

Folabruveien 2



Velkommen til

Folabruveien 2



Salgsoppgaven produsert 29. juni 2025

Sentralt i Asker

Helt ny og moderne 2-roms selveier i 4. etg med balkong på 10 kvm | Bygg fra 2024 | Vannbåren varme

Prisantydning	4 900 000,-
Omkostninger	123 850,-
Totalpris	5 023 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 552,-
BRA-i	47 kvm
Totalt BRA	62 kvm
Soverom	1
Etasje	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2024
Megler	Nikolai Strickland
Telefon	988 80 642
E-post	n.strickland@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Frogner v/ Nikolai Strickland har gleden av å presentere denne moderne og helt nye selveierleiligheten fra 2024.
- Leiligheten har en luftig innglasset balkong på 10 kvm og ligger attraktivt til i byggets 4. etasje, med enkel adkomst via heis.

- Boligen fremstår som lys og stilren, med en gjennomgående planløsning. Kjøkkenet er levert av anerkjente Marbodal og er utstyrt med moderne, integrerte hvitevarer fra Siemens.

- Høydepunkter:
- Lys og luftig planløsning
- God intern beliggenhet i 4. etg med heisadkomst
- Lekkert kjøkken fra Marbodal m/integrerte hvitevarer
- Sydvendt balkong på 10 kvm
- Balansert ventilasjon og vannbåren varme
- Downlights på bad og i entré
- 5 min gåavstand til togstasjonen - buss og tog i alle retninger
- Enkel tilgang til Oslo

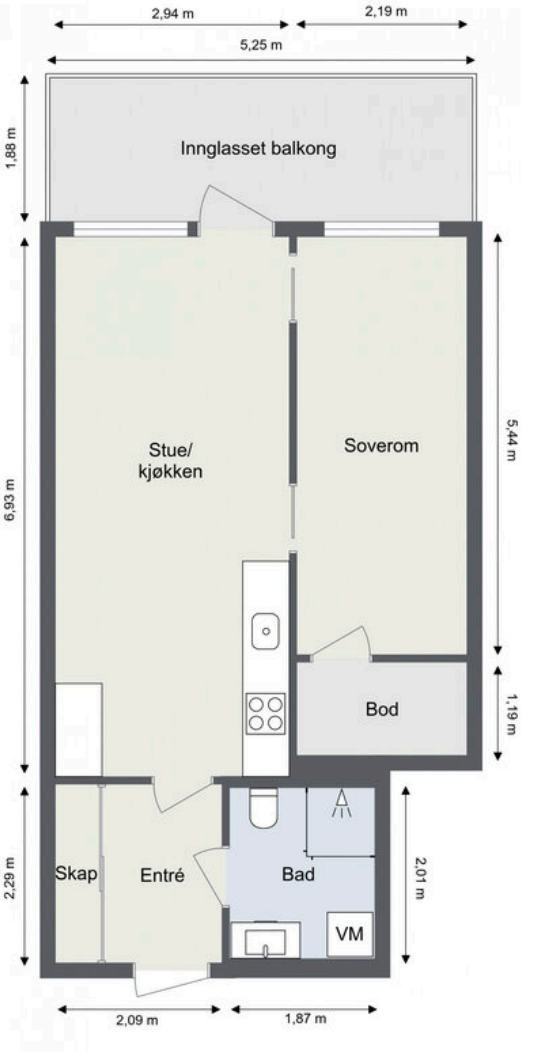
Arealer og innhold

BRA-i:	47 kvm
BRA-e:	5 kvm
BRA-b:	10 kvm
Totalt BRA:	62 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom, bad og bod
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod
BRA-b: 10 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 62 kvm.

Tyder



Forklaring av bilde/rommet














12:50
SIEMENS













Informasjon

Folabruveien 2

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0409/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Folabruveien 2, 1384 ASKER
Gnr 50, bnr 434, snr 8 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selger
Pernilla Christel Viola Barck

Kjøpesum og omkostninger
4 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
122 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
123 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
136 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 023 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 036 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2024

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 47 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA-b: 10 kvm
Totalt BRA: 62 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom, bad og bod
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod
BRA-b: 10 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 62 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Entré
Velkommen inn! Boligen har en romslig og lys entré.
Her finner du en praktisk skyvedørsgarderobe som sørger for god oppbevaringsplass, samt plass til kommode eller annen funksjonell innredning.

Stue | Kjøkken
Boligen har en åpen stue-/kjøkkenløsning med store vindusflater, som gir rikelig med naturlig lysinnslipp.
Planløsningen gjør det enkelt å møblere med både sofagruppe, spisebord og øvrig interiør etter eget ønske.
Innvendige gulv er belagt med klassisk trestavs parkett, og det er radiatorvarme tilknyttet felles varmtvann.

