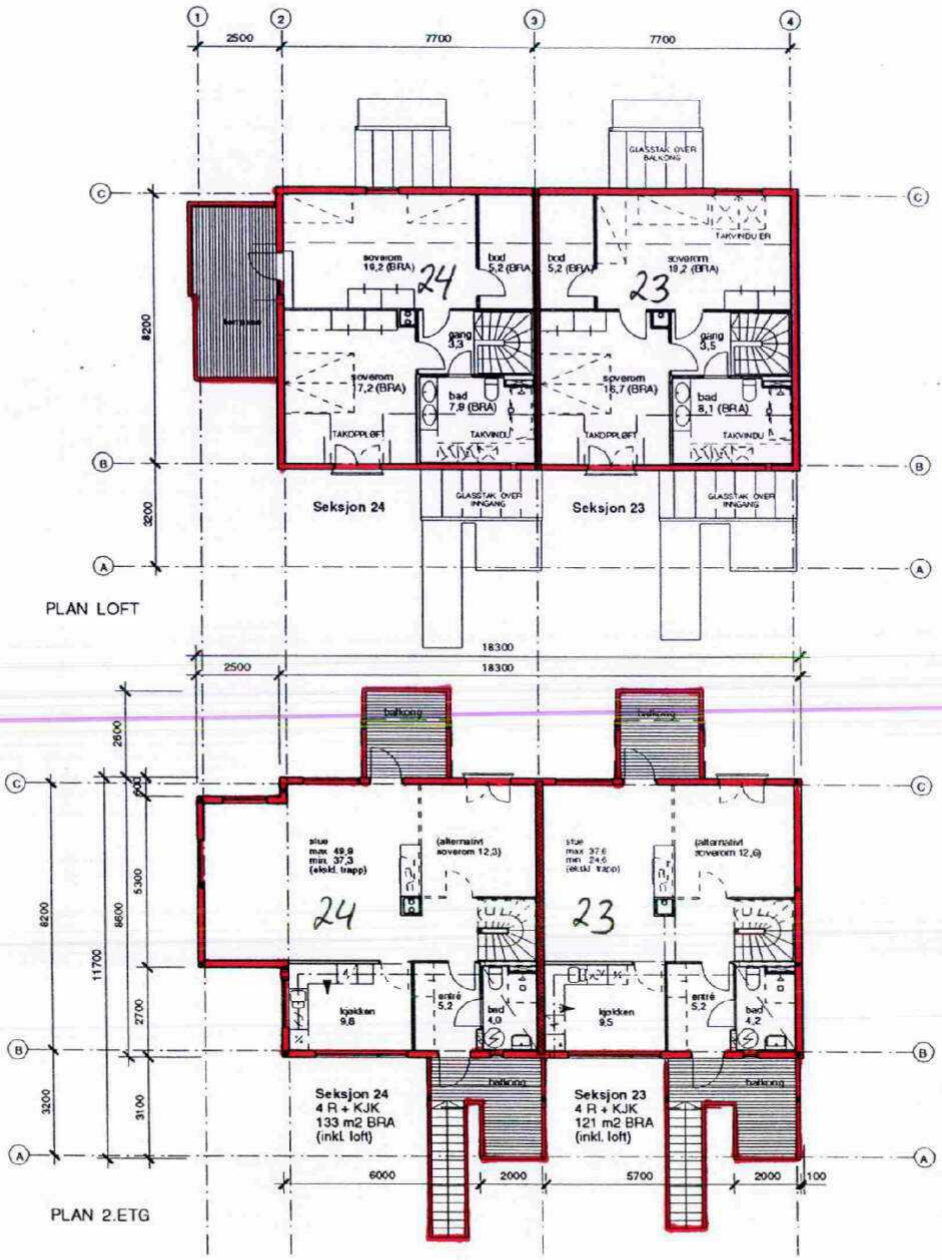
OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

ABBL

Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 41 63 06
fax. 22 33 50 34

PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

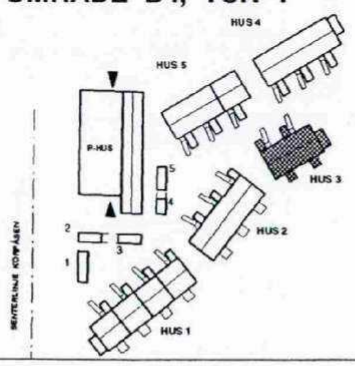
Vedlegg nr: 12



LOKALISERINGSFIGUR

N

OMRÅDE B4, TUN 1



TEGNINGEN GJELDER:

NORDRE GULLHELLA
Planer Hus 3, TUN 1
2. etg. og loft.
Seksj.søkn. område B4

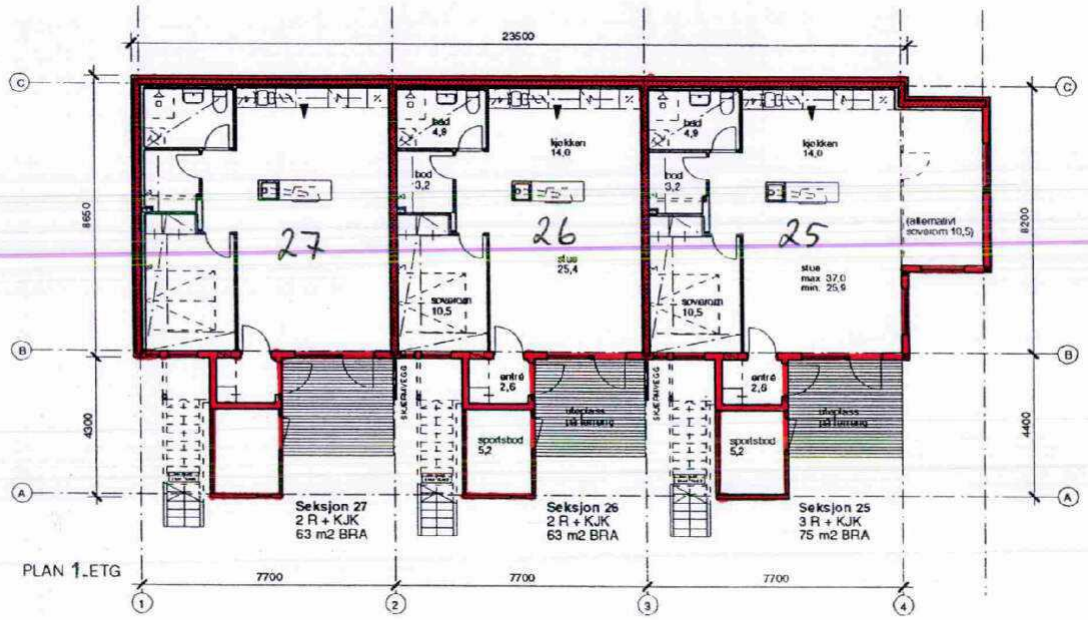
MÅLESTOKK: ute av målestokk
DATO: 09.01.02
FILNAVN: 901A4-seksj. C 0
SIGN: LD
KONTROLL:
GODKJENT:

OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

ABBL
Arkitektkontoret GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 41 63 06
fax. 22 33 50 34

PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

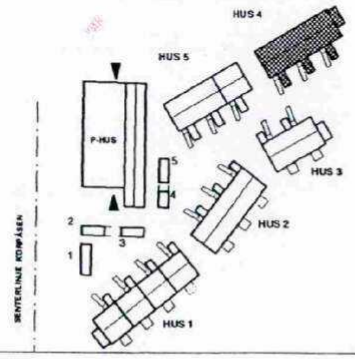
Vedlegg nr: 13



LOKALISERINGSFIGUR

N

OMRÅDE B4, TUN 1



TEGNINGEN GJELDER:

NORDRE GULLHELLA
Planer Hus 4, TUN 1
1. etg.
Seksj.søkn. område B4

MÅLESTOKK: ute av målestokk
DATO: 09.01.02
FILNAVN: 901A4-seksj. C 0
SIGN: LD
KONTROLL:
GODKJENT:

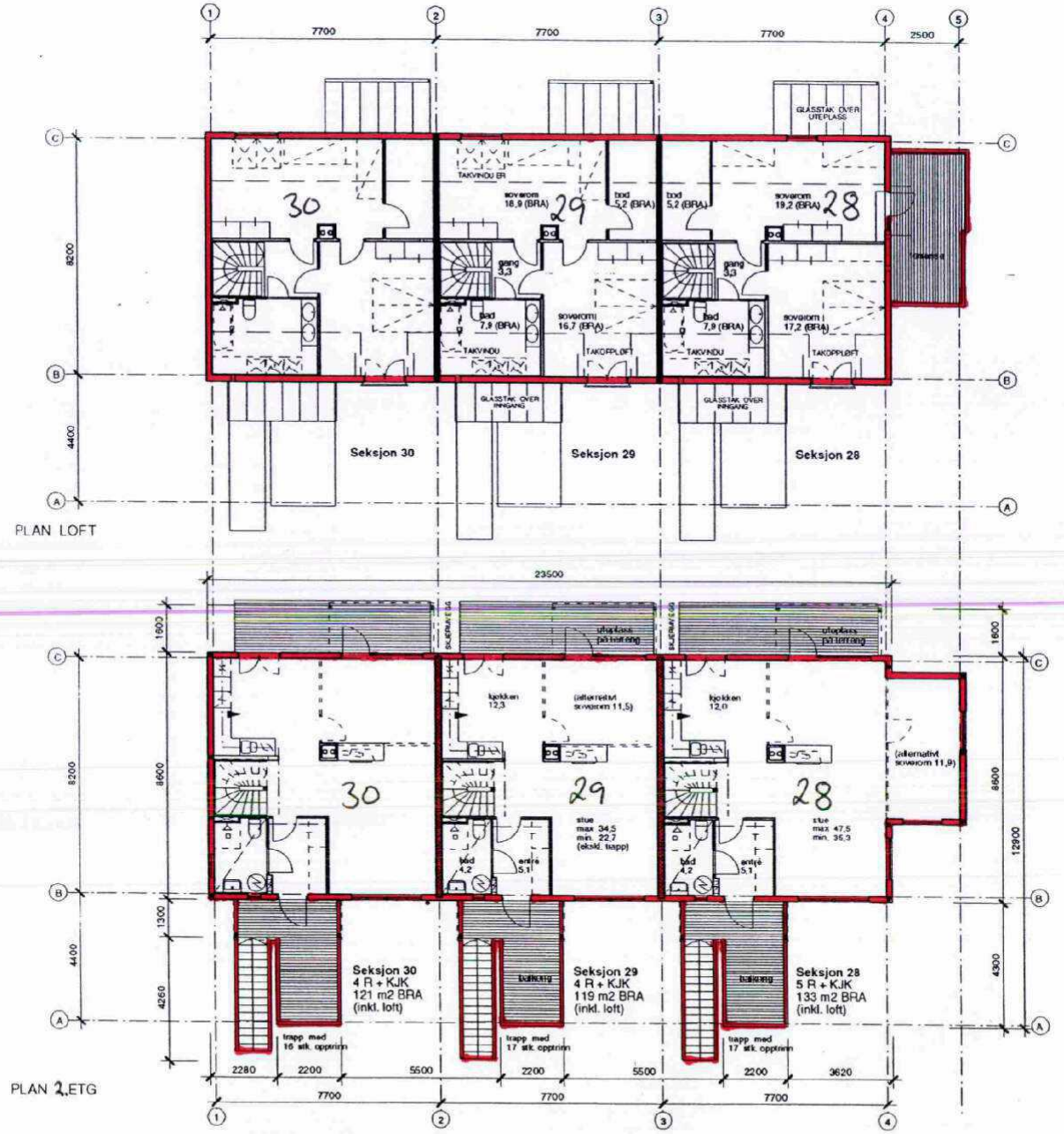
OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

ABBL

Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 41 63 06
fax. 22 33 50 34

PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

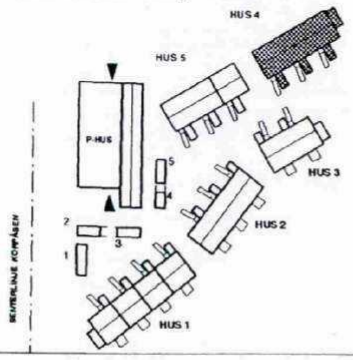
Vedlegg nr: 14



LOKALISERINGSFIGUR

N

OMRÅDE B4, TUN 1



TEGNINGEN GJELDER:

NORDRE GULLHELLA
Planer Hus 4, TUN 1
2. etg. og loft.
Seksj.søkn. område B4

MÅLESTOKK: ute av målestokk
DATO: 09.01.02
FILNAVN: 901A4-seksj. C 0
SIGN: LD
KONTROLL:
GODKJENT:

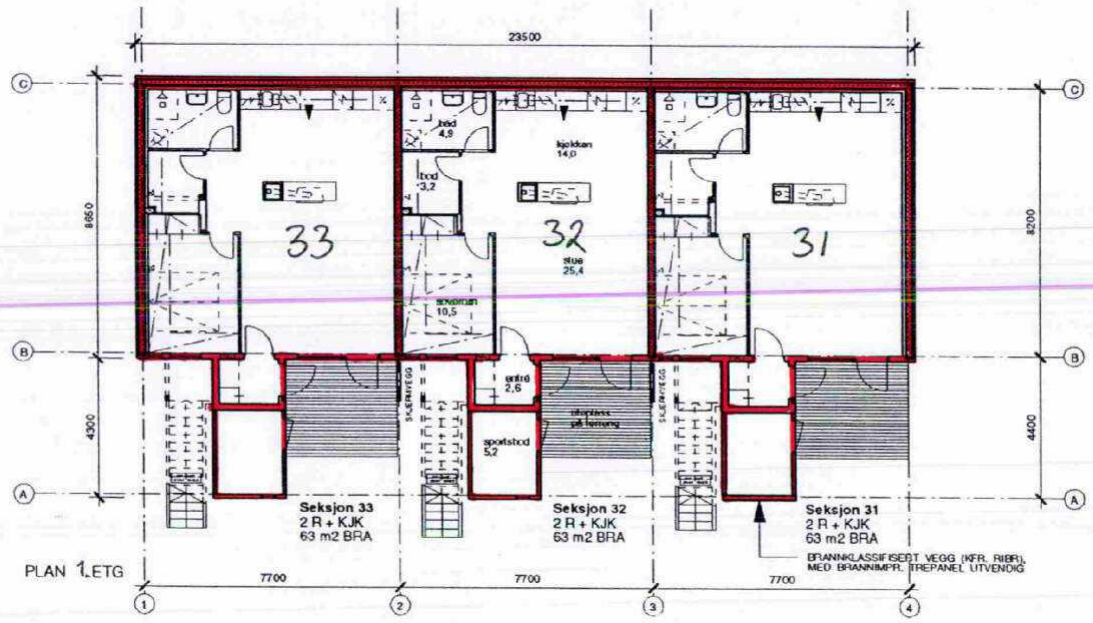
OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

ABBL

Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 41 63 06
fax. 22 33 50 34

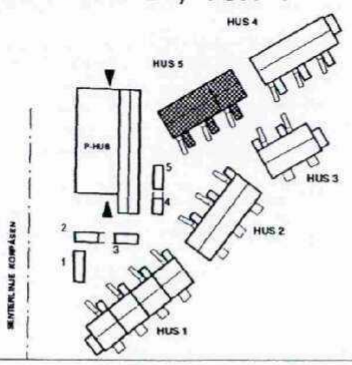
PROSJEKT. NR.	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

Vedlegg nr: 15



LOKALISERINGSFIGUR
N

OMRÅDE B4, TUN 1



TEGNINGEN GJELDER:

NORDRE GULLHELLA
Planer Hus 5, TUN 1
1. etg.
Seksj.søkn. område B4

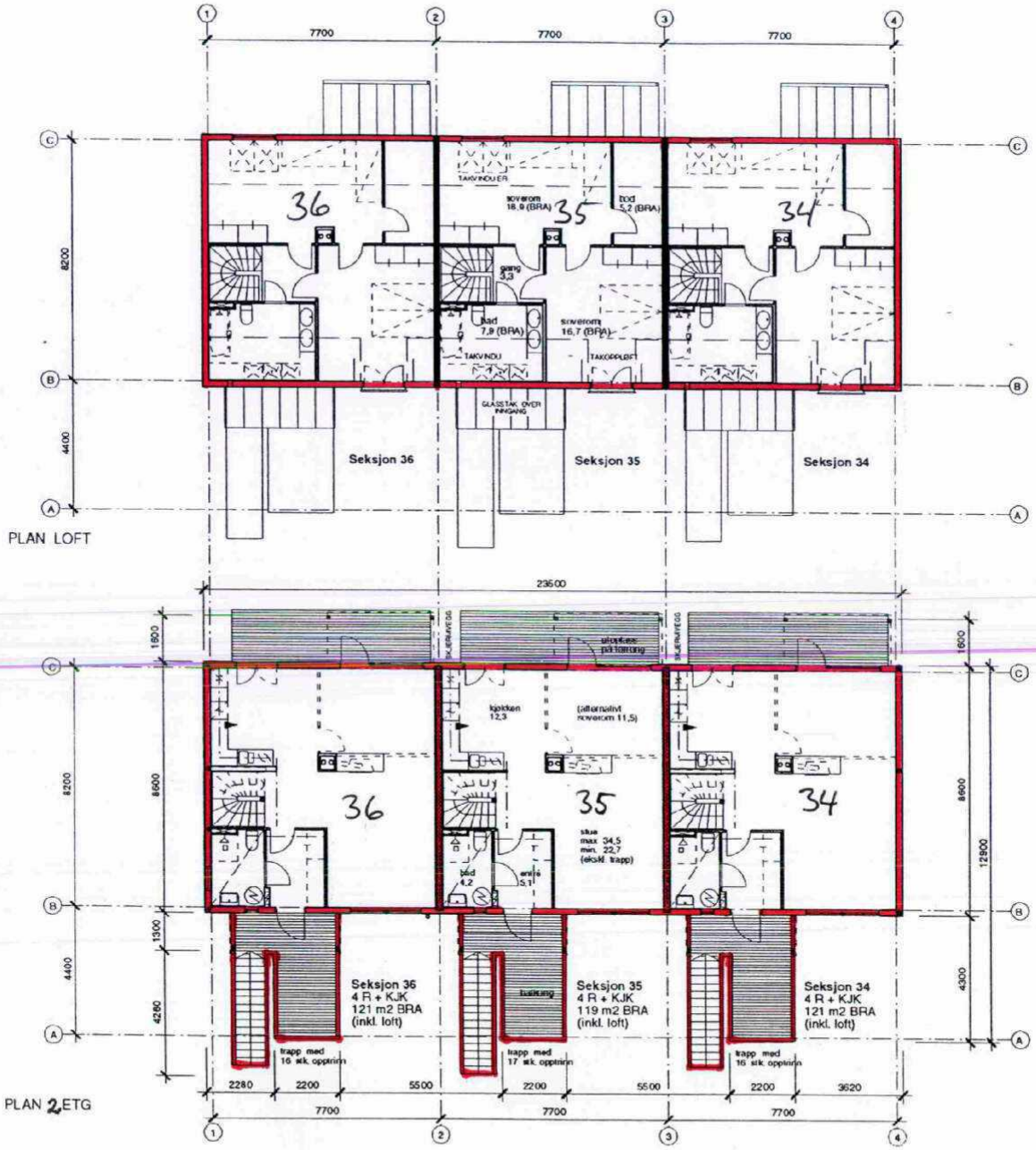
MÅLESTOKK: ute av målestokk
DATO: 09.01.02
FILNAVN: 901A4-seksj. C 0
SIGN: LD
KONTROLL:
GODKJENT:

OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

ABBL
Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 41 63 06
fax. 22 33 50 34

PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

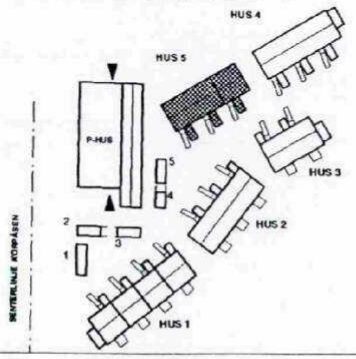
Vedlegg nr: 16



LOKALISERINGSFIGUR

N

OMRÅDE B4, TUN 1



TEGNINGEN GJELDER:

NORDRE GULLHELLA
Planer Hus 5, TUN 1
2. etg. og loft.
Seksj.søkn. område B4

MÅLESTOKK: ute av målestokk
DATO: 09.01.02
FILNAVN: 901A4-seksj. C 0
SIGN: LD
KONTROLL:
GODKJENT:

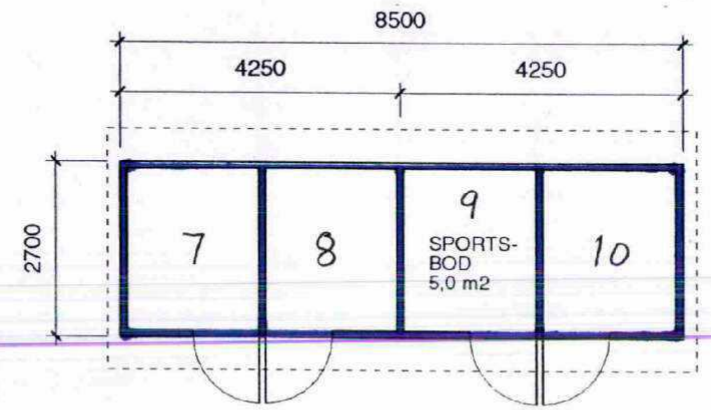
OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

ABBL

Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 41 63 06
fax. 22 33 50 34

PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

Vedlegg nr: 17



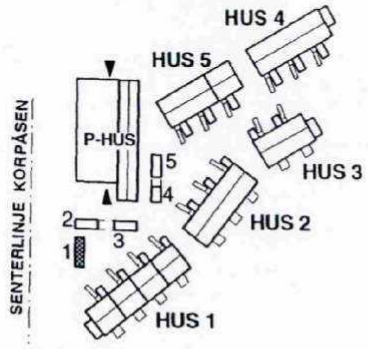
BODHUS TYPE D PLAN

ANTALL : 1

LOKALISERINGSFIGUR

N

OMRÅDE B4, TUN 1



TEGNINGEN GJELDER:
NORDRE GULLHELLA
Planer Boder TUN 1
Bod 1
Seksj.søkn. område B4

MÅLESTOKK: ute av målestokk
DATO: 09.01.02
FILNAVN: 901A4-seksj. C 0
SIGN: LD
KONTROLL:
GODKJENT:

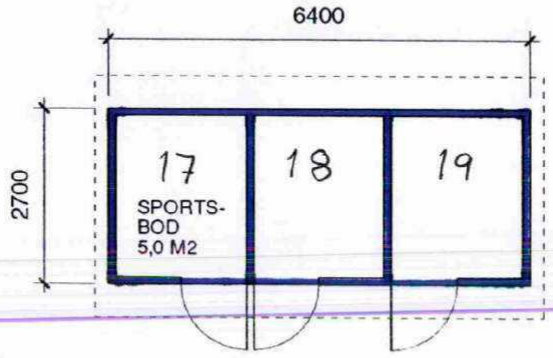
OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

ABBL

Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 41 63 06
fax. 22 33 50 34

PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

Vedlegg nr: 18

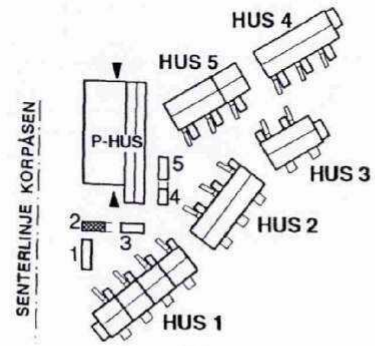


BODHUS TYPE B PLAN

LOKALISERINGSFIGUR

N

OMRÅDE B4, TUN 1



TEGNINGEN GJELDER:
NORDRE GULLHELLA
Planer Boder TUN 1
Bod 2
Seksj.søkn. område B4

MÅLESTOKK: ute av målestokk
DATO: 09.01.02
FILNAVN: 901A4-seksj. C 0
SIGN: LD
KONTROLL:
GODKJENT:

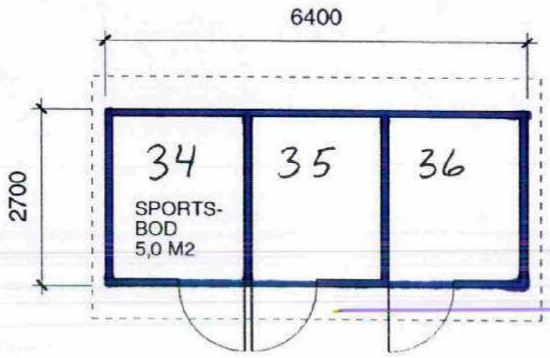
OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

ABBL

Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 41 63 06
fax. 22 33 50 34

PROSJEKT. NR.	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

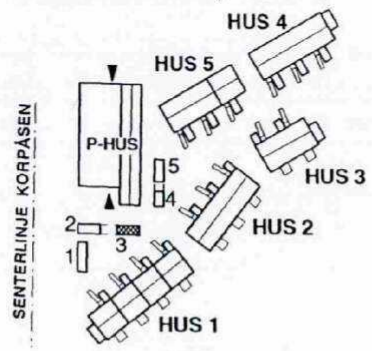
Vedlegg nr: 19



BODHUS TYPE B PLAN

LOKALISERINGSFIGUR
N

OMRÅDE B4, TUN 1



TEGNINGEN GJELDER:
NORDRE GULLHELLA
Planer Boder TUN 1
Bod 3
Seksj.søkn. område B4

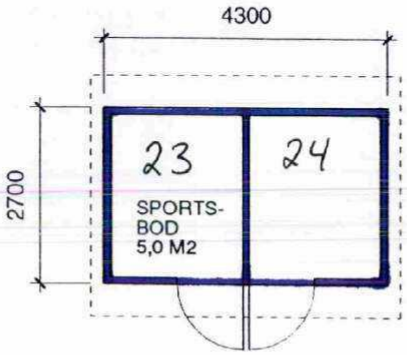
OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

ABBL
Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 41 63 06
fax. 22 33 50 34

PROSJEKT. NR.	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

MÅLESTOKK:	ute av målestokk
DATO:	09.01.02
FILNAVN:	901A4-seksj. C 0
SIGN:	LD
KONTROLL:	
GODKJENT:	

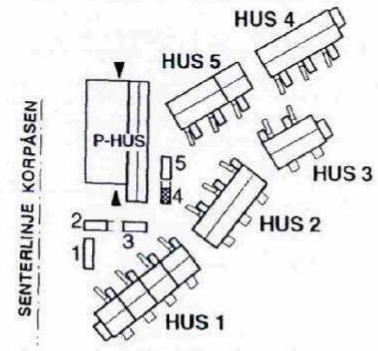
Vedlegg nr: 20



BODHUS TYPE A PLAN

LOKALISERINGSFIGUR
N

OMRÅDE B4, TUN 1



TEGNINGEN GJELDER:
NORDRE GULLHELLA
Planer Boder TUN 1
Bod 4
Seksj.søkn. område B4

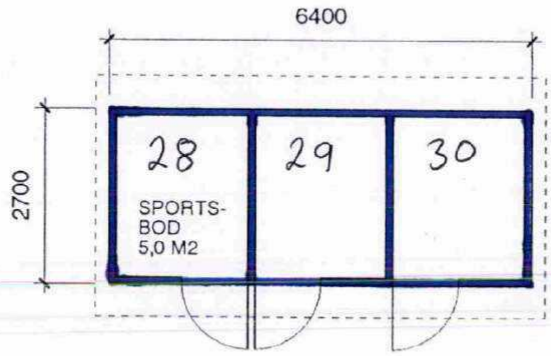
OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

ABBL
Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 41 63 06
fax. 22 33 50 34

PROSJEKT NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

MÅLESTOKK: ute av målestokk
DATO: 09.01.02
FILNAVN: 901A4-seksj. C 0
SIGN: LD
KONTROLL:
GODKJENT:

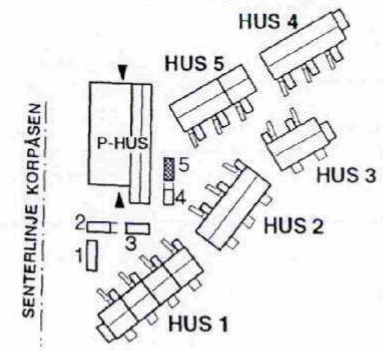
Vedlegg nr: 21



BODHUS TYPE B PLAN

LOKALISERINGSFIGUR
N

OMRÅDE B4, TUN 1



TEGNINGEN GJELDER:
NORDRE GULLHELLA
Planer Boder TUN 1
Bod 5
Seksj.søkn. område B4

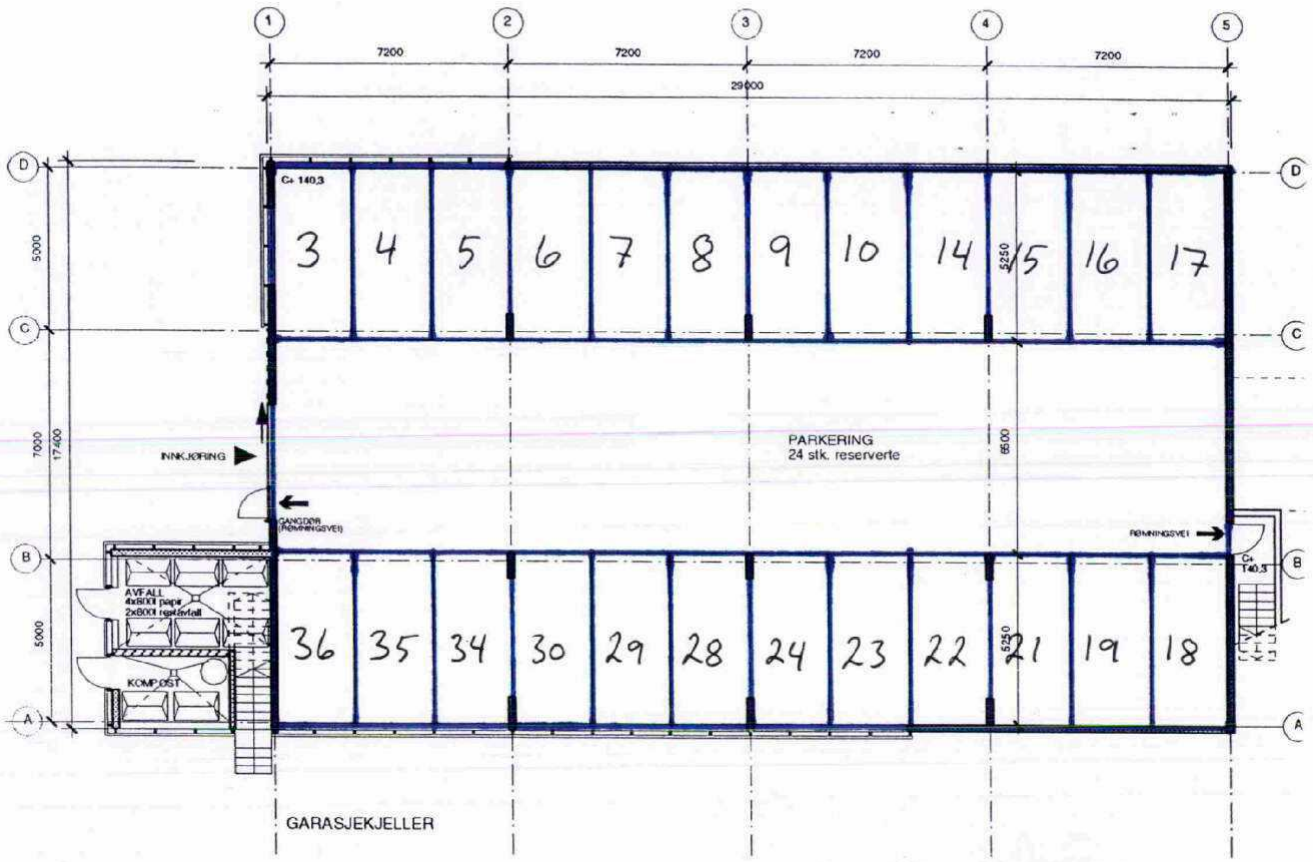
MÅLESTOKK: ute av målestokk
DATO: 09.01.02
FILNAVN: 901A4-seksj. C 0
SIGN: LD
KONTROLL:
GODKJENT:

OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

ABBL
Arkitektkontoret GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 41 63 06
fax. 22 33 50 34

PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

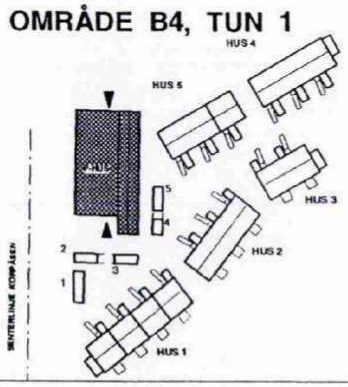
Vedlegg nr: 22



LOKALISERINGSFIGUR

N

OMRÅDE B4, TUN 1



TEGNINGEN GJELDER:

NORDRE GULLHELLA
Plan
P-HUS TUN 1, 1. Plan
Seksj.søkn. område B4

MÅLESTOKK: ute av målestokk
DATO: 09.01.02
FILNAVN: 901A4-seksj. C 0
SIGN: LD
KONTROLL:
GODKJENT:

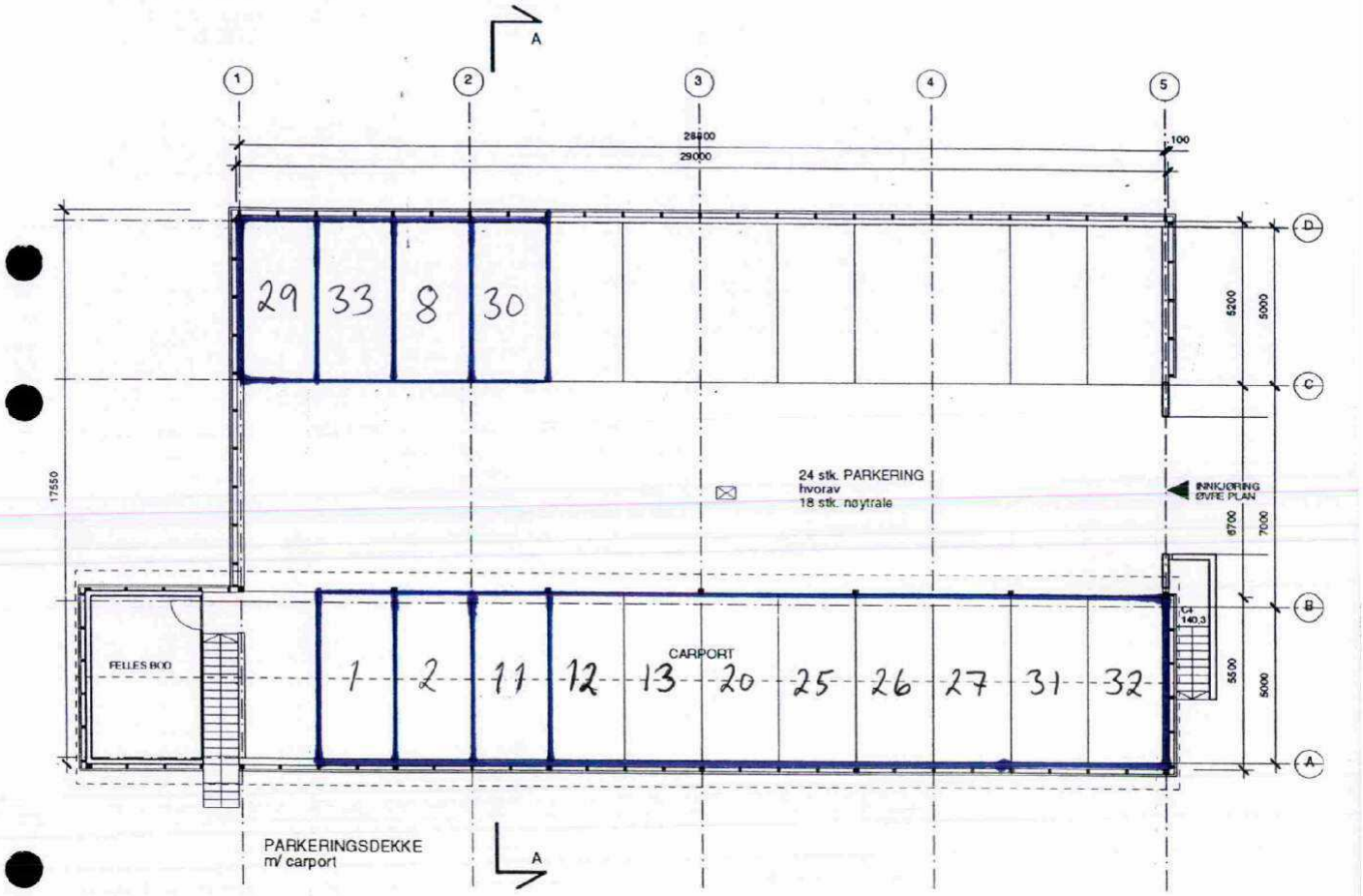
OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

ABBL

Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 41 63 06
fax. 22 33 50 34

PROSJEKT NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

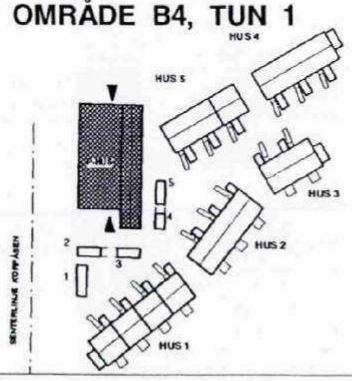
Vedlegg nr: 23



LOKALISERINGSFIGUR

N

OMRÅDE B4, TUN 1



TEGNINGEN GJELDER:

NORDRE GULLHELLA

Plan

P-HUS TUN 1, 2. Plan

Seksj.søkn. område B4

MÅLESTOKK: ute av målestokk

DATO: 09.01.02

FILNAVN: 901A4-seksj. C 0

SIGN: LD

KONTROLL:

GODKJENT:

OPPDRAGSGIVER

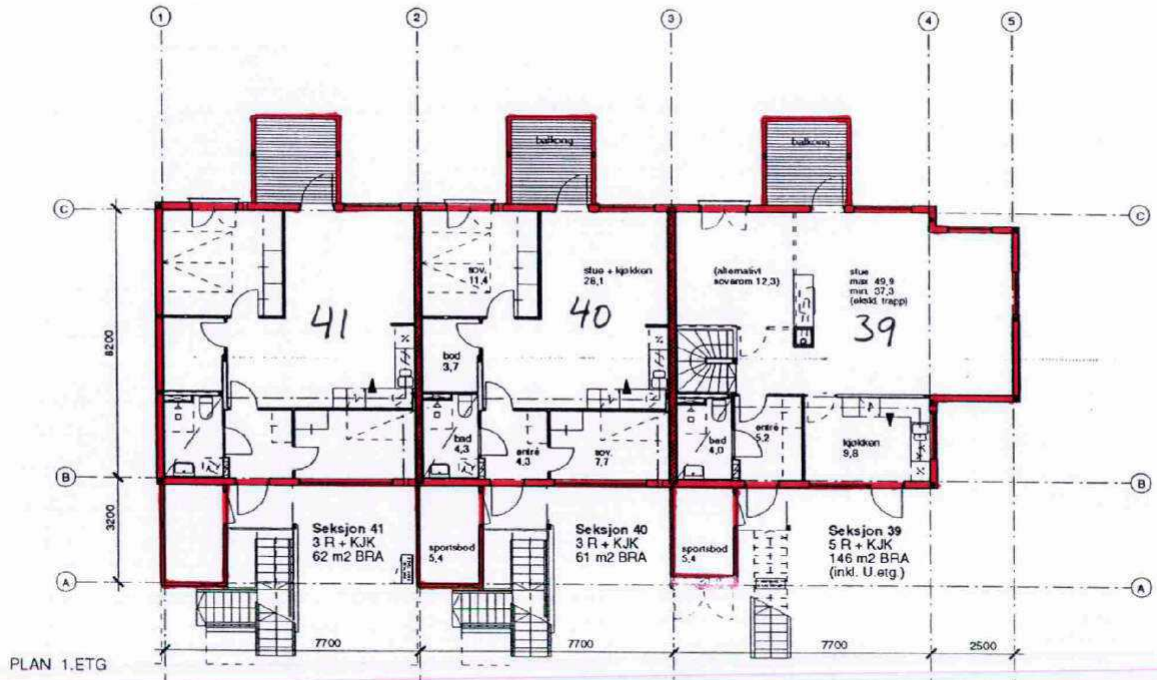
Asker og Bærum Boligbyggelag

ABBL

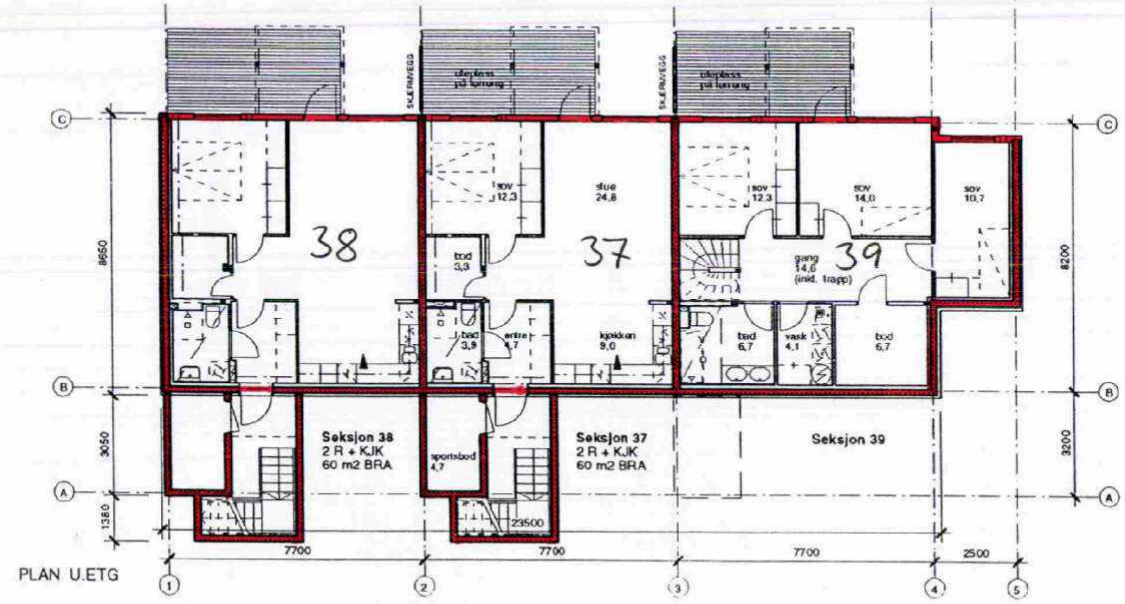
Arkitektkontoret GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 41 63 06
fax. 22 33 50 34

PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

Vedlegg nr: 24



PLAN 1.ETG

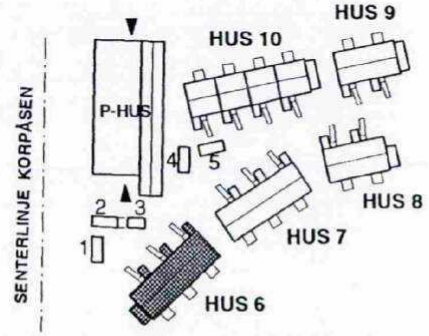


PLAN U.ETG

LOKALISERINGSFIGUR

N

OMRÅDE B4, TUN 2



TEGNINGEN GJELDER:

NORDRE GULLHELLA
Planer Hus 6, TUN 2
U. og 1. etg.
Seksj.søkn. område B4

MÅLESTOKK: ute av målestokk
DATO: 09.01.02
FILNAVN: 901A4-seksj. C 0
SIGN: LD
KONTROLL:
GODKJENT:

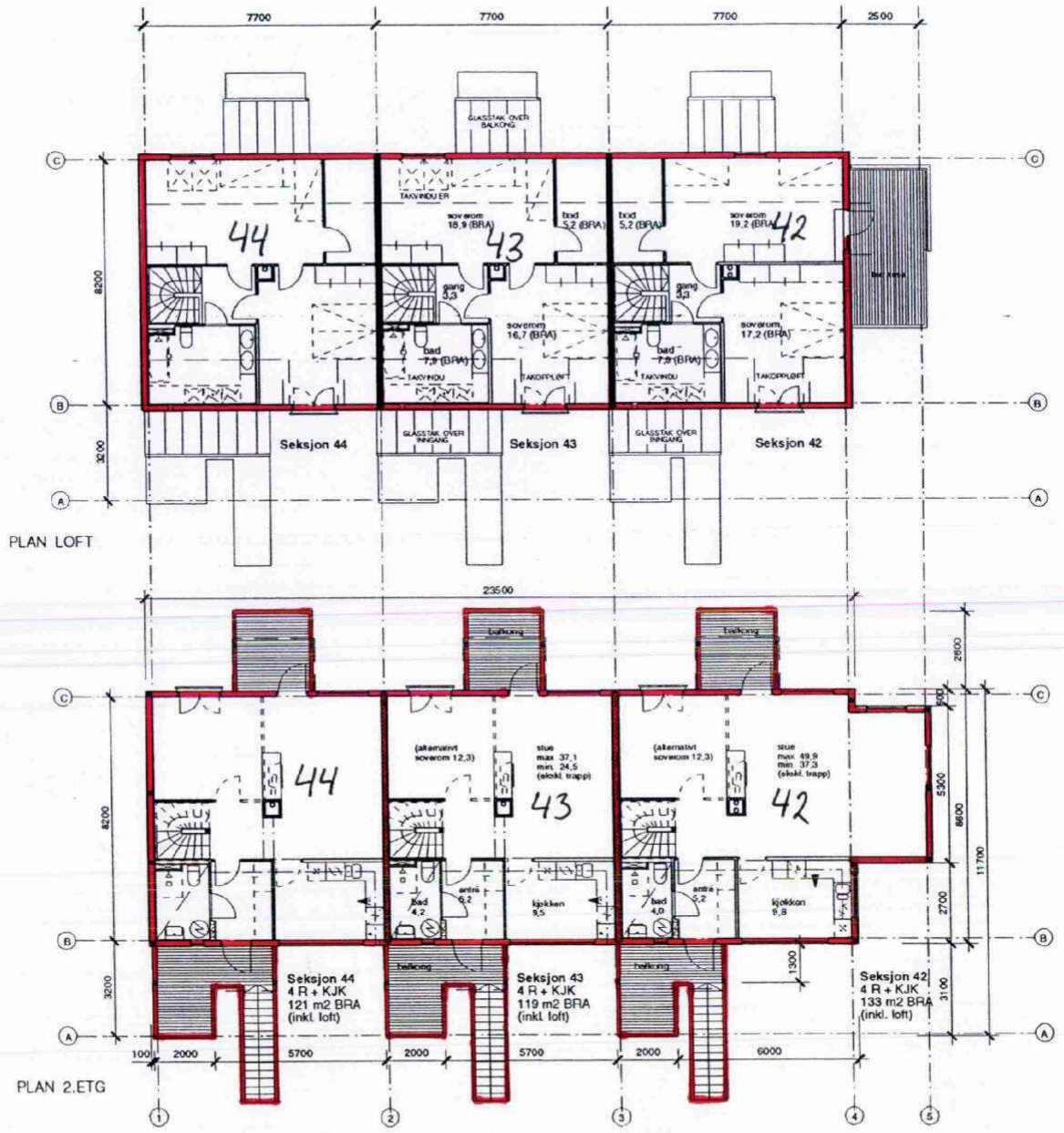
OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