Kjøkkenet er fra anerkjente Marbodal og har glatte fronter, laminat benkeplate og belysning under overskap.
Integrerte hvitevarer inkluderer induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap (kjøl/frys).
Det er montert både automatisk vannstopper og komfyrvakt for ekstra trygghet.
Himlingshøyde er ca. 2,49 meter, noe som bidrar til en luftig romfølelse.

Fra stuen er det direkte adkomst til en romslig, innglasset balkong på ca. 10 m^2.
Her er det plass til både utemøbler og grill - perfekt for hyggelige stunder ute, uansett sesong.
Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet og gir deg et ekstra bruksrom store deler av året.

Soverom
Boligen har et romslig soverom med god plass til dobbeltseng og nattbord.
I tilknytning til rommet finner du en praktisk innvendig bod som i dag er innredet som et funksjonelt walk-in closet – perfekt for organisert og skjult oppbevaring.

Bad
Pent flislagt baderom med varmekabler i gulv.
Badet er innredet med benkeskap, speil med belysning, dusjhjørne med innfellbare glassdører, veggmontert toalett, servant og opplegg for vaskemaskin.
Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning - med avtrekk på bad og kjøkken, og tilførsel i oppholdsrom.

Bod
Boligen disponerer en sportsbod på 5 kvm, perfekt for lagring av sesongutstyr og sportsutstyr, ute av syne men lett tilgjengelig. Boden er merket med nr. 33.
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Fordeler med å kjøpe nybygg av JM Bolig.
- Alle leilighetene er Svanemerket, og garantert frie for helseskadelige og allergifremkallende stoffer.
- Med Svanemerke får du også mulighet til "Grønne boliglån" i flere banker. Dette gir deg ofte bedre rente. Kontakt banken din eller snakk med prosjektselger.
- Alt i ett hus - du følges opp av oss hele veien, fra signering til innflytting.
- Trygg og seriøs utbygger som har levert boliger siden 1945!

- En av Nordens største boligutvikler og boligbygger.

Parkering

Det medfølger ikke garasjeplass.
Sameiet har felles garasjeanlegg i underetasjen og det er mulig å kjøpe plass dersom det er ledige plasser.

Garasje: fradelt egen anleggseiendom med gnr 50 bnr 438, tinglyses som ideelle andeler, se vedtektene.
Garasjene er registrert som egne objekter i sameiet, det tilfaller forretningsfører ett administrasjonsgebyr iht gjeldende prisliste, i tillegg kommer felleskostnader.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har følgende kommentar til flere av spørsmålene i egenerklæringen:
Boligen var ny da jeg kjøpte den, og hele blokken er ny.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Nei.
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Nei.
3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Nei.
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Nei.
5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Nei.
6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Nei.
8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon? Nei.
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Nei.
12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Nei.
13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer) Nei.
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader? Nei.
15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? Nei.
16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Nei.
17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Nei.
18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Nei.
19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende? Nei.
20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Nei.

Bygningssakkyndig

Daniel Aas

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten.

Det er ingen bemerkninger i tilstandsrapporten.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon kledd med trepanel.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betongelementer.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Felles varmeanlegg.
- Bygningen har personheis.
- Felles sprinkleranlegg.

Innvendig
Vinduer: tolags isolerglass, produsert i 2023.
Ytterdører: Entrédør i brannklasse EI-30 med 40 desibel lydmotstand, balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2023. Glatte innvendige dører.
Etasjeskiller: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken og soverom.

Gulv: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.
Overflater: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. Sparklet og malte plater i entré, bad og bod. Malte betongelementer for øvrig. Himlingshøyde ca. 2,49 m målt i stue/kjøkken.
Balkong: Innglasset balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 10 m².
Dekke i betong og rekkverk i metallkonstruksjon med glassfelt. Skyvbare glassfelt over rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 126 cm.

Sanitærinstallasjoner: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bod.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Automatisk vannstopper er montert på hovedstoppekraner i fordelerskap med sensorer i kjøkkenbenk.

Ventilasjon: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Luftespalte med lufttilførsel under dører.

Kjøkken: Marbodal kjøkkeninnredning fra byggeår.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk til ventilasjonskanal. I
nduksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.
Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Bad
Fliser på betong. Sluk i plast.
Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Speil og belysning over servant. Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant,

veggfestet klosett og opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulvstøp.

Innbo og løsøre

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i sin helhet. Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie den ut, med mindre annet følger av lov, avtaler eller sameiets vedtekter.
Reglene for utleie reguleres av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter § 2-1. Det fremkommer av eierseksjonsloven at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn per år ikke er tillatt. Korttidsutleie defineres som utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

I følge sameiets vedtekter gjelder følgende bestemmelser om utleie:
- Seksjonseieren kan fritt leie ut boligen, med mindre annet er bestemt i lov, avtaler eller vedtekter.
- Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn per år er ikke tillatt.
- Sameiets styre skal skriftlig informeres om alle leieforhold utover det som inngår i korttidsutleie, herunder navn og kontaktinformasjon til leietaker.