ABBL

Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 41 63 06
fax. 22 33 50 34

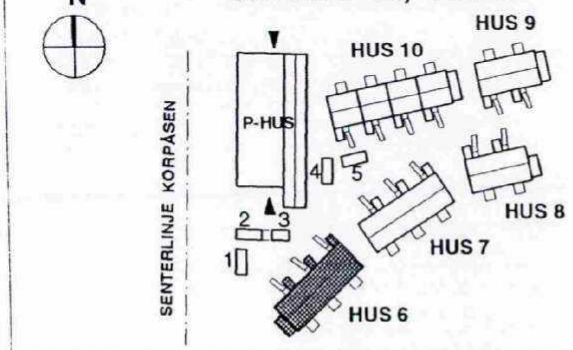
PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

Vedlegg nr: 25



LOKALISERINGSFIGUR

N



TEGNINGEN GJELDER:

NORDRE GULLHELLA
Planer Hus 6, TUN 2
2. etg og loft
Seksj.søkn. område B4

OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

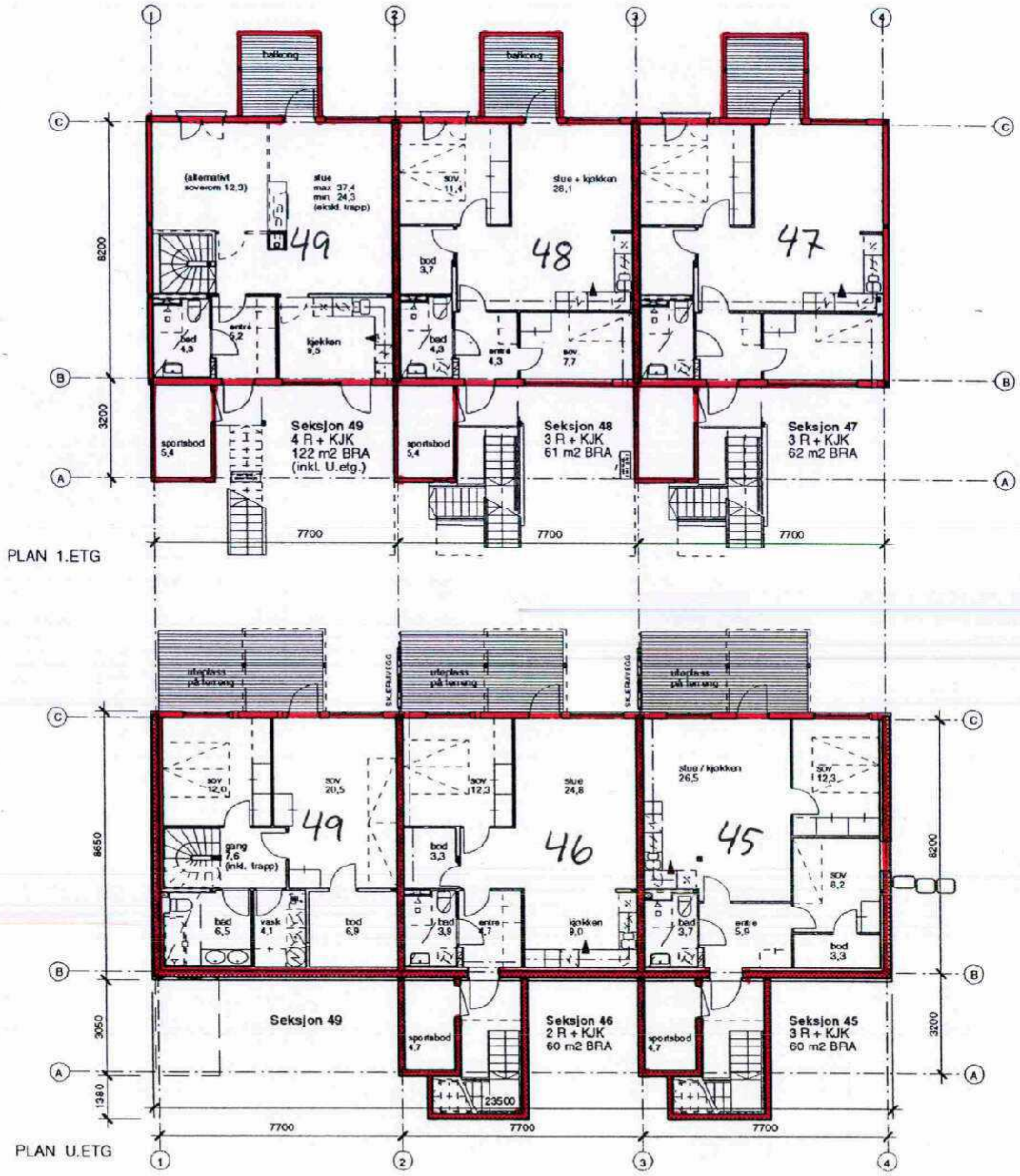
ABBL

Arkitektkontoret GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 41 63 06
fax. 22 33 50 34

MÅLESTOKK:	DATO:	FILNAVN:	SIGN:	KONTROLL:	GODKJENT:
ute av målestokk	09.01.02	901A4-seksj. C 0	LD		

PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

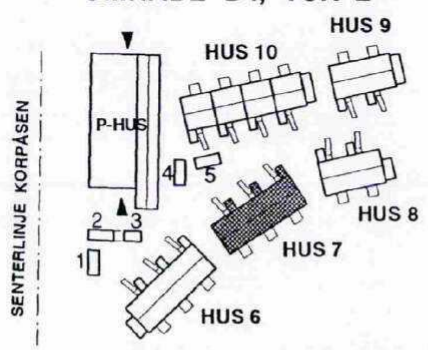
Vedlegg nr: 26



LOKALISERINGSFIGUR

N

OMRÅDE B4, TUN 2



TEGNINGEN GJELDER:

NORDRE GULLHELLA
Planer Hus 7, TUN 2
U. og 1 etg.
Seksj.søkn. område B4

OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

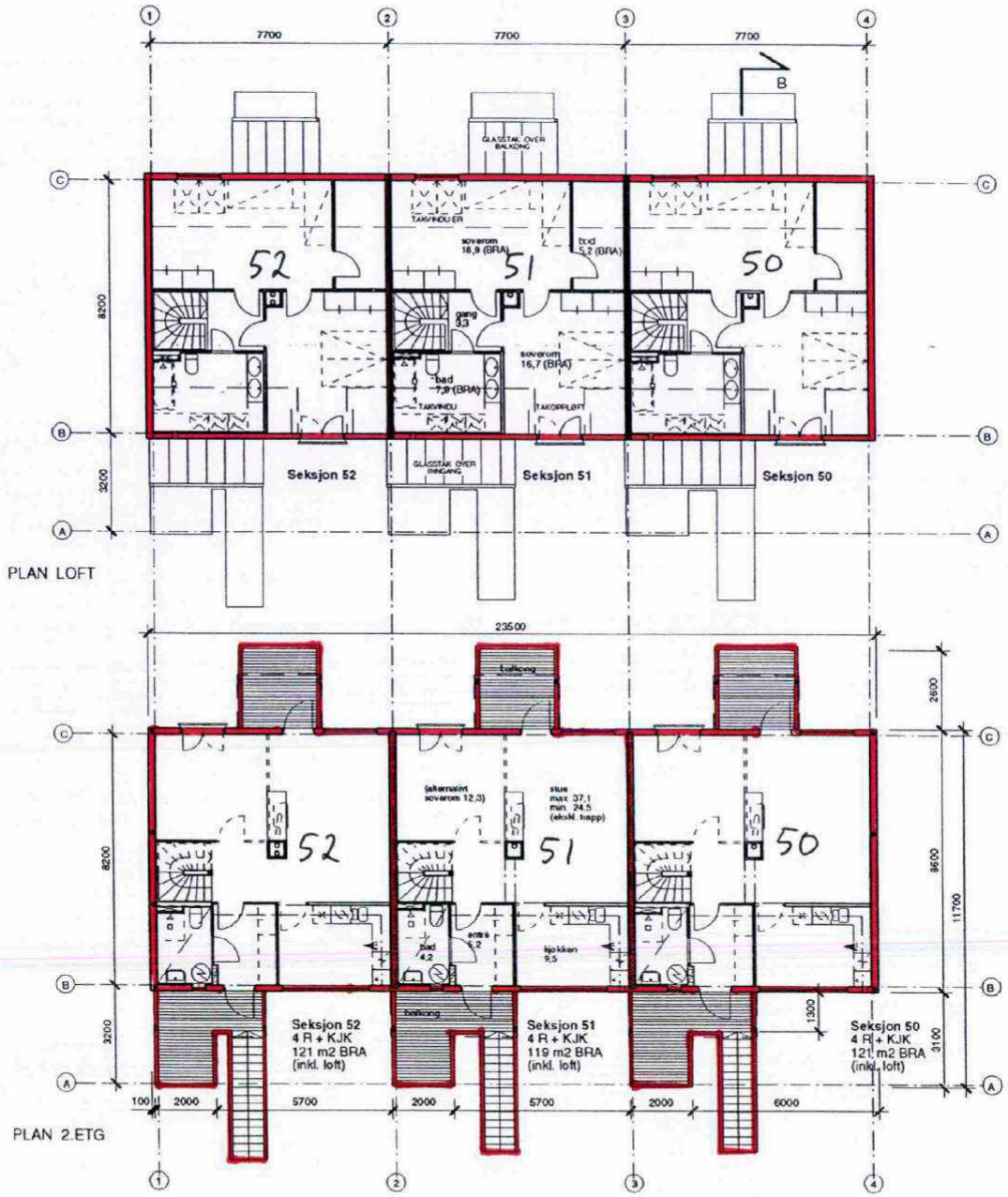
ABBL

Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 41 63 06
fax. 22 33 50 34

MÅLESTOKK:	DATO:	FILNAVN:	SIGN:	KONTROLL:	GODKJENT:	REV. NR:
ute av målestokk	09.01.02	901A4-seksj. C 0	LD			0

PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:
901	A	ikke tildelt	C

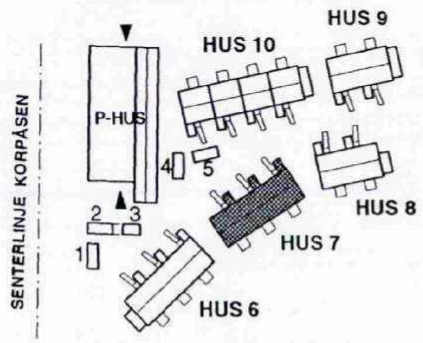
Vedlegg nr: 27



LOKALISERINGSFIGUR

N

OMRÅDE B4, TUN 2



TEGNINGEN GJELDER:

NORDRE GULLHELLA
Planer Hus 7, TUN 2
2 etg. og loft.
Seksj.søkn. område B4

MÅLESTOKK: ute av målestokk
DATO: 09.01.02
FILNAVN: 901A4-seksj. C 0
SIGN: LD
KONTROLL:
GODKJENT:

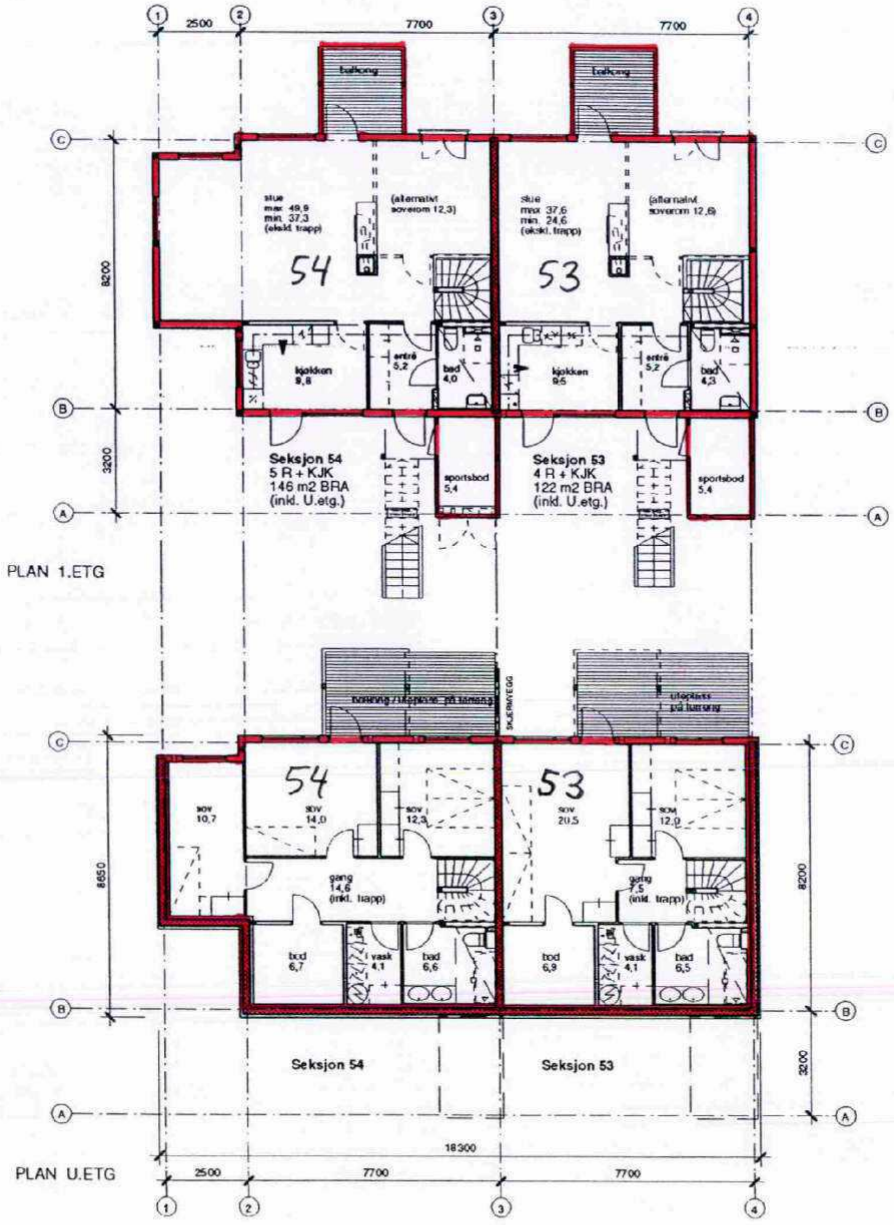
OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

ABBL

Arkitektkontoret GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 41 63 06
fax. 22 33 50 34

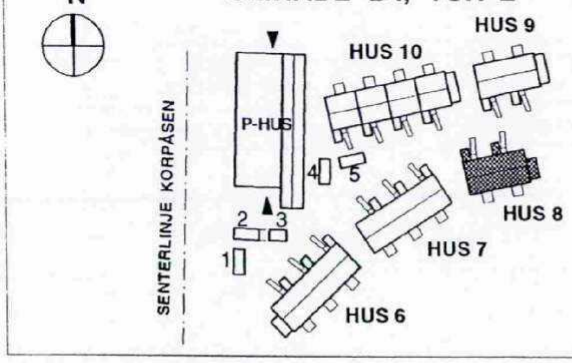
PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

Vedlegg nr: 28



LOKALISERINGSFIGUR

N



TEGNINGEN GJELDER:

NORDRE GULLHELLA
Planer Hus 8, TUN 2
U. og 1 etg .
Seksj.søkn. område B4

MÅLESTOKK: ute av målestokk
DATO: 09.01.02
FILNAVN: 901A4-seksj. C 0
SIGN: LD
KONTROLL:
GODKJENT:

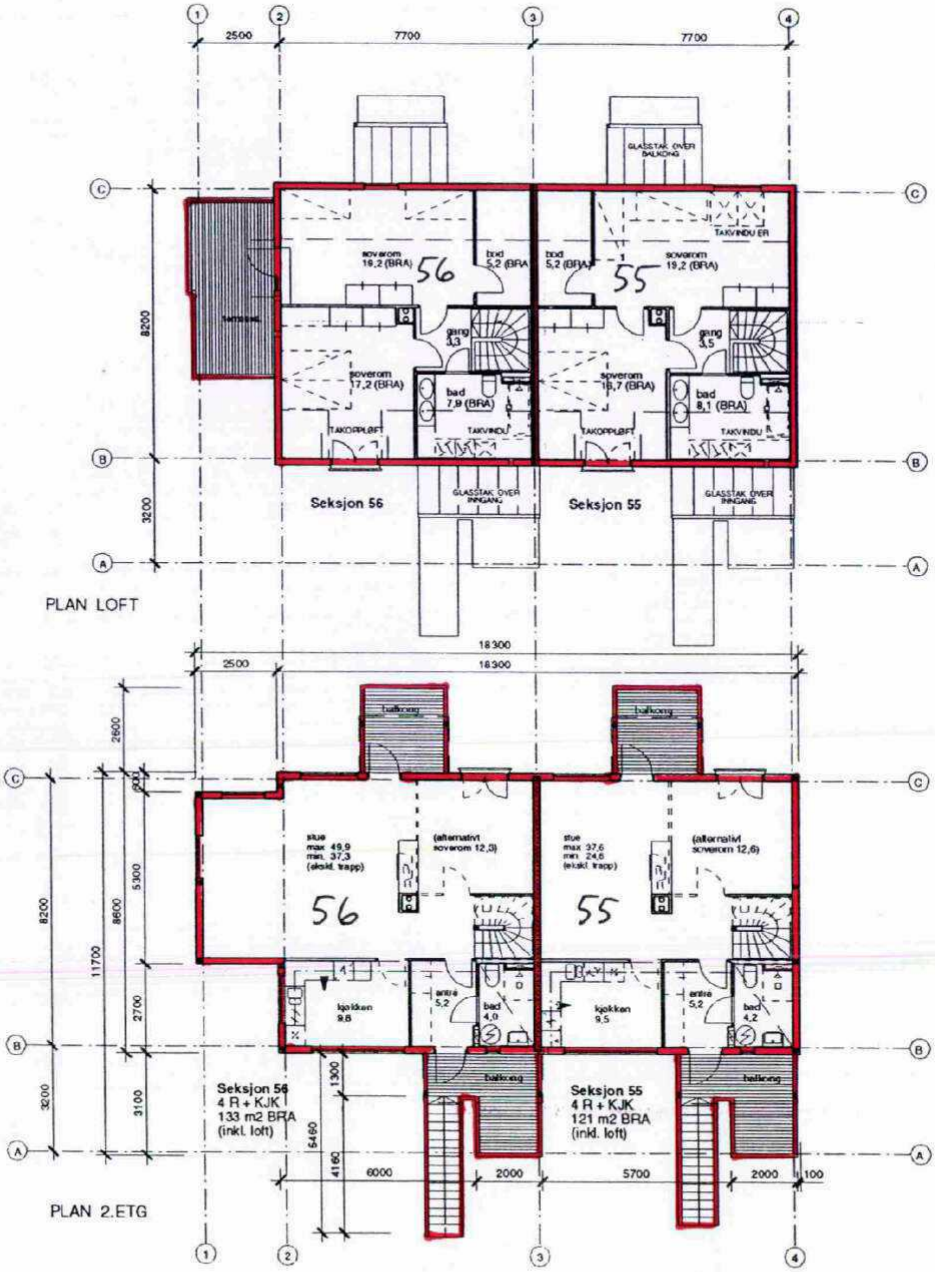
OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

ABBL

Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 41 63 06
fax. 22 33 50 34

PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

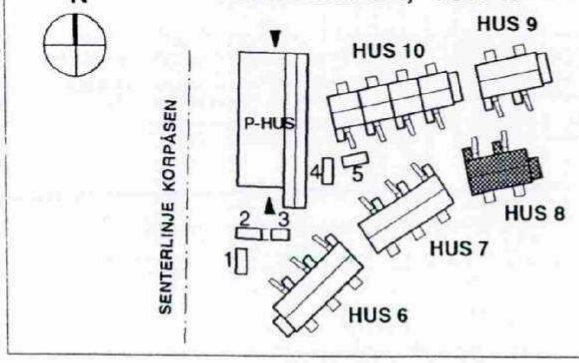
Vedlegg nr: 29



LOKALISERINGSFIGUR

N

OMRÅDE B4, TUN 2



TEGNINGEN GJELDER:

NORDRE GULLHELLA
Planer Hus 8, TUN 2
2 etg og loft.
Seksj.søkn. område B4

OPPDRAGSGIVER:

Asker og Bærum Boligbyggelag

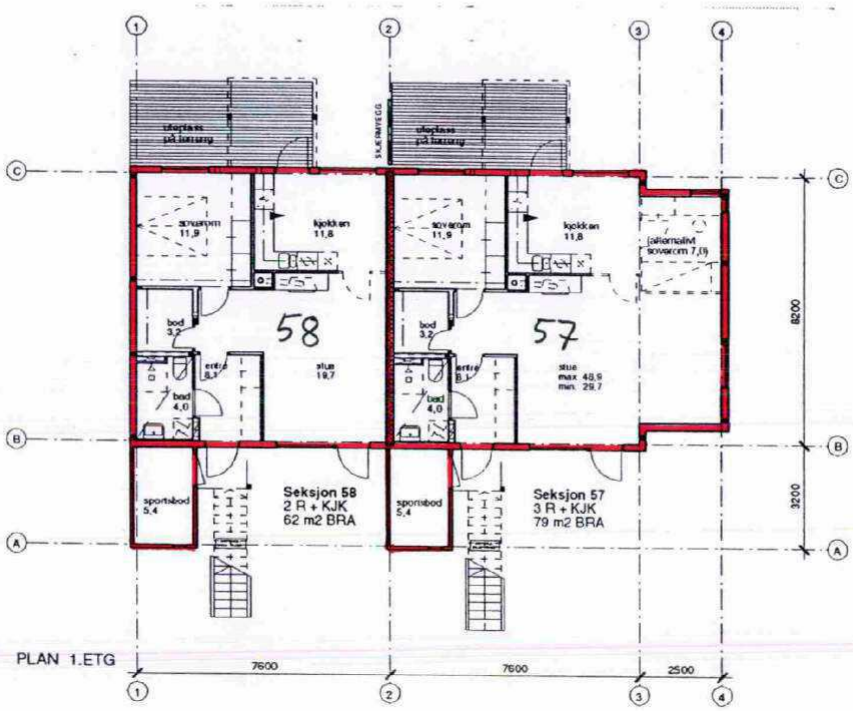
ABBL

Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 41 63 06
fax. 22 33 50 34

MÅLESTOKK:	DATO:	FILNAVN:	SIGN:	KONTROLL:	GODKJENT:
ute av målestokk	09.01.02	901A4-seksj. C 0	LD		

PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

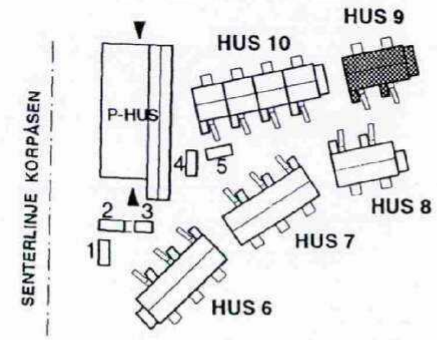
Vedlegg nr: 30



LOKALISERINGSFIGUR

N

OMRÅDE B4, TUN 2



TEGNINGEN GJELDER:

NORDRE GULLHELLA
Planer Hus 9, TUN 2
1 etg.
Seksj.søkn. område B4

OPPDRAGSGIVER:

Asker og Bærum Boligbyggelag

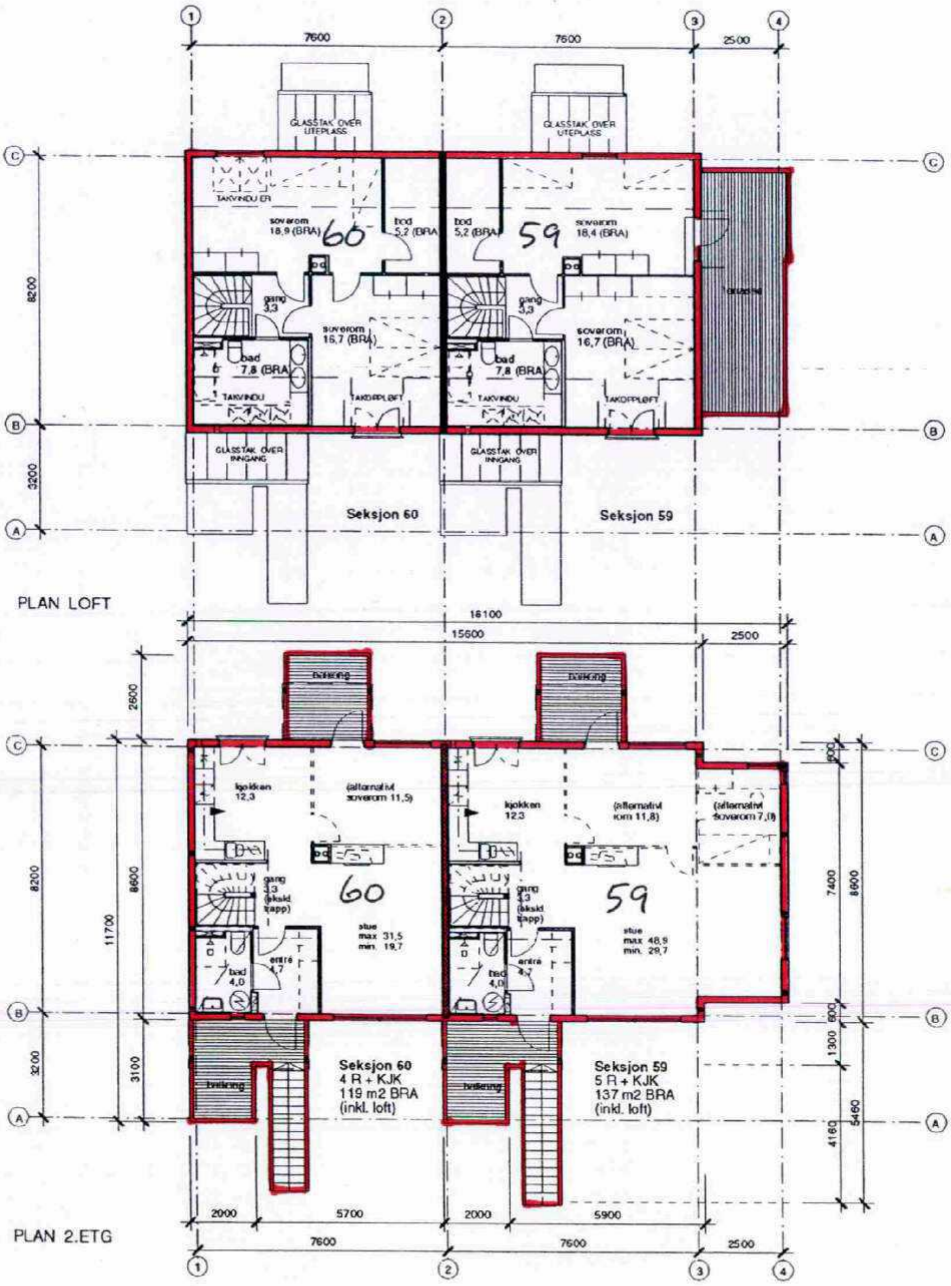
ABBL

Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 41 63 06
fax. 22 33 50 34

MÅLESTOKK:	DATO:	FILNAVN:	SIGN:	KONTROLL:	GODKJENT:
ute av målestokk	09.01.02	901A4-seksj. C 0	LD		

PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

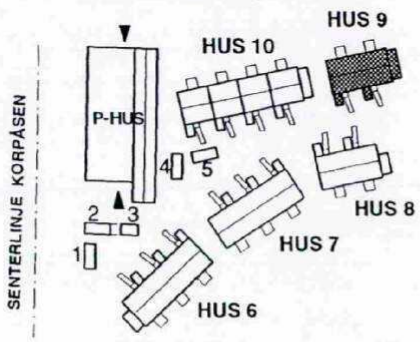
Vedlegg nr: 31



LOKALISERINGSFIGUR

N

OMRÅDE B4, TUN 2



TEGNINGEN GJELDER:

NORDRE GULLHELLA
Planer Hus 9, TUN 2
2 etg og loft.
Seksj.søkn. område B4

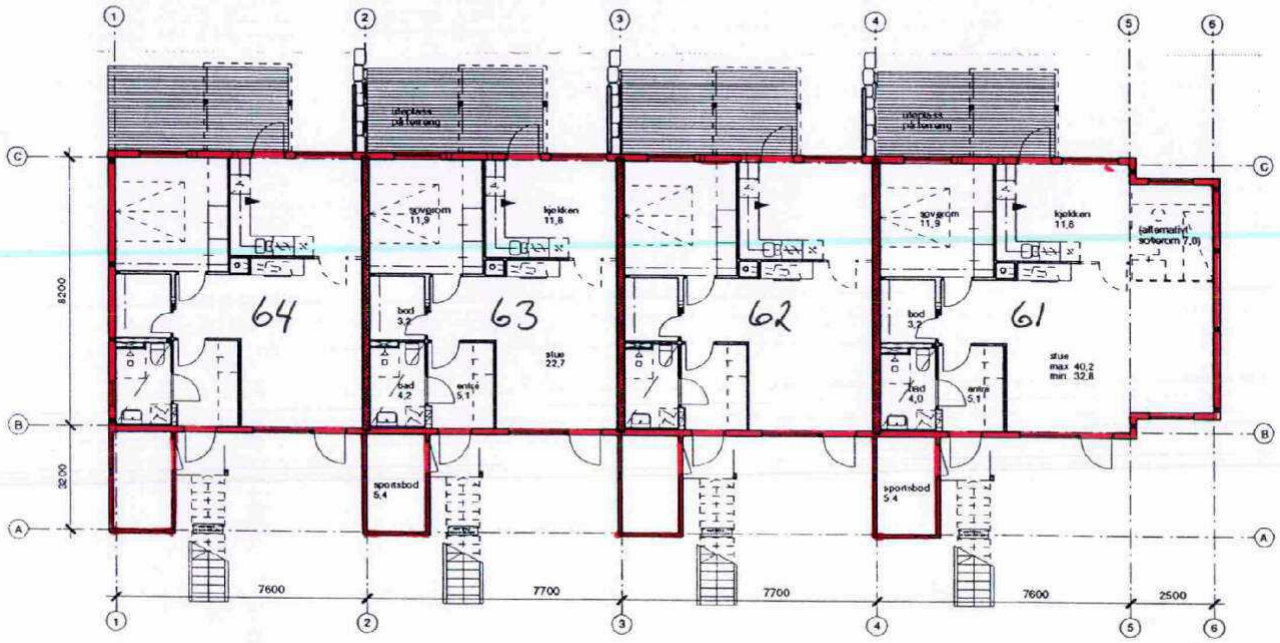
MÅLESTOKK: ute av målestokk
DATO: 09.01.02
FILNAVN: 901A4-seksj. C 0
SIGN: LD
KONTROLL:
GODKJENT:

OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

ABBL
Arkitektkontoret GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 41 63 06
fax. 22 33 50 34

PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

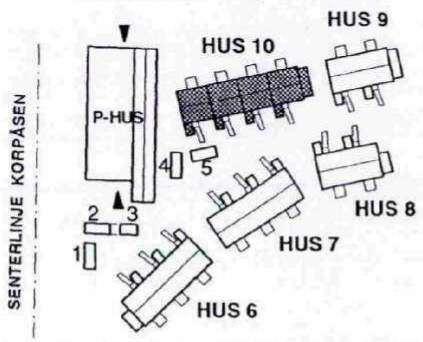
Vedlegg nr: 32



LOKALISERINGSFIGUR

N

OMRÅDE B4, TUN 2



TEGNINGEN GJELDER:

NORDRE GULLHELLA
Planer Hus 10, TUN 2
1 etg.
Seksj.søkn. område B4

MÅLESTOKK: ute av målestokk
DATO: 09.01.02
FILNAVN: 901A4-seksj. C 0
SIGN: LD
KONTROLL:
GODKJENT:

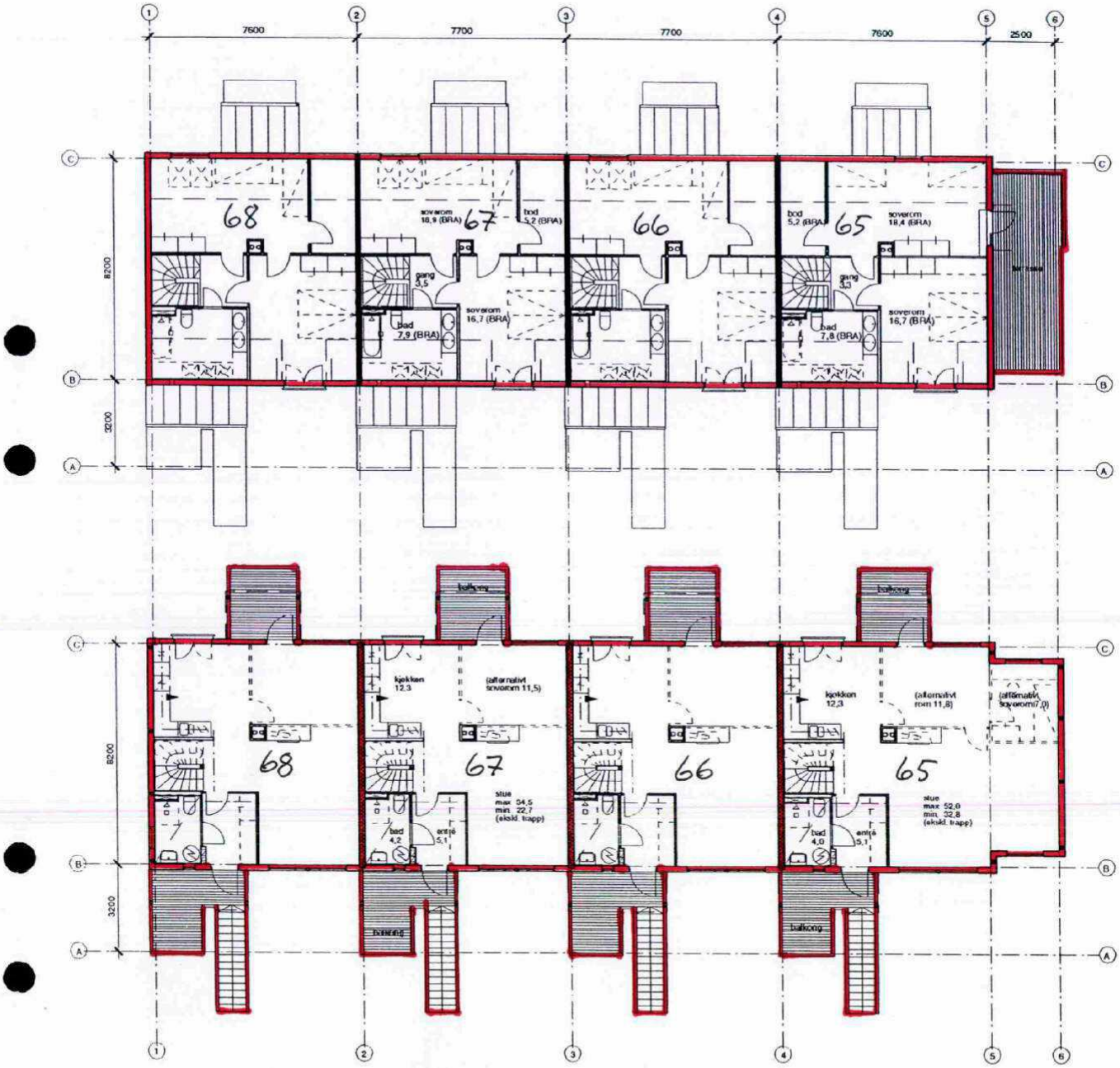
OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

ABBL

Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 41 63 06
fax. 22 33 50 34

PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

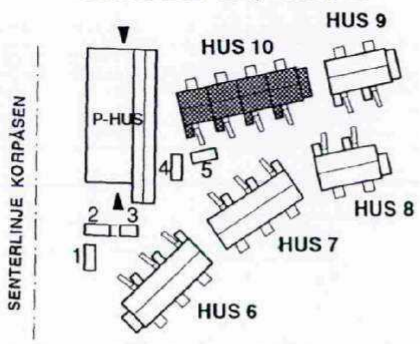
Vedlegg nr: 33



LOKALISERINGSFIGUR

N

OMRÅDE B4, TUN 2



TEGNINGEN GJELDER:

NORDRE GULLHELLA
Planer Hus 10, TUN 2
2 etg. og loft.
Seksj.søkn. område B4

OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

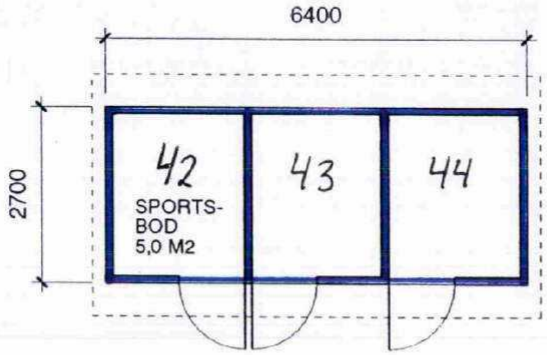
ABBL

Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 41 63 06
fax. 22 33 50 34

MÅLESTOKK:	DATO:	FILNAVN:	SIGN:	KONTROLL:	GODKJENT:	REV. NR:
ute av målestokk	09.01.02	901A4-seksj. C 0	LD			0

PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:
901	A	ikke tildelt	C

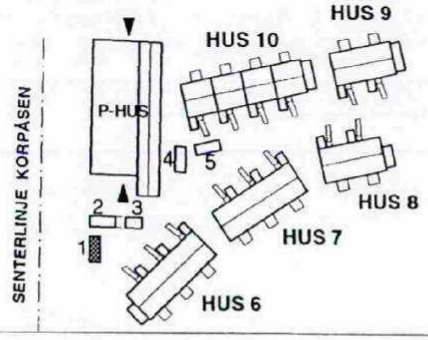
Vedlegg nr: 34



BODHUS TYPE B PLAN

LOKALISERINGSFIGUR
N

OMRÅDE B4, TUN 2



TEGNINGEN GJELDER:
NORDRE GULLHELLA
Planer Boder TUN 2
Bod 1
Seksj.søkn. område B4

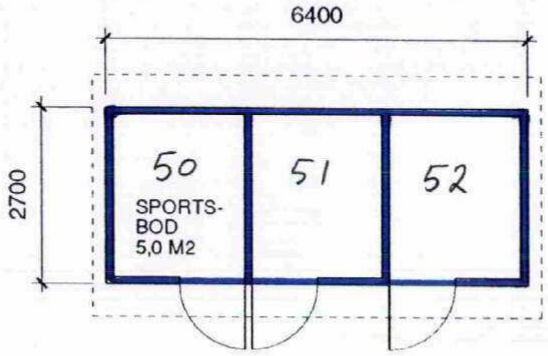
MÅLESTOKK: ute av målestokk
DATO: 09.01.02
FILNAVN: 901A4-seksj. C 0
SIGN: LD
KONTROLL:
GODKJENT:

OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

ABBL
Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 41 63 06
fax. 22 33 50 34

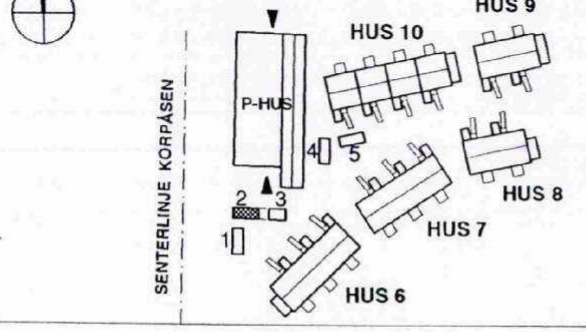
PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

Vedlegg nr: 35



BODHUS TYPE B PLAN

LOKALISERINGSFIGUR
N



TEGNINGEN GJELDER:
NORDRE GULLHELLA
Planer Boder TUN 2
Bod 2
Seksj.søkn. område B4

OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

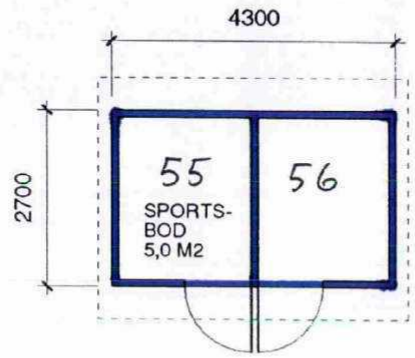
ABBL

Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 41 63 06
fax. 22 33 50 34

PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

MÅLESTOKK: ute av målestokk
DATO: 09.01.02
FILNAVN: 901A4-seksj. C 0
SIGN: LD
KONTROLL:
GODKJENT:

Vedlegg nr: 36

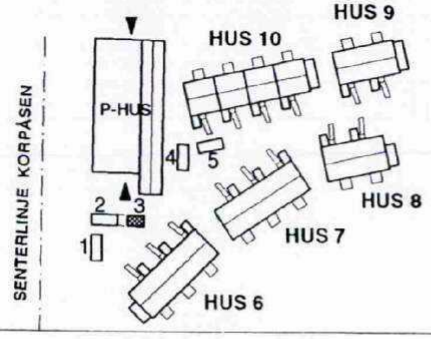


BODHUS TYPE A PLAN

LOKALISERINGSFIGUR



OMRÅDE B4, TUN 2



TEGNINGEN GJELDER:
NORDRE GULLHELLA
Planer Boder TUN 2
Bod 3
Seksj.søkn. område B4

MÅLESTOKK: ute av målestokk
DATO: 09.01.02
FILNAVN: 901A4-seksj. C 0
SIGN: LD
KONTROLL:
GODKJENT:

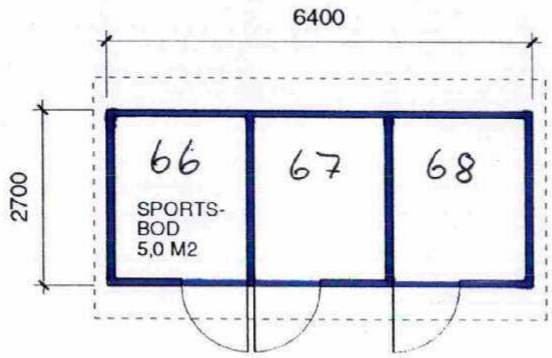
OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

ABBL

Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 41 63 06
fax. 22 33 50 34

PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

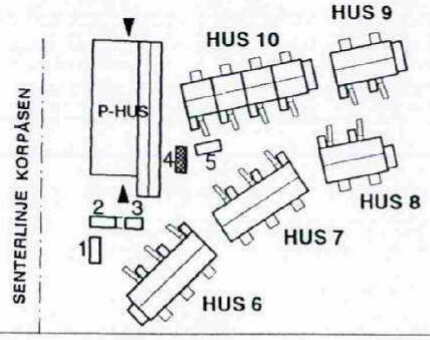
Vedlegg nr: 37



BODHUS TYPE B PLAN

LOKALISERINGSFIGUR
N

OMRÅDE B4, TUN 2



TEGNINGEN GJELDER:
NORDRE GULLHELLA
Planer Boder TUN 2
Bod 4
Seksj.søkn. område B4

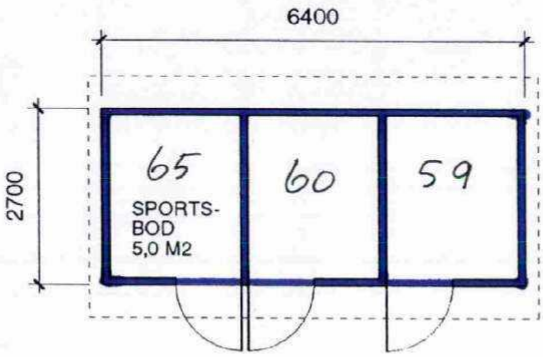
MÅLESTOKK: ute av målestokk
DATO: 09.01.02
FILNAVN: 901A4-seksj. C 0
SIGN: LD
KONTROLL:
GODKJENT:

OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

ABRI
Arkitektkontoret GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 41 63 06
fax. 22 33 50 34

PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

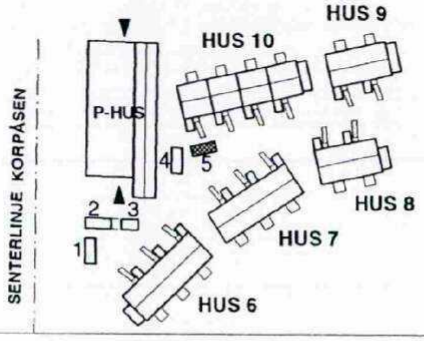
Vedlegg nr: 38



BODHUS TYPE B PLAN

LOKALISERINGSFIGUR
N

OMRÅDE B4, TUN 2



TEGNINGEN GJELDER:
NORDRE GULLHELLA
Planer Boder TUN 2
Bod 5
Seksj.søkn. område B4

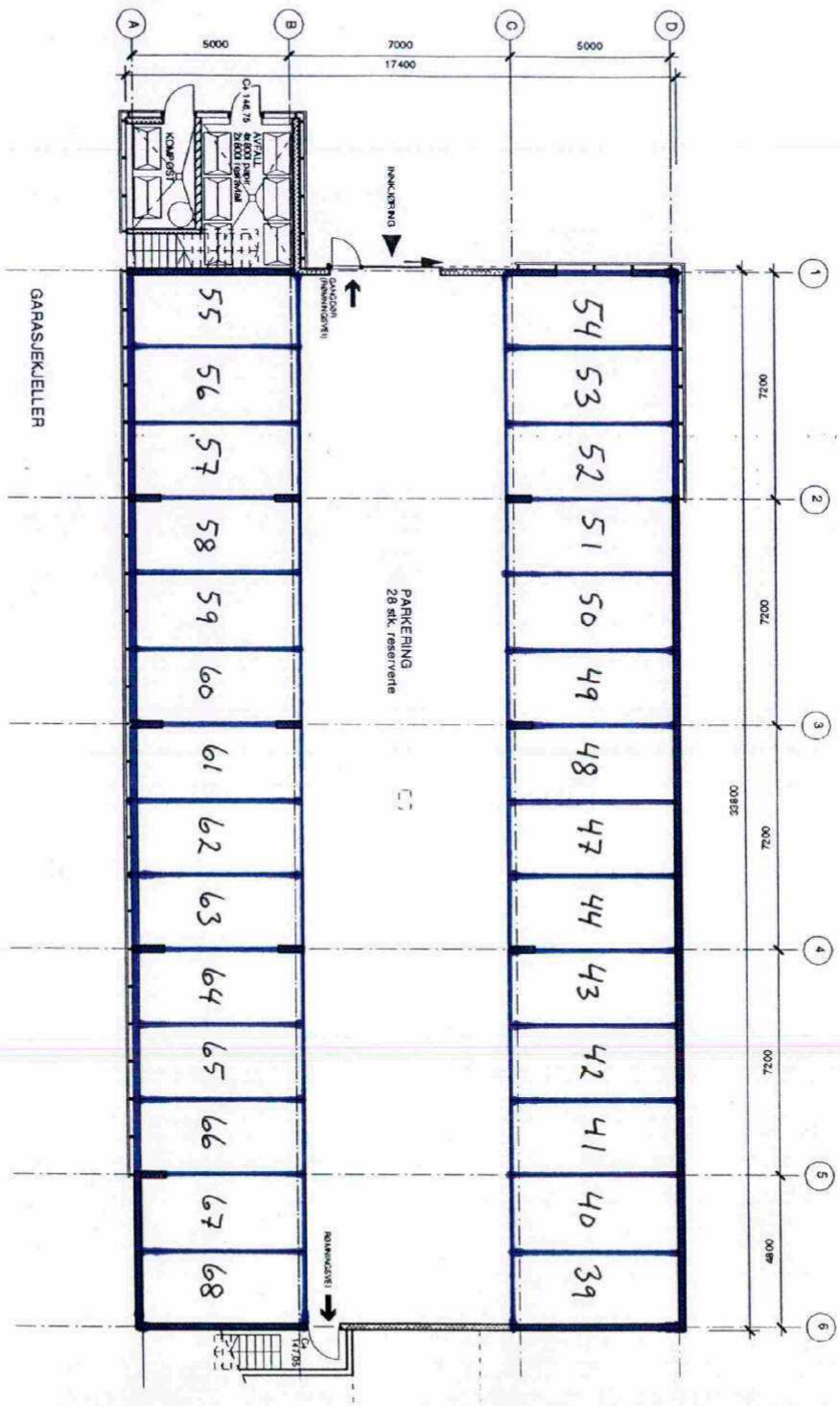
OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

ABBL
Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 41 63 06
fax. 22 33 50 34

PROSJEKT NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

MÅLESTOKK:	ute av målestokk
DATO:	09.01.02
FILNAVN:	901A4-seksj. C 0
SIGN:	LD
KONTROLL:	
GODKJENT:	

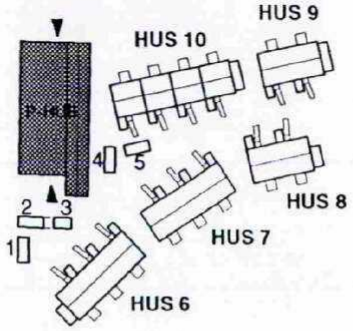
Vedlegg nr: 39



LOKALISERINGSFIGUR

N

OMRÅDE B4, TUN 2



SENTERLINJE KORPÅSEN

TEGNINGEN GJELDER:

NORDRE GULLHELLA
Plan
P-HUS TUN 2, 1. Plan
Seksj.søkn. område B4

OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

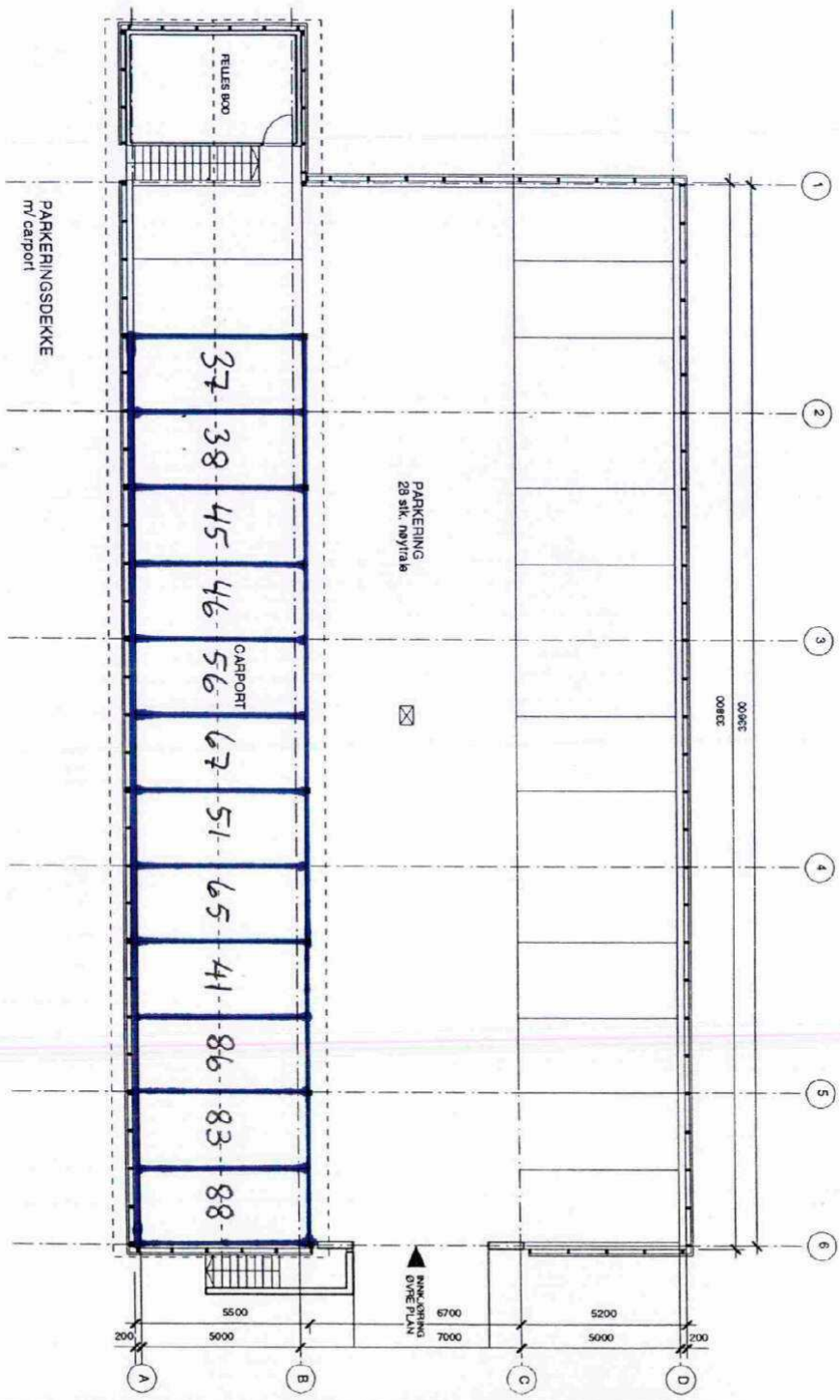
ABBL

Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 41 63 06
fax. 22 33 50 34

MÅLESTOKK:	DATO:	FILNAVN:	SIGN:	KONTROLL:	GODKJENT:
ute av målestokk	09.01.02	901A4-seksj. C 0	LD		

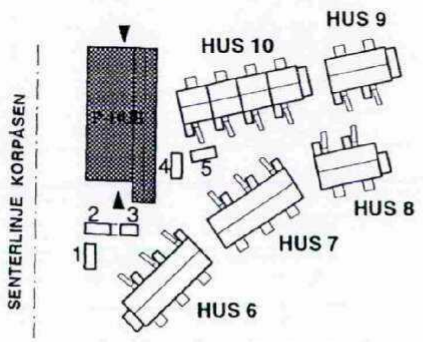
PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

Vedlegg nr: 40



LOKALISERINGSFIGUR

N



TEGNINGEN GJELDER:

NORDRE GULLHELLA

Plan

P-HUS TUN 2, 2. Plan

Seksj.søkn. område B4

MÅLESTOKK: ute av målestokk

DATO: 09.01.02

FILNAVN: 901A4-seksj. C 0

OPPDRAGSGIVER:

Asker og Bærum Boligbyggelag

ABBL

Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 41 63 06
fax. 22 33 50 34

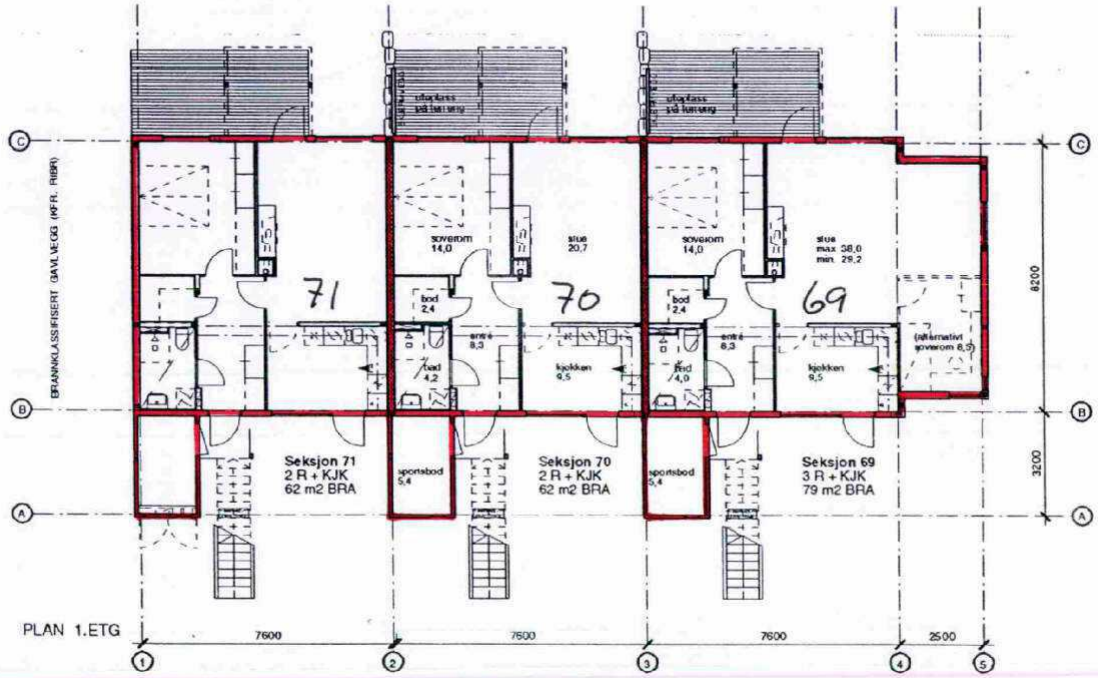
SIGN: LD

KONTROLL:

GODKJENT:

PROSJEKT. NR.	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

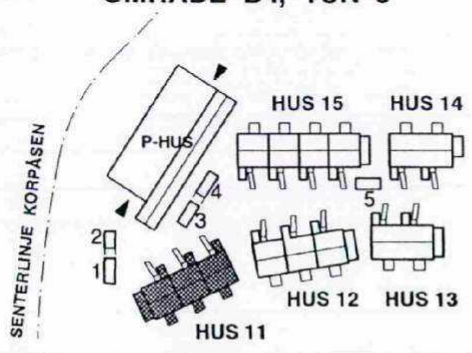
Vedlegg nr: 41



LOKALISERINGSFIGUR

N

OMRÅDE B4, TUN 3



TEGNINGEN GJELDER:

NORDRE GULLHELLA
Planer Hus 11, TUN 3
1 etg.
Seksj.søkn. område B4

OPPDRAGSGIVER:

Asker og Bærum Boligbyggelag

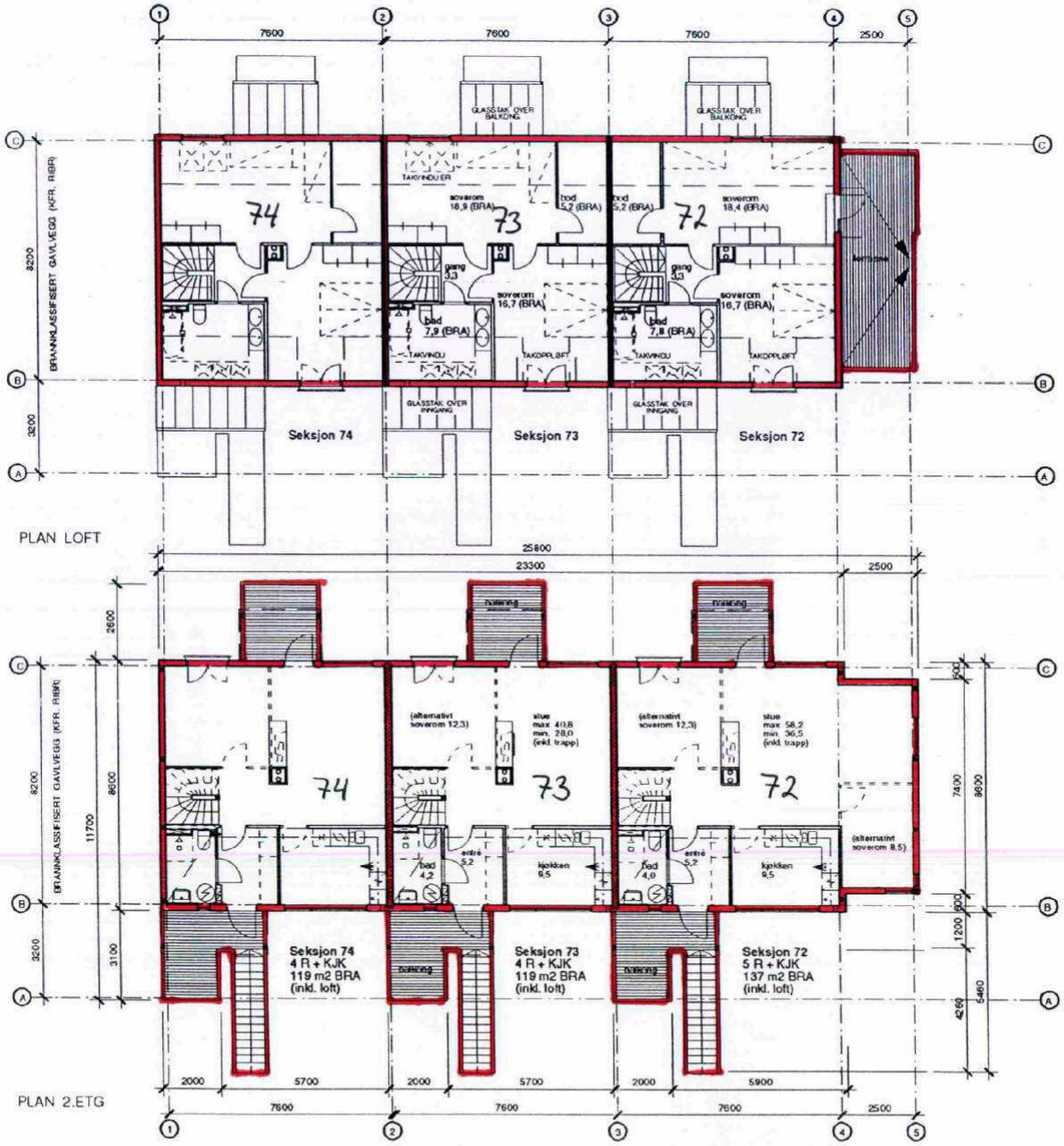
ABBL

Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 41 63 06
fax. 22 33 50 34

MÅLESTOKK:	DATO:	FILNAVN:	SIGN:	KONTROLL:	GODKJENT:
ute av målestokk	09.01.02	901A4-seksj. C 0	LD		

PROSJEKT. NR.	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

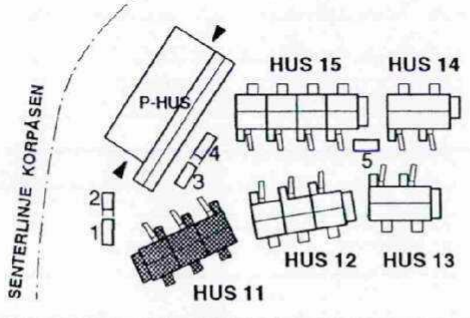
Vedlegg nr: 42



LOKALISERINGSFIGUR

N

OMRÅDE B4, TUN 3



TEGNINGEN GJELDER:

NORDRE GULLHELLA

Planer Hus 11, TUN 3

2 etg. og loft.

Seksj.søkn. område B4

OPPDRAGSGIVER:

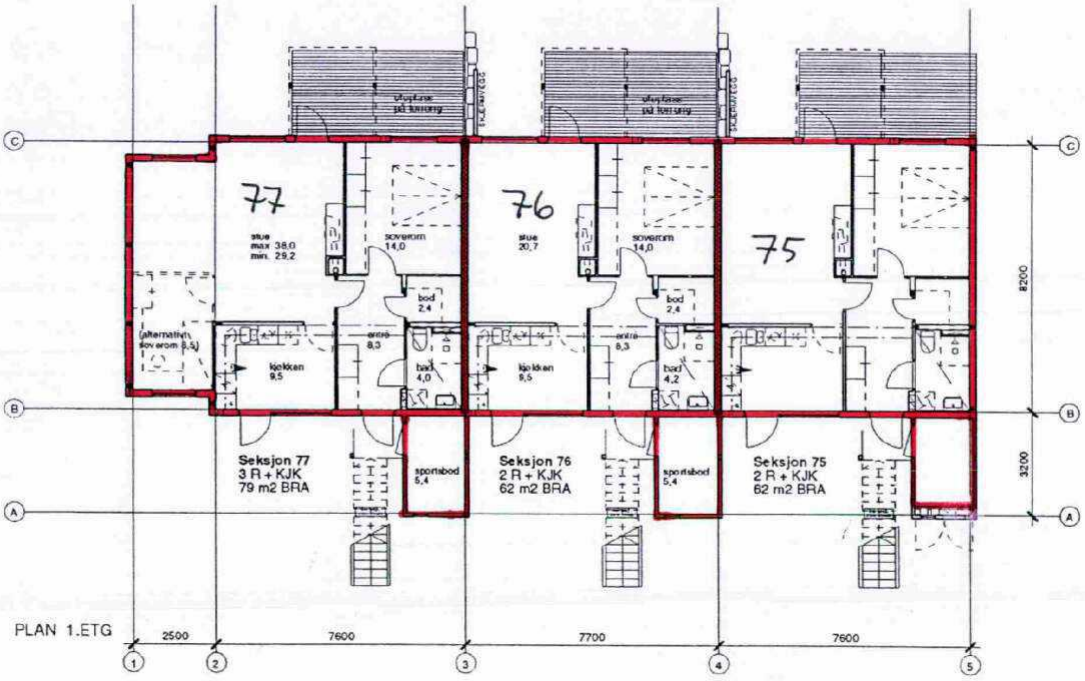
Asker og Bærum Boligbyggelag

ABBL
Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 41 63 06
fax. 22 33 50 34

MÅLESTOKK:	DATO:	FILNAVN:	SIGN:	KONTROLL:	GODKJENT:
ute av målestokk	09.01.02	901A4-seksj. C 0	LD		

PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

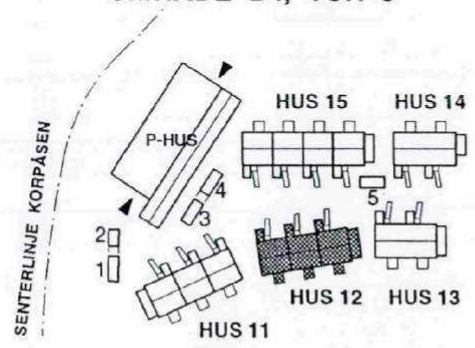
Vedlegg nr: 43



LOKALISERINGSFIGUR

N

OMRÅDE B4, TUN 3



TEGNINGEN GJELDER:

NORDRE GULLHELLA

Planer Hus 12, TUN 3

1 etg.

Seksj.søkn. område B4

OPPDRAGSGIVER:

Asker og Bærum Boligbyggelag

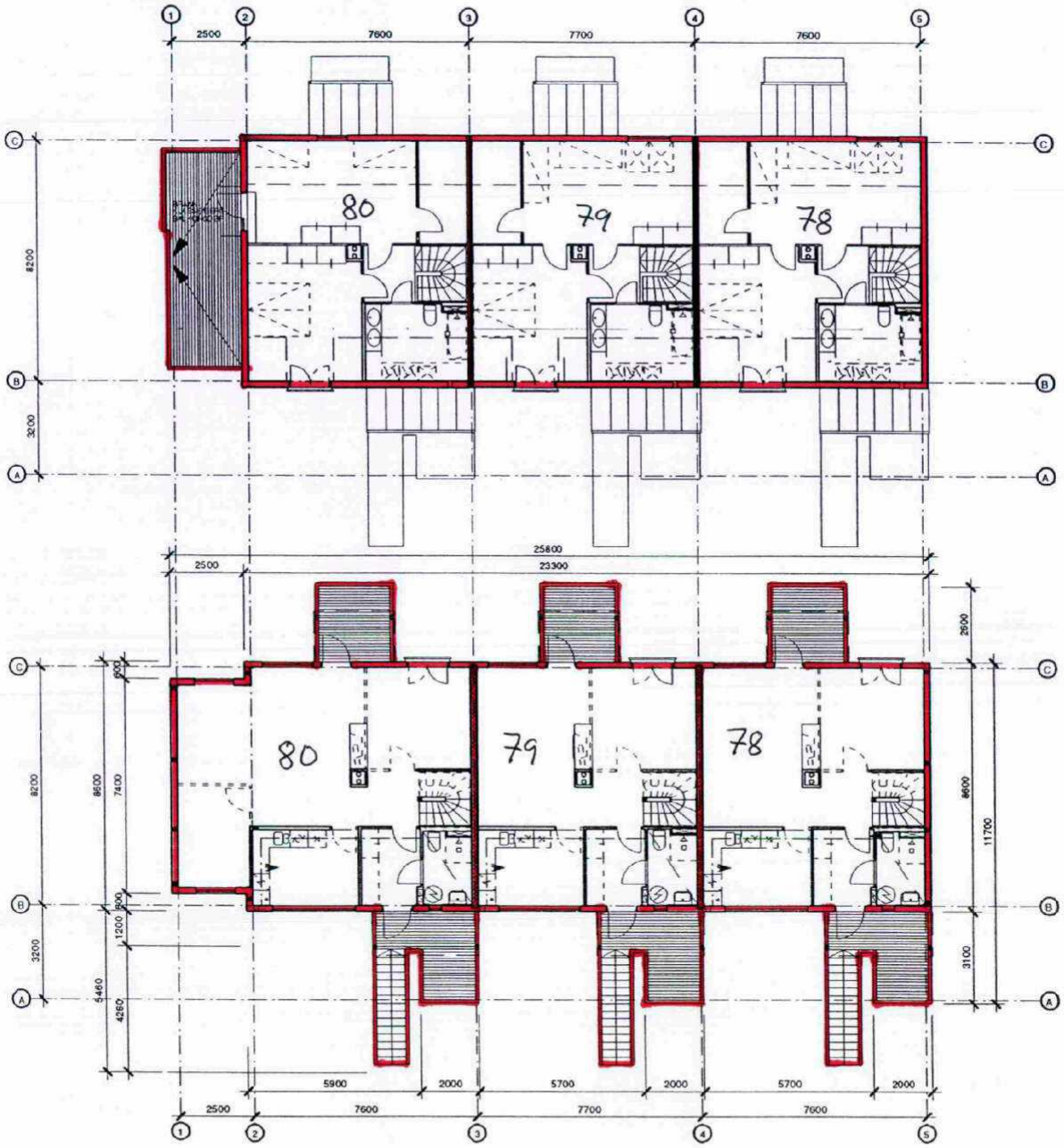
ABBL

Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 41 63 06
fax. 22 33 50 34

MÅLESTOKK:	DATO:	FILNAVN:	SIGN:	KONTROLL:	GODKJENT:
ute av målestokk	09.01.02	901A4-seksj. C 0	LD		

PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

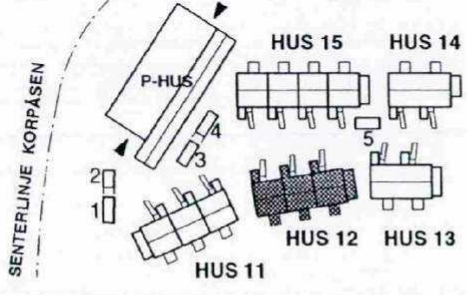
Vedlegg nr: 44



LOKALISERINGSFIGUR

N

OMRÅDE B4, TUN 3



TEGNINGEN GJELDER:

NORDRE GULLHELLA
Planer Hus 12, TUN 3
2 etg. og loft.
Seksj.søkn. område B4

OPPDRAGSGIVER:

Asker og Bærum Boligbyggelag

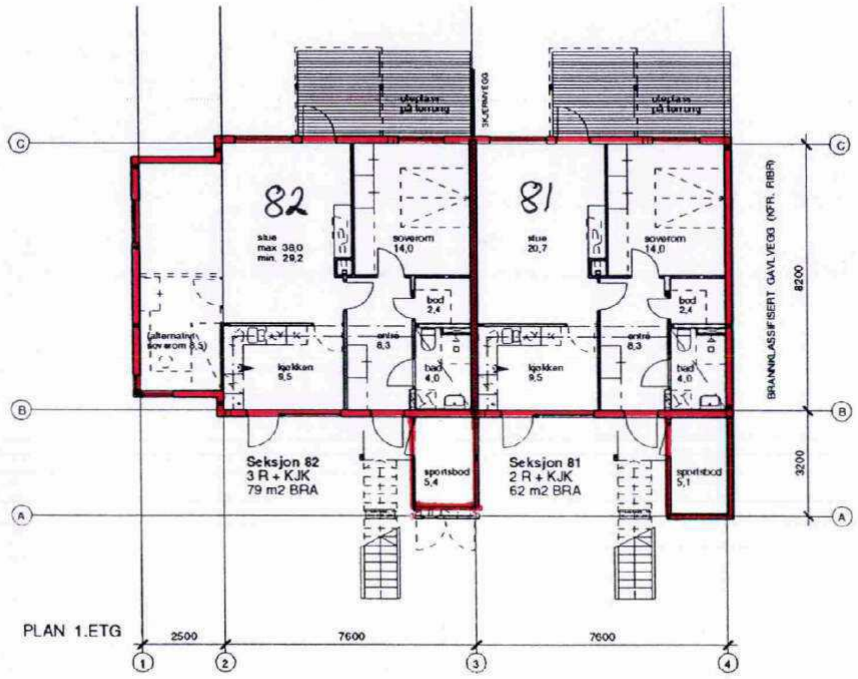
ABBL

Arkitektkontoret GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 41 63 06
fax. 22 33 50 34

MÅLESTOKK:	DATO:	FILNAVN:	SIGN:	KONTROLL:	GODKJENT:	REV. NR:
ute av målestokk	09.01.02	901A4-seksj. C 0	LD			0

PROSJEKT. NR.	FAG.	TEGN. NR.	REV. INDEX.
901	A	ikke tildelt	C

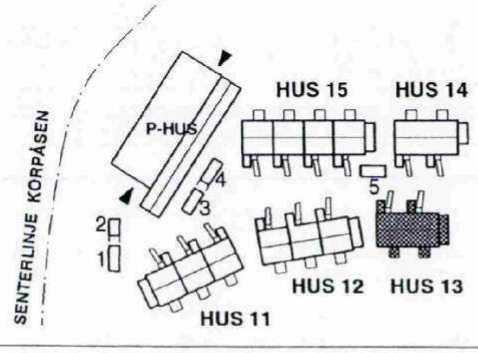
Vedlegg nr: 45



LOKALISERINGSFIGUR

N

OMRÅDE B4, TUN 3



TEGNINGEN GJELDER:

NORDRE GULLHELLA
Planer Hus 13, TUN 3
1 etg.
Seksj.søkn. område B4

MÅLESTOKK: ute av målestokk
DATO: 09.01.02
FILNAVN: 901A4-seksj. C 0
SIGN: LD
KONTROLL:
GODKJENT:

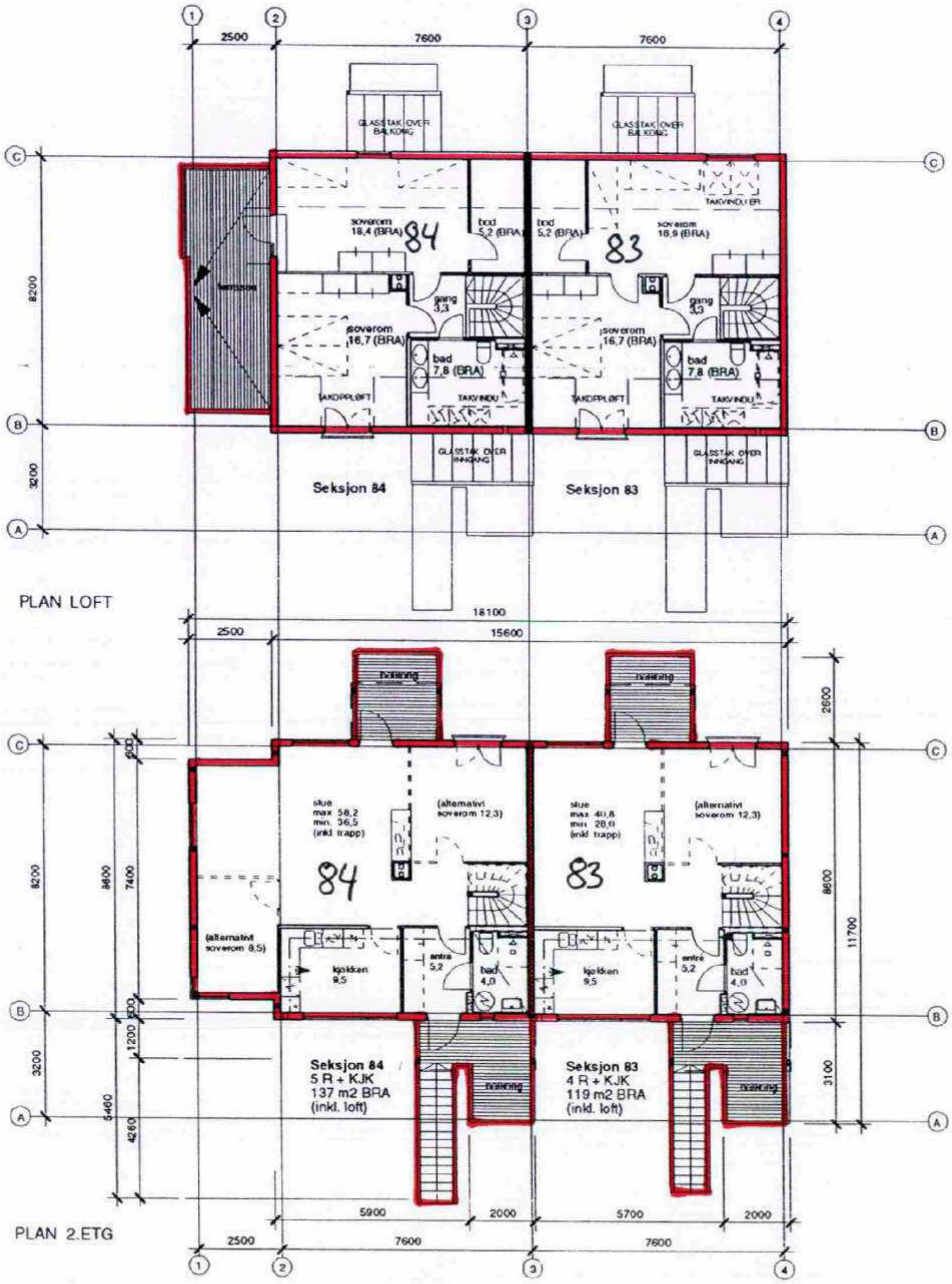
OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

ABBL

Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 41 63 06
fax. 22 33 50 34

PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

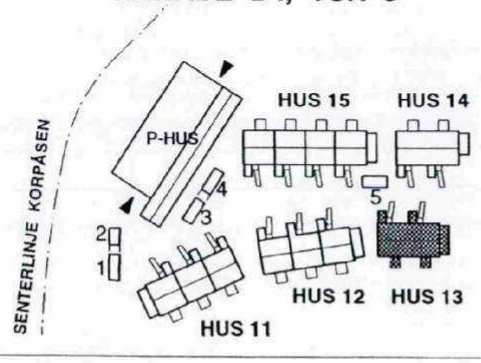
Vedlegg nr: 46



LOKALISERINGSFIGUR

N

OMRÅDE B4, TUN 3



TEGNINGEN GJELDER:

NORDRE GULLHELLA
Planer Hus 13, TUN 3
2 etg. og loft.
Seksj.søkn. område B4

OPPDRAGSGIVER:

Asker og Bærum Boligbyggelag

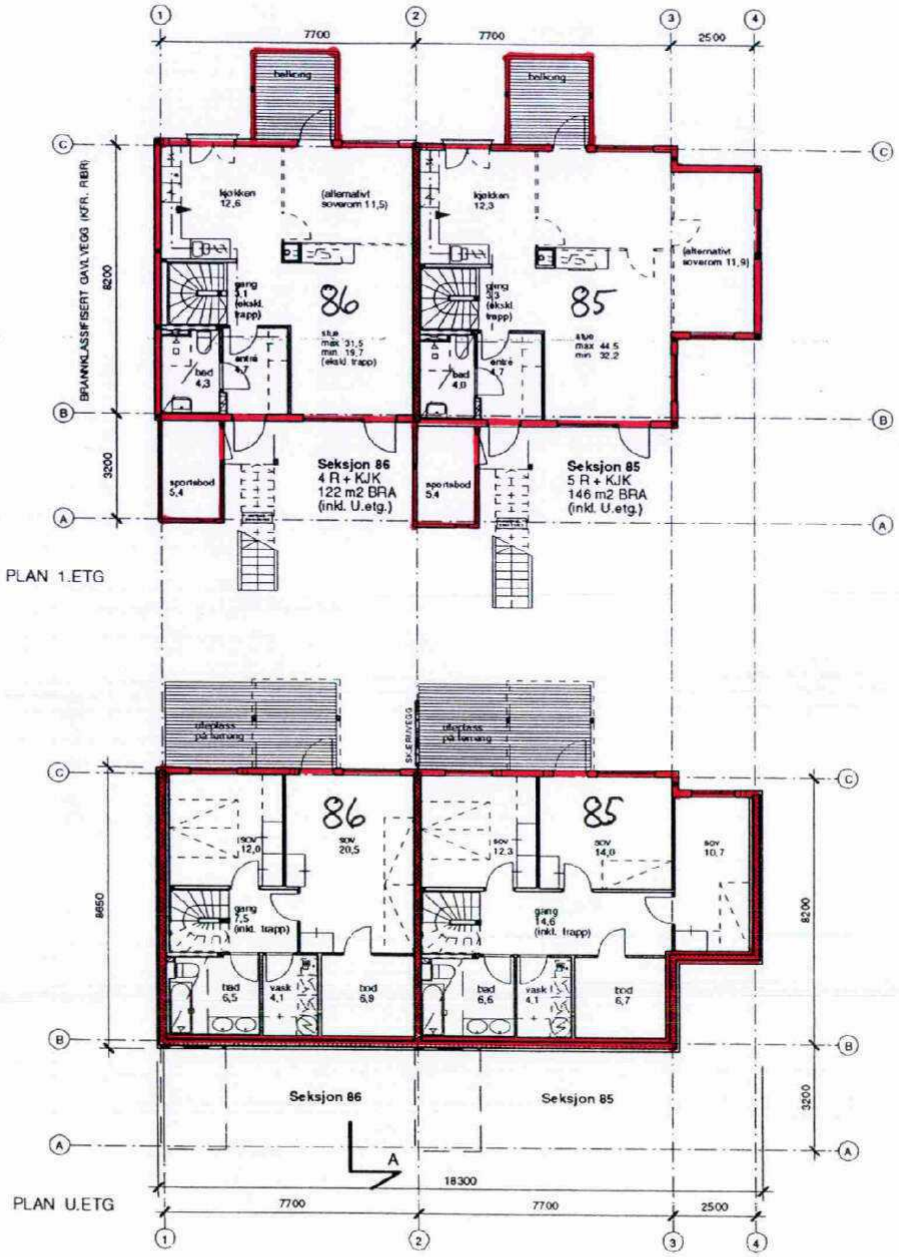
ABBL

Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 41 63 06
fax. 22 33 50 34

MÅLESTOKK:	DATO:	FILNAVN:	SIGN:	KONTROLL:	GODKJENT:
ute av målestokk	09.01.02	901A4-seksj. C 0	LD		

PROSJEKT. NR.	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

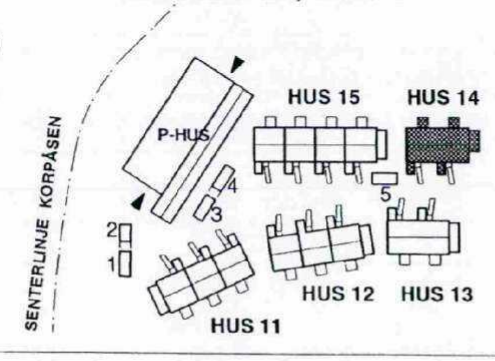
Vedlegg nr: 47



LOKALISERINGSFIGUR

N

OMRÅDE B4, TUN 3



TEGNINGEN GJELDER:

NORDRE GULLHELLA
Planer Hus 14, TUN 3
U. og 1 etg.
Seksj.søkn. område B4

OPPDRAGSGIVER:

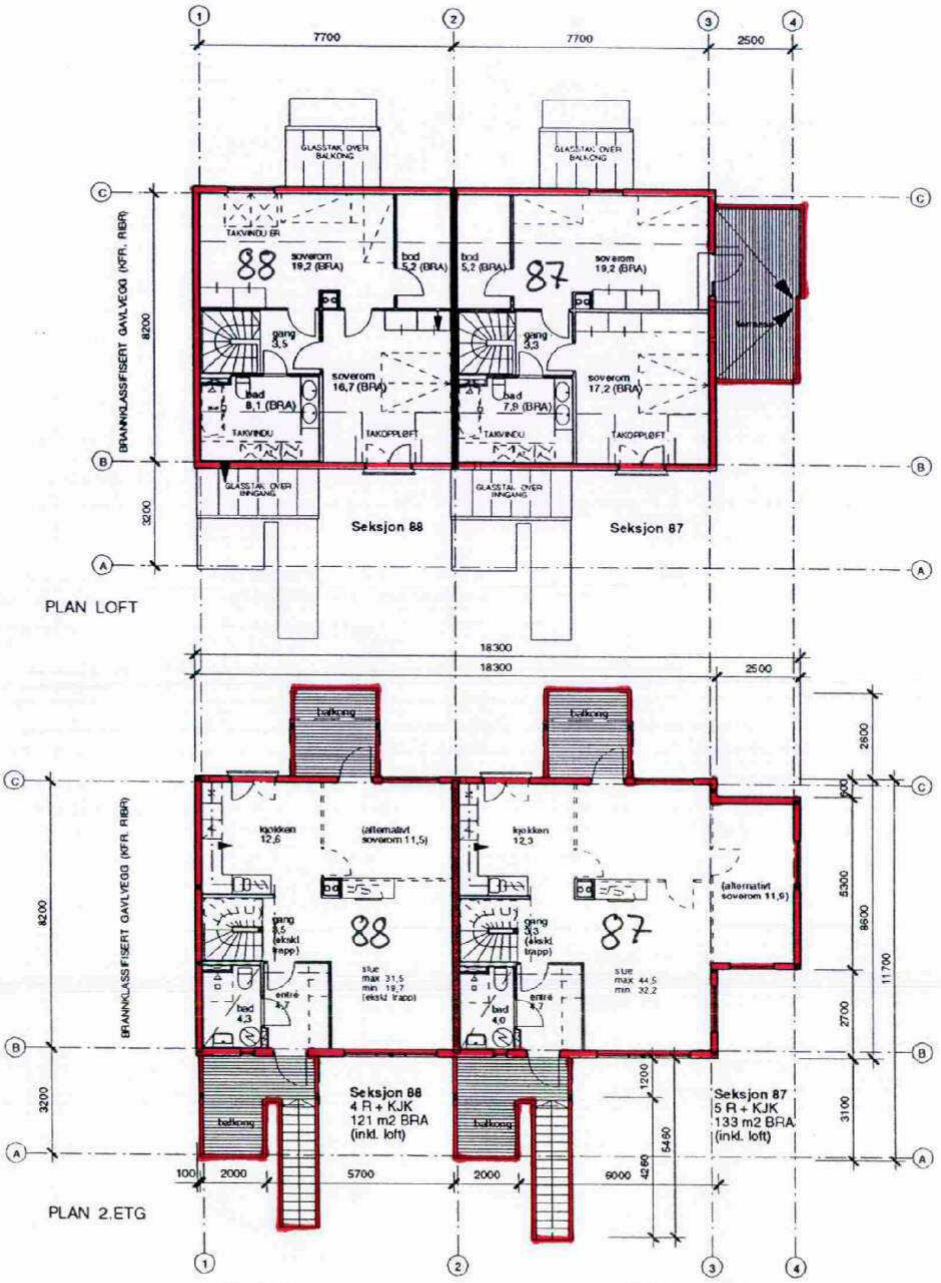
Asker og Bærum Boligbyggelag

ABBL
Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 41 63 06
fax. 22 33 50 34

MÅLESTOKK:	DATO:	FILNAVN:	SIGN:	KONTROLL:	GODKJENT:
ute av målestokk	09.01.02	901A4-seksj. C 0	LD		

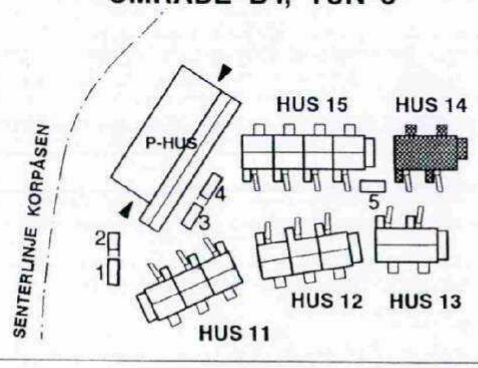
PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

Vedlegg nr: 48



LOKALISERINGSFIGUR

N



TEGNINGEN GJELDER:

NORDRE GULLHELLA
Planer Hus 14, TUN 3
2 etg og loft.
Seksj.søkn. område B4

OPPDRAGSGIVER:

Asker og Bærum Boligbyggelag

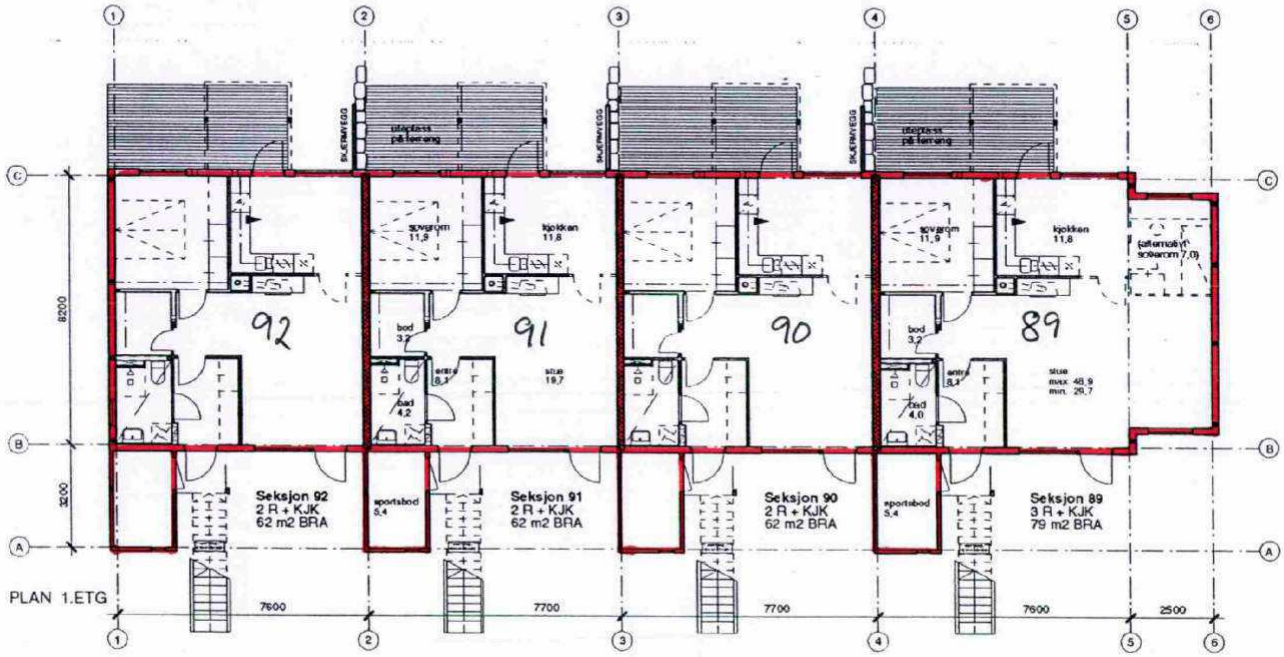
ABBL

Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 41 63 06
fax. 22 33 50 34

MÅLESTOKK:	DATO:	FILNAVN:	SIGN:	KONTROLL:	GODKJENT:
ute av målestokk	09.01.02	901A4-seksj. C 0	LD		

PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

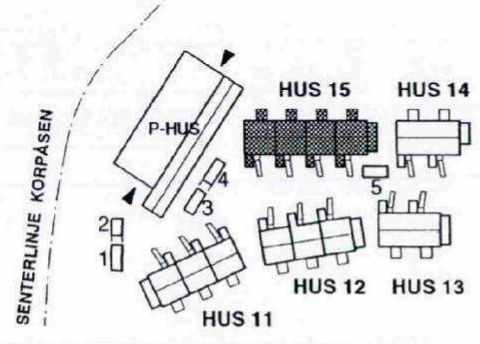
Vedlegg nr: 49



LOKALISERINGSFIGUR

N

OMRÅDE B4, TUN 3



TEGNINGEN GJELDER:

NORDRE GULLHELLA

Planer Hus 15, TUN 3

1 etg.