Energi og oppvarming

Energimerking

A - gul
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen blir primært oppvarmet via vannbåren varme i radiatorer, samt elektriske varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 552,- pr. mnd.
Inkluderer: Filterbytte, bredbånd, kommunale avgifter, forretningsfører, drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Formuesverdien er ikke beregnet. Skatteetaten vil beregne en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. Beregningen vil skje i forbindelse med første skattemelding etter overtakelse. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien og vil variere dersom boligen brukes som primær- eller sekundærbolig.

For mer informasjon, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Fusdal Torg Eierseksjonssameie, orgnr. 933976688

Om sameiet
Sameiets navn er Fusdal torg Eierseksjonssameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 25.7.2024.

Sameiet er et kombinert sameie som består av 84 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner for næringsvirksomhet i eiendommen gnr. 50, bnr. 434 i Asker kommune.
Seksjon 1 – 84 Boligseksjoner
Seksjon 85-88 Næringsseksjoner for næringsvirksomhet

Kommende vedlikeholdsplaner:
Drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegg: i 2025 vil det faktureres ekstra kr 306,- pr leilighet pr mnd i hele 2025 (12 mnd) for å dekke serviceavtalen til ventilasjonsaggregatet som styrer veksling, temperering og filtering av friskluft i leil.
Serviceavtalen koster ca 160.000,- pr år. Sameiet har inngått serviceavtale med leverandøren for ett år. Den omfatter to servicebesøk med filterbytte pr leilighet hvor aggregatet befinner seg.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Det er ingen lån registrert på sameiet.

Ingen lån registrert på selskap.

Fellesformue
Kr 6 174,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Nytt prosjekt fra JM Norge AS, innflytting fra 06.08.2024.
Det har ikke vært avholdt ordinært sameiemøte.

Ingen lån registrert på selskap.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.
Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:
1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 94124371

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 6 286 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en svært attraktiv beliggenhet midt i hjertet av Asker sentrum. Denne leiligheten ligger i et nyoppført bygg fra 2024, og tilbyr moderne fasiliteter i et veldrevet og sentralt boligområde. Her bor man sentralt, med gangavstand til alt av fasiliteter, samtidig som man får en rolig og skjermet tilværelse.

Servicetilbud:
Asker sentrum er et pulserende knutepunkt med en perfekt balanse mellom moderne byliv og grønne omgivelser. Her finner man et rikt utvalg av butikker, hyggelige kaféer, restauranter og servicetilbud.
Bygget ligger like ved Scandic Asker, McDonald's (døgnåpen), SATS treningssenter, samt flere populære spisesteder og barer.

Trekanten kjøpesenter, som ligger innen kort gangavstand, er en naturlig møteplass for lokalbefolkningen. Senteret huser et bredt spekter av butikker, spisesteder og tjenester.
Sentrum tilbyr også en rekke dagligvarebutikker som Kiwi, Meny, Rema 1000 og søndagsåpen Joker. I tillegg ligger Holmen Senter, Sandvika Storsenter og Liertoppen kjøpesenter bare en kort kjøretur unna.

Kunst, kultur og fritidsaktiviteter:
Asker kulturhus er en av regionens viktigste arenaer for kultur og underholdning,

med jevnlige teaterforestillinger, konserter, kinovisninger og kunstutstillinger. Kulturhuset fungerer også som en sosial møteplass med bibliotek, galleri og ungdomsklubb.

Aktiviteter:
For den aktive er området ypperlig tilrettelagt med en rekke idrettsanlegg og rekreasjonsmuligheter. Føyka idrettsplass, som ligger en kort spasertur unna, tilbyr kunstgressbane, friidrettsanlegg og grøntarealer for lek og rekreasjon. I tillegg er Risenga idrettspark i nærheten, med svømmehall, ishall, flerbrukshaller, sykkelvelodrom og idrettsbarnehage.

I 2023 åpnet en ny, spennende friluftspark på Borgen, som har blitt et populært tilbud for små og store. Her finnes en moderne pumptrackbane, zipline, treningspark og et utendørs amfi, og det er planlagt ytterligere utbygging med flere fasiliteter i tiden fremover.

Sats Asker ligger rett utenfor døren.

Natur og rekreasjon:
Til tross for den sentrale beliggenheten, er det kort vei til flotte naturområder. Semsvannet, et av Askers mest populære turområder, ligger en kort sykkeltur unna og byr på flotte tur- og løpestier i naturskjønne omgivelser. Videre er markaområdene ved Vardåsen og Kjekstadmarka lett tilgjengelige for både fotturer, sykkelturer og vinteraktiviteter. Vardåsen skisenter gir gode muligheter for alpint og snowboard om vinteren.

Kollektivtilbud:
Asker stasjon ligger kun noen minutters gange fra eiendommen, og herfra går det hyppige togavganger både mot Oslo, Drammen og videre ut i landet.

Med Flytoget tar du deg raskt til Oslo lufthavn Gardermoen. Bussforbindelser er også godt utbygd, og med bil tar det ca. 10 minutter til Sandvika, 23 minutter til Drammen og 25 minutter til Oslo.

Skoler og barnehager

Se vedlagt nabolagsprofil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 06.08.2024. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Gjenstående arbeider
Følgende arbeider må ferdigstilles før ferdigattest:
1. Gang og sykkeltrase SF2 skal være ferdigstilt, godkjent og overtatt av Asker kommune v/avdeling for Miljø og samferdsel (MOS)
2. Alle utearealer skal være ferdigstilt.
3. Torg o_T1 og torg o_T2 være etablert og sikret for bruk.

Rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene skal være ivaretatt.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen

og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til fremtidig sentrumformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:
Folabruveien 17
Bygningsinformasjon - 6736866
Godkjent byggetiltak: Ny bygning

Trollhaugen 29
Bygningsinformasjon - 149790640
Godkjent byggetiltak - Bygningsendring

Erteløkka 3
Bygningsinformasjon - 6730965
Godkjent byggetiltak - Bygningsendring

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3203/50/434/8:
05.12.1952 - Dokumentnr: 8028 - Elektriske kraftlinjer
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:434
Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.1958 - Dokumentnr: 1338 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:434
Gjelder denne registerenheten med flere

14.04.1959 - Dokumentnr: 1045 - Skjønn
HJEMMEL I HENHOLD TIL EKSPROPRIASJON
Overført fra: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:434
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.1963 - Dokumentnr: 874 - Skjønn
ang utvidelse av Bleikerveien
anført på dbnr 874-897
Overført fra: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:434
Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.2022 - Dokumentnr: 1037088 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune Samfunnstjenester
Org.nr: 974 637 766
Rett til å sette opp mur nærmere enn 3 m fra ledningens ytterkant, men ikke nærmere enn 2 m
Overført fra: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:434
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.2023 - Dokumentnr: 260179 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Asker Kommune Samfunnstjenester
Org.nr: 974 637 766

Bestemmelse om permanente tiltak nær kommunalt hovedledningsnett
Overført fra: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:434
Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.2023 - Dokumentnr: 630541 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Asker Kommune Samfunnstjenester
Org.nr: 974 637 766
Bestemmelse om plassering av kommunalt hovedledningsnett, vedlikehold og evt fjerning av tiltak.
Overført fra: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:434
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.2023 - Dokumentnr: 939732 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:105
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:263
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:280
Gjelder for senere utskilte parseller
Overført fra: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:434
Gjelder denne registerenheten med flere

22.07.2024 - Dokumentnr: 1727196 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:438
Overført fra: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:434
Gjelder denne registerenheten med flere

25.07.2024 - Dokumentnr: 1737940 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 47/6116

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring

mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er

nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 60 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke med digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 22 900,-
Visningshonorar/Overtagelseshonorar per. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 620,-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 29. juni 2025

Ansvarlig megler

Cecilie Rosenquist, Daglig leder / Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 91738172

Megler

Nikolai Strickland, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 98880642

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Folabruveien 2

Folabruveien 2

Nabolaget Bondibråten/Trollhaugen - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Bondi skole (1-7 kl.)	376 elever, 20 klasser	18 min / 1.5 km
Asker International School (1-...	600 elever, 29 klasser	20 min / 1.6 km
Hagaløkka skole (1-7 kl.)	300 elever, 18 klasser	22 min / 1.7 km
Solvang ungdomsskole (8-10 kl....	319 elever, 20 klasser	16 min / 1.3 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl....	449 elever, 28 klasser	17 min / 1.4 km
Asker videregående skole	486 elever	7 min / 0.6 km
Bleiker videregående skole	460 elever, 32 klasser	16 min / 1.4 km

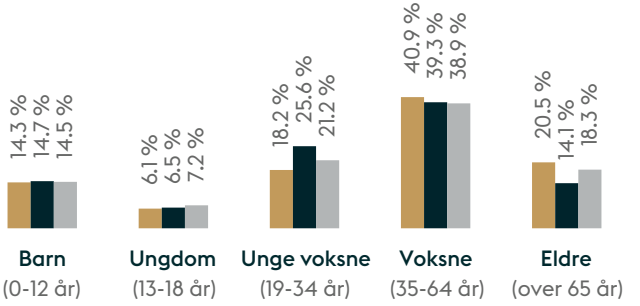
Offentlig transport

Asker stasjon	Totalt 8 ulike linjer	5 min / 0.4 km
Asker stasjon i Lensmannslia	Linje 260, 285, 290	5 min / 0.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	24 min / 23.6 km
Oslo Gardermoen		54 min