Seksj.søkn. område B4

OPPDRAGSGIVER:

Asker og Bærum Boligbyggelag

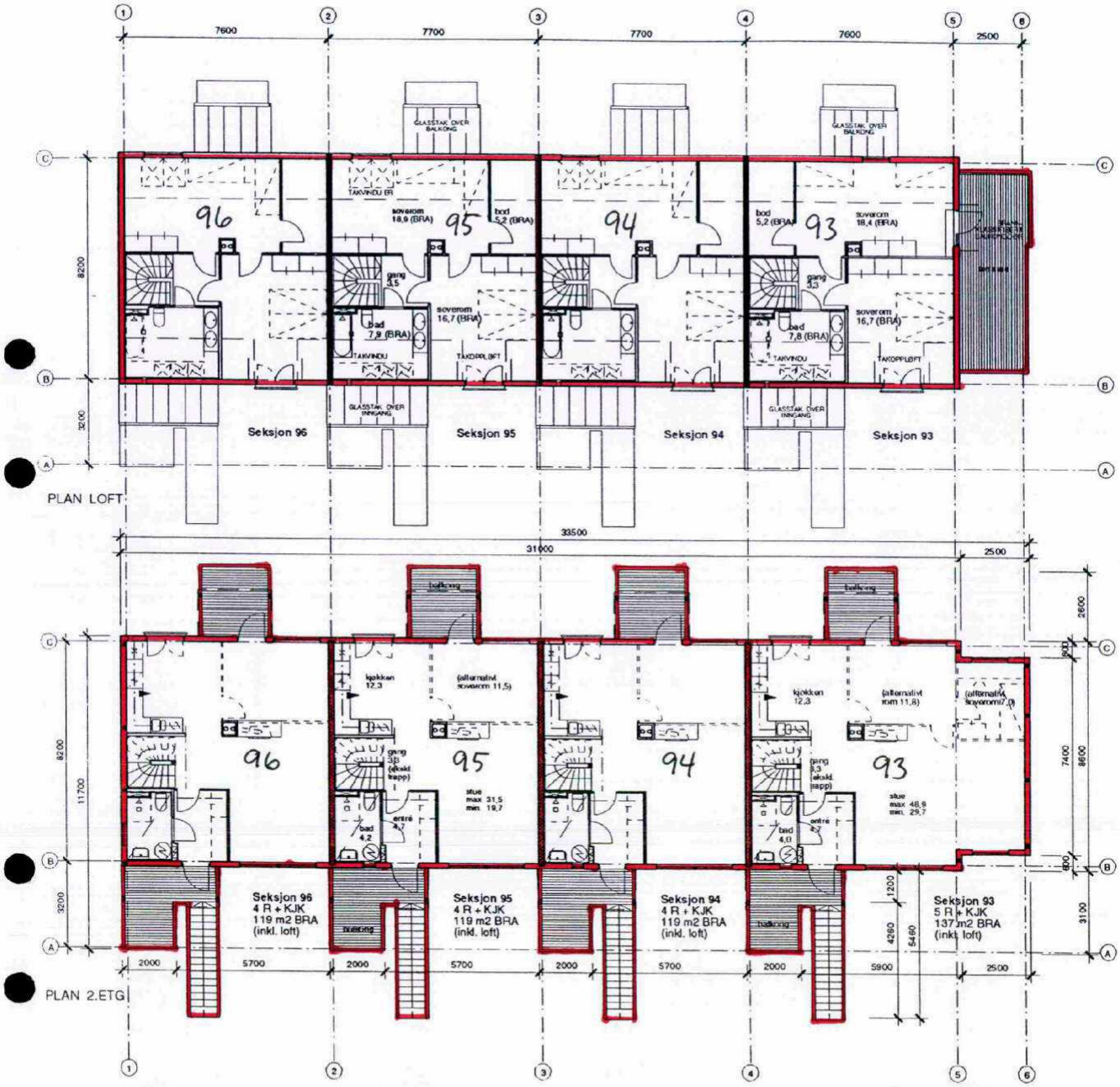
ABBL

Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 41 63 06
fax. 22 33 50 34

MÅLESTOKK:	DATO:	FILNAVN:	SIGN:	KONTROLL:	GODKJENT:
ute av målestokk	09.01.02	901A4-seksj. C 0	LD		

PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

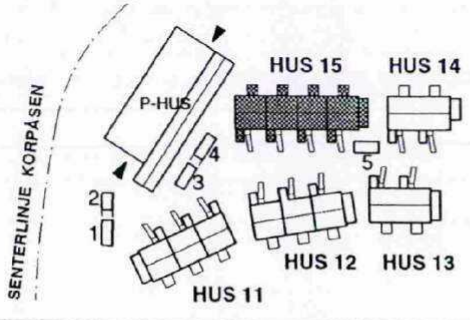
Vedlegg nr: 50



LOKALISERINGSFIGUR

N

OMRÅDE B4, TUN 3



TEGNINGEN GJELDER:

NORDRE GULLHELLA

Planer Hus 15, TUN 3

2 etg og loft.

Seksj.søkn. område B4

OPPDRAGSGIVER:

Asker og Bærum Boligbyggelag

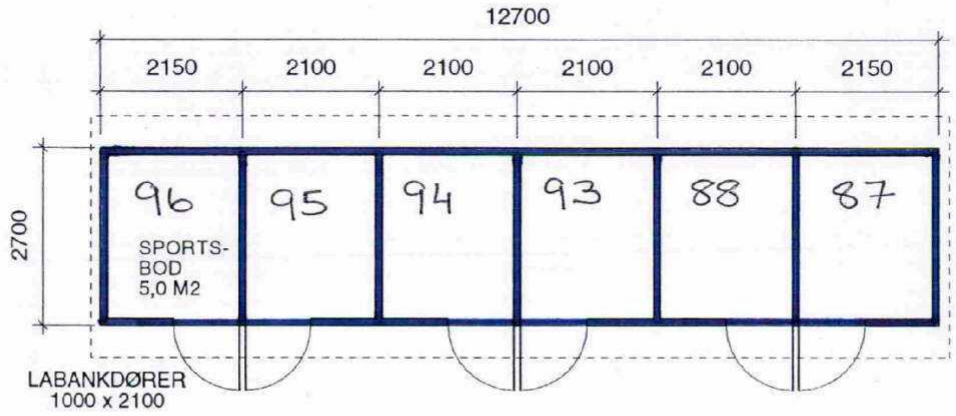
ABBL

Arkitektkontoret GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 41 63 06
fax. 22 33 50 34

MÅLESTOKK:	DATO:	FILNAVN:	SIGN:	KONTROLL:	GODKJENT:
ute av målestokk	09.01.02	901A4-seksj. C 0	LD		

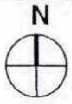
PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

Vedlegg nr: 51

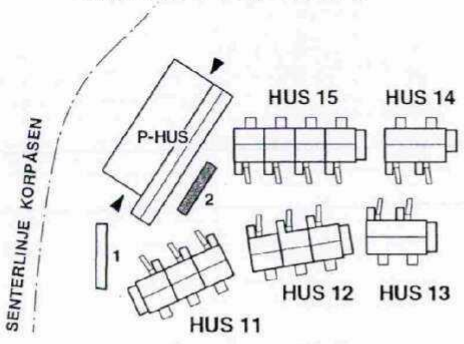


BODHUS TYPE E

LOKALISERINGSFIGUR



OMRÅDE B4, TUN 3



TEGNINGEN GJELDER:
NORDRE GULLHELLA
Planer Boder TUN 3
Bod 2
Seksj.søkn. område B4

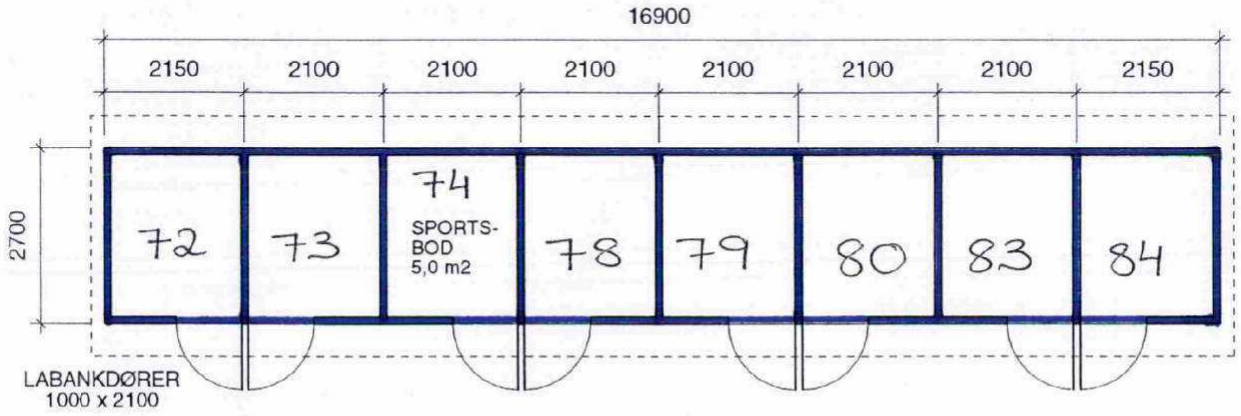
OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

ABBL
Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 31 34 70
fax. 22 31 34 71

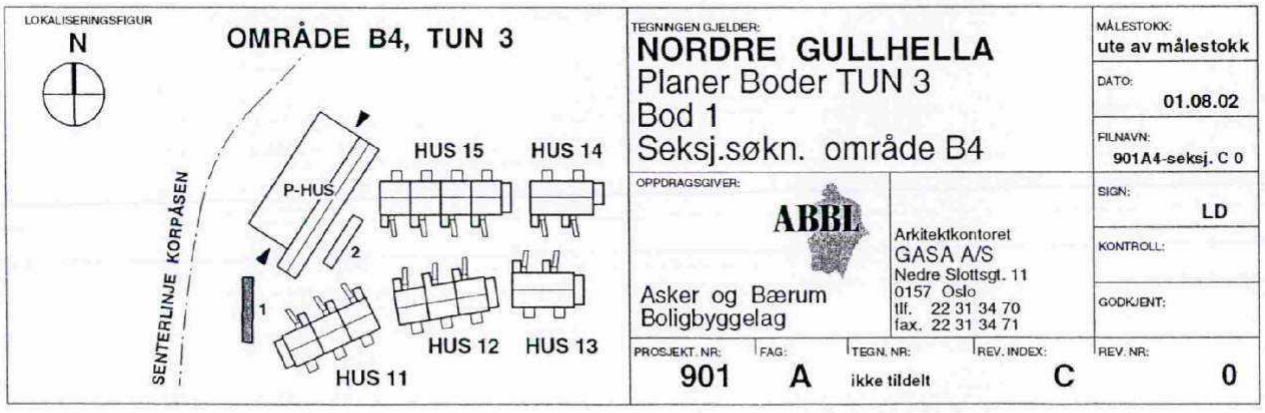
PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

MÅLESTOKK: ute av målestokk
DATO: 01.08.02
FILNAVN: 901A4-seksj. C 0
SIGN: LD
KONTROLL:
GODKJENT:

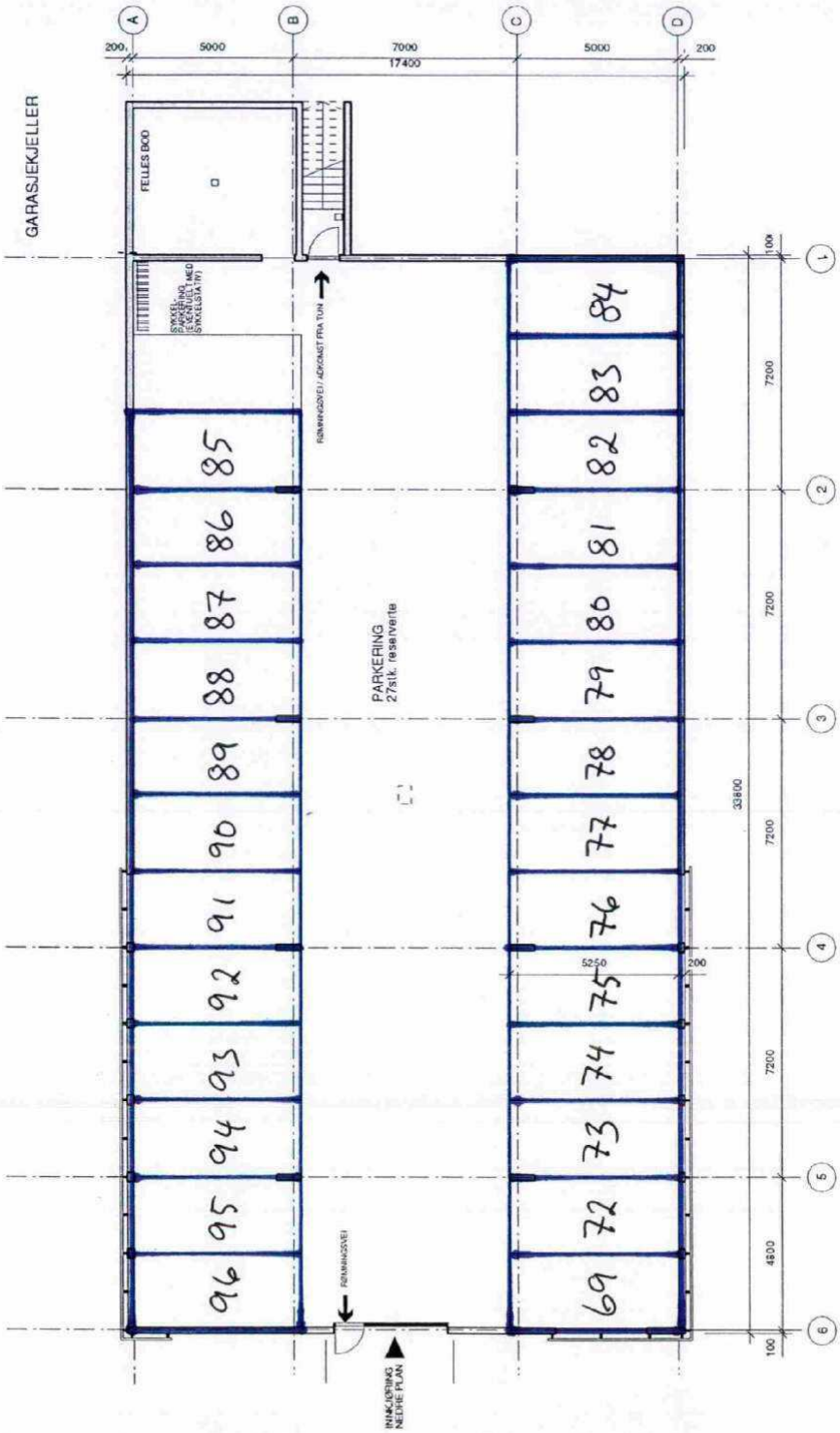
Vedlegg nr: 52



BODHUS TYPE F



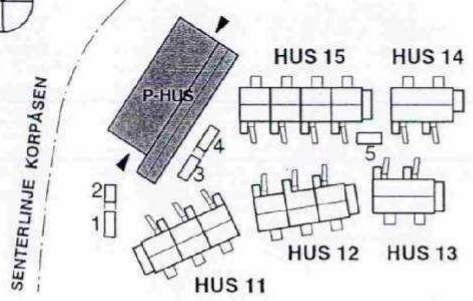
Vedlegg nr: 53



LOKALISERINGSFIGUR

N

OMRÅDE B4, TUN 3



TEGNINGEN GJELDER:

NORDRE GULLHELLA

Plan

P-HUS TUN 3 1. Plan

Seksj.søkn. område B4

MÅLESTOKK: ute av målestokk

DATO: 01.08.02

FILNAVN: 901A4-seksj. C 0

SIGN: LD

KONTROLL:

GODKJENT:

OPPDRAGSGIVER:

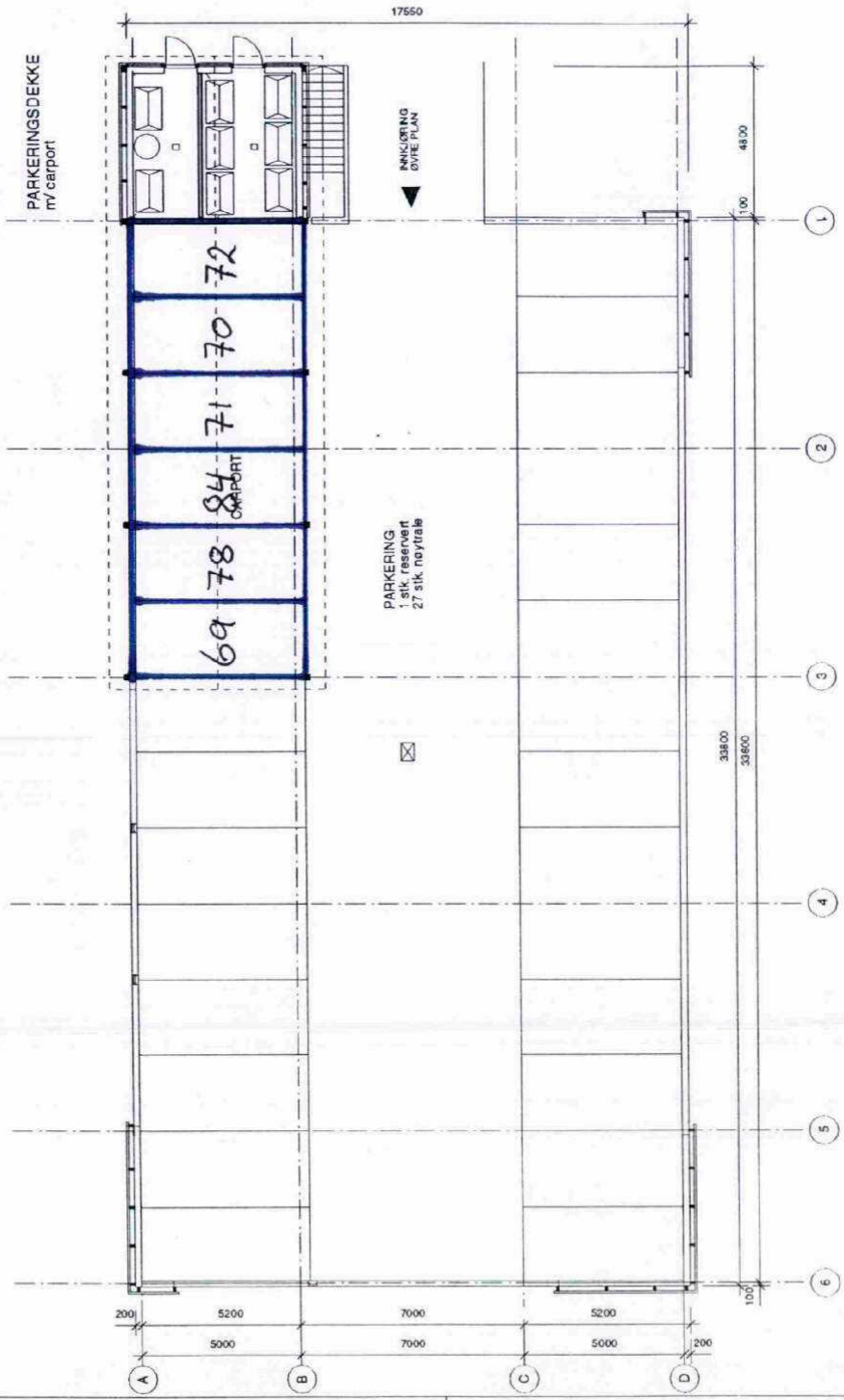
Asker og Bærum Boligbyggelag

ABBL

Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 31 34 70
fax. 22 31 34 71

PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

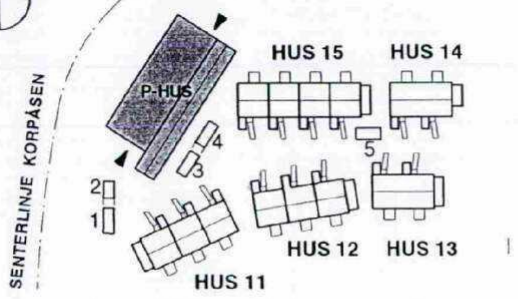
Vedlegg nr: 54



LOKALISERINGSFIGUR

N

OMRÅDE B4, TUN 3



TEGNINGEN GJELDER:

NORDRE GULLHELLA

Plan

P-HUS TUN 3 2. Plan

Seksj.søkn. område B4

MÅLESTOKK: ute av målestokk

DATO: 01.08.02

FILNAVN: 901A4-seksj. C 0

SIGN: LD

KONTROLL:

GODKJENT:

OPPDRAGSGIVER:

Asker og Bærum Boligbyggelag

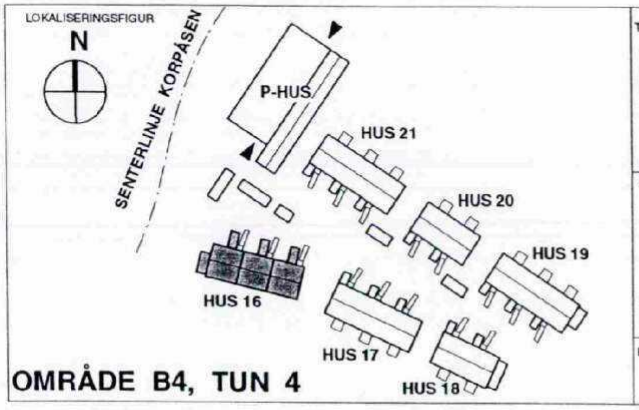
ABBL

Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 31 34 70
fax. 22 31 34 71

PROSJEKT. NR.	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

Vedlegg nr: 55





TEGNINGEN GJELDER:
NORDRE GULLHELLA
Planer Hus 16, TUN 4
1 etg.
Seksj.søkn. område B4

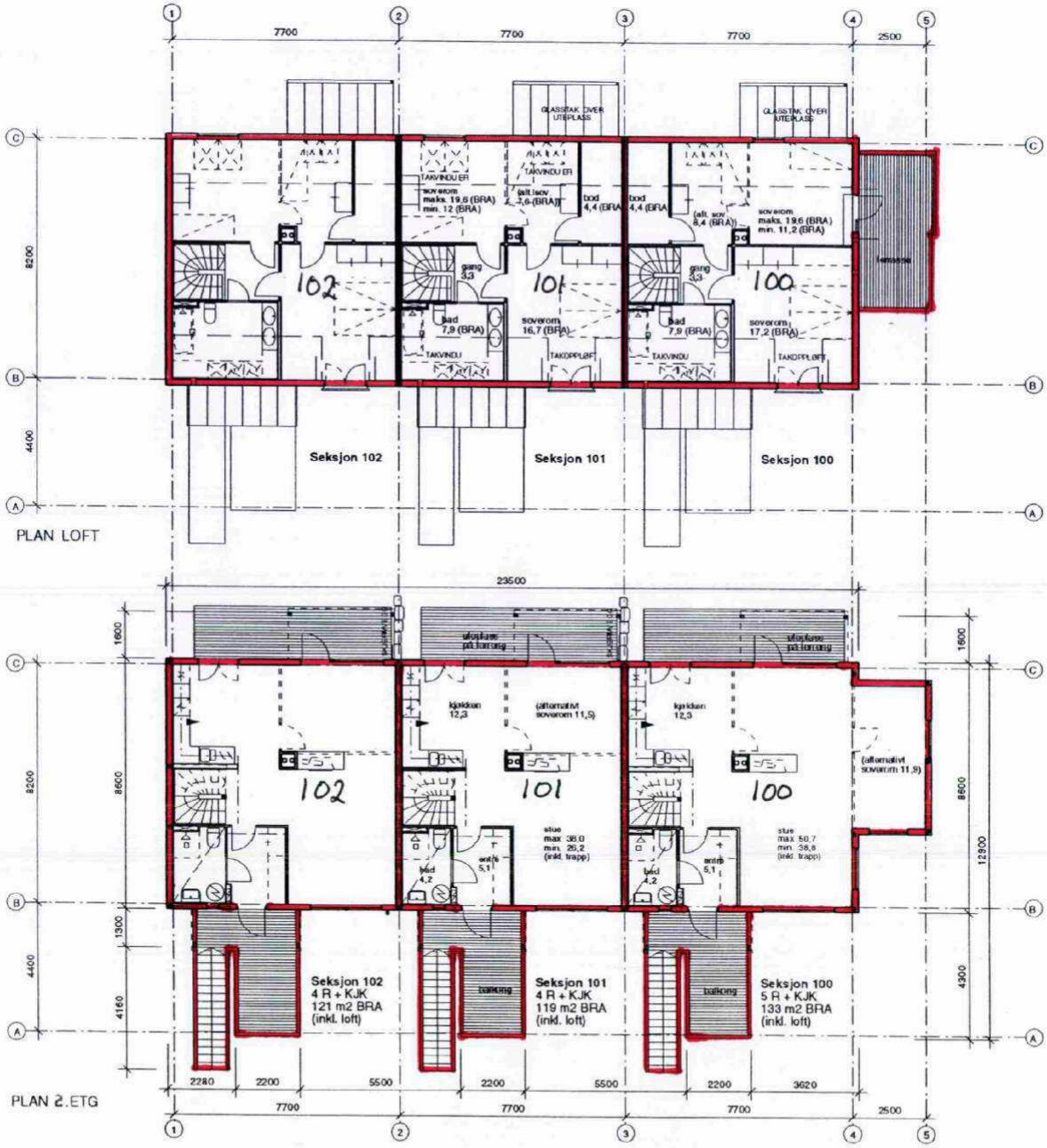
OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

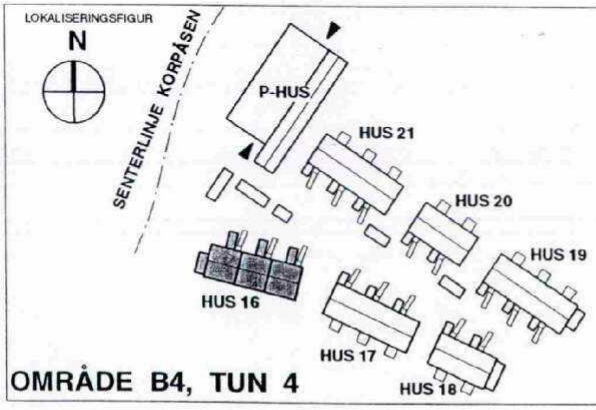
ABBL
Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 31 34 70
fax. 22 31 34 71

MÅLESTOKK:	DATO:	FILNAVN:	SIGN:	KONTROLL:	GODKJENT:
ute av målestokk	01.08.02	901A4-seksj. C 0	LD		

PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

Vedlegg nr: 56





TEGNINGEN GJELDER:
NORDRE GULLHELLA
Planer Hus 16, TUN 4
2 etg og loft.
Seksj.søkn. område B4

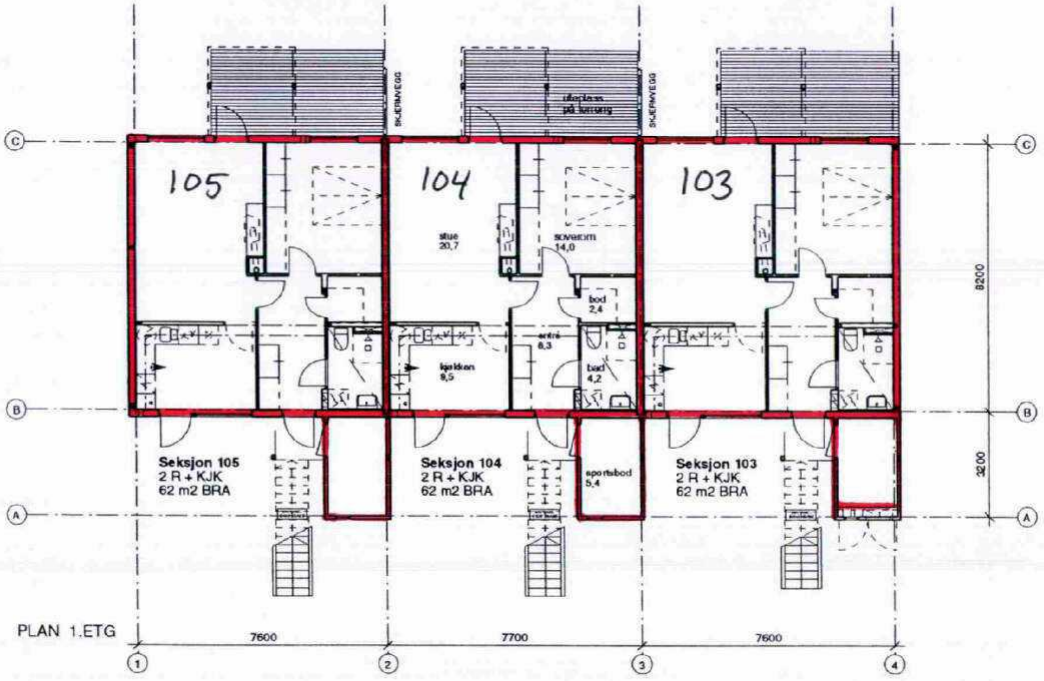
MÅLESTOKK: ute av målestokk
DATO: 01.08.02
FILNAVN: 901A4-seksj. C 0
SIGN: LD
KONTROLL:
GODKJENT:

OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

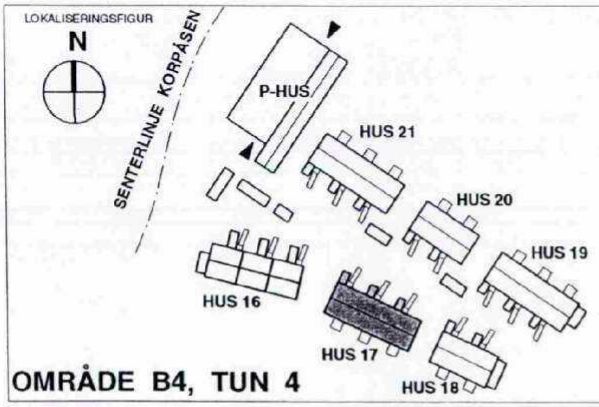
ABBL
Arkitektkontoret GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 31 34 70
fax. 22 31 34 71

PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

Vedlegg nr: 57



LOKALISERINGSFIGUR



OMRÅDE B4, TUN 4

TEGNINGEN GJELDER:

NORDRE GULLHELLA
Planer Hus 17, TUN 4
1 etg.
Seksj.søkn. område B4

OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

ABBL

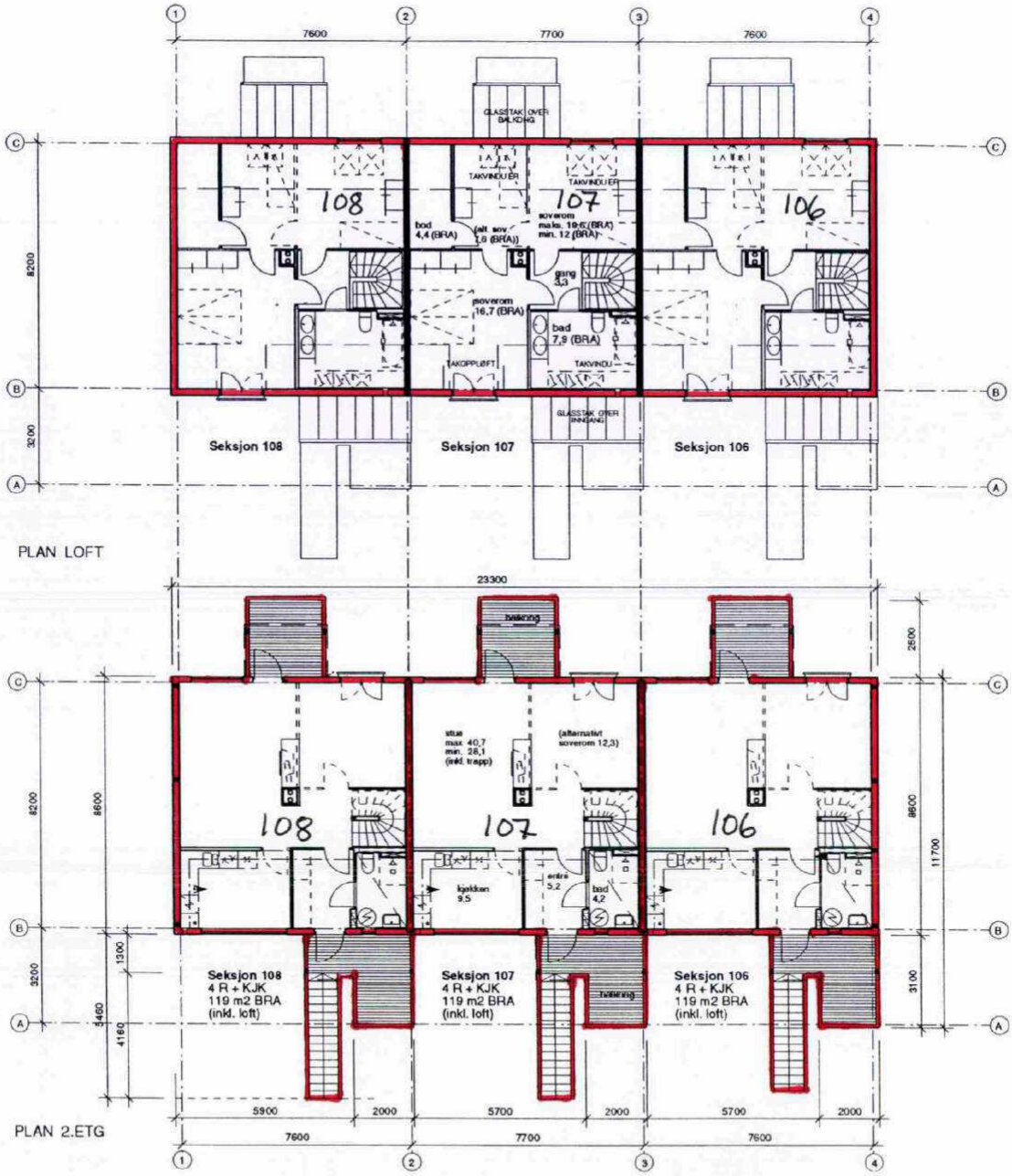
Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 31 34 70
fax. 22 31 34 71

MÅLESTOKK:	DATO:	FILNAVN:
ute av målestokk	01.08.02	901A4-seksj. C 0

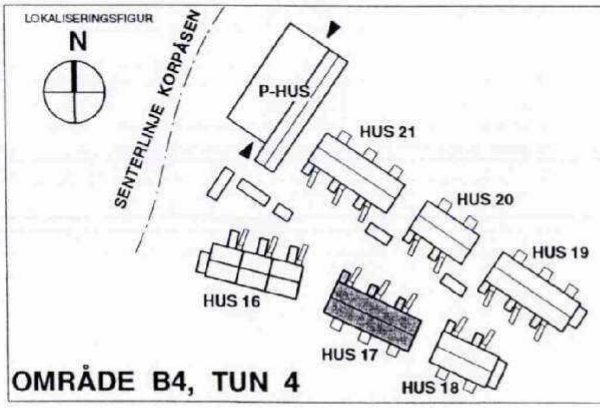
SIGN:	KONTROLL:	GODKJENT:
LD		

PROSJEKT. NR.	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

Vedlegg nr: 58



LOKALISERINGSFIGUR



OMRÅDE B4, TUN 4

TEGNINGEN GJELDER:

NORDRE GULLHELLA

Planer Hus 17, TUN 4
2 etg og loft.
Seksj.søkn. område B4

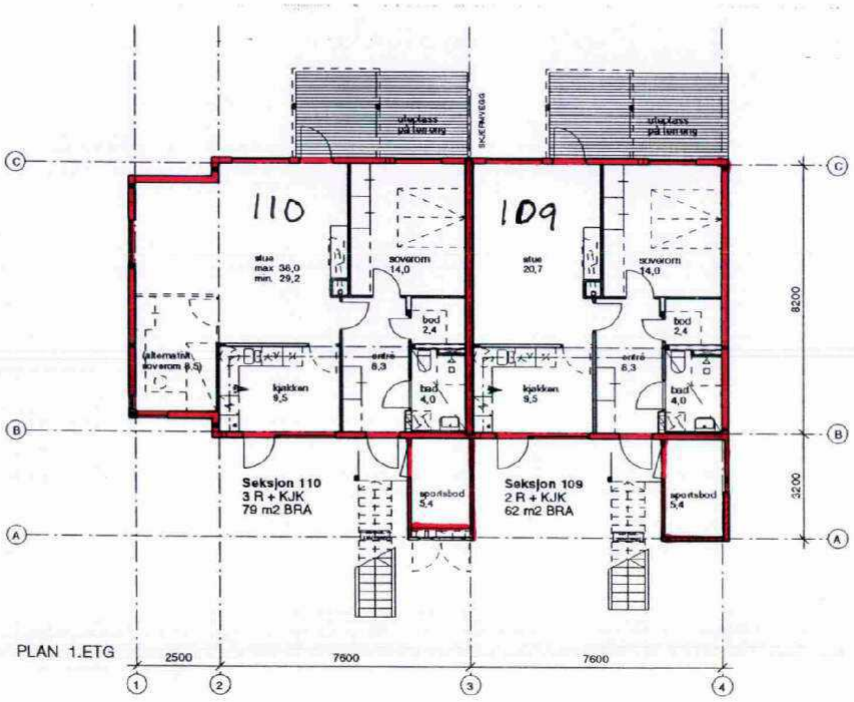
OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 31 34 70
fax. 22 31 34 71

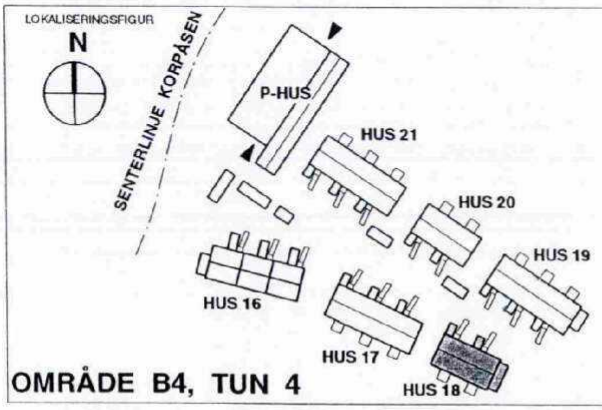
PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

MÅLESTOKK:	ute av målestokk
DATO:	01.08.02
FILNAVN:	901A4-seksj. C 0
SIGN:	LD
KONTROLL:	
GODKJENT:	

Vedlegg nr: 59



LOKALISERINGSFIGUR



OMRÅDE B4, TUN 4

TEGNINGEN GJELDER:

NORDRE GULLHELLA
Planer Hus 18, TUN 4
1 etg.
Seksj.søkn. område B4

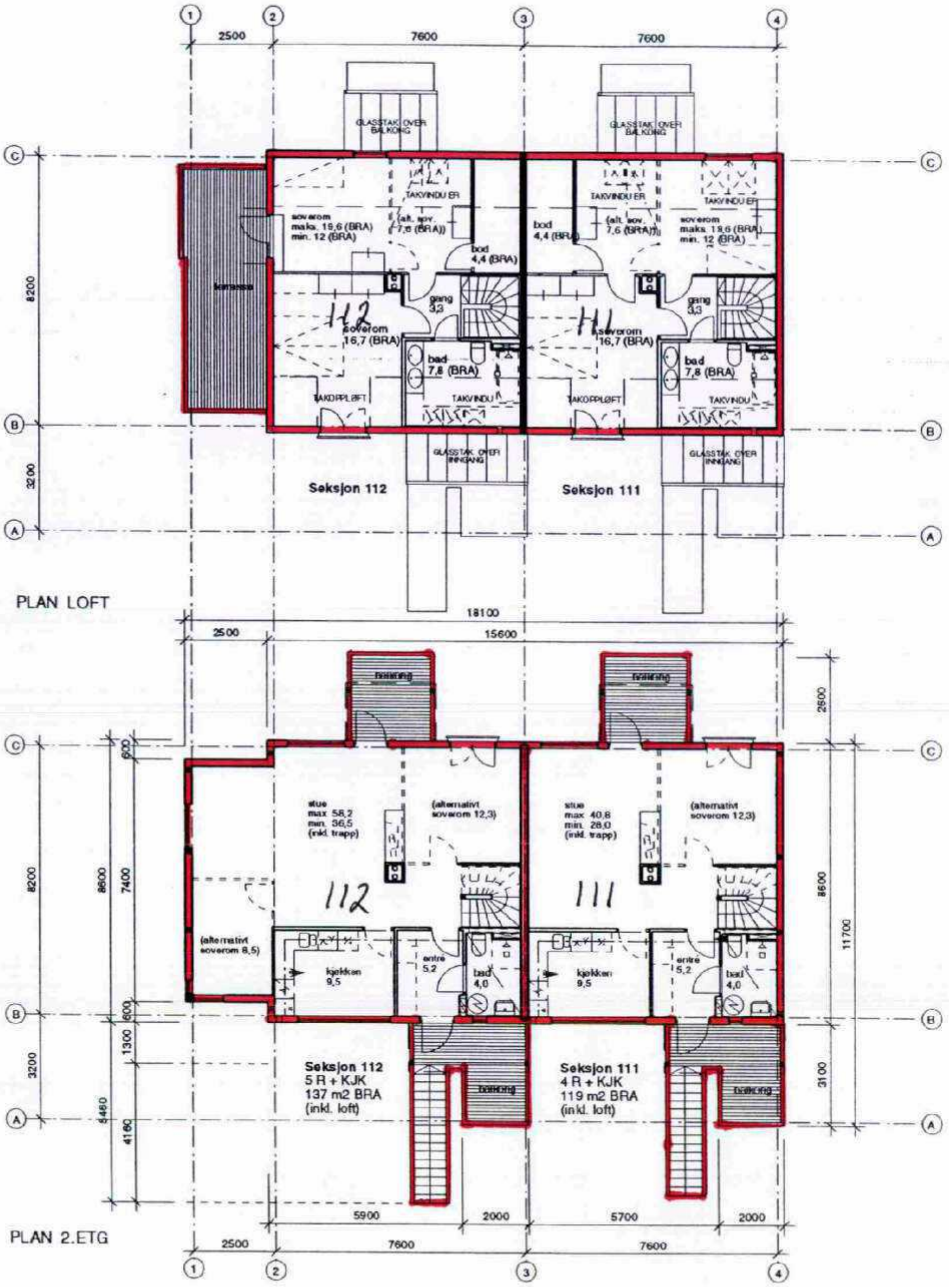
OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

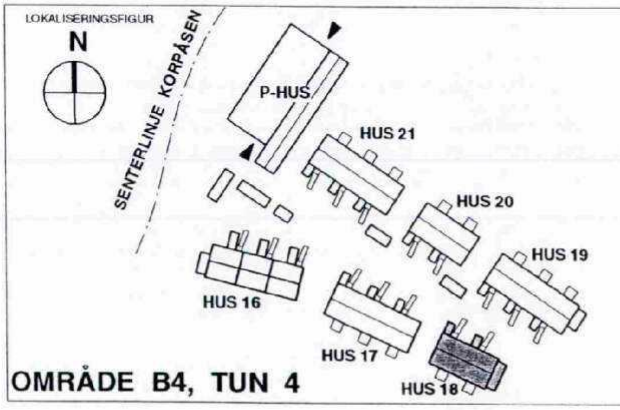
Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 31 34 70
fax. 22 31 34 71

MÅLESTOKK:	DATO:	FILNAVN:	SIGN:	KONTROLL:	GODKJENT:
ute av målestokk	01.08.02	901A4-seksj. C 0	LD		

PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

Vedlegg nr: 60





TEGNINGEN GJELDER:

NORDRE GULLHELLA
Planer Hus 18, TUN 4
2 etg og loft.
Seksj.søkn. område B4

OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

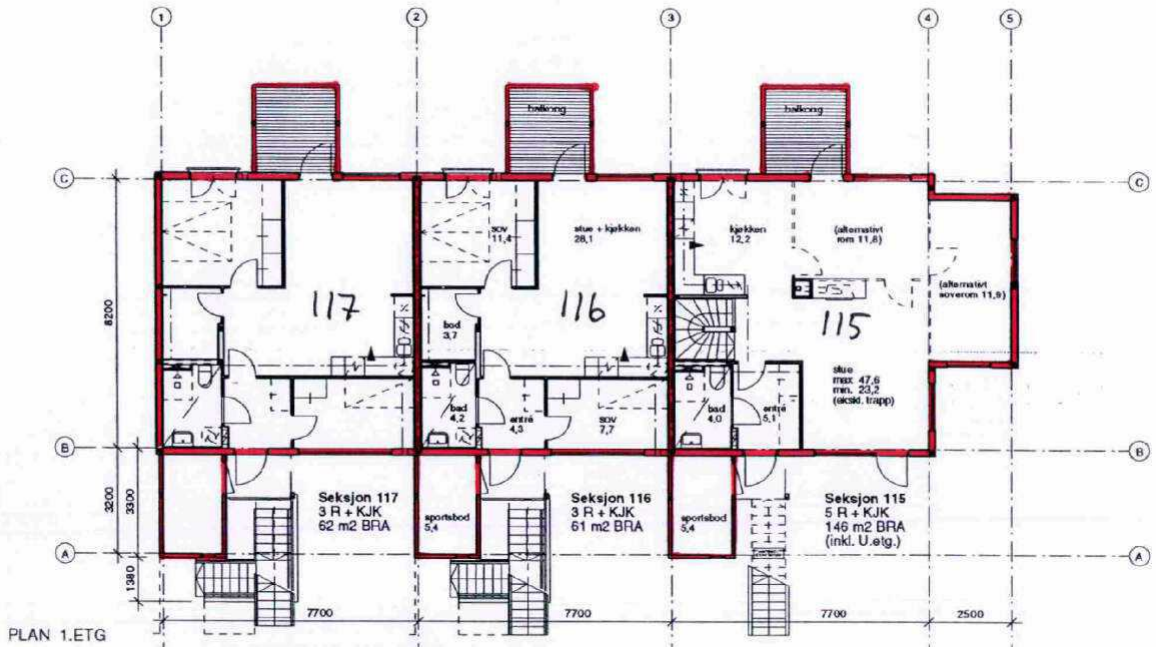
ABBL

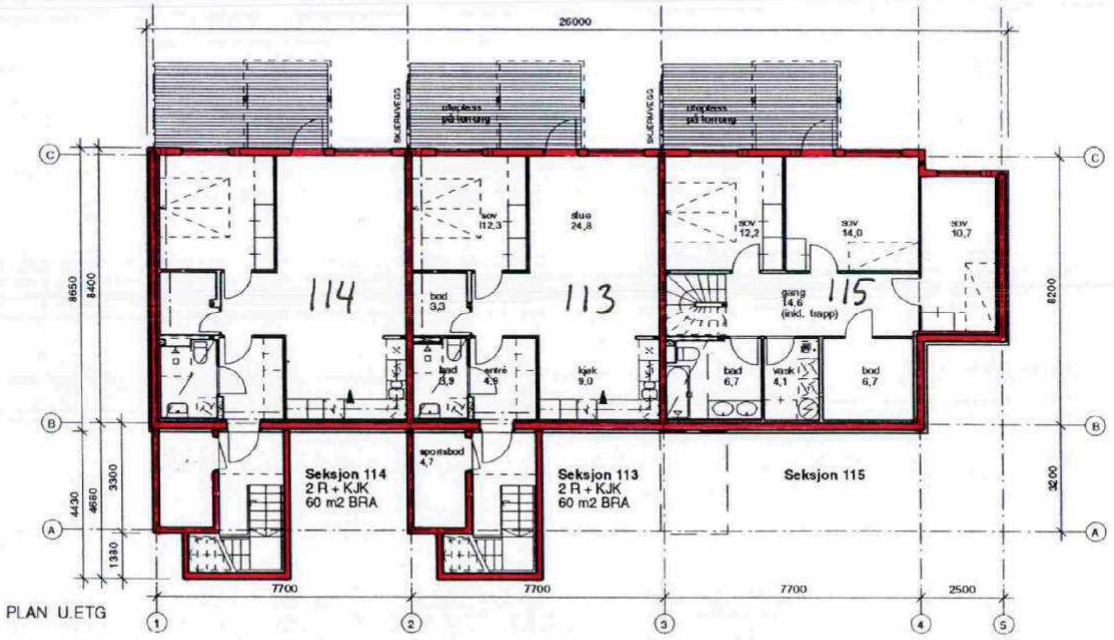
Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 31 34 70
fax. 22 31 34 71

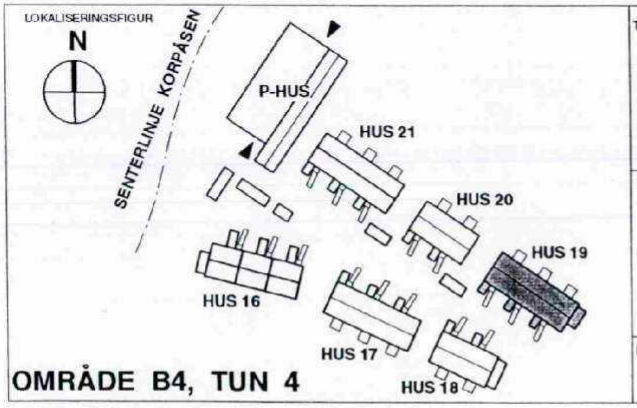
MÅLESTOKK:	DATO:	FILNAVN:	SIGN:	KONTROLL:	GODKJENT:
ute av målestokk	01.08.02	901A4-seksj. C 0	LD		

PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

Vedlegg nr: 61







TEGNINGEN GJELDER:
NORDRE GULLHELLA
Planer Hus 19, TUN 4
U. og 1 etg .
Seksj.søkn. område B4

MÅLESTOKK: ute av målestokk
DATO: 01.08.02
FILNAVN: 901A4-seksj. C 0
SIGN: LD
KONTROLL:
GODKJENT:

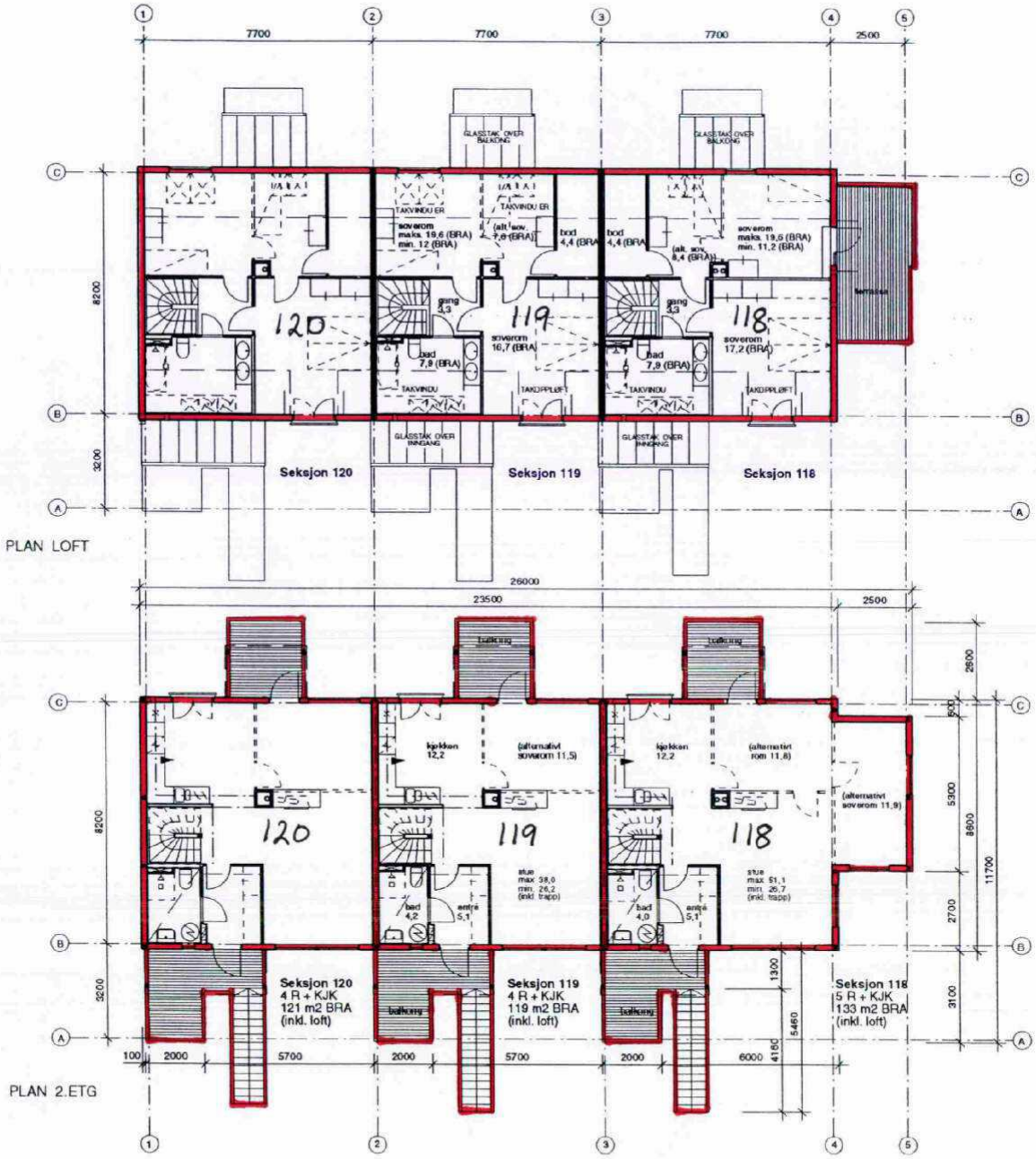
OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

ABBL

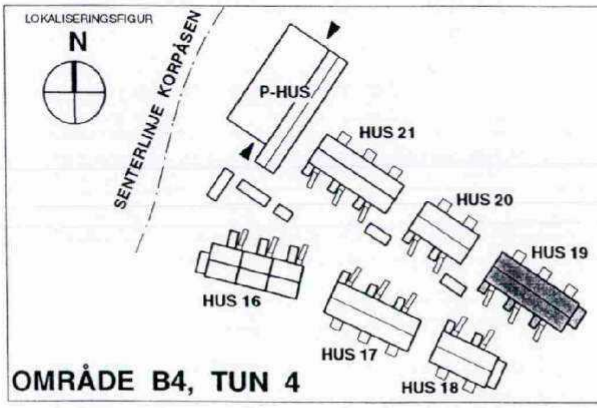
Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 31 34 70
fax. 22 31 34 71

PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

Vedlegg nr: 62



LOKALISERINGSFIGUR



OMRÅDE B4, TUN 4

TEGNINGEN GJELDER:

NORDRE GULLHELLA

Planer Hus 19, TUN 4
2 etg og loft.
Seksj.søkn. område B4

OPPDRAGSGIVER:

Asker og Bærum Boligbyggelag

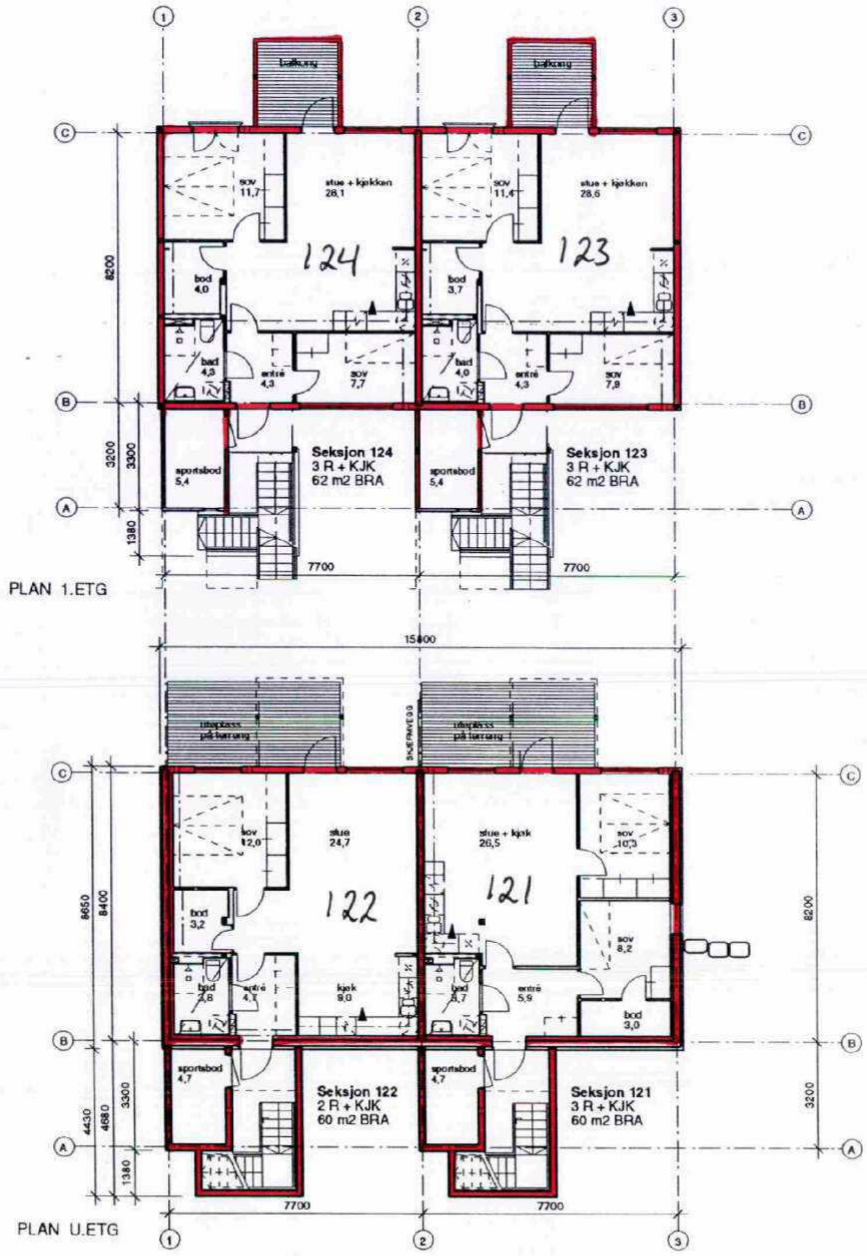
ABBL

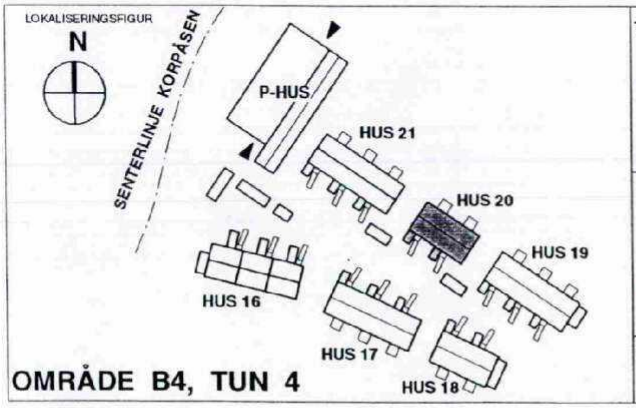
Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 31 34 70
fax. 22 31 34 71

MÅLESTOKK:	DATO:	FILNAVN:	SIGN:	KONTROLL:	GODKJENT:
ute av målestokk	01.08.02	901A4-seksj. C 0	LD		

PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

Vedlegg nr: 63





TEGNINGEN GJELDER:

NORDRE GULLHELLA
Planer Hus 20, TUN 4
U. og 1 etg .
Seksj.søkn. område B4

OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

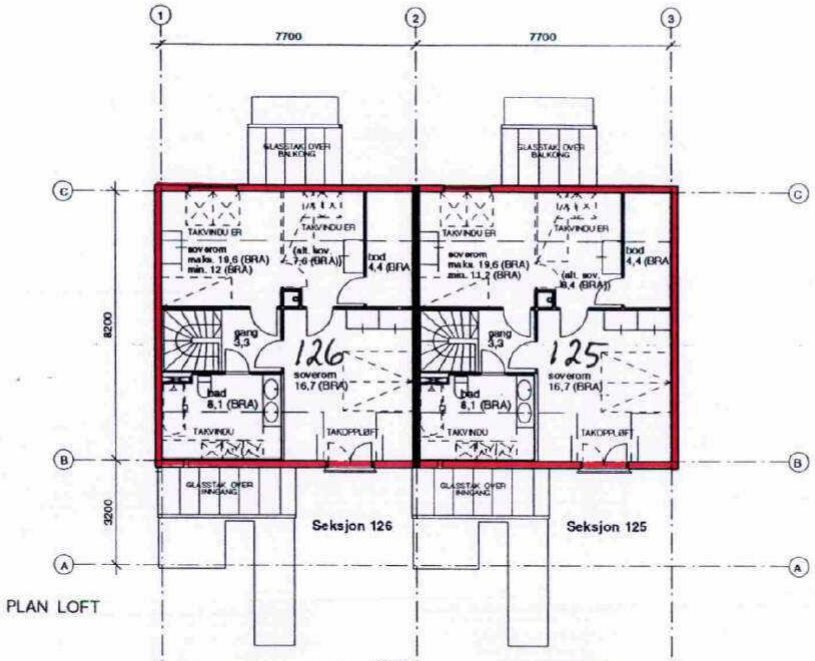
ABBL

Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 31 34 70
fax. 22 31 34 71

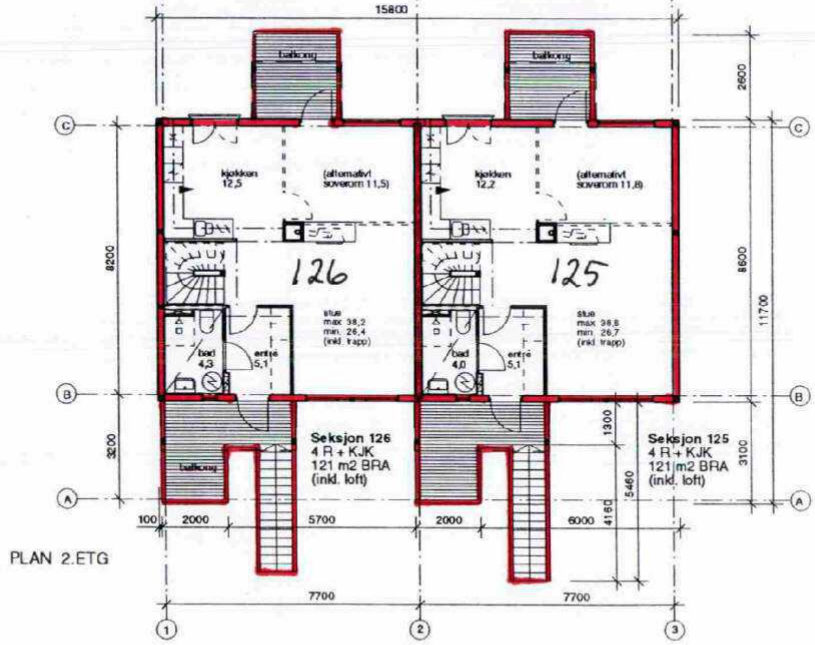
MÅLESTOKK:	DATO:	FILNAVN:	SIGN:	KONTROLL:	GODKJENT:
ute av målestokk	01.08.02	901A4-seksj. C 0	LD		

PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

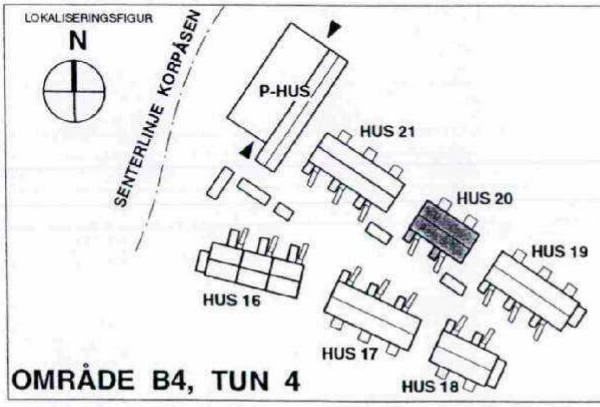
Vedlegg nr: 64



PLAN LOFT



PLAN 2.ETG



TEGNINGEN GJELDER:

NORDRE GULLHELLA
Planer Hus 20, TUN 4
2 etg og loft.
Seksj.søkn. område B4

OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

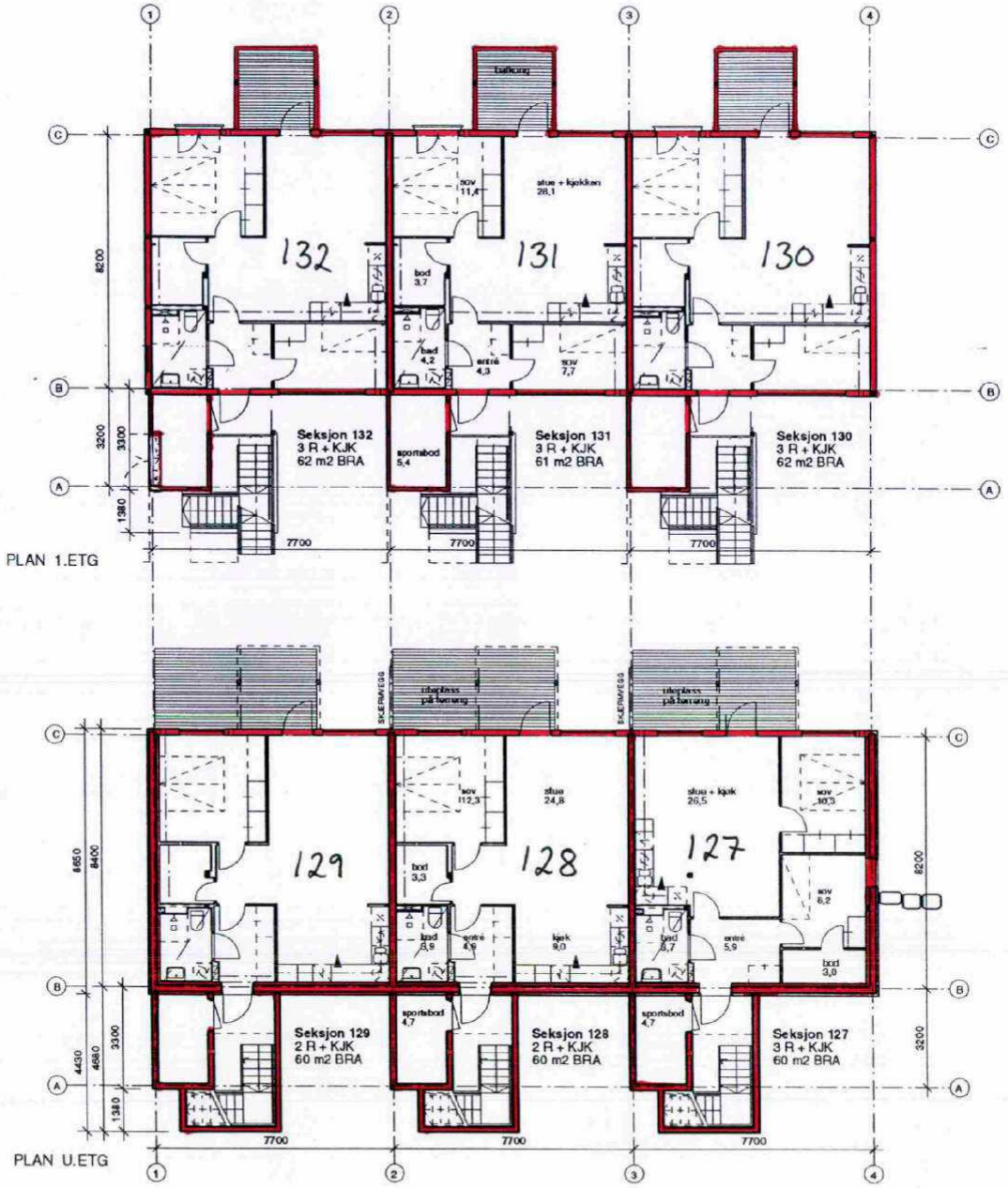
ABBL

Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 31 34 70
fax. 22 31 34 71

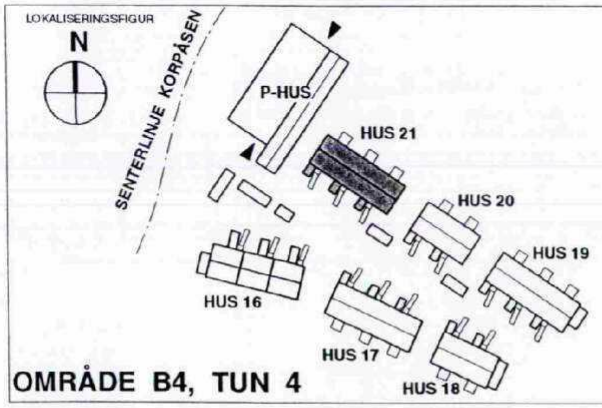
MÅLESTOKK:	DATO:	FILNAVN:	SIGN:	KONTROLL:	GODKJENT:
ute av målestokk	01.08.02	901A4-seksj. C 0	LD		

PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

Vedlegg nr: 65



LOKALISERINGSFIGUR



TEGNINGEN GJELDER:

NORDRE GULLHELLA
Planer Hus 21, TUN 4
U. og 1 etg .
Seksj.søkn. område B4

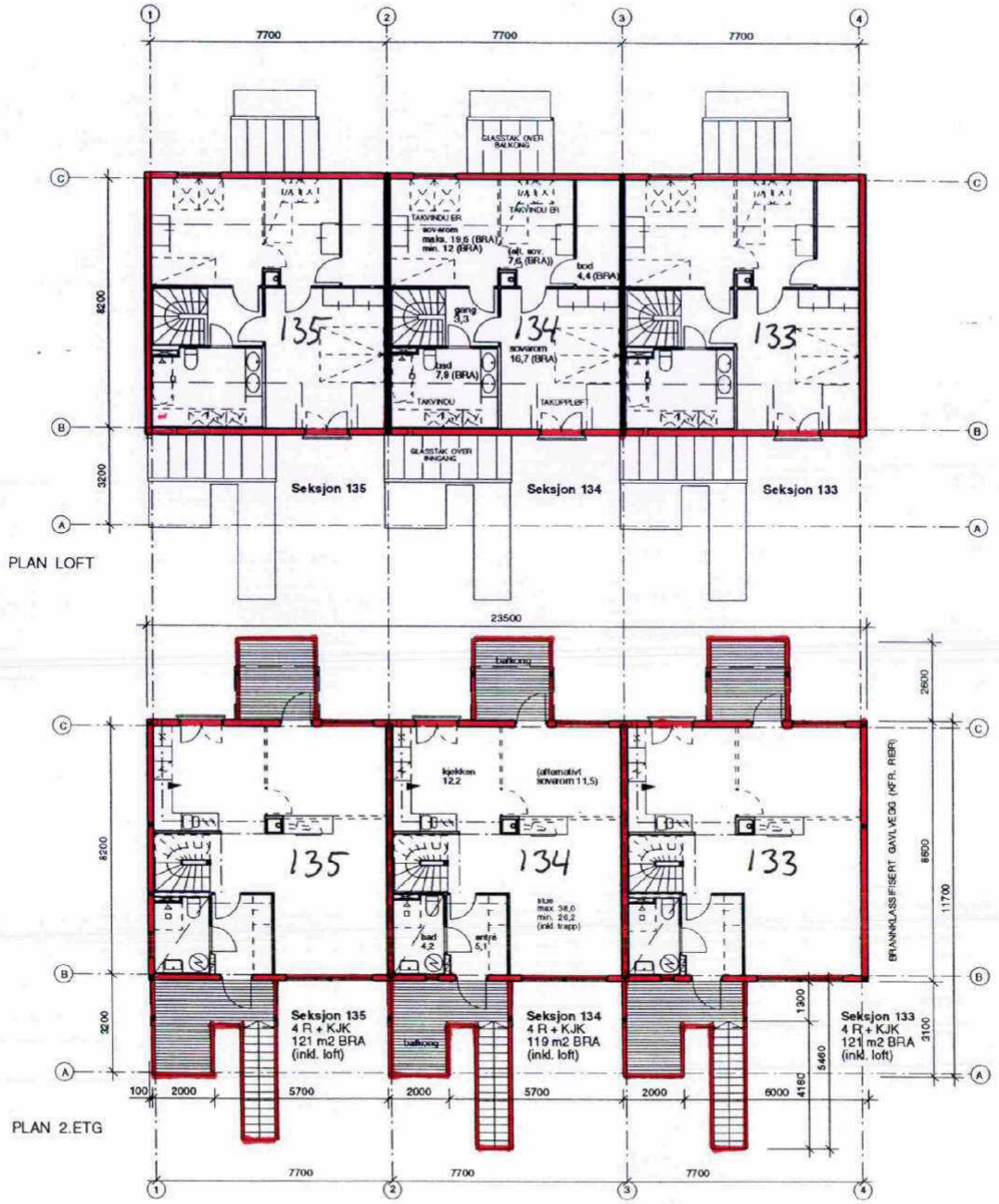
MÅLESTOKK: ute av målestokk
DATO: 01.08.02
FILNAVN: 901A4-seksj. C 0
SIGN: LD
KONTROLL:
GODKJENT:

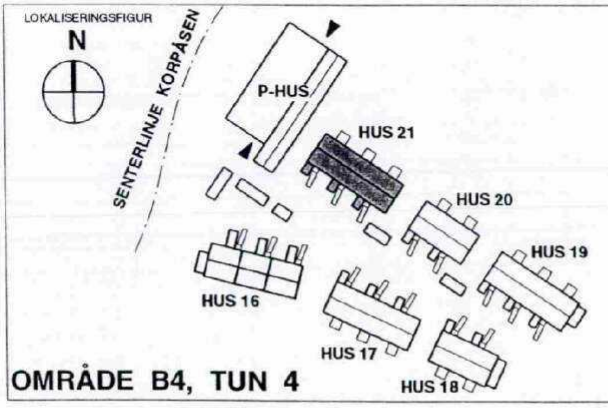
OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

ABBL
Arkitektkontoret GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 31 34 70
fax. 22 31 34 71

PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

Vedlegg nr: 66





TEGNINGEN GJELDER:

NORDRE GULLHELLA
Planer Hus 21, TUN 4
2 etg og loft.
Seksj.søkn. område B4

OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

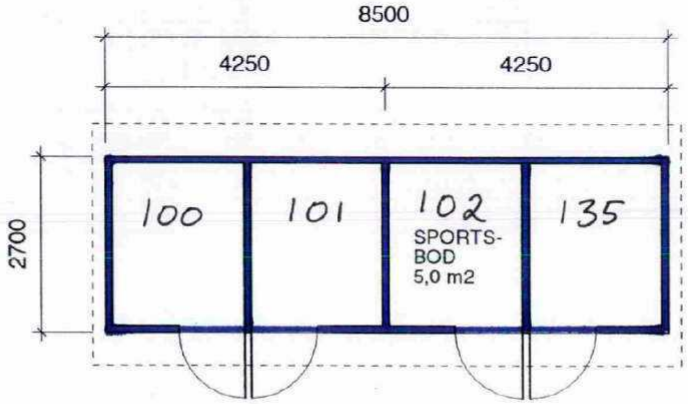
ABBL

Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 31 34 70
fax. 22 31 34 71

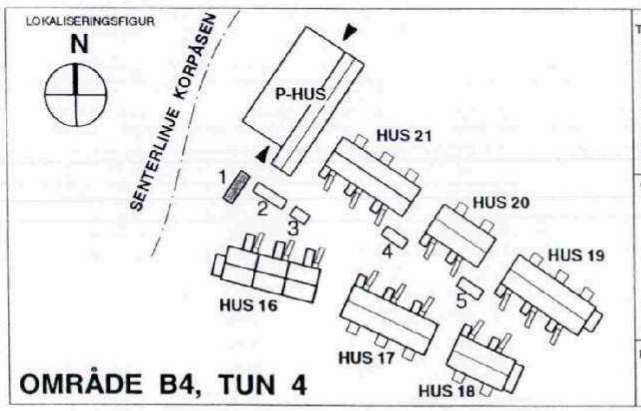
MÅLESTOKK: ute av målestokk
DATO: 01.08.02
FILNAVN: 901A4-seksj. C 0
SIGN: LD
KONTROLL:
GODKJENT:

PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

Vedlegg nr: 67



BODHUS TYPE D PLAN



TEGNINGEN GJELDER:
NORDRE GULLHELLA
Planer Boder TUN 4
Bod 1
Seksj.søkn. område B4

MÅLESTOKK: ute av målestokk
DATO: 01.08.02
FILNAVN: 901A4-seksj. C 0
SIGN: LD
KONTROLL:
GODKJENT:

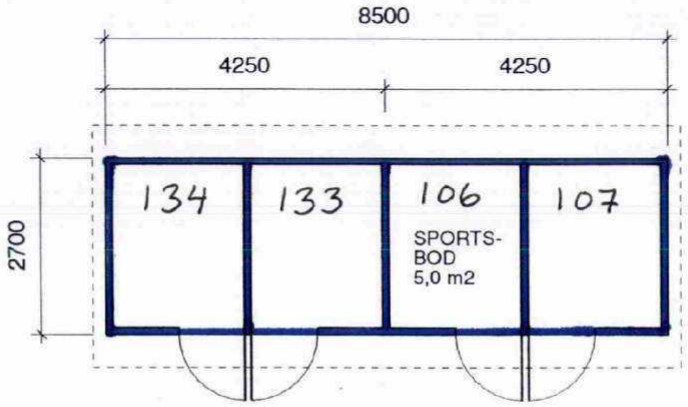
OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

ABBL

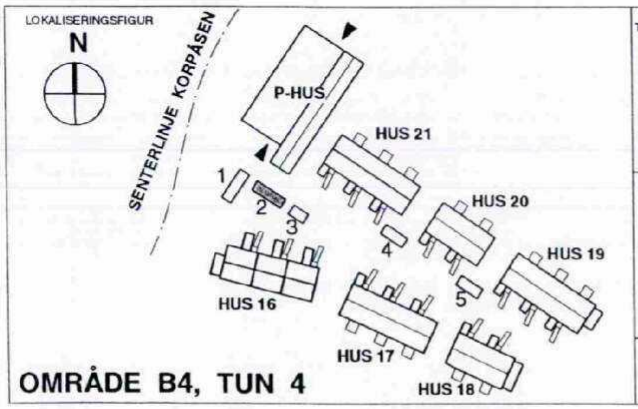
Arkitektkontoret GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 31 34 70
fax. 22 31 34 71

PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

Vedlegg nr: 68



BODHUS TYPE D PLAN



TEGNINGEN GJELDER:
NORDRE GULLHELLA
Planer Boder TUN 4
Bod 2
Seksj.søkn. område B4

OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

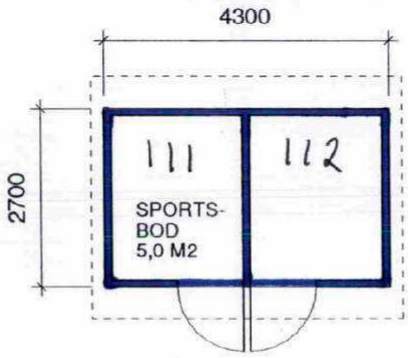
ABBL

Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 31 34 70
fax. 22 31 34 71

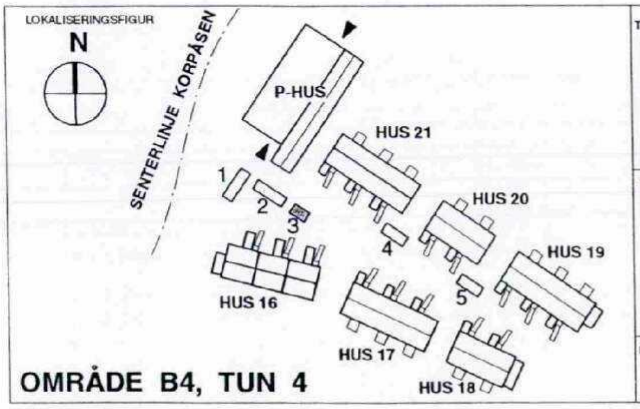
MÅLESTOKK:	DATO:	FILNAVN:	SIGN:	KONTROLL:	GODKJENT:
ute av målestokk	01.08.02	901A4-seksj. C 0	LD		

PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

Vedlegg nr: 69



BODHUS TYPE A PLAN



TEGNINGEN GJELDER:
NORDRE GULLHELLA
Planer Boder TUN 4
Bod 3
Seksj.søkn. område B4

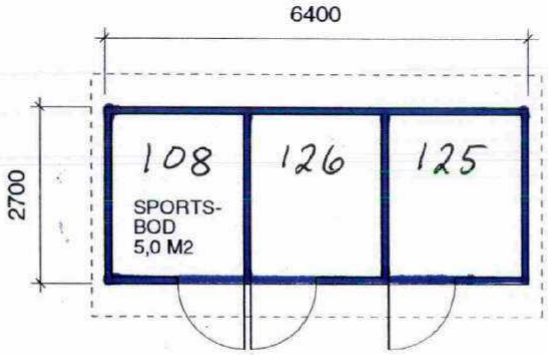
MÅLESTOKK: ute av målestokk
DATO: 01.08.02
FILNAVN: 901A4-seksj. C 0
SIGN: LD
KONTROLL:
GODKJENT:

OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

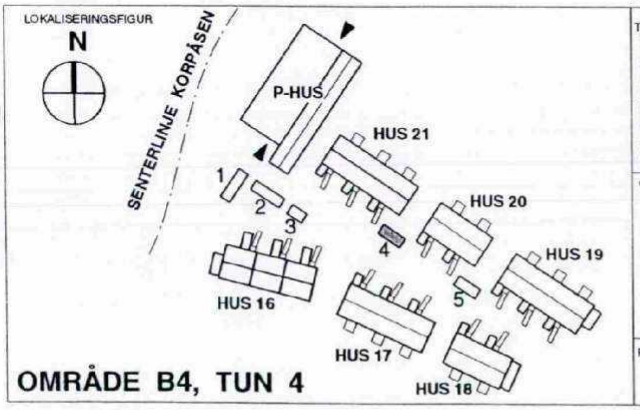
ABBL
Arkitektkontoret GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 31 34 70
fax. 22 31 34 71

PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

Vedlegg nr: 70



BODHUS TYPE B PLAN



TEGNINGEN GJELDER:
NORDRE GULLHELLA
Planer Boder TUN 4
Bod 4
Seksj.søkn. område B4

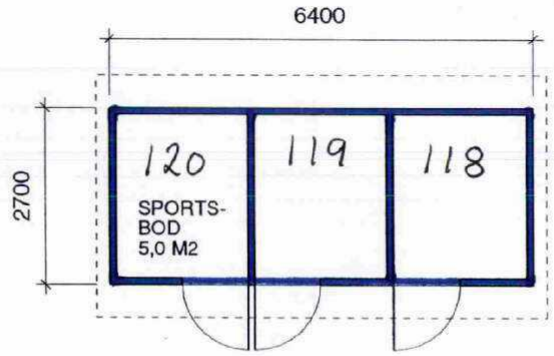
MÅLESTOKK: ute av målestokk
DATO: 01.08.02
FILNAVN: 901A4-seksj. C 0
SIGN: LD
KONTROLL:
GODKJENT:

OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

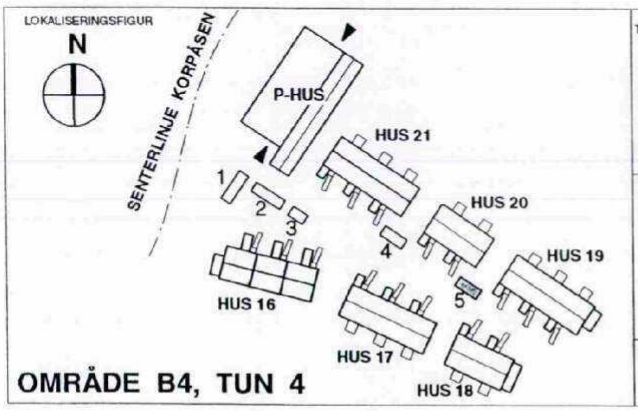
ABBL
Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 31 34 70
fax. 22 31 34 71

PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

Vedlegg nr: 71



BODHUS TYPE B PLAN



TEGNINGEN GJELDER:
NORDRE GULLHELLA
Planer Boder TUN 4
Bod 5
Seksj.søkn. område B4

MÅLESTOKK: ute av målestokk
DATO: 01.08.02
FILNAVN: 901A4-seksj. C 0

OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

ABBL

Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 31 34 70
fax. 22 31 34 71

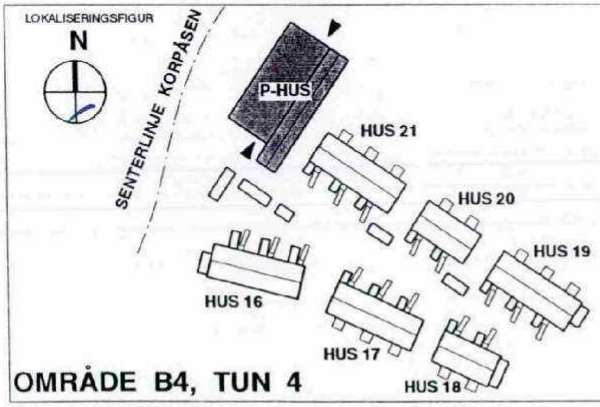
SIGN: LD
KONTROLL:
GODKJENT:

PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

Vedlegg nr: 72



LOKALISERINGSFIGUR



OMRÅDE B4, TUN 4

TEGNINGEN GJELDER:
NORDRE GULLHELLA
Plan
P-HUS TUN 4, 1. Plan
Seksj.søkn. område B4

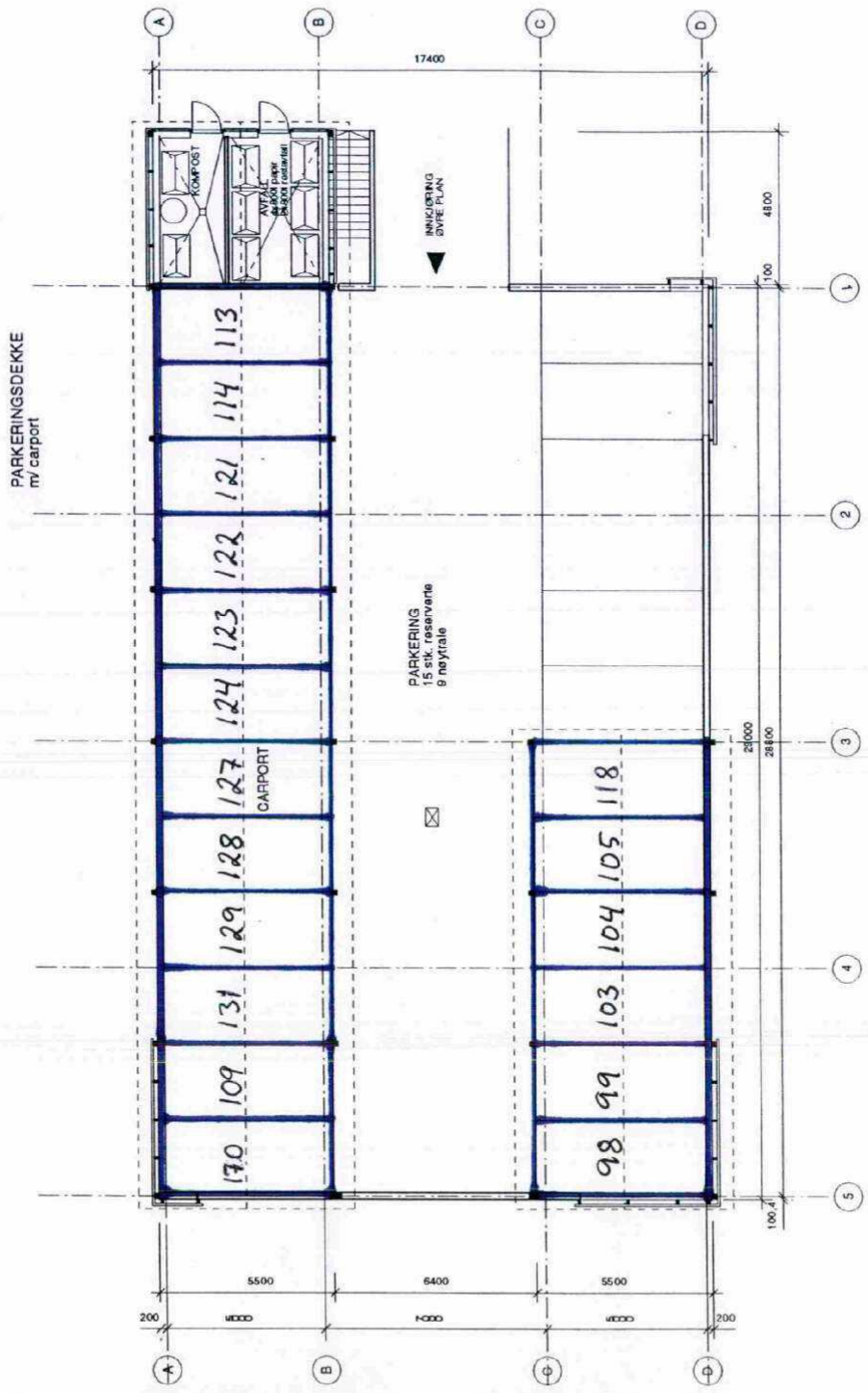
MÅLESTOKK: ute av målestokk
DATO: 01.08.02
FILNAVN: 901A4-seksj. C 0
SIGN: LD
KONTROLL:
GODKJENT:

OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

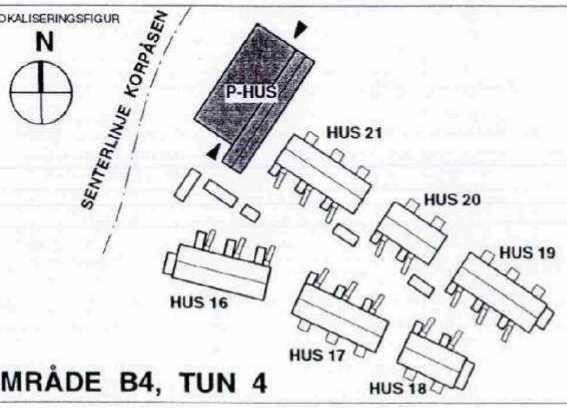
ABBL
Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 31 34 70
fax. 22 31 34 71

PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

Vedlegg nr: 73



LOKALISERINGSFIGUR



OMRÅDE B4, TUN 4

TEGNINGEN GJELDER:
NORDRE GULLHELLA
Plan
P-HUS TUN 4, 2. Plan
Seksj.søkn. område B4