Barnehager

Leikestua barnehage (1-5 år)	29 barn	9 min / 0.8 km
Søndre Borgen barnehage (1-5 å...	59 barn	15 min / 1.2 km
Furuly Bhg (2-5 år)	30 barn	15 min / 1.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bondibråten/Trollhaugen	930	422
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 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog
- Gående

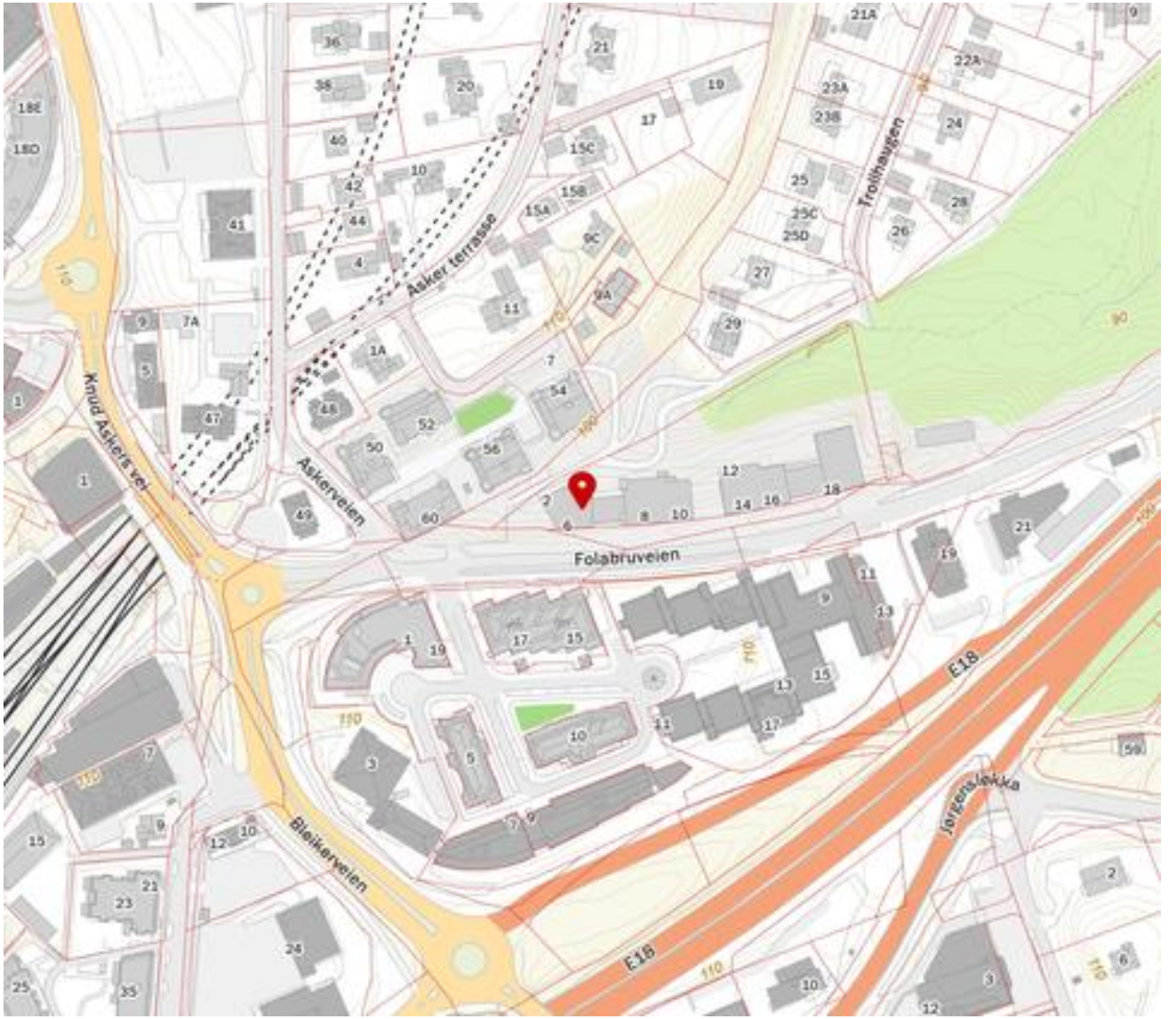
Sport

Asker videregående	7 min
Vipeveien ballplass	7 min
SATS Asker	1 min
EVO Asker Sentrum	6 min

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Gateparkering
Lett 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100



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 2025

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

FOLABRUVEIEN 2, 1384 ASKER

Gnr: 50 Bnr: 434 Seksjon: 8
3203 Asker kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	23/06/2025
Utskriftsdato:	24/06/2025
Oppdragsnummer:	97801
Referansenr:	11035

DANIEL AAS
da@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Toroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i henholdsvis kjeller.
Leiligheten ligger i 4. etasje med innglasset balkong.

Standard
Leilighet med standard fra byggeår.