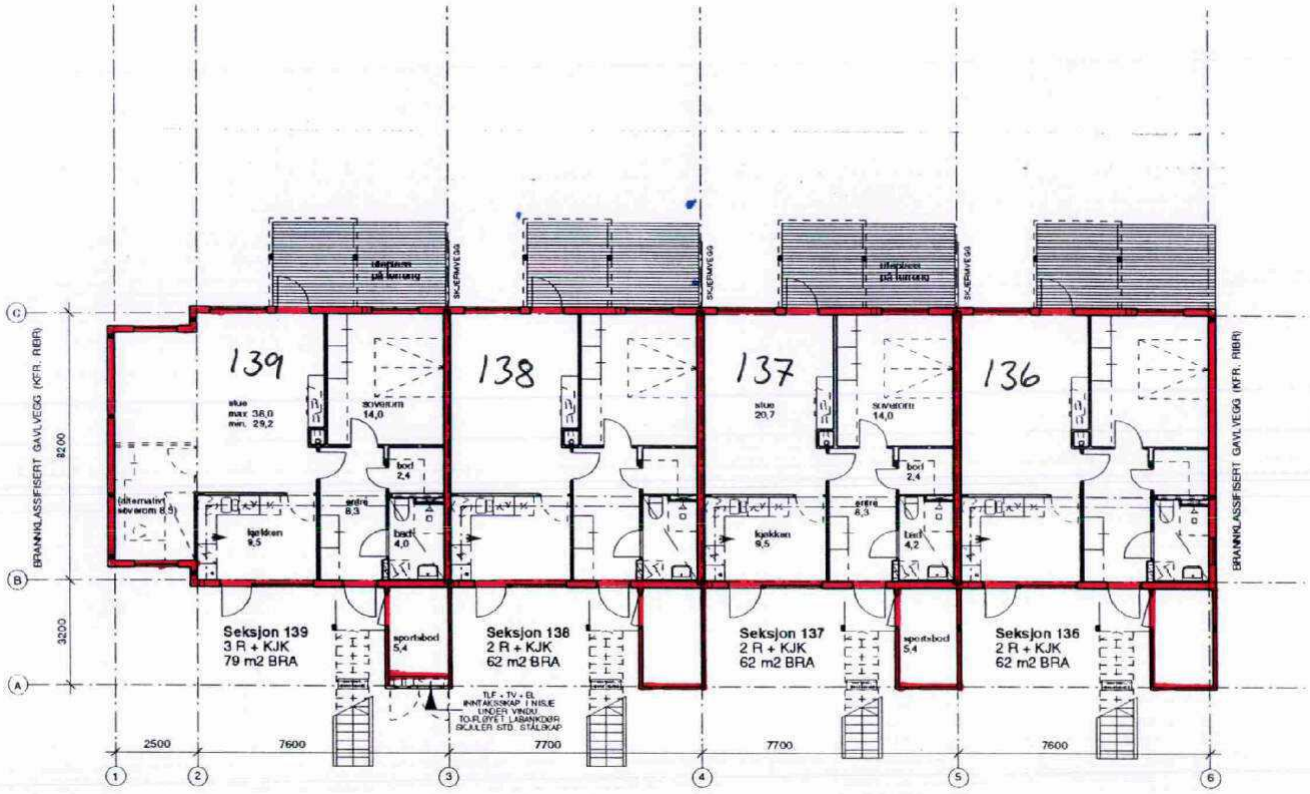
MÅLESTOKK: ute av målestokk
DATO: 01.08.02
FILNAVN: 901A4-seksj. C 0
SIGN: LD
KONTROLL:
GODKJENT:

OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

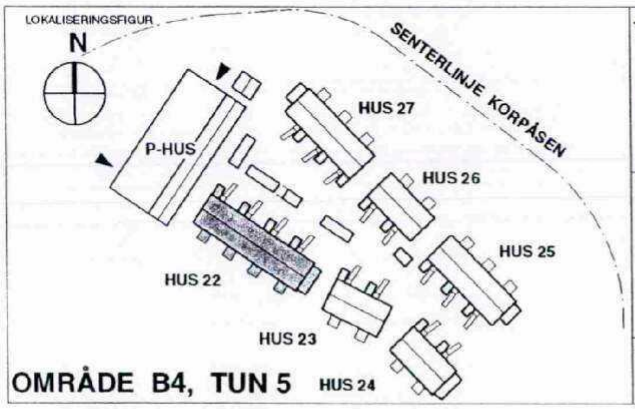
ABBL
Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 31 34 70
fax. 22 31 34 71

PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

Vedlegg nr: 74



PLAN 1.ETG



TEGNINGEN GJELDER:

NORDRE GULLHELLA
Planer Hus 22, TUN 5
1 etg.
Seksj.søkn. område B4

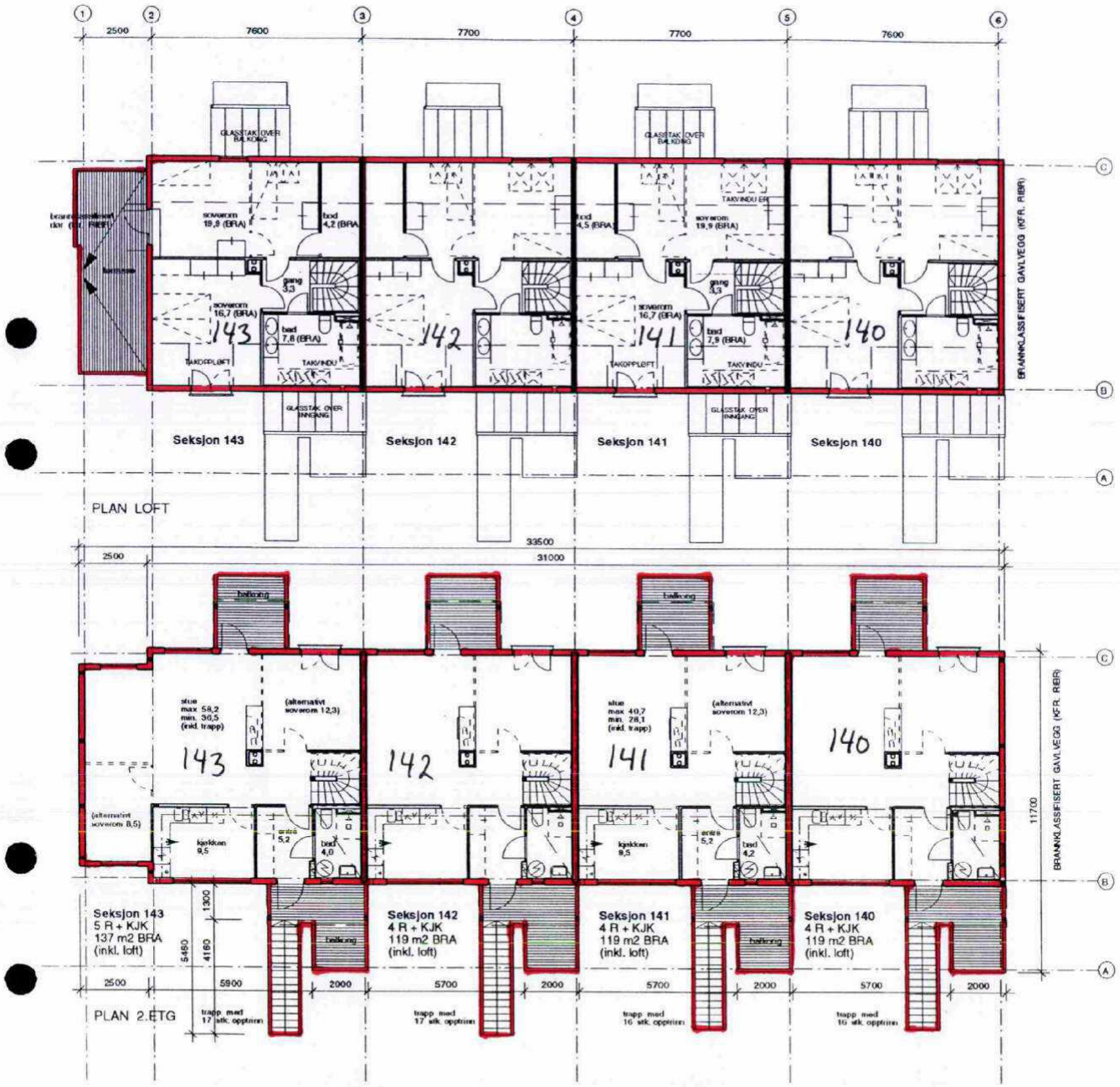
OPPDRAGSGIVER:
ABBL
Asker og Bærum Boligbyggelag

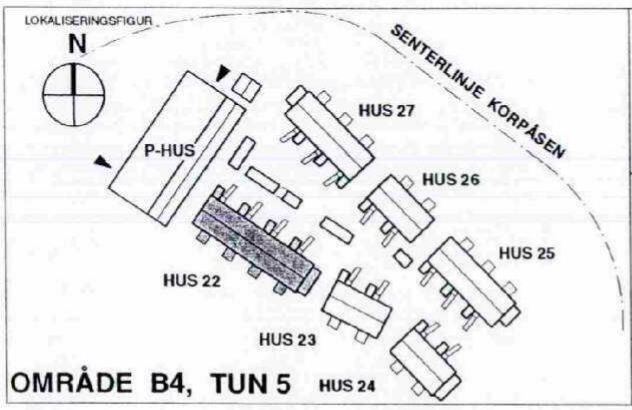
Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 31 34 70
fax. 22 31 34 71

MÅLESTOKK:	DATO:	FILNAVN:	SIGN:	KONTROLL:	GODKJENT:
ute av målestokk	01.08.02	901A4-seksj. C 0	LD		

PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

Vedlegg nr: 75





TEGNINGEN GJELDER:

NORDRE GULLHELLA
Planer Hus 22, TUN 5
2 etg og loft.
Seksj.søkn. område B4

MÅLESTOKK: ute av målestokk
DATO: 01.08.02
FILNAVN: 901A4-seksj. C 0
SIGN: LD
KONTROLL:
GODKJENT:

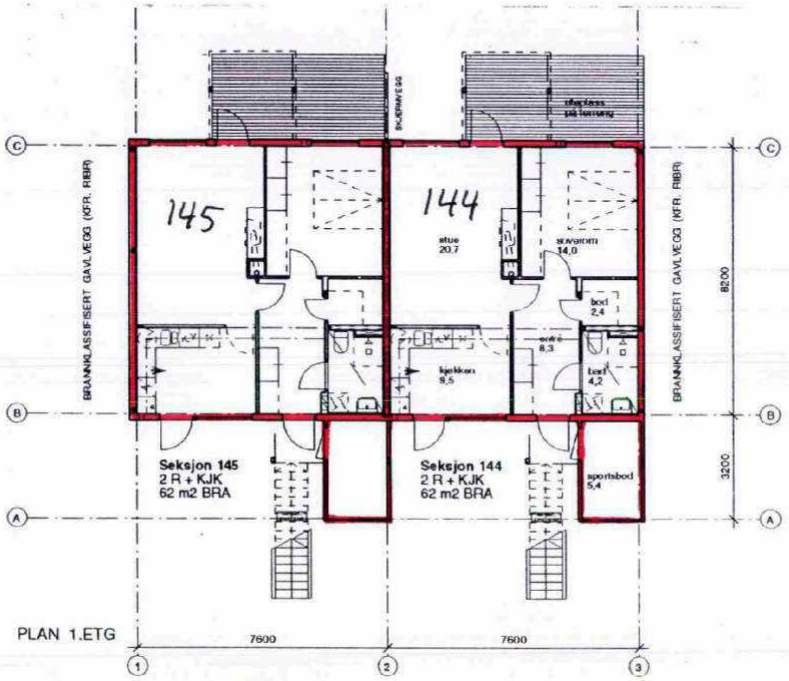
OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

ABBL

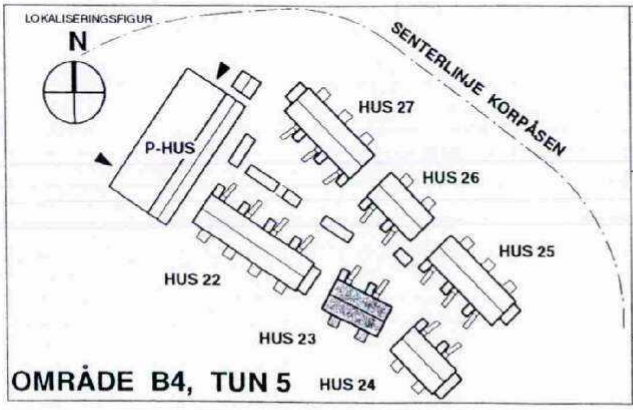
Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 31 34 70
fax. 22 31 34 71

PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

Vedlegg nr: 76



LOKALISERINGSFIGUR



OMRÅDE B4, TUN 5

TEGNINGEN GJELDER:

NORDRE GULLHELLA
Planer Hus 23, TUN 5
1 etg.
Seksj.søkn. område B4

OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

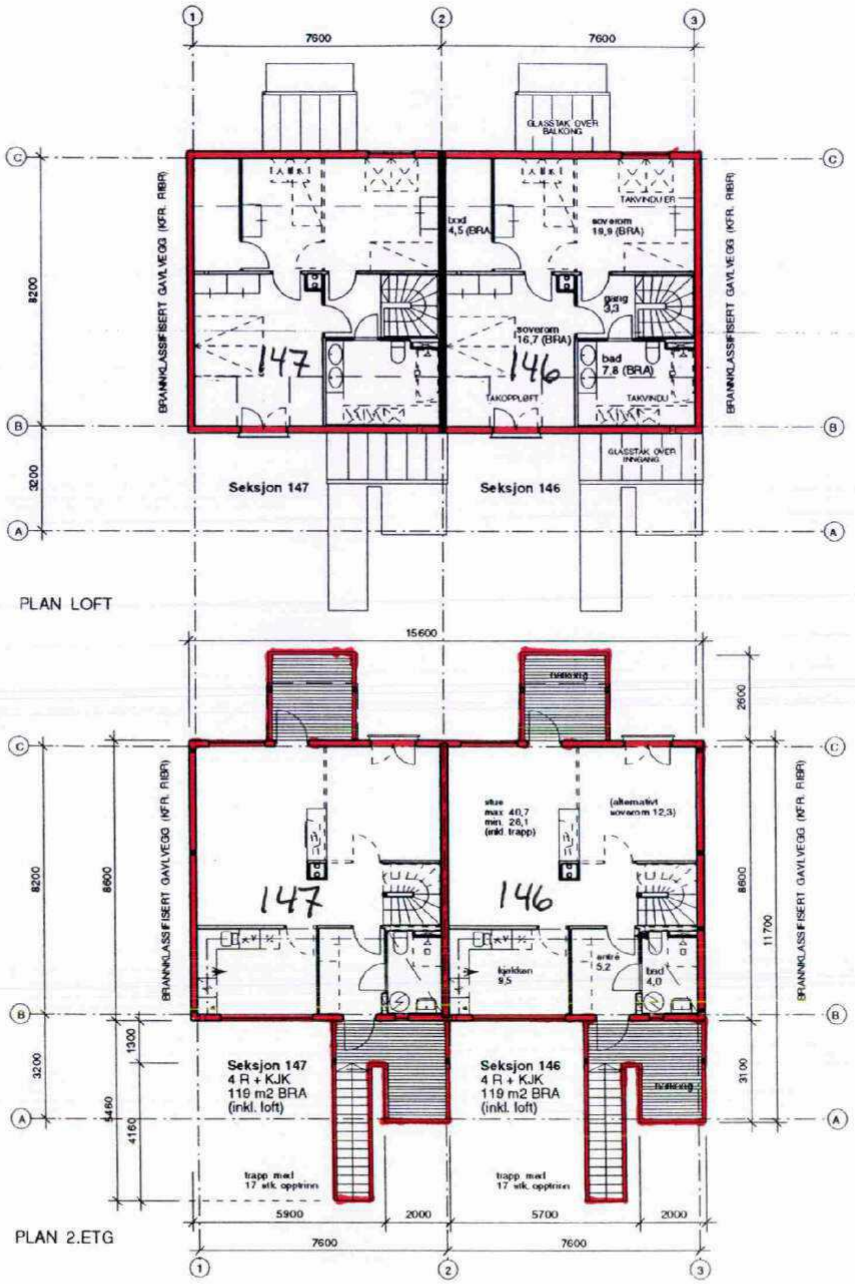
ABBL

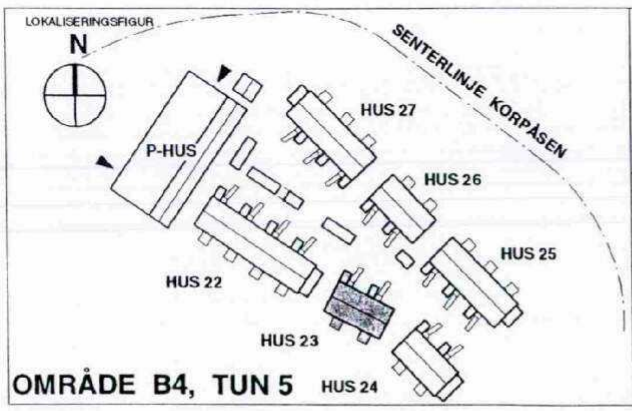
Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 31 34 70
fax. 22 31 34 71

MÅLESTOKK:	DATO:	FILNAVN:	SIGN:	KONTROLL:	GODKJENT:
ute av målestokk	01.08.02	901A4-seksj. C 0	LD		

PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

Vedlegg nr: 77





TEGNINGEN GJELDER:

NORDRE GULLHELLA

Planer Hus 23, TUN 5
2 etg og loft.
Seksj.søkn. område B4

MÅLESTOKK: ute av målestokk
DATO: 01.08.02
FILNAVN: 901A4-seksj. C 0
SIGN: LD
KONTROLL:
GODKJENT:

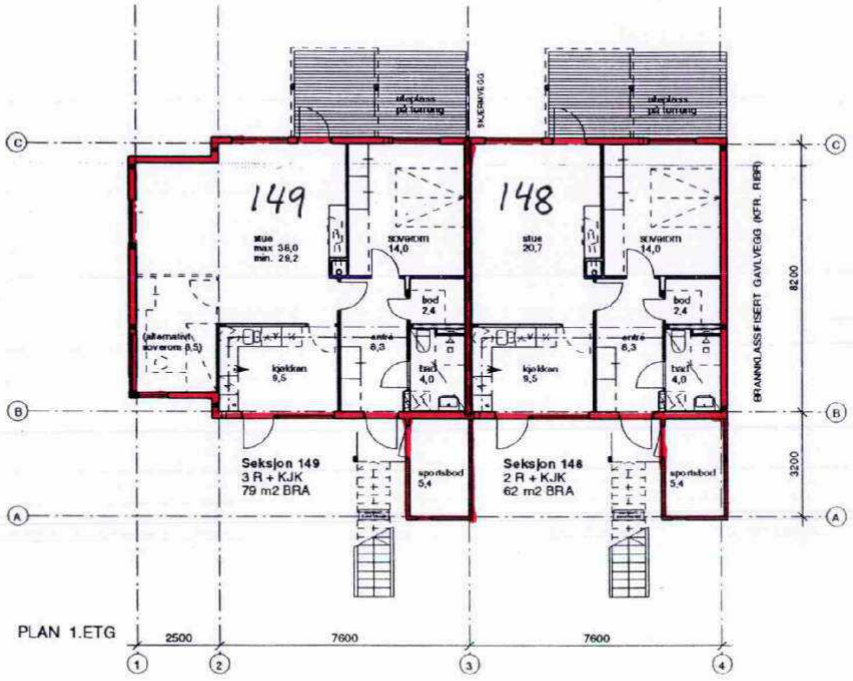
OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

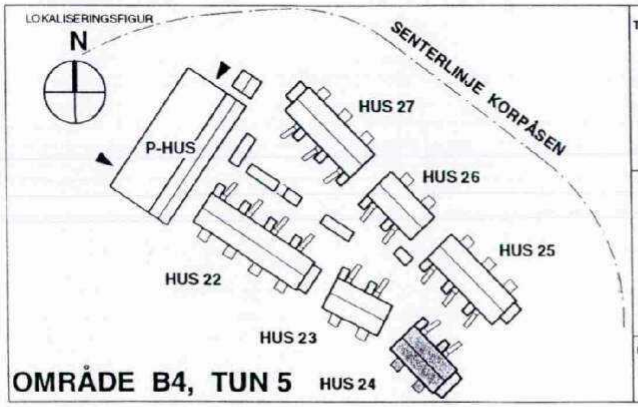
ABBL

Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 31 34 70
fax. 22 31 34 71

PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

Vedlegg nr: 78





TEGNINGEN GJELDER:
NORDRE GULLHELLA
Planer Hus 24, TUN 5
1 etg.
Seksj.søkn. område B4

MÅLESTOKK: ute av målestokk
DATO: 01.08.02
FILNAVN: 901A4-seksj. C 0
SIGN: LD
KONTROLL:
GODKJENT:

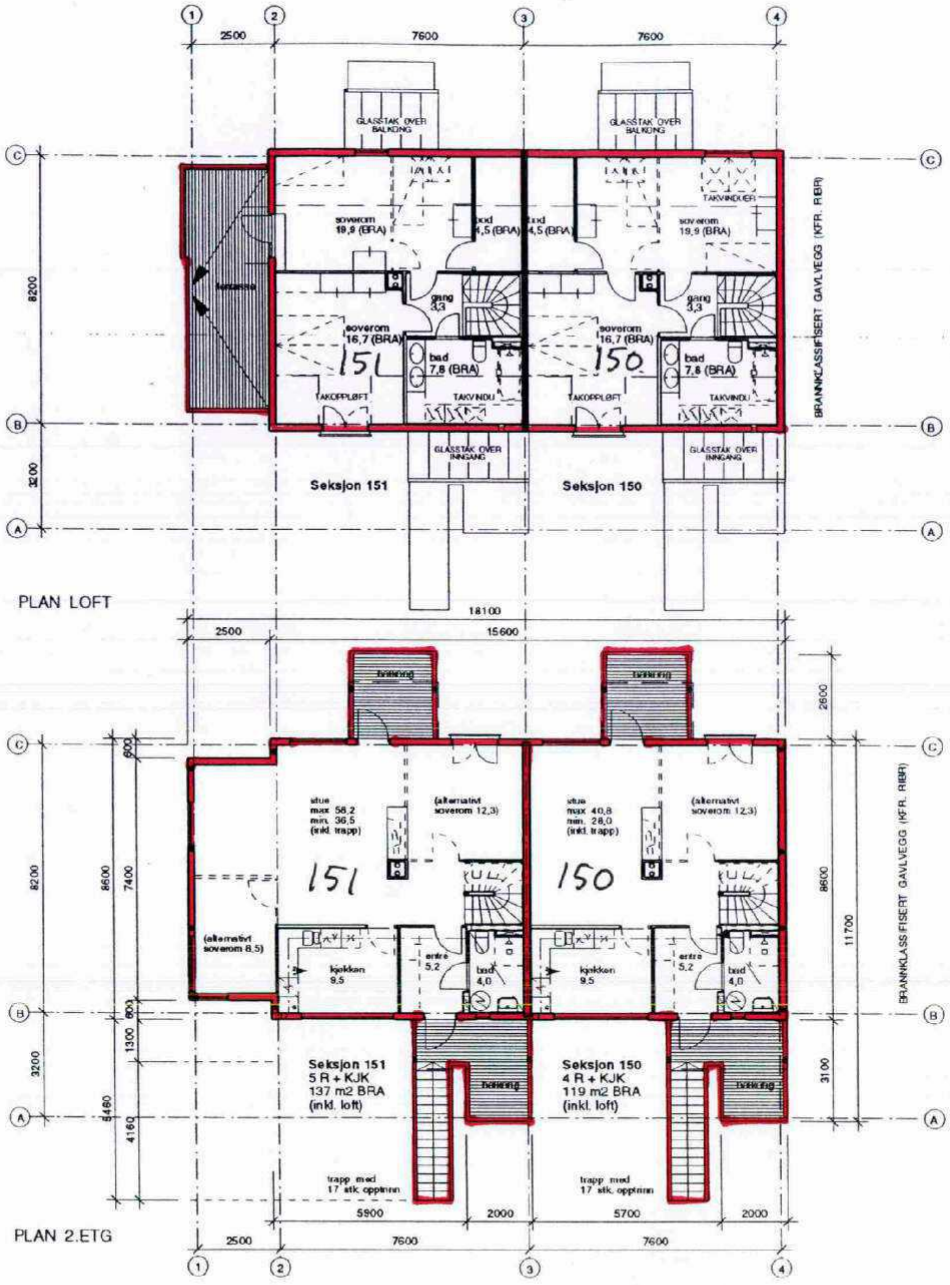
OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

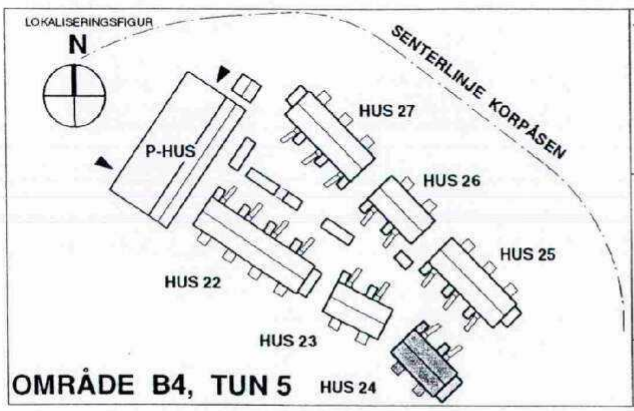
ABBL

Arkitektkontoret GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 31 34 70
fax. 22 31 34 71

PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

Vedlegg nr: 79





TEGNINGEN GJELDER:
NORDRE GULLHELLA
Planer Hus 24, TUN 5
2 etg og loft.
Seksj.søkn. område B4

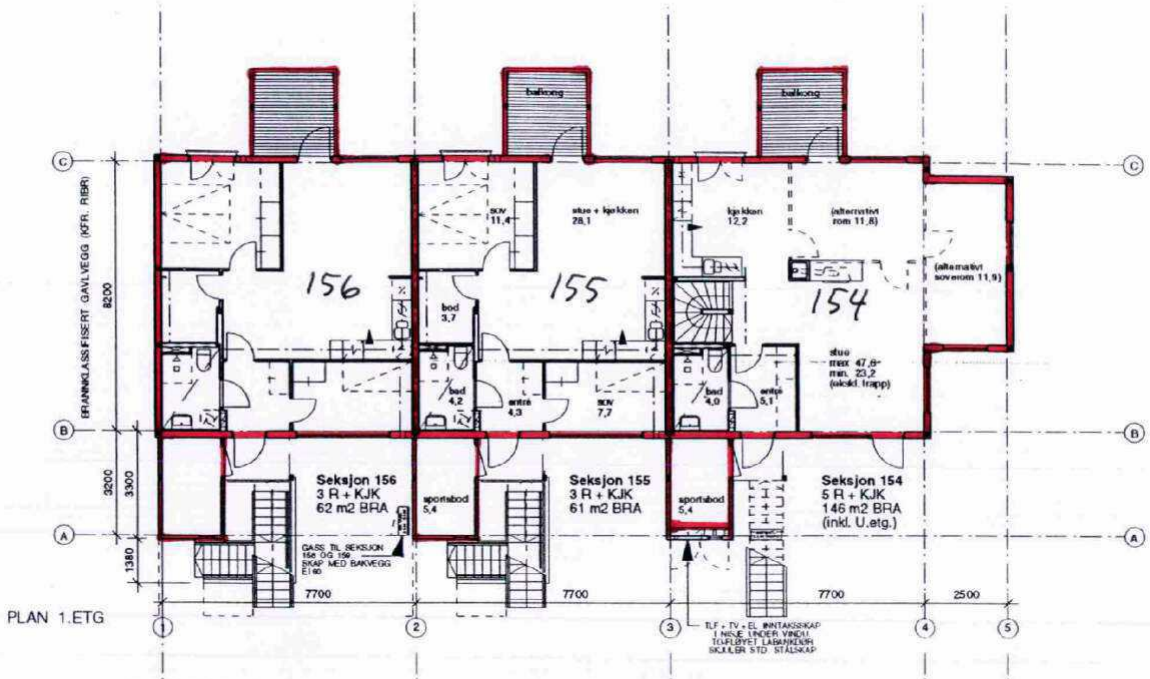
MÅLESTOKK: ute av målestokk
DATO: 01.08.02
FILNAVN: 901A4-seksj. C 0
SIGN: LD
KONTROLL:
GODKJENT:

OPPDRAGSGIVER:
ABBL
Asker og Bærum Boligbyggelag

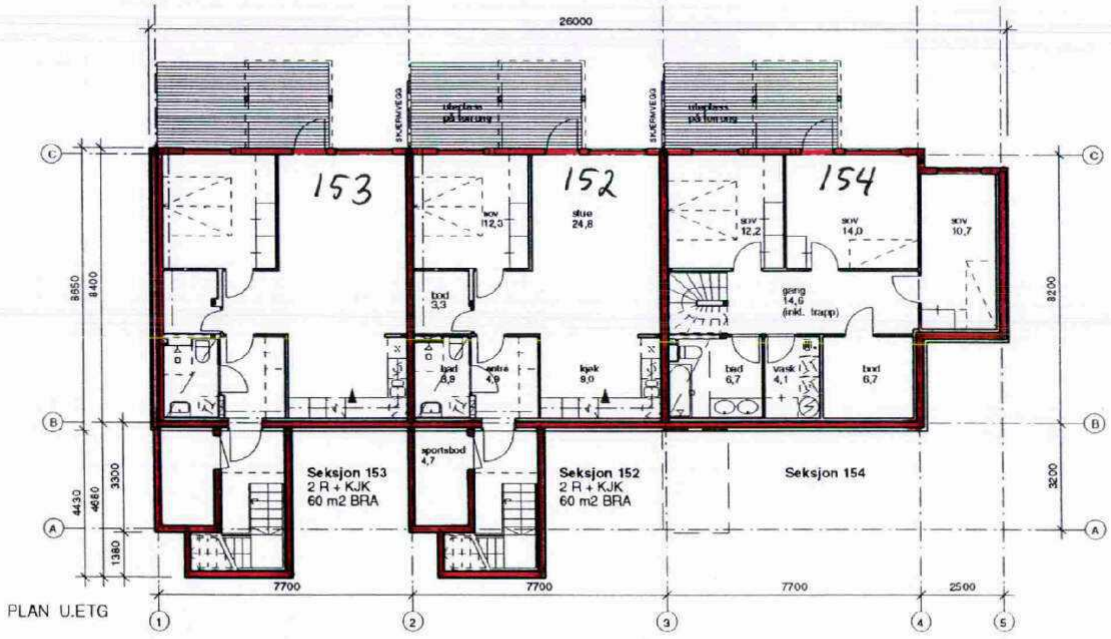
Arkitektkontoret GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 31 34 70
fax. 22 31 34 71

PROSJEKT NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

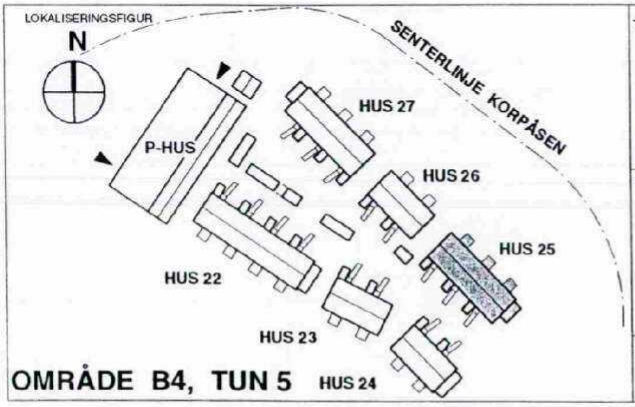
Vedlegg nr: 80



PLAN 1.ETG



PLAN U.ETG



TEGNINGEN GJELDER:

NORDRE GULLHELLA
Planer Hus 25, TUN 5
U. og 1 etg .
Seksj.søkn. område B4

OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

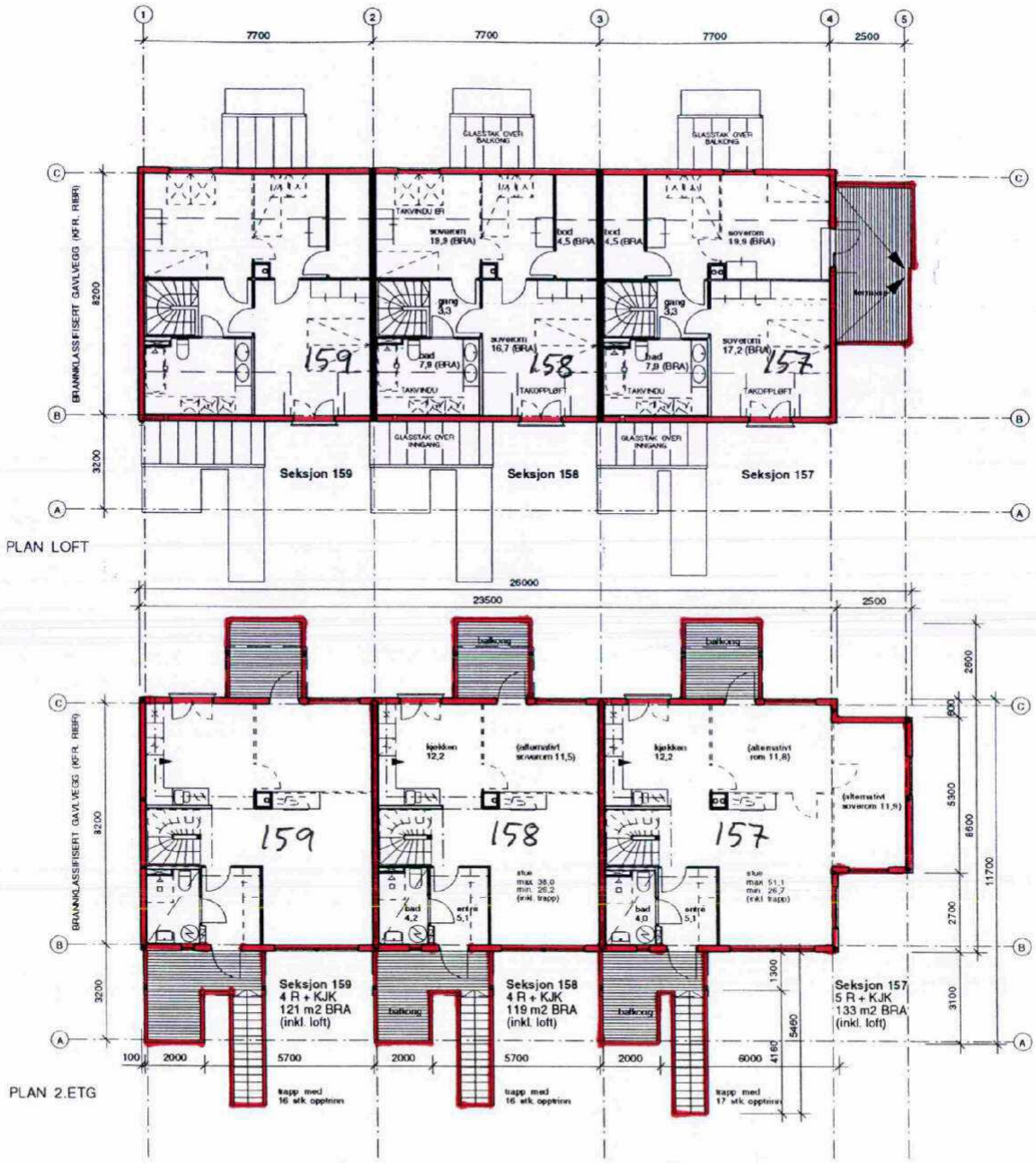
ABBL

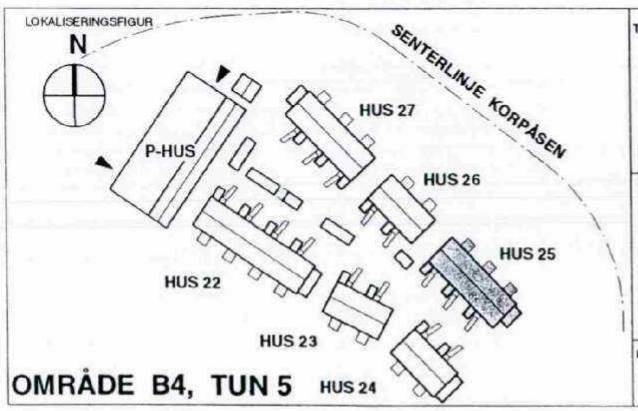
Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 31 34 70
fax. 22 31 34 71

MÅLESTOKK:	DATO:	FILNAVN:	SIGN:	KONTROLL:	GODKJENT:
ute av målestokk	01.08.02	901A4-seksj. C 0	LD		

PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

Vedlegg nr: 81





TEGNINGEN GJELDER:

NORDRE GULLHELLA
Planer Hus 25, TUN 5
2 etg og loft.
Seksj.søkn. område B4

OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

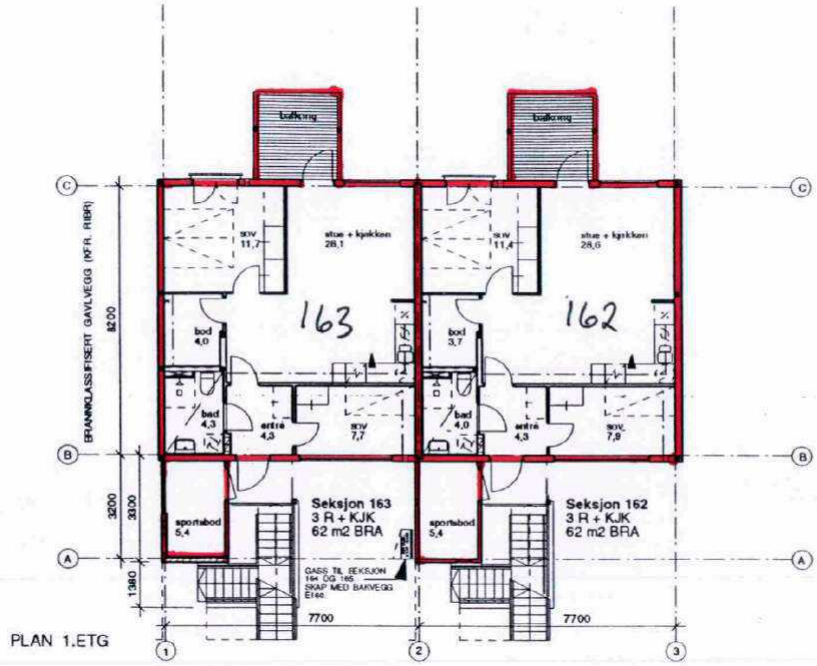
ABBL

Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 31 34 70
fax. 22 31 34 71

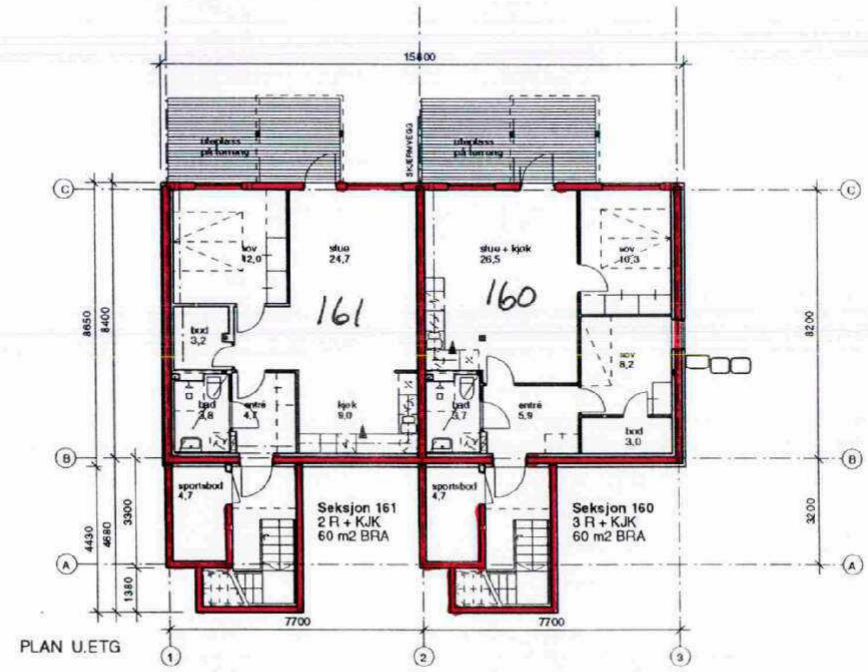
MÅLESTOKK:	DATO:	FILNAVN:	SIGN:	KONTROLL:	GODKJENT:
ute av målestokk	01.08.02	901A4-seksj. C 0	LD		

PROSJEKT NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

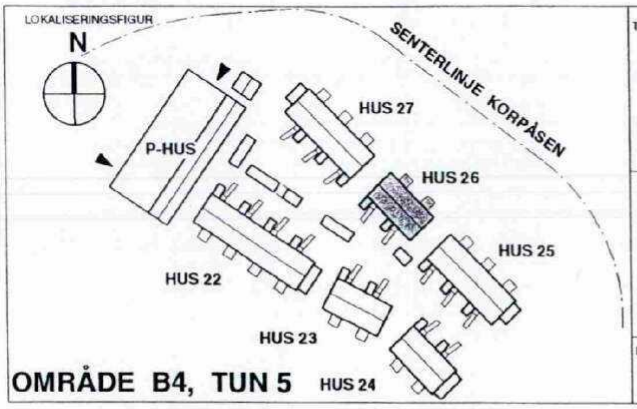
Vedlegg nr: 82



PLAN 1.ETG



PLAN U.ETG



TEGNINGEN GJELDER:

NORDRE GULLHELLA
Planer Hus 26, TUN 5
U. og 1 etg .
Seksj.søkn. område B4

OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

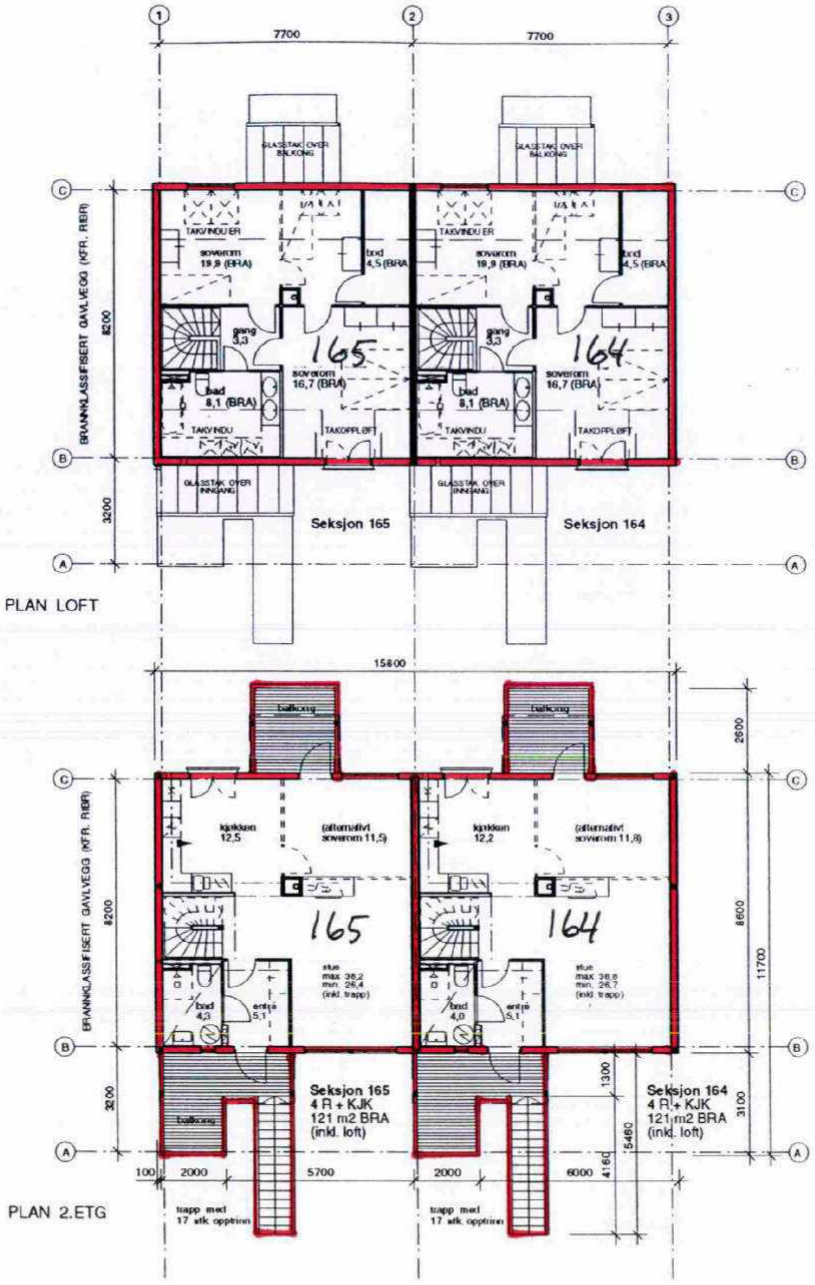
ABBL

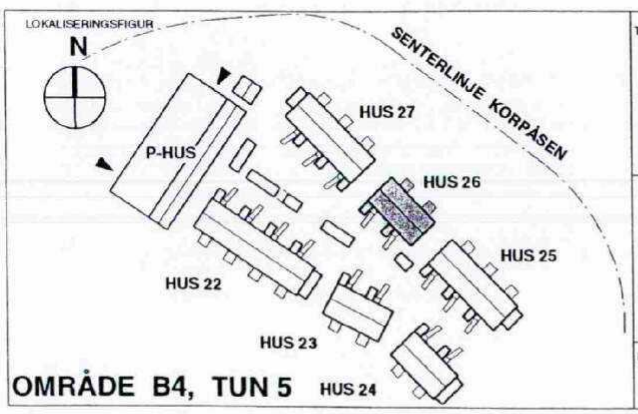
Arkitektkontoret GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 31 34 70
fax. 22 31 34 71

MÅLESTOKK:	DATO:	FILNAVN:	SIGN:	KONTROLL:	GODKJENT:
ute av målestokk	01.08.02	901A4-seksj. C 0	LD		

PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

Vedlegg nr: 83





TEGNINGEN GJELDER:
NORDRE GULLHELLA
Planer Hus 26, TUN 5
2 etg og loft.
Seksj.søkn. område B4

OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

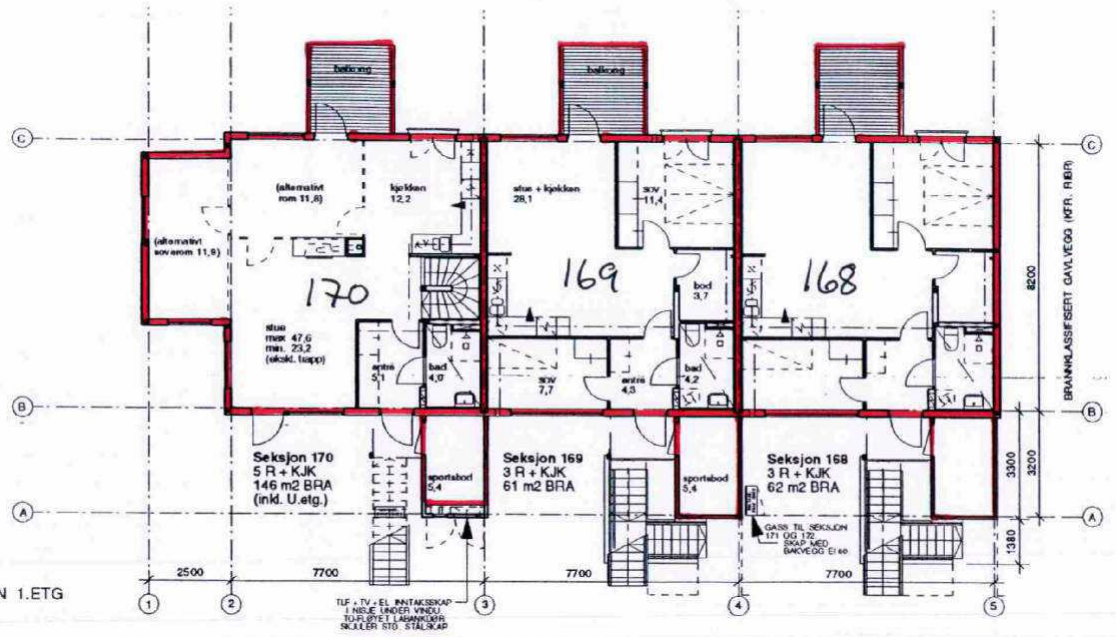
ABBL

Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 31 34 70
fax. 22 31 34 71

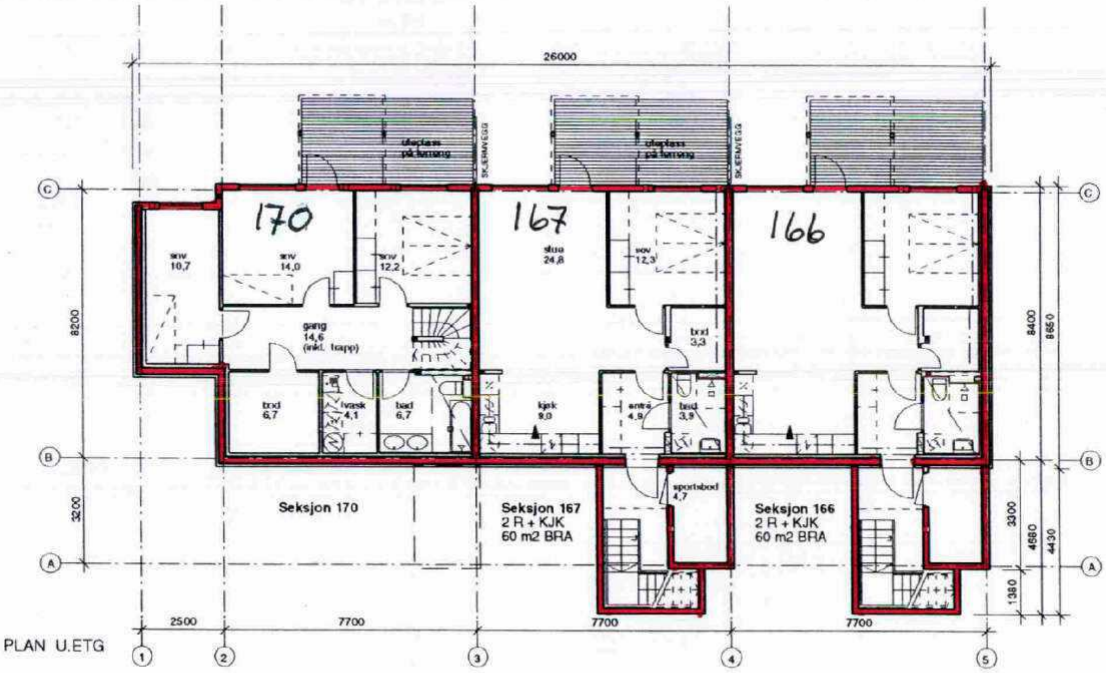
MÅLESTOKK:	DATO:	FILNAVN:	SIGN:	KONTROLL:	GODKJENT:
ute av målestokk	01.08.02	901A4-seksj. C 0	LD		

PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

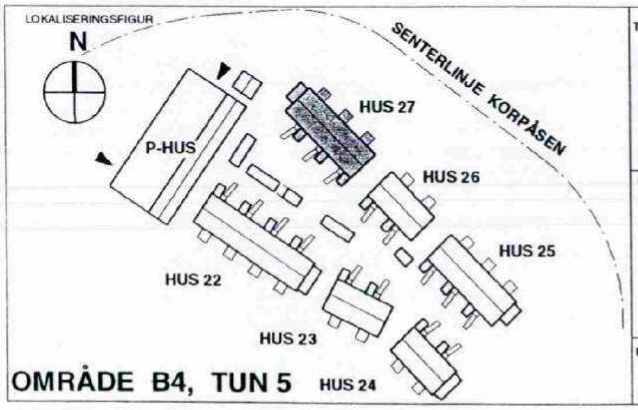
Vedlegg nr: 84



PLAN 1.ETG



PLAN U.ETG



TEGNINGEN GJELDER:
NORDRE GULLHELLA
Planer Hus 27, TUN 5
U. og 1 etg .
Seksj.søkn. område B4

OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

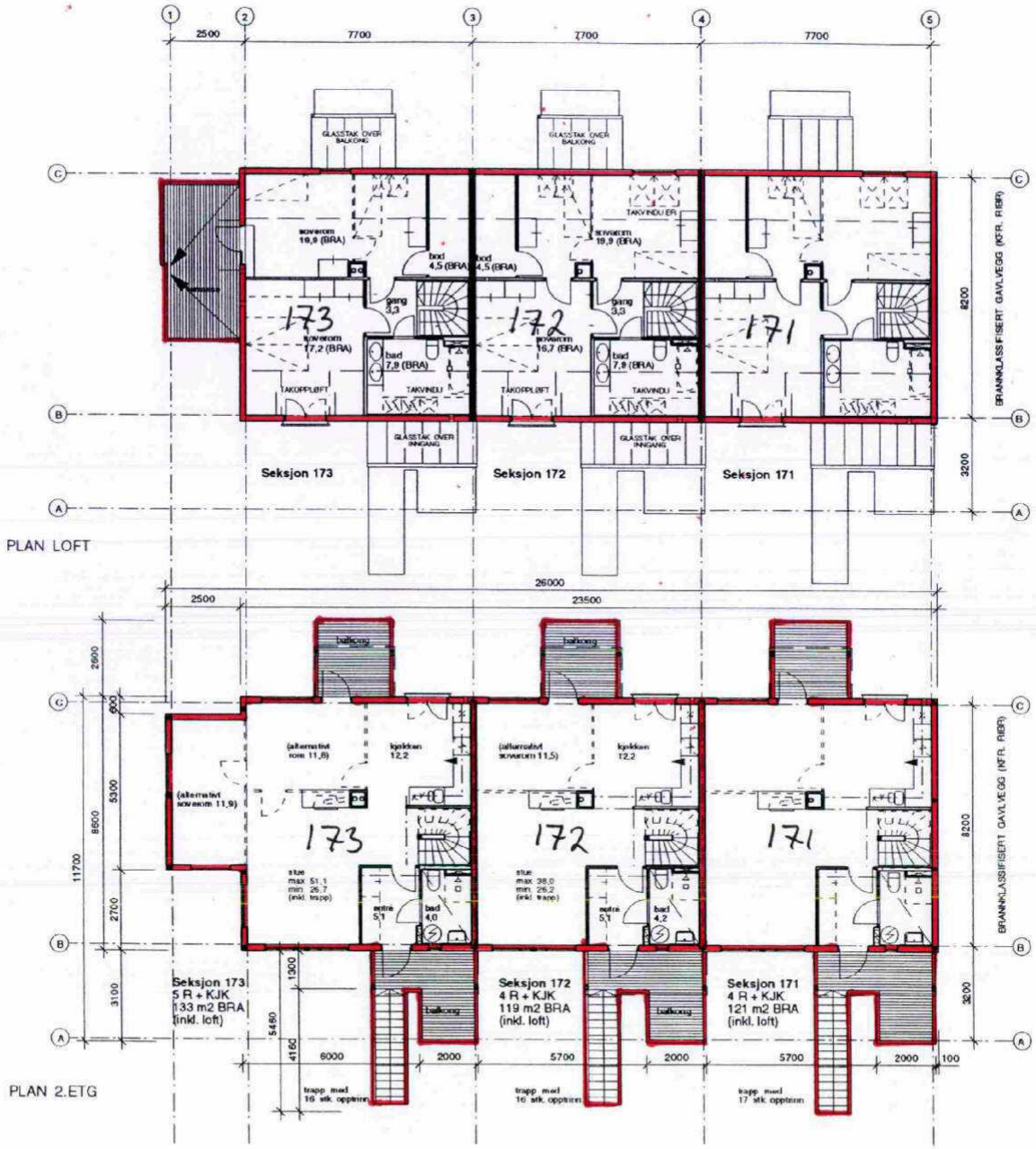
ABBL

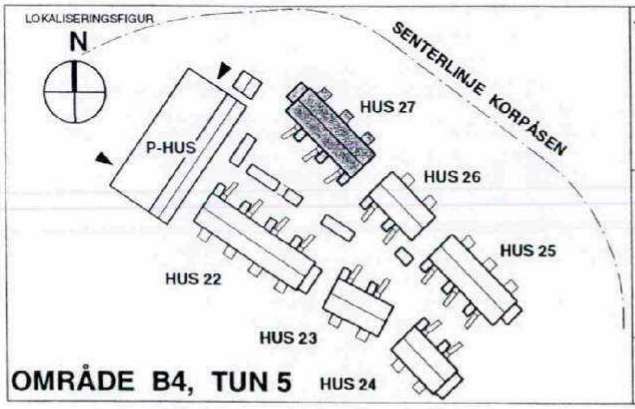
Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 31 34 70
fax. 22 31 34 71

MÅLESTOKK:	DATO:	FILNAVN:	SIGN:	KONTROLL:	GODKJENT:
ute av målestokk	01.08.02	901A4-seksj. C 0	LD		

PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

Vedlegg nr: 85





TEGNINGEN GJELDER:
NORDRE GULLHELLA
Planer Hus 27, TUN 5
2 etg og loft.
Seksj.søkn. område B4

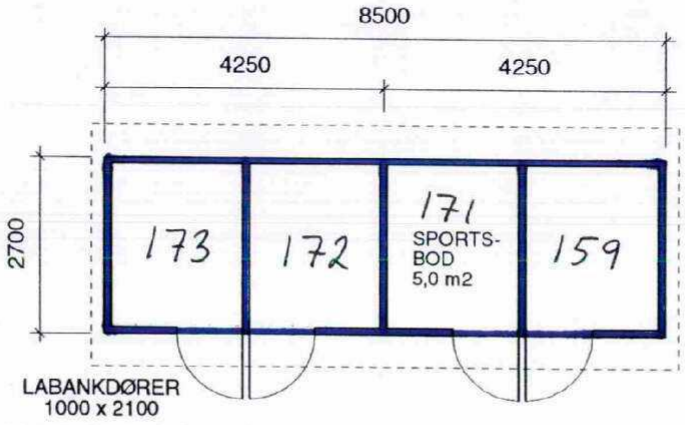
MÅLESTOKK: ute av målestokk
DATO: 01.08.02
FILNAVN: 901A4-seksj. C 0
SIGN: LD
KONTROLL:
GODKJENT:

OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

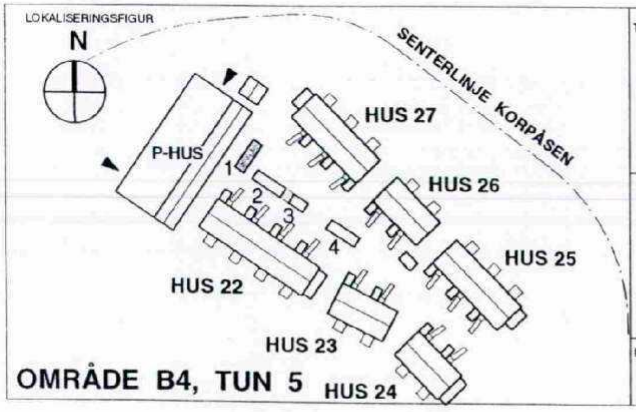
ABBL
Arkitektkontoret GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 31 34 70
fax. 22 31 34 71

PROSJEKT. NR:	FAG.	TEGN. NR.	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

Vedlegg nr: 86



BODHUS TYPE D



TEGNINGEN GJELDER:
NORDRE GULLHELLA
Planer Boder TUN 5
Bod 1
Seksj.søkn. område B4

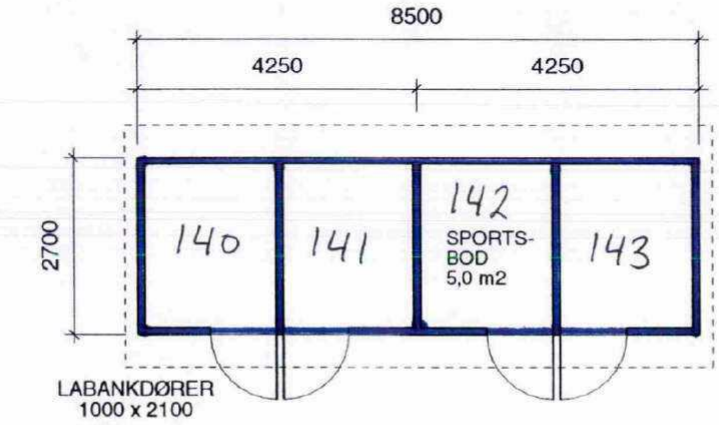
OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

ABBL
Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 31 34 70
fax. 22 31 34 71

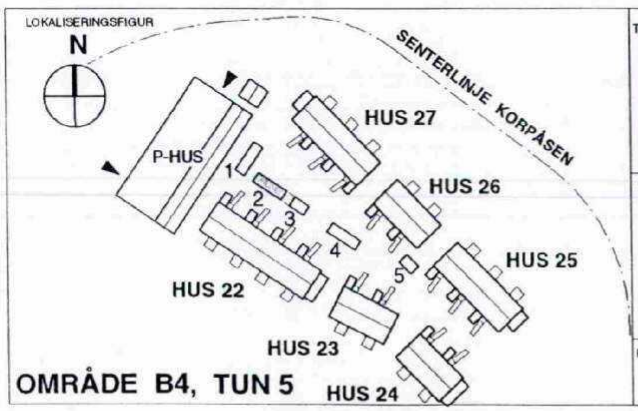
MÅLESTOKK:	DATO:	FILNAVN:	SIGN:	KONTROLL:	GODKJENT:
ute av målestokk	01.08.02	901A4-seksj. C 0	LD		

PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

Vedlegg nr: 87



BODHUS TYPE D



TEGNINGEN GJELDER:
NORDRE GULLHELLA
Planer Boder TUN 5
Bod 2
Seksj.søkn. område B4

MÅLESTOKK: ute av målestokk
DATO: 01.08.02
FILNAVN: 901A4-seksj. C 0

OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

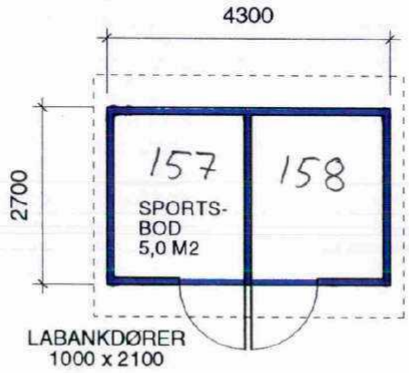
ABBL

Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 31 34 70
fax. 22 31 34 71

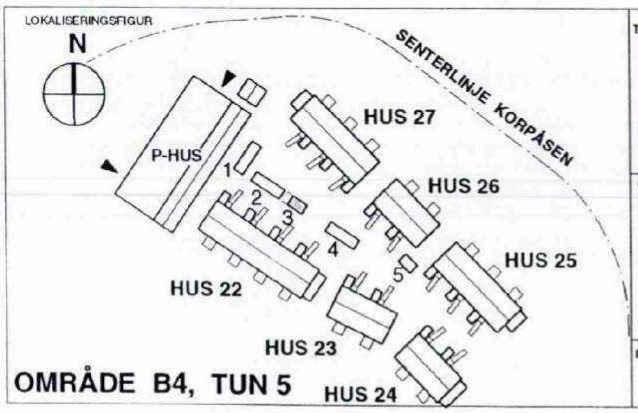
SIGN: LD
KONTROLL:
GODKJENT:

PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

Vedlegg nr: 88



BODHUS TYPE A



TEGNINGEN GJELDER:
NORDRE GULLHELLA
Planer Boder TUN 5
Bod 3
Seksj.søkn. område B4

MÅLESTOKK: ute av målestokk
DATO: 01.08.02
FILNAVN: 901A4-seksj. C 0
SIGN: LD
KONTROLL:
GODKJENT:

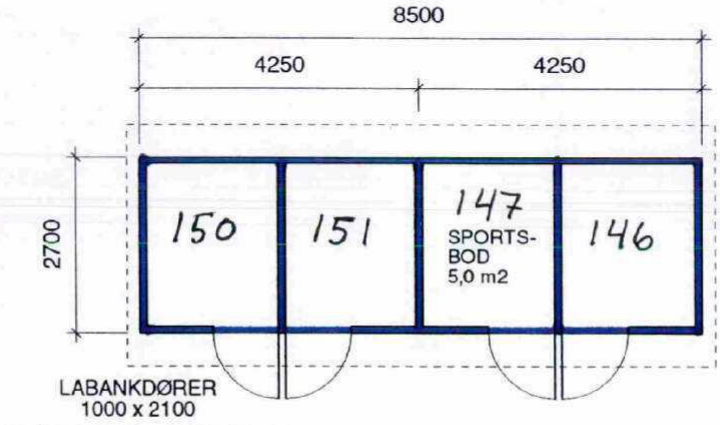
OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

ABBL

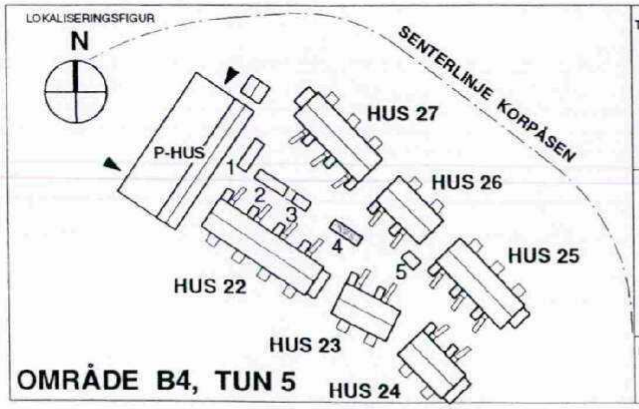
Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 31 34 70
fax. 22 31 34 71

PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

Vedlegg nr: 89



BODHUS TYPE D



TEGNINGEN GJELDER:
NORDRE GULLHELLA
Planer Boder TUN 5
Bod 4
Seksj.søkn. område B4

OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

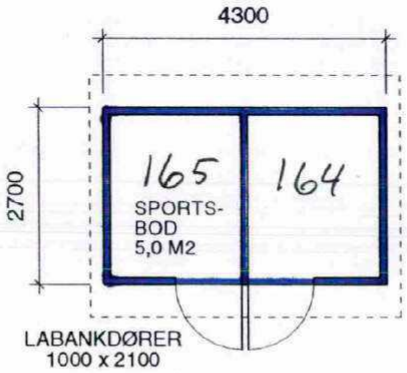
ABBL

Arkitektkontoret
GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 31 34 70
fax. 22 31 34 71

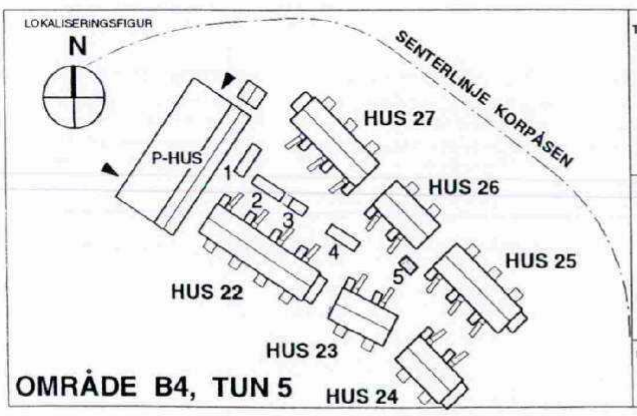
MÅLESTOKK:	DATO:	FILNAVN:	SIGN:	KONTROLL:	GODKJENT:
ute av målestokk	01.08.02	901A4-seksj. C 0	LD		

PROSJEKT. NR.	FAG.	TEGN. NR.	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

Vedlegg nr: 90



BODHUS TYPE A



TEGNINGEN GJELDER:
NORDRE GULLHELLA
Planer Boder TUN 5
Bod 5
Seksj.søkn. område B4

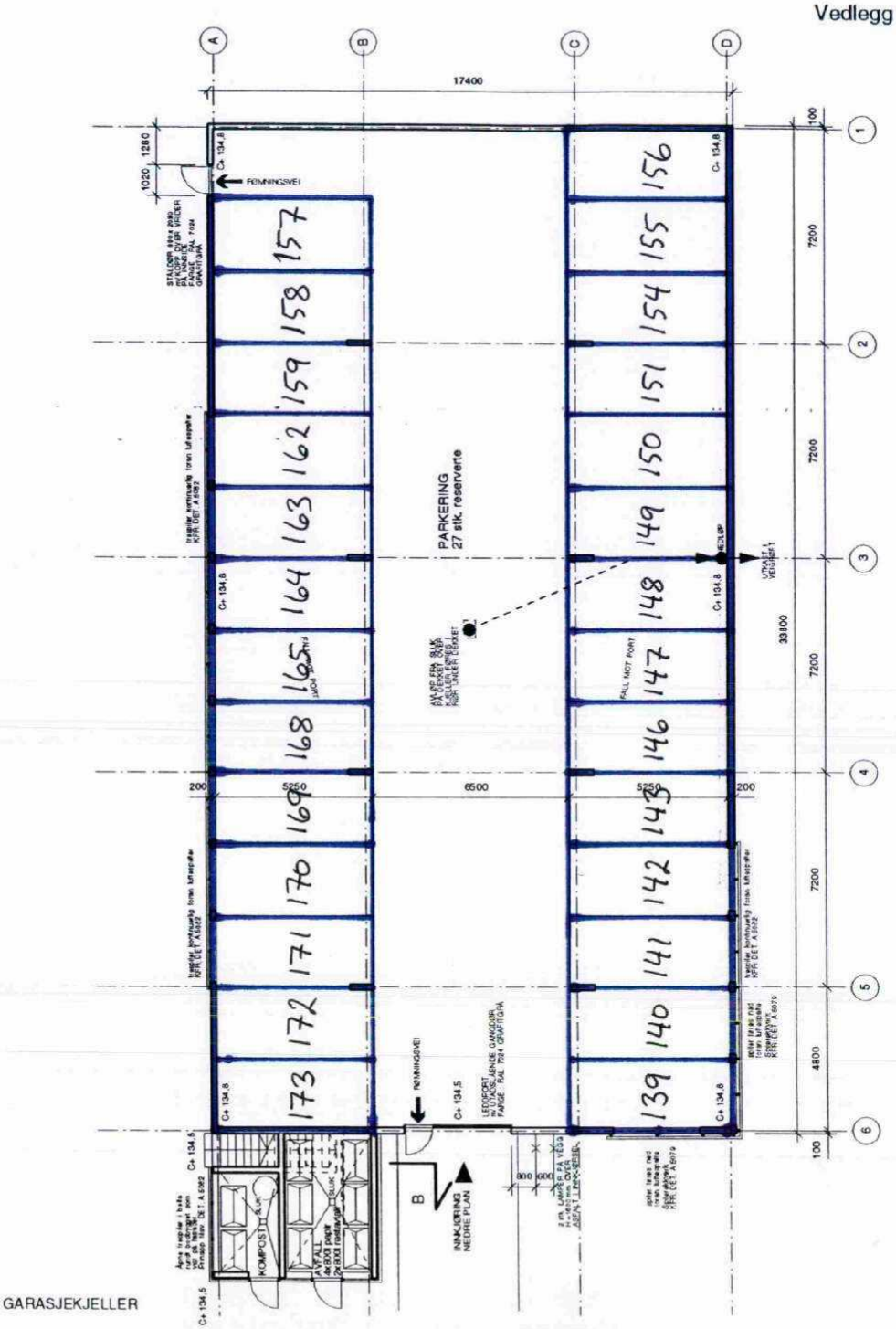
OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

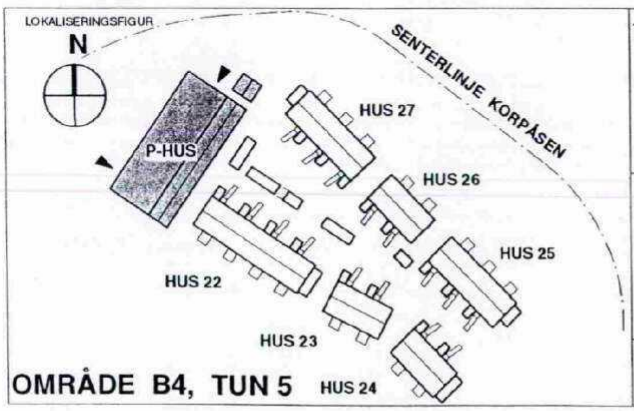
ABBL
Arkitektkontoret GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 31 34 70
fax. 22 31 34 71

MÅLESTOKK:	DATO:	FILNAVN:	SIGN:	KONTROLL:	GODKJENT:
ute av målestokk	01.08.02	901A4-seksj. C 0	LD		

PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

Vedlegg nr: 91





TEGNINGEN GJELDER:
NORDRE GULLHELLA
Plan
P-HUS TUN 5, 1. Plan
Seksj.søkn. område B4

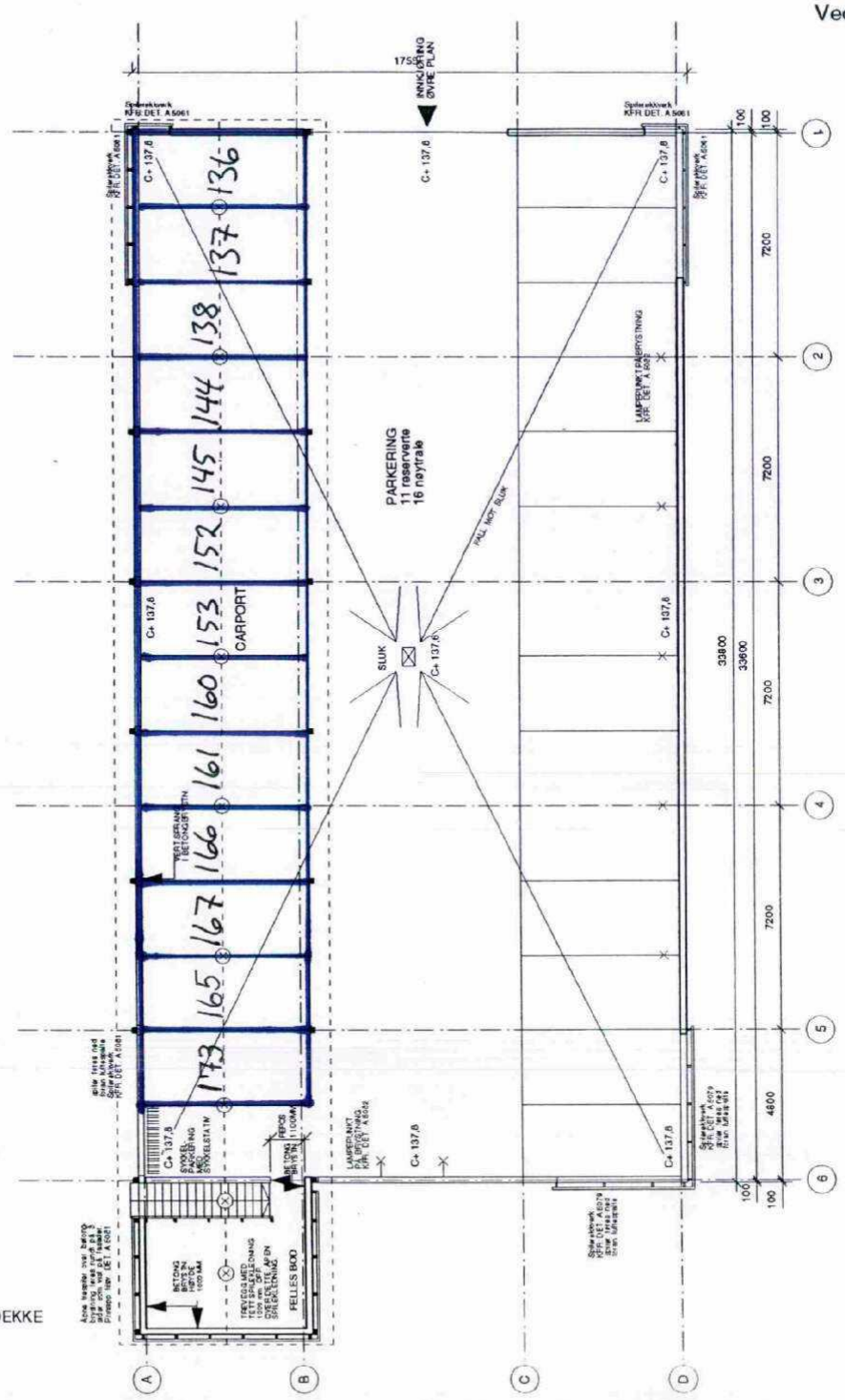
MÅLESTOKK: ute av målestokk
DATO: 01.08.02
FILNAVN: 901A4-seksj. C 0
SIGN: LD
KONTROLL:
GODKJENT:

OPPDRAGSGIVER:
ABBL
Asker og Bærum Boligbyggelag

Arkitektkontoret GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 31 34 70
fax. 22 31 34 71

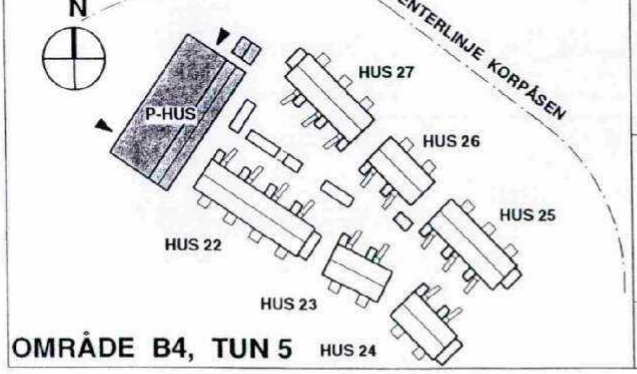
PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

Vedlegg nr: 92



PARKERINGSDEKKE
m/ carport

LOKALISERINGSFIGUR



OMRÅDE B4, TUN 5

TEGNINGEN GJELDER:
NORDRE GULLHELLA
Plan
P-HUS TUN 5, 2. Plan
Seksj.søkn. område B4

MÅLESTOKK: ute av målestokk
DATO: 01.08.02
FILNAVN: 901A4-seksj. C 0
SIGN: LD
KONTROLL:
GODKJENT:

OPPDRAGSGIVER:
Asker og Bærum Boligbyggelag

ABBL
Arkitektkontoret GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 31 34 70
fax. 22 31 34 71

PROSJEKT. NR:	FAG:	TEGN. NR:	REV. INDEX:	REV. NR:
901	A	ikke tildelt	C	0

13604

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601365283
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
974637766	ASKER KOMMUNE SEKTOR TEKNISK	Postboks 353, 1372 ASKER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
986145664	KORPÅSEN BOLIGSAMEIE		Postboks 385, 1301 SANDVIKA

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0220	61	695

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1049635 Tinglyst: 10.12.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1049635/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-17 11:53
Side 1 av 24

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
ADVOKAT GEIR NÆRØ
POSTBOKS 201 BOGSTADVEIEN
0323 OSLO

☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☒ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0220	ASKER	61	695		1-173

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
986 145 664	Korpiosen Boligsamvirke		
210259 [redacted]	Heidi Ilievski (snr. 25)		
270755 [redacted]	Greta Almerud (snr. 26)		
290975 [redacted]	Kjell Arne Skjold (snr. 27)		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	60	BG	11	B	60	BG	21	B	61	BG	31	B	63	BG
2	B	60	BG	12	B	60	BG	22	B	146	BG	32	B	63	BG
3	B	146	BG	13	B	60	BG	23	B	121	B	33	B	63	BG
4	B	122	BG	14	B	61	BG	24	B	133	B	34	B	121	BG
5	B	61	BG	15	B	61	BG	25	B	75	BG	35	B	119	BG
6	B	61	BG	16	B	61	BG	26	B	63	BG	36	B	121	BG
7	B	133	B	17	B	121	B	27	B	63	BG	37	B	60	BG
8	B	119	B	18	B	119	B	28	B	133	BG	38	B	60	BG
9	B	119	B	19	B	121	B	29	B	119	BG	39	B	146	BG
10	B	121	B	20	B	60	BG	30	B	121	BG	40	B	61	BG
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

TABELL I

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Se eget vedlegg.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

X

Rett kopi bekreftes
29/11-12
Sign.:
ASKER KOMMUNE
SERVICETORGET

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til

☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☒ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0220	ASKER	61	695		1 - 173

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]

3. Begjæring: Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
41	B	61	BG	51	B	119	B	61	B	79	BG	71	B	62	BG
42	B	133	B	52	B	121	B	62	B	62	BG	72	B	137	B
43	B	119	B	53	B	122	BG	63	B	62	BG	73	B	119	B
44	B	121	B	54	B	146	BG	64	B	62	BG	74	B	119	B
45	B	60	BG	55	B	121	B	65	B	137	B	75	B	62	BG
46	B	60	BG	56	B	133	B	66	B	119	B	76	B	62	BG
47	B	61	BG	57	B	79	BG	67	B	119	B	77	B	79	BG
48	B	61	BG	58	B	62	BG	68	B	119	B	78	B	119	B
49	B	122	BG	59	B	137	B	69	B	79	BG	79	B	119	B
50	B	121	B	60	B	119	B	70	B	62	BG	80	B	137	B
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

TABELL II

Rett kopi bekreftes
29/11-12
Sign.:
ASKER KOMMUNE
SERVICETORGET

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Side 2 av 7

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til

☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☒ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0220	ASKER	67	695		1-173

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]

3. Begjæring: Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
81	B	62	BG	91	B	62	BG	101	B	119	BG	111	B	119	B
82	B	79	BG	92	B	62	BG	102	B	121	BG	112	B	137	B
83	B	119	B	93	B	137	B	103	B	62	BG	113	B	60	BG
84	B	137	B	94	B	119	B	104	B	62	BG	114	B	60	BG
85	B	146	BG	95	B	119	B	105	B	62	BG	115	B	146	BG
86	B	122	BG	96	B	119	B	106	B	119	B	116	B	67	BG
87	B	133	B	97	B	75	BG	107	B	119	B	117	B	67	BG
88	B	121	B	98	B	63	BG	108	B	119	B	118	B	133	B
89	B	79	BG	99	B	63	BG	109	B	62	BG	119	B	119	B
90	B	62	BG	100	B	133	BG	110	B	79	BG	120	B	121	B
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Side 3 av 7

Rett kopi bekreftes
29/11-12
Sign.: [illegible]
ASKER KOMMUNE
SERVICETORGET

7738/1

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til		☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner ☒ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0220	ASKER	69	695		1-173

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]

Rett kopi bekreftes
29/11-12
Sign.: [illegible]
ASKER KOMMUNE
SERVICETORGET

TABELL A

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
121	B	60	BG	131	B	69	BG	141	B	119	B	151	B	137	B
122	B	60	BG	132	B	69	BG	142	B	119	B	152	B	60	BG
123	B	69	BG	133	B	121	B	143	B	137	B	153	B	60	BG
124	B	69	BG	134	B	119	B	144	B	62	BG	154	B	146	BG
125	B	121	B	135	B	121	B	145	B	62	BG	155	B	69	BG
126	B	121	B	136	B	62	BG	146	B	119	B	156	B	69	BG
127	B	60	BG	137	B	62	BG	147	B	119	B	157	B	133	B
128	B	60	BG	138	B	62	BG	148	B	62	BG	158	B	119	B
129	B	60	BG	139	B	79	BG	149	B	79	BG	159	B	121	B
130	B	69	BG	140	B	119	B	150	B	119	B	160	B	60	BG
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves midlertid signering også her.

Side 4 av 7

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til		☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner ☒ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0220	ASKER	61	695		1-173

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
161	B	60	BG	171	B	121	B								
162	B	61	BG	172	B	119	B								
163	B	61	BG	173	B	133	B								
164	B	121	B												
165	B	121	B												
166	B	60	BG												
167	B	60	BG												
168	B	61	BG												
169	B	61	BG												
170	B	146	BG												
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 16 376 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN 16 376

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark kreves imidlertid signering også her.

Side 5 av 7

Rett kopi bekreftes
29/11-12
Sign.:
ASKER KOMMUNE
SERVICETORGET

TA8341 7733

Rett kopi bekreftes
29/11-12
Sign.:
ASKER KOMMUNE
SERVICETORGET

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
X Asker 14/4 08	Svein Ove Laksen	SVEIN OVE LAKSEN	ANNIKEN RØIE
	Ole F Melleby	OLE FREDRIK MELLEBY	
	Harald Hovin	HARALD HOVIN	
	Mira Coucheron	MIRA COUCHERON	
	Li	Li Sun	Bjarne Bakk
	André Flatner	ANDRÉ FLATNER	
	Frode Sundby	FRODE SUNDBY	
	Helle Johnsrud	HELLE JOHNSRUD	
	Mats Borgersen	MATS BORGERSEN	

Se eget vedlegg for supplerende underskrifter.
Side 6 av 7

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
Asker 14/4-08		MATS BORGERSEN
		SVEIN OVE ISAKSEN
		HARALD HOLDEN
		MIRA LOUCHERON
		OLE FREDRIK MELLEBY
		Li Sun.
		ANDRÉ FLATNER
		FRODE SUNDBY
		HELLE JOHNSRUD

9. Kommunens tillatelse til reseksjonering

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

Asker kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	

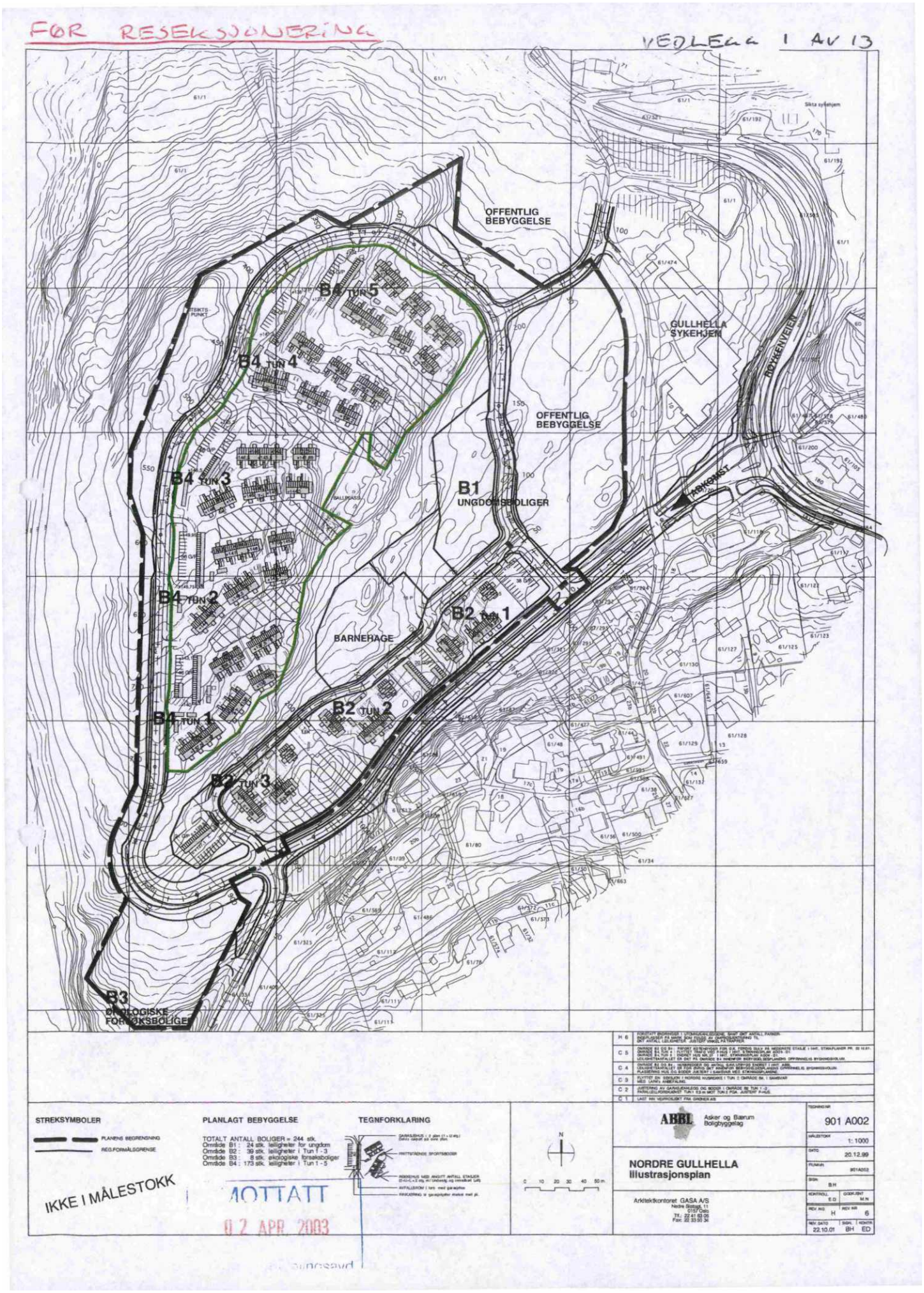
Dato	Underskrift	Stempel

Rett kopi bekreftes
29/11-12
Sign.:
ASKER KOMMUNE
SERVICETORGET

Noter:

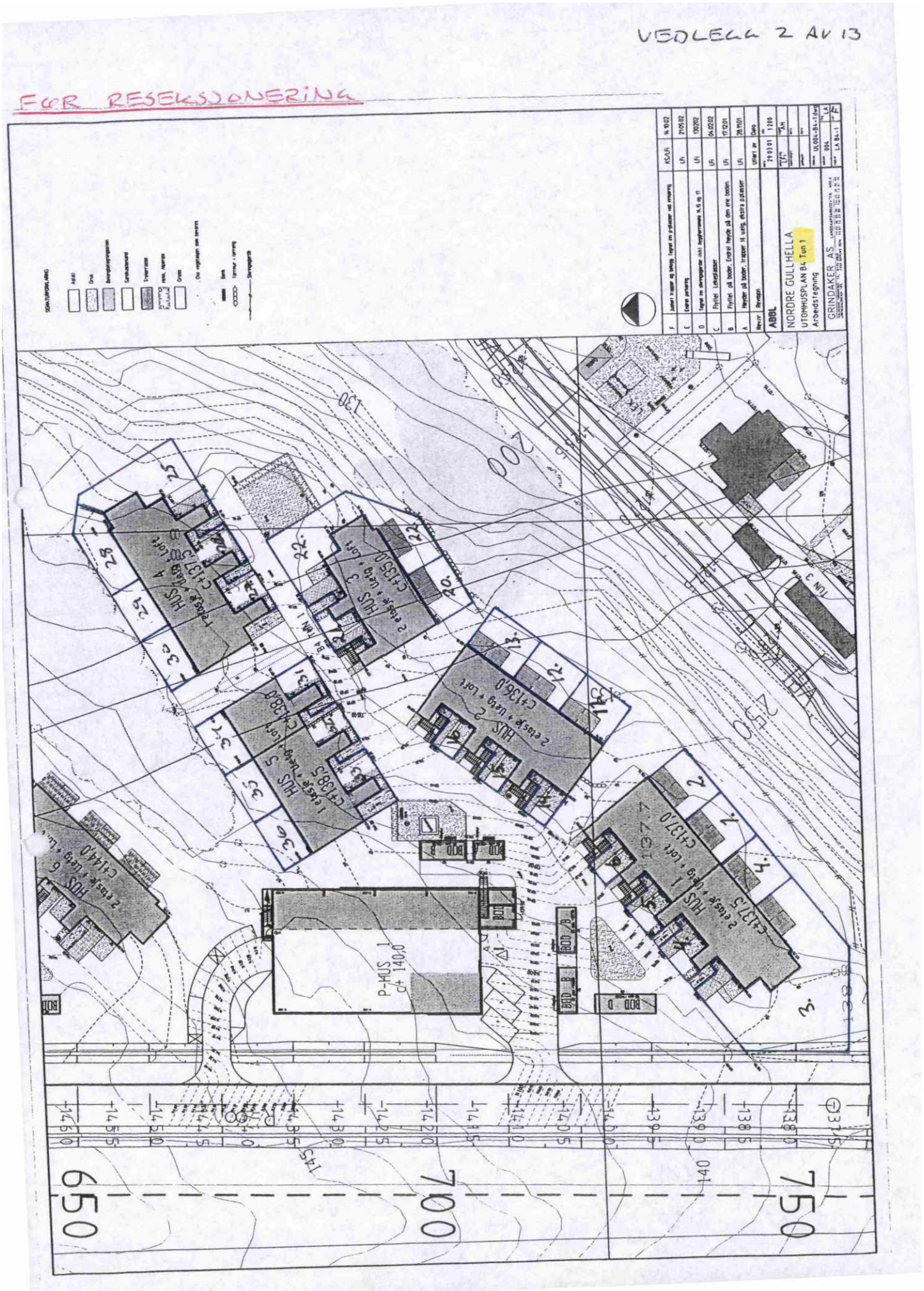
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