Referansenivå
Bygningen er oppført i 2024, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger
Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering. Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Pernilla Christel Viola Barck
Takstmenn:	Daniel Aas
Befaring/tilstede:	Eier: Pernilla Christel Viola Barck, Takstmann: Daniel Aas

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3203 Asker Gnr: 50 Bnr: 434 Seksjon: 8
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	6286.7 m²
Eierbrøk seksjon:	47 / 6116
Hjemmelshaver:	Pernilla Christel Viola Barck
Adresse:	Folabruveien 2, 1384 Asker

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	23/06/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er ikke mottatt.		
Ambita infoland	24/06/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	2024

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
4. etasje	57	44	13
Sum bolig:	57	44	13

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
4. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom	Bod, Innglasset balkong

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
4. etasje	47	0	10	0
Sum bolig:	47	5	10	0
Sum BRA:	62			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Bod		Innglasset balkong

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak 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.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon kledd med trepanel.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betongelementer.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Felles varmeanlegg.
- Bygningen har personheis.
- Felles sprinkleranlegg.

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Boligen disponere en ekstern bod i kjeller på ca. 5 m².
Bod nr. 33

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
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.

Dokumentasjon

Beskrivelse: FDV dokumentasjon er fremvist på usb minnepenn.
Midlertidig brukstillatelse foreligger.

Vinduer og dører

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 dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2023.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse EI-30 med 40 desibel lydmotstand.
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2023.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Etasjeskiller

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.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken og soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 0. TG: 0

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Innglasset balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 10 m².
Dekke i betong og rekkverk i metallkonstruksjon med glassfelt. Skyvbare glassfelt over rekkverk.
Rekkverkshøyden er målt til 126 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 0

Ventilasjon, varme og 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.

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.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bod.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.
Automatisk vannstopper er montert på hovedstoppekraner i fordelerskap med sensorer i kjøkkenbenk.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 0

Vannbåren varme

Beskrivelse: Radiatorer tilknyttet felles varmtvann er montert i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 0

Ventilasjon

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Luftespalte med lufttilførsel under dører.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 0

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i bod.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Byggeår.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Samsvarserklæring signert og datert 05.06-2024 er fremvist for følgende arbeider: Nytt elektrisk anlegg.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Marbodal kjøkkeninnredning fra byggeår.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk til ventilasjonskanal. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 0

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater i entré, bad og bod. Malte betongelementer for øvrig.
Himlingshøyde ca. 2,49 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med glatte fronter i entré.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtrom - Bad/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.

Dokumentasjon – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeår.
FDV dokumentasjon er fremvist på usb minnepenn.
Midlertidig brukstillatelse foreligger.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Overflater på innvendige vegger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Elektrisk oppvarming – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 0

Hulltaking – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.
Tilstandsvurdering:	TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: 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: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (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 tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

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 As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Barck, Pernilla Christel Viola	9578-5999-4-2277676	2025-06-21 15:40:49

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
21. jun. 2025

Oppdragsnummer
14-0409/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Folabruveien 2, 1384 ASKER

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Pernilla Christel Viola Barck

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Boligen var ny når jeg kjøpte den

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Blokken som leiligjeten ligger i er ny

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Blokken er ny som leiligheten ligger i

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Blokken er ny som leiligheten ligger i.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Blokken leiligheten ligger i er ny

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

Eventuell kommentar: Blokken er ny som leiligheten ligger i

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

Eventuell kommentar: Leiligheten ligger i en ny blokk

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

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

Eventuell kommentar: Leligheten er ny

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Leiligheten er ny

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

Eventuell kommentar: Blokken keiligheten ligger i er ny

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

Eventuell kommentar: Blokken er ny som leiligheten ligger i

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

Eventuell kommentar: Leiligheten er ny

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Blokken er ny

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Blokken leiligheten ligger i er ny

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

Eventuell kommentar: Det er ny leilighet

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Blokken leiligjeten ligger i er ny

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Eventuell kommentar: Leiligheten er ny

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

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

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 14-0409/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Barck, Pernilla Christel Viola	**2025-06-21**

Identifikasjon

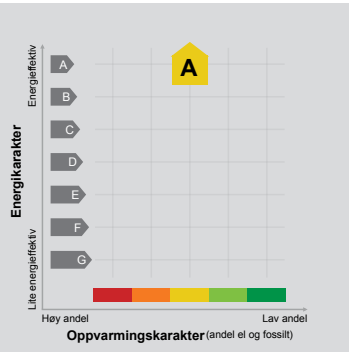
bankID Barck, Pernilla Christel Viola

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Folabruveien 2
Postnummer	1384
Sted	ASKER
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	50
Bruksnummer	434
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300967478
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	aff3a96f-9203-4b3b-aa2d-34341136a96f
Dato	01.07.2024
Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ MILOSZ WOJCIECH WASZCZUK