Side 7 av 7


FØR RESEKSJONERING
VEDLEGG 1 AV 13
OFFENTLIG BEBYGGELSE
B4 TUN 5
B4 TUN 4
GULLHELLA SYKEHJEM
OFFENTLIG BEBYGGELSE
B4 TUN 3
B1 UNGDOMSBOLIGER
B4 TUN 2
B2 TUN 1
BARNEHAGE
B4 TUN 1
B2 TUN 2
B2 TUN 3
B3 ØKOLOGISKE FORSØKSBOLIGER
STREKSYMBOLER
PLANENS BEGRENSNING
REGULERINGSGRENSE
IKKE I MÅLESTOKK
PLANLAGT BEBYGGELSE
TOTALT ANTALL BOLIGER = 244 stk.
Område B1 : 24 stk. leiligheter for ungdom
Område B2 : 39 stk. leiligheter i Tun 1 - 3
Område B3 : 8 stk. økologiske forsøksboliger
Område B4 : 173 stk. leiligheter i Tun 1 - 5
TEGNFORKLARING
MOTTATT
02 APR 2003
ABBL Asker og Bærum Boligbyggelag
NORDRE GULLHELLA
Illustrasjonsplan
Arkitektkontoret GASA A/S
901 A002
1: 1000
20.12.99
22.10.01

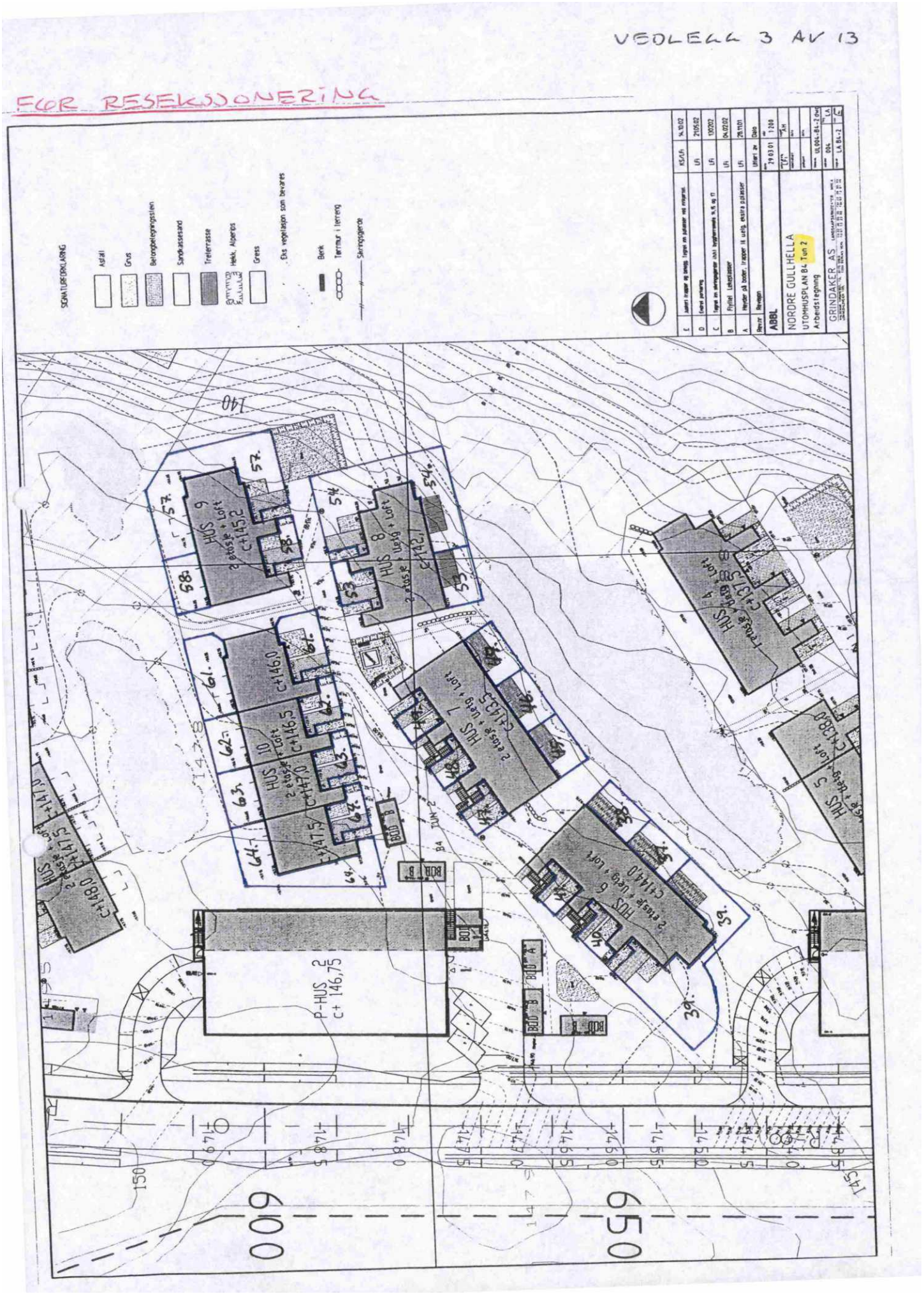
VEDLEGG 2 AV 13

FOR RESEKSJONERING



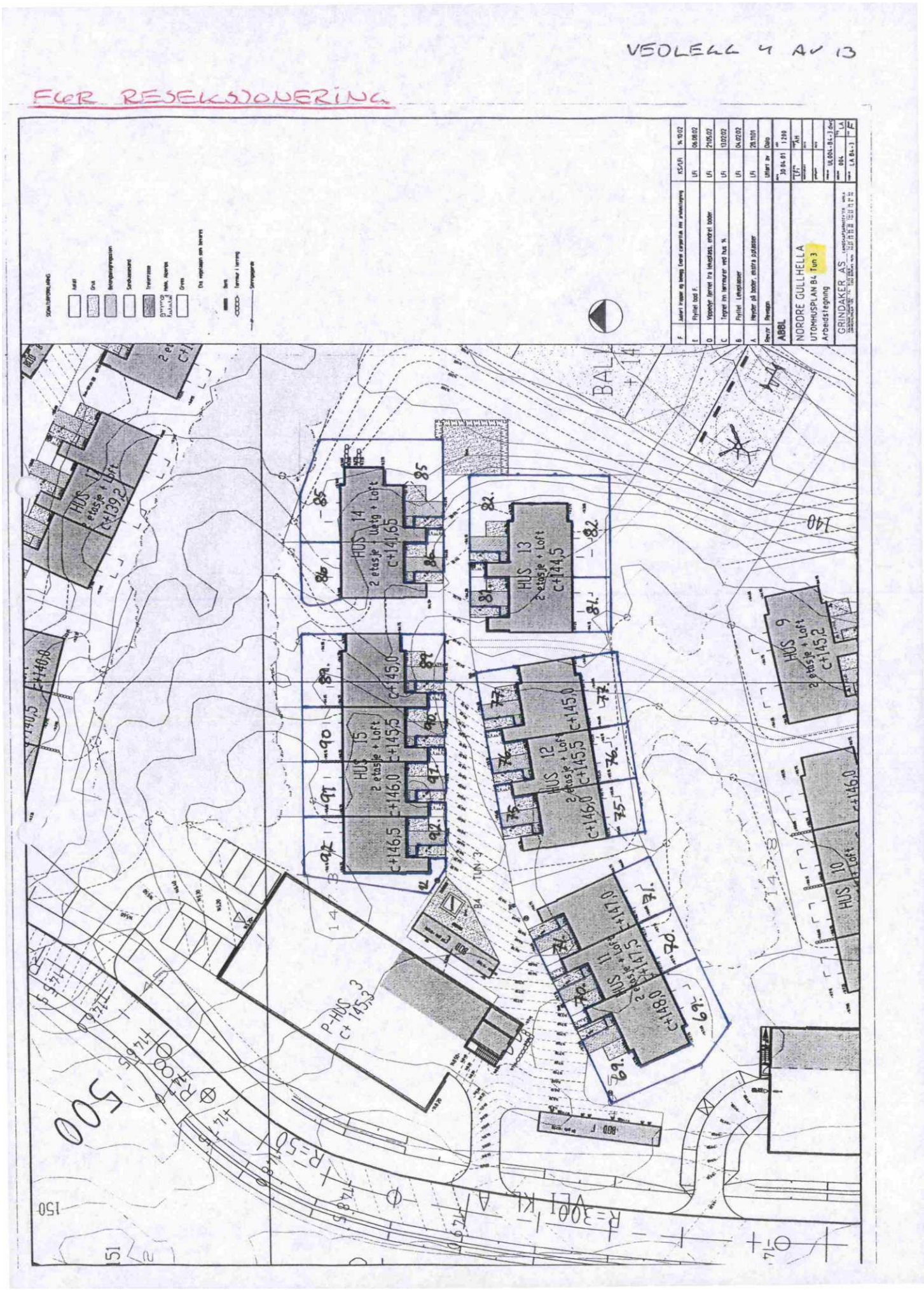
VEDLEGG 3 AV 13

FOR RESEKSJONERING



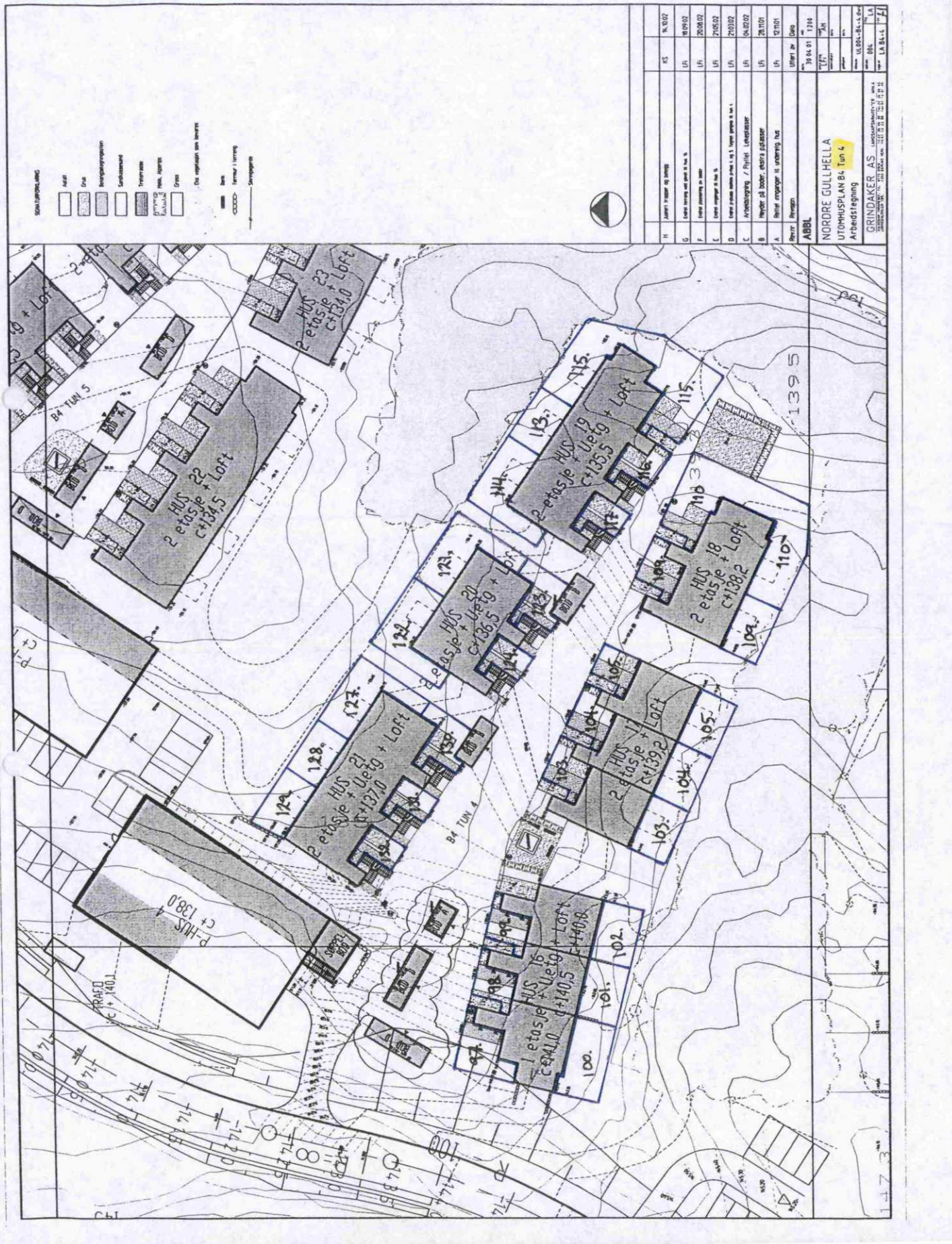
VEDLEGG 4 AV 13

FØR RESEKSJONERING



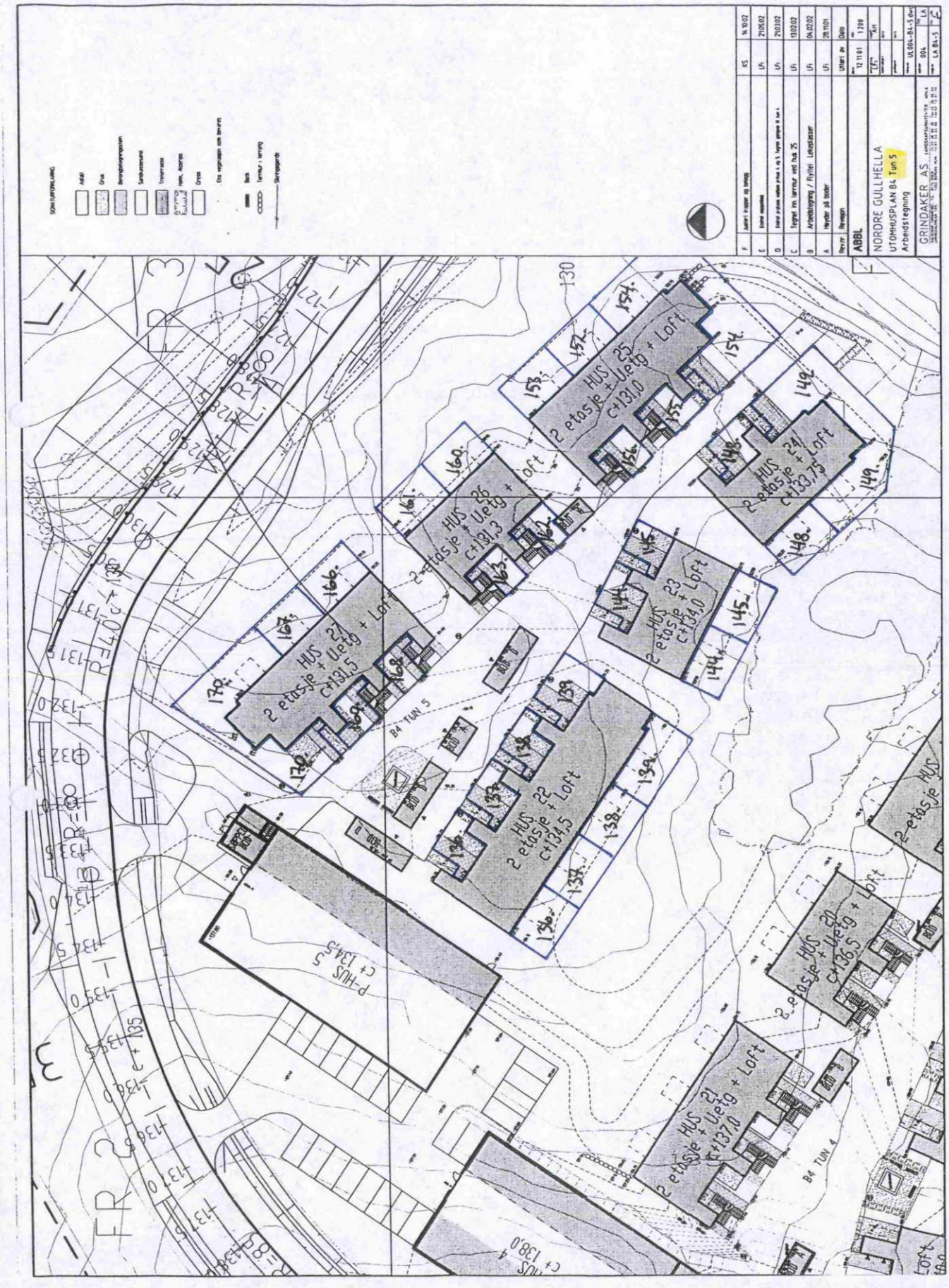
VEDLEGG 5 AV 13

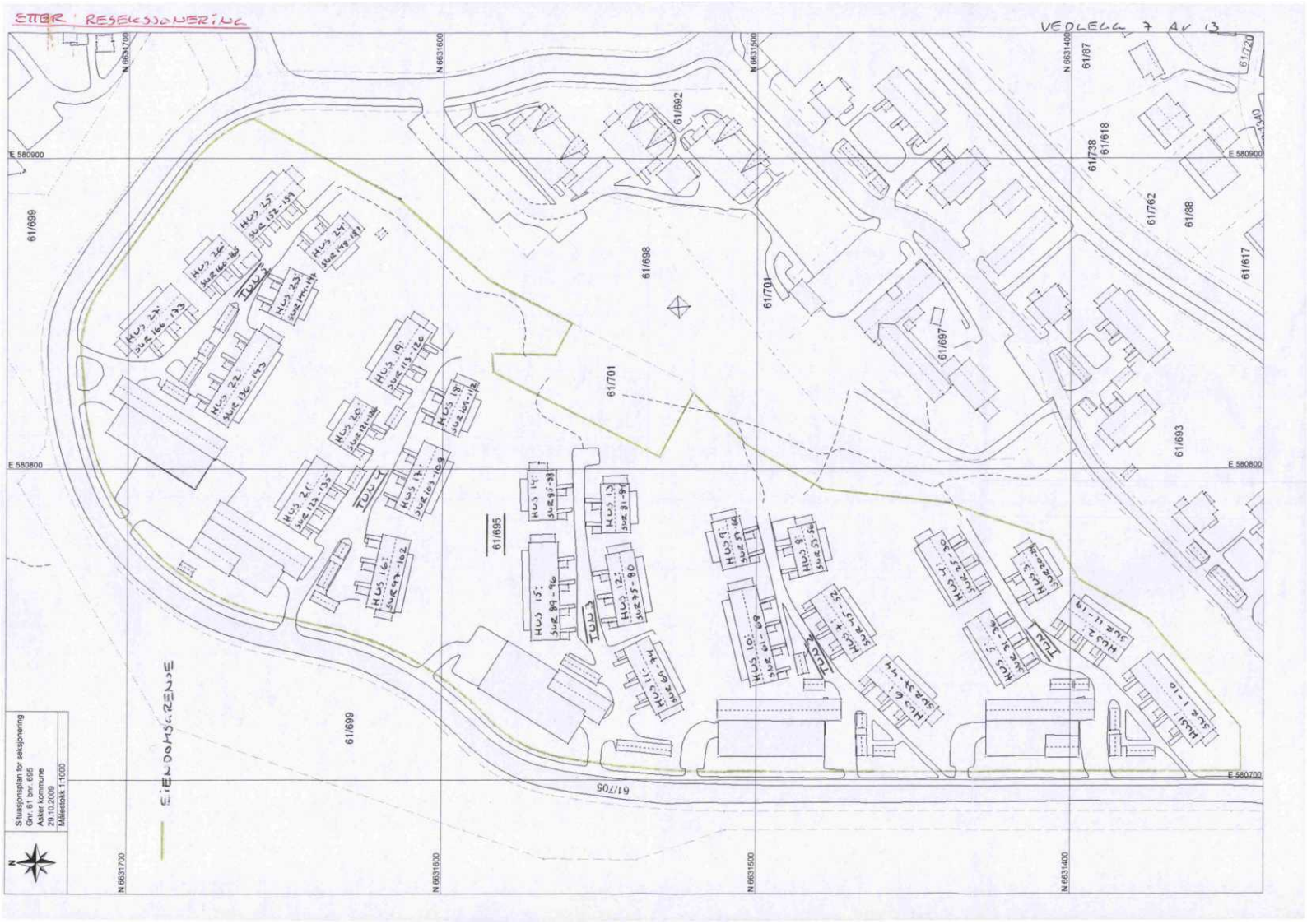
FOR RESEKSJONERING



VEDLEGG 6 AV 13

FOR RESEKSJONERING




STEDR. REGULERING
VEDLEGG 7 AV 13
61/692
61/698
61/701
61/699
61/695
61/697
61/693
61/617
61/762
61/88
61/738
61/618
61/87
61/720
61/705
E 580900
E 580800
E 580700
N 6631700
N 6631600
N 6631500
N 6631400
EIENDOMSGRENSE
Situasjonsplan for seksjonering
Gnr. 61 bnr. 695
Asker kommune
29.10.2009
Målestokk 1:1000


ETTER REGULERING
VEDLEGG 8 AV 13
Situasjonsplan for seksjonering
Gnr. 61 bnr. 695, Tun 1
Asker kommune
29.10.2009
Målestokk 1:400
N 6631440
N 6631400
N 6631360
E 580760
E 580720

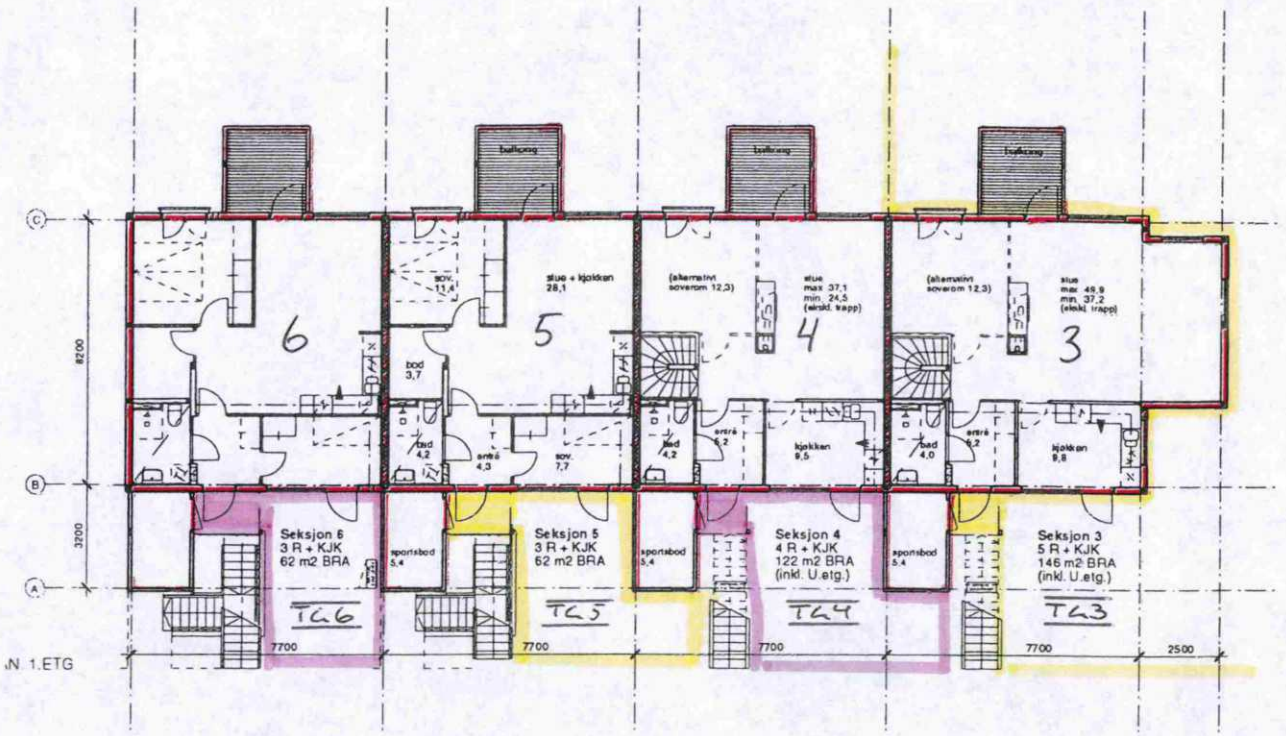

ETTER RESEKSJONERING
VEDLEGG 9 AV 13
Situasjonsplan for seksjonering
Gnr. 61 bnr. 695, Tun 2
Asker kommune
29.10.2009
Målestokk 1:400
N 6631520
N 6631480
N 6631440
E 580680
E 580720
E 580760
E 580800
TG 39
TG 38
TG 49
TG 46
TG 45
TG 54
TG 53
TG 57
TG 58
TG 61
TG 62
TG 63
TG 64
SUR 38
SUR 39
SUR 40
SUR 41
SUR 42
SUR 43
SUR 44
SUR 45
SUR 46
SUR 47
SUR 48
SUR 49
SUR 50
SUR 51
SUR 52
SUR 53
SUR 54
SUR 55
SUR 56
SUR 57
SUR 58
SUR 59
SUR 60
SUR 61
SUR 62
SUR 63
SUR 64
SUR 65
SUR 66
SUR 67
SUR 68


ETTER RESEKSJONERING
VEDLEGG 10 AV 13
Situasjonsplan for seksjonering
Gnr. 61 bnr. 695, Tun 3
Asker kommune
29.10.2009
Målestokk 1:400
61/695
61/705
61/701
TG 92
TG 91
TG 90
TG 89
TG 86
TG 85
TG 82
TG 81
TG 77
TG 76
TG 75
TG 71
TG 70
TG 69
SNR 92
SNR 91
SNR 90
SNR 89
SNR 96
SNR 95
SNR 94
SNR 93
SNR 88
SNR 87
SNR 84
SNR 83
SNR 80
SNR 79
SNR 78
SNR 74
SNR 73
SNR 72
N 6631560
N 6631520
E 580720
E 580760
E 580800
16.5 M
4.0M

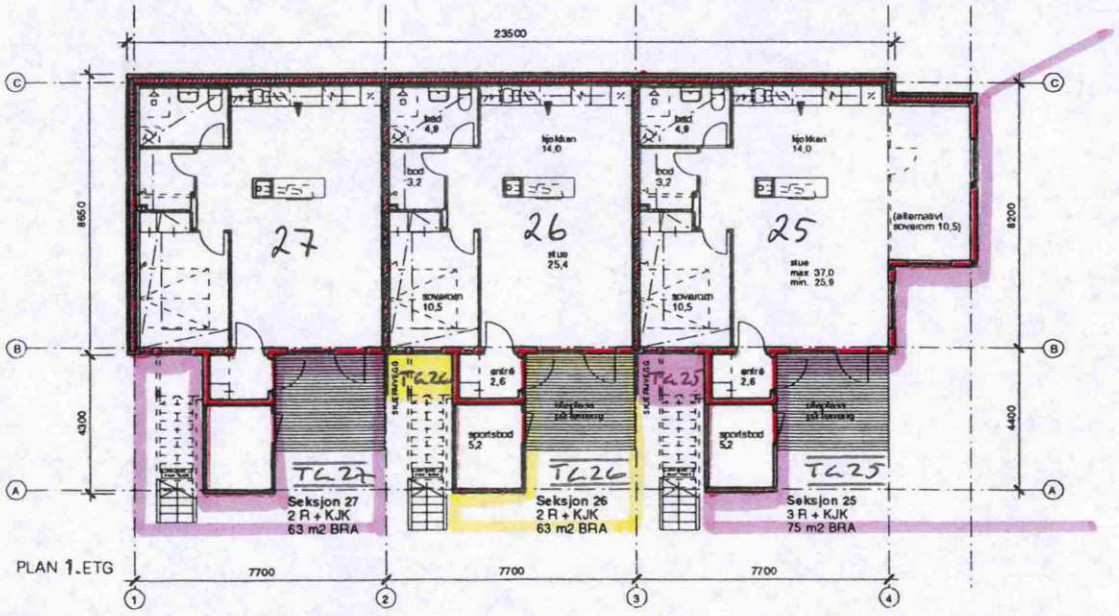

ETTER REGULERING
VEDLEGG 11 AV 13
Situasjonsplan for seksjonering
Gnr. 61 bnr. 695, Tun 4
Asker kommune
29.10.2009
Målestokk 1:400
61/695
N 6631640
N 6631600
E 590760
E 590800
E 590840


ETTER REGULERINGSENDRING
VEDLEGG 12 AV 13
61/699
E 580880
E 580840
N 6631720
N 6631680
N 6631640
N 6631600
Situasjonsplan for seksjonering
Gnr. 61 bnr. 695, Tun 5
Asker kommune
29.10.2009
Målestokk 1:400

VEDLEGG 13 AV 13



Skissen viser prinsippet for avgrensing av uteareal til seksjoner med inngang på bakkeplan, der uteareal / inngangsparti ligger under trapp til seksjoner i etasjen over.



Skissen viser prinsippet for avgrensing av uteareal utenfor vinduer under trapp i kvo. at seksjonenes uteareal i disse tilfeller består av 2 "teiger".

Felt 4. Supplerende tekst.

(Ved reseksjonering skal oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.)

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner av gnr. 61 bnr. 695 ble tinglyst 28.04.2003 med dagboknummer 10799. Situasjonsplan var den gang ikke målsatt.

Ved denne reseksjonering er alle nødvendige utmål oppgitt der grenser for uteareal ikke følger bygninger eller konstruksjoner.

For de fleste seksjoner som har tilleggsdel i grunn utvides arealene noe ved at fellesareal reduseres.

Seksjon 170 avgir deler av uteareal til fellesareal.

Det er to tilfeller hvor grensen mellom seksjoner justeres. Dette gjelder seksjon 27 som avgir deler av uteareal til seksjon 26, samt seksjon 26 som avgir deler av uteareal til seksjon 25.

Det er ingen endring av sameiebrøker.

Rett kopi bekreftes
29/11-12
Sign.: Ett Gilleb
ASKER KOMMUNE
SERVICETORGET

Felt 7. Underskrifter.

Sted og dato	Underskrift	Navn gjentas med blokkbokstaver
		HEIDI ILIEVSKI
Asker 24/10-12	Greta Almerud	GRETA ALMERUD
Asker 26/11 12	Kjell Arne Skjold	KJELL ARNE SKJOLD

Rett kopi bekreftes
29/11-12
Sign.:
ASKER KOMMUNE
SERVICETORGET

Felt 7. Underskrifter.

Sted og dato	Underskrift	Navn gjentas med blokkbokstaver
Asker 16/10 - 12	Heidi Ilievski	HEIDI ILIEVSKI
		GRETA ALMERUD
		KJELL ARNE SKJOLD

Rett kopi bekreftes
29/11-12
Sign.:
ASKER KOMMUNE
SERVICETORGET

bevar våtrom

Sluttrapport for
Korpåsen 149b

Befaringsnummer: 2026-24556

Utbedringsnummer:

Dato for utbedring: 31.08.2026



bevar våtrom

Oppdragsgiver informasjon

Oppdragsgiver navn	Eirik Hamnvik
Telefon	92649285
E-post	eirikhamnvik@gmail.com

Skadested informasjon

Navn	Eirik Hamnvik
Gatenavn og nummer	Korpåsen 149b
Postnummer og poststed	1386 Asker
E-post	eirikhamnvik@gmail.com
Telefon	92649285

Generell informasjon om saken

Dato for befaring	14.08.2026
Ansvarlig tekniker	Martin Nordahl

Bakgrunn

Skadebeskrivelse



1 Hull i mansjett

Det er gulv over gulv, men uvisst om det er varmekabler i øverste lag.

Hva har skjedd

Det er avdekket hull i mansjett som må utbedres.

bevar våtrom

Utbedring

Beskrivelse av utbedring

Rift/hull i sluk mansjett.

Konklusjon

I forbindelse med utbedring rundt sluk ble flisene lokalt fjernet. Varmekabler ble peilet, og betong ble pigget ned til eksisterende membran/tettesjikt. Det ble montert ny slukmansjett og påført ny membran, før ny klemring ble satt. Avslutningsvis ble det støpt ny betong og lagt nye fliser med fug.

Bilder av ferdigstilt utbedring



1 betongen er pigget vekk.





3 gammel membran er åpnet i sluk



4 Fjernet fliser





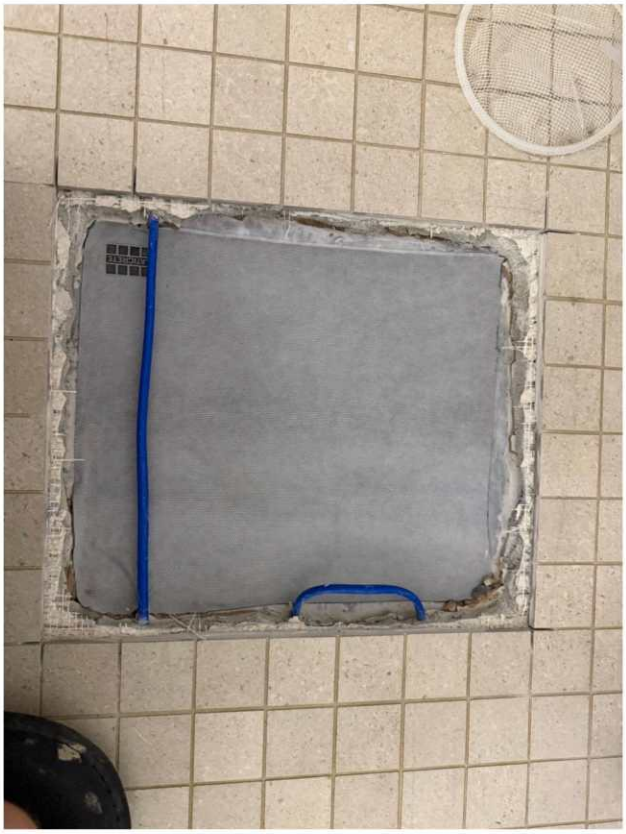




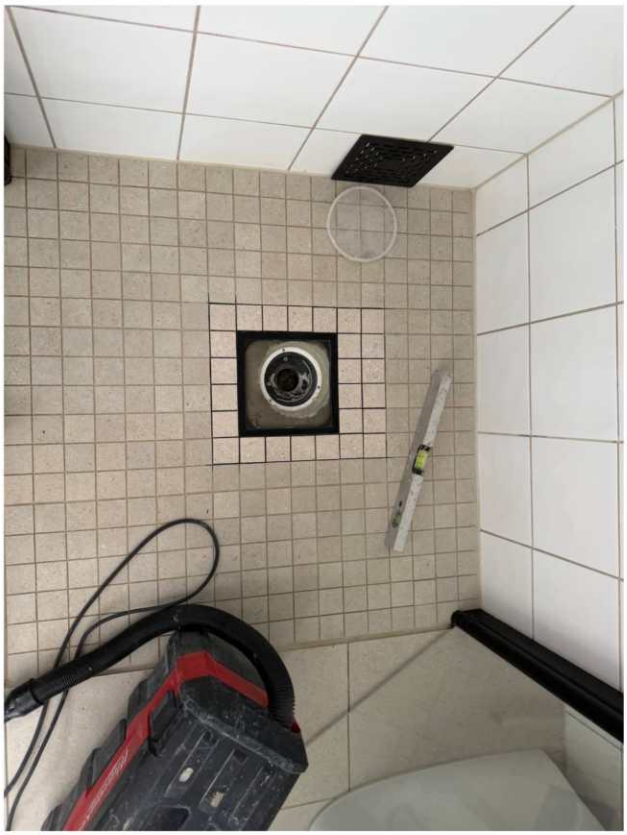
8 Viser gammel slukrist nede i gulvet.



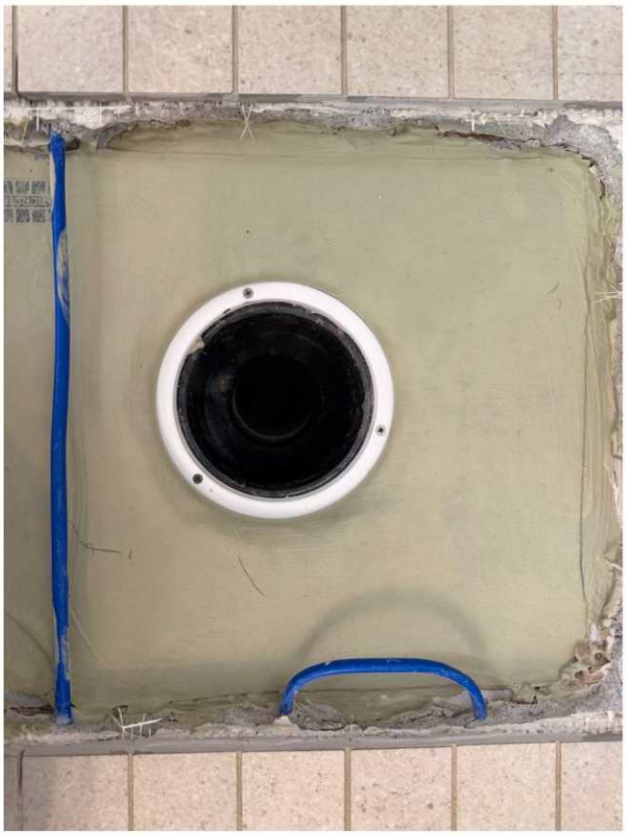
9 Sluk mansjett smørt



10 ny sluk mansjett



11 ferdig flislagt.



12 smørt membran.



13 Varmekabler vises



14 varmekabler vises.





16 Ferdig støpt.







19 slukmansjett smørt 2.lag



20 ferdig flislagt og fuget

Forbehold

Eksisterende membran må være av god kvalitet som lar seg skjøte.

Eier skaffer fliser som kan benyttes. Fliser er ikke inkludert i tilbudet

Betalingsbetingelser 50/50 Ved oppstart faktureres 50% av avtalebeløpet. Resterende 50% blir fakturert ved fullførelse. Betalingsfrist er 7 dager netto på hver delfaktura. Tilbudet er gyldig i 3 mnd. fra tilbudsdato.

Reklamasjonsrett: Bevar Våtrom AS gjør alle arbeider i henhold til lover og forskrifter. Vi bruker kun godkjente og sertifiserte håndverkere. Vi står ansvarlig for jobben vi har utført i 5 år. Arbeidene som gjøres setter badet i stand slik det var før skaden oppsto, og badets levetid vil opprettholdes. Vi følger relevante deler av våtromsnormen.

Det tas forbehold om at bakenforliggende konstruksjoner og innretninger, er i den tilstand som det forventes for å kunne utføre oppdraget/tilbudet. Avdekkes det uforutsette forhold som ikke er beskrevet over, og som krever utbedring og får økonomisk konsekvens for oppdragsgiver, plikter Bevar Våtrom AS å gi tilbakemelding umiddelbart.

Det er en viss usikkerhet rundt hva som er gjort ifbm etablering av flis på flis på gulvet. Det kan være at det er lagt ny varmekabel i dette sjiktet. I tilfelle må denne peiles og pigges frem for tilkomst.

Med vennlig hilsen

BEVAR VÅTROM AS
Martin Nordahl
martin@bevarvatrom.no
www.bevarvatrom.no

Korpåsen 149B

Nabolaget Gullhella - vurdert av 94 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Blakstad skole (1-7 kl.) 300 elever, 14 klasser	14 min 1.1 km
Bondi skole (1-7 kl.) 390 elever, 21 klasser	19 min 1.5 km
Rønningen skole (1-7 kl.) 165 elever, 9 klasser	26 min 1.7 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.) 456 elever, 30 klasser	23 min 1.8 km
NTG-U Asker (8-10 kl.) 188 elever, 12 klasser	6 min 2.7 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	25 min 2 km
Asker videregående skole 486 elever	7 min 3.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Gullhella sykehjem Linje 290, 296	7 min 0.5 km
Bondivann stasjon Linje L1	18 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	28 min 26.2 km
Oslo Gardermoen	59 min

BARNEHAGER

Espira Gullhella barnehage (1-5 år... 101 barn	5 min 0.3 km
As Barnas Hus Gullhella (1-5 år) 50 barn	11 min 0.8 km
Bondi barnehage (1-2 år) 12 barn	19 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Gullhella	12 min
Kiwi Bondi	12 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Trekanten Asker	9 min
Vettre apotek	7 min
Asker Vinmonopol	9 min

SPORT

Gullhella balløkke	11 min
Blakstad skole	15 min
Feel24 Asker Langenga	6 min
EVO Asker	7 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog
- Buss



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

Korpåsen 149B

Nabolaget Gullhella - vurdert av 94 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Blakstad skole (1-7 kl.) 300 elever, 14 klasser	14 min 1.1 km
Bondi skole (1-7 kl.) 390 elever, 21 klasser	19 min 1.5 km
Rønningen skole (1-7 kl.) 165 elever, 9 klasser	26 min 1.7 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.) 456 elever, 30 klasser	23 min 1.8 km
NTG-U Asker (8-10 kl.) 188 elever, 12 klasser	6 min 2.7 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	25 min 2 km
Asker videregående skole 486 elever	7 min 3.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Kiwi Foliefabrikken	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Gullhella sykehjem Linje 290, 296	7 min 0.5 km
Bondivann stasjon Linje L1	18 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	28 min 26.2 km
Oslo Gardermoen	59 min

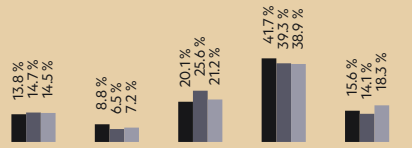
BARNEHAGER

Espira Gullhella barnehage (1-5 år) 101 barn	5 min 0.3 km
As Barnas Hus Gullhella (1-5 år) 50 barn	11 min 0.8 km
Bondi barnehage (1-2 år) 12 barn	19 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Gullhella	12 min
Kiwi Bondi	12 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Gullhella	2 100	911
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog
- Buss

SPORT

Gullhella balløkke	11 min
Blakstad skole	15 min
Feel24 Asker Langenga	6 min
EVO Asker	7 min

«Lite ut- og innflytting, stabile boforhold og ofte generasjons overføring av boliger. Veletablert, stille og rolig område, men likevel sentralt. Gode kollektiv tilbud.»

— Sitat fra en lokalkjent

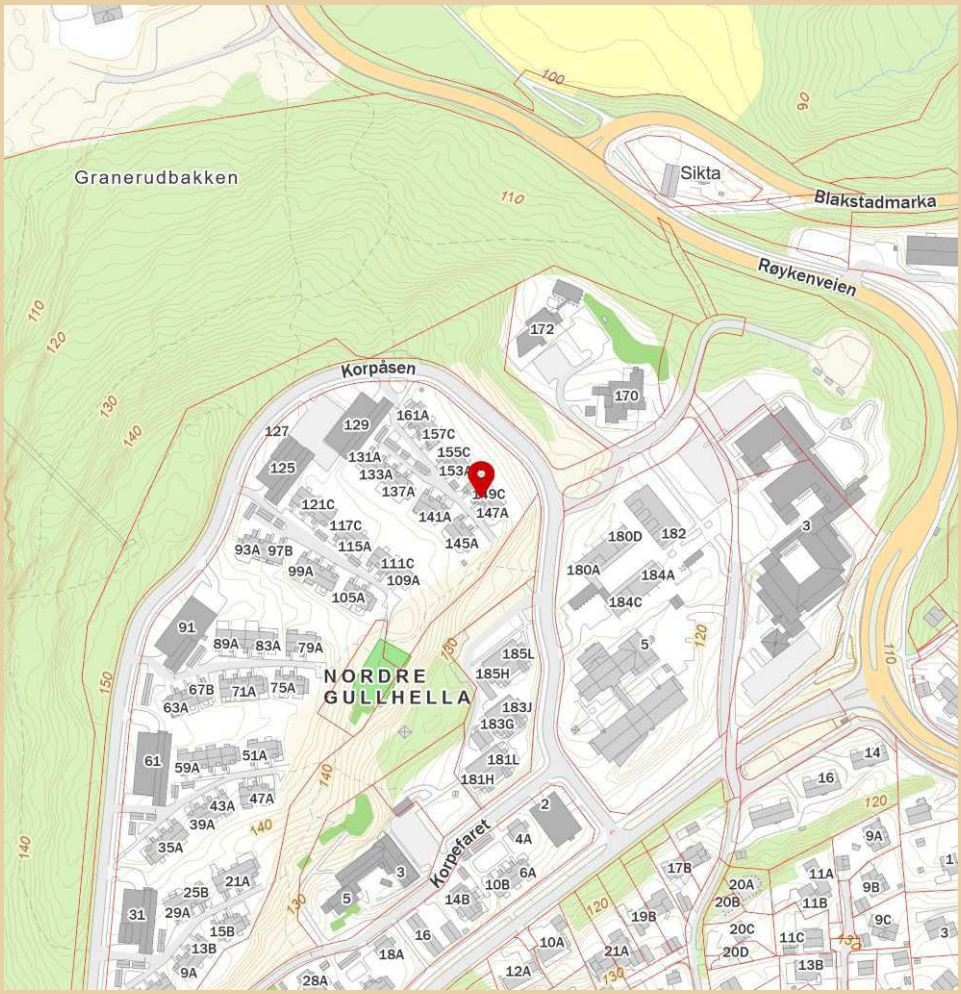
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100



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

Korpåsen 149B

Nabolaget Gullhella - vurdert av 94 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Blakstad skole (1-7 kl.) 300 elever, 14 klasser	14 min 1.1 km
Bondi skole (1-7 kl.) 390 elever, 21 klasser	19 min 1.5 km
Rønningen skole (1-7 kl.) 165 elever, 9 klasser	26 min 1.7 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.) 456 elever, 30 klasser	23 min 1.8 km
NTG-U Asker (8-10 kl.) 188 elever, 12 klasser	6 min 2.7 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	25 min 2 km
Asker videregående skole 486 elever	7 min 3.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Gullhella sykehjem Linje 290, 296	7 min 0.5 km
Bondivann stasjon Linje L1	18 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	28 min 26.2 km
Oslo Gardermoen	59 min

BARNEHAGER

Espira Gullhella barnehage (1-5 år... 101 barn	5 min 0.3 km
As Barnas Hus Gullhella (1-5 år) 50 barn	11 min 0.8 km
Bondi barnehage (1-2 år) 12 barn	19 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Gullhella	12 min
Kiwi Bondi	12 min

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

VARER/TJENESTER

Trekanten Asker	9 min
Vettre apotek	7 min
Asker Vinmonopol	9 min

SPORT

Gullhella balløkke	11 min
Blakstad skole	15 min
Feel24 Asker Langenga	6 min
EVO Asker	7 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog
- Buss



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

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:
Korpåsen 149 B, 1386 Asker
Gnr. 61, Bnr. 695, Snr. 155, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
6260405

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Håvard Nilsen

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 948 98 925

E-post: haavard.nilsen@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.