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	1119
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Folabruveien 2
Postnummer: 1384
Sted: ASKER
Kommune: Asker
Bolignummer: H0402
Dato: 01.07.2024 7:52:39
Energimerkenummer: aff3a96f-9203-4b3b-aa2d-34341136a96f

Kommunenummer: 3203
Gårdsnummer: 50
Bruksnummer: 434
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300967478

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2024

Byggstandard	
Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

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

Areal yttervegger	768 m²
Areal tak	247 m²
Areal gulv	107 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	188 m²
Oppvarmet BRA	1 119 m²
Totalt BRA	1 119 m²
Oppvarmet luftvolum	2 939 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,09 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,10 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,82 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,07 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	93,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	29.02.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,02 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,02 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,74 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	188 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	60 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,52
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,76
Oppvarmingssystem(er)	Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,24
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,76
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	1,88
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	1.7.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	MIWW

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	18,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	5,8 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	4,3 kWh/år
Pumper	0,2 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	87,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	71 198 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	63,61 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	33 752 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	63,61 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	71 198 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	71 198 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	71 198 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	53,9 %

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4172
FUSDAL TORG EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i FUSDAL TORG EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:
22. mai 2025 kl. 19:00, Scandic Hotel tvers over gaten.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Valg av tillitsvalgte
7. Styregodtgjørelse
8. Ventilasjons aggregater og filterbytte
9. Ordensregler
10. Orientering om 2025

Med vennlig hilsen,
Styret i FUSDAL TORG EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Møteleder velges på møtet.

Sak 2

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 3

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 4

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges på møtet.

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. 4172 Årsrapport og regnskap 2024.pdf

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Et interimsstyremed 4 medlemmer ble etablert i juni 2024 i samarbeid med JM og OBOS og består av Ellen Anker, Lars Juterud, Henrik Noren og Svein Svarstad (leder). Alle i styret stiller sine plasser til disposisjon, men er også villige til å fortsette i vervene ett år til.

Styret foreslår at nytt styre tiltrer 1.juli hvert år.

Styret foreslår også at det opprettes en valgkomite med 3-4 medlemmer

Innstilling

Kandidater til valgkomite:

Torger Reve

Marianne Magnussen

Håkon Klemetsdal

Roller og kandidater

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

- Svein Isak Svarstad

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

- Ellen Margrethe Anker
- Henrik Noren
- Lars Johan Juterud

Sak 7
Styregodtgjørelse

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter forslag fra OBOS foreslås kr 150000 som styregodtgjørelse. Dette er i samsvar med andre sameier av lignende størrelse. Styret avgjør selv hvordan beløpet skal fordeles.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 150 000

Sak 8
Ventilasjons aggregater og filterbytte

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til ny ordning for filterbytte og ettersyn av ventilasjonsaggregat i leilighetene, se vedlegg

Forslag til vedtak
Styrets forslag godkjennes

Vedlegg
2. 4172 Filter2.pdf

Sak 9
Ordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I henhold til pkt 3-3 i vedtektene skal ordensreglene (vedlagt) godkjennes av årsmøtet.

Forslag til vedtak
Ordensreglene godkjennes

Vedlegg
3. 4172 Fusdal Torg ES - Ordensregler.pdf

Sak 10
Orientering om 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Noen kommentarer om saker og hendelser i 2005, se vedlegg

Forslag til vedtak
Orienteringen ble tatt til etterretning

Vedlegg
4. planer 2025.pdf

Årsrapport for Fusdal Torg Eierseksjonssameie

1 Innledning

Fusdal Torg Eierseksjonssameie (FT) ble opprettet sommeren 2024 av JM (utbygger) som også engasjerte OBOS som forretningsfører for FT.

Etter loven skal alle sameier ha et styre og OBOS bisto med å etablere et interimsstyre som konstituerte seg i juli og tok fatt på befaringer og midlertidig overtagelse av bygninger som var klargjort for innflytting som startet medio august.

Styretskal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og årsmøtets beslutninger.

Forhold og innretninger som gjelder den enkelte seksjon faller utenfor styrets ansvar og oppgaver.

2 Interimsstyret
Fram til årsmøtet har styrets sammensetning vært:

Styreleder	Svein Isak Svarstad
Styremedlem	Lars Johan Juterud
Styremedlem	Henrik Noren
Styremedlem	Ellen Margrethe Anker

3 Generell informasjon

Kontaktinformasjon
Styret kan kontaktes via meldinger på Vibbo.no.
Styrets epostadresse er: fusdaltorg@styrerommet.no

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om boligselskapet.
Fusdal Torg Eierseksjonssameie består av 84 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner.

Fusdal Torg Eierseksjonssameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933 976 688, gnr. 50 og bnr 434 i Asker kommune.

Enkelte eiere har garasjeplass. Garasjen er fradelt i egen anleggseiendom med gnr 50 bnr 438. Plasser er tinglyst som ideelle andeler

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Revisor er BDO.

4 Styrets arbeid

4.1 Administrasjon

Styret har hatt 3 møter med agenda i 2024. I tillegg har styrets medlemmer utført befaringer enkeltvis og i grupper for å bli kjent med byggene og sette seg inn i tekniske funksjoner, og gjennomført konsultasjoner med JMs byggeledelse og ulike underleverandører.

4.2 Teknisk og driftsmessig status

Fellesarealene i blokk 1 og 2 ble overtatt og klarert for innflytting 5. august, blokk 3 24. september og blokk 4 3. oktober. Overtagelse av fellesanleggene (innganger og adkomst, boder, tekniske installasjoner og garasjeanlegg) skjedde med forbehold om feil og mangler som etter hvert er blitt delvis rettet opp eller fullført. Det gjenstår ennå en rekke ting utvendig (beplantning, lekeplass, utsiktsplass, benker, rekkverk og annen sikring. mm) som skal ferdigstilles i løpet av våren før kommunen kan utstede ferdigattest.

Næringslokalene er eget sameie utenfor styrets direkte ansvar, men har likevel visse rettigheter som berører FT og er derfor representert med stemmerett på årsmøtet, se vedtektene.

Samarbeidet med utbygger og underleverandører har vært smidig og greit. Det er styrets inntrykk at tekniske systemer i daglig drift etter innkjøring nå fungerer stabilt. Siden innflytting har foregått over en lengre periode i et avkortet driftsår og det fortsatt er mange seksjoner

som ikke er tatt i bruk, vil vi trenge det neste driftsåret før vi kan konkludere mht teknisk drift, kostnadsnivå og lignende.

Ikke uventet har noen seksjonseiere opplevd innkjøringsproblemer i leilighetene med justering av radiatorer, lekkasjesikring mm. Det er styrets inntrykk at JM har fulgt opp slikt på en tilfredstillende måte.

4.3 Driftsavtaler

JM hadde før overlevering inngått drifts- og serviceavtaler med de fleste underleverandører av tekniske systemer (forretningsfører, revisor, energi, rør, ventilasjon, renovasjon, brannvern, strøm, nøkkelsystem, heiser etc) som styret har overtatt og komplettert (solavskjerming, vaktmester, renhold, garasjeport etc). Noen av disse er til faste priser mens andre er avhengig av forbruk. Det er naturlig å la disse avtalene løpe det første driftsåret slik at driften «får satt seg», men deretter vil styret vurdere om det er hensiktsmessig å velge andre partnere til service og vedlikehold.

Etter søknad mottar FT strømstøtte til alt fellesforbruk av strøm og til lading i garasjen.

MER som leverte ladesystemet i garasjen, har overført dette til Wattif som nå er vår leverandør av billading.

4.4 Kommunikasjon

Styret bruker informasjonssystemet Vibbo til adminstrasjon av eget arbeid og informasjonsutveksling med seksjonseiere. Informasjon deles som «Nyhet» eller «Tema», og alle seksjonseiere og registrerte leietakere blir varslet på epost eller SMS når noe nytt legges ut. Styret mottar også jevnlig spørsmål og innspill fra seksjonseiere som tyder på at dette fungerer godt.

4.5 HMS og uforutsette hendelser

Grunnet bl.a. manglende deler er gangvei og rekkverk på byggenes nordside og nedkjøringen til garasjen ikke ferdigstilt og dårlig sikret mot skråningen. Dette er rettet opp midlertidig.

Det har vært ett tilfelle av funksjonsfeil i heisen i blokk 1 og en heisstans i blokk 2 pga bruksfeil.

Det har vært noe feil med lås- og lukkesystemer for dører i fellesområdene som er rettet opp.

5 ÅRSREGNSKAPET

Årsregnskapet for 2024 gjelder for perioden fra innflytting til 31.12.24.

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.

Driftsinntekter:

Sameiets driftsinntekter i 2024 er kr. 1 526 078

Driftskostnader:

Sameiets driftskostnader i 2024 er kr. 833 039

Kommentarer til regnskapet:

Sameiet har lavere kostnader i oppstartsåret, da det tar tid for styret å inngå alle nødvendige driftsavtaler med leverandørene.

Resultat

Årets resultat er kr. 693 864 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Arbeidskapital

Sameiet arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 693 864.

6 Budsjett 2025 og felleskostnader

Styret har utarbeidet et budsjett for 2025, som danner grunnlaget for innkreving av a konto felleskostnader til eierne i 2025. Styret har i budsjettet hensyntatt alle kjente kostnader for 2025, samt generelle og spesielle prisendringer på fra selskapets leverandører.

Budsjettet er basert på estimerte tall og uendrede felleskostnader i løpet av 2025.

Budsjettet er styrets styringsverktøy og skal ikke behandles av årsmøtet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i FUSDAL TORG EIERSEKSJONSSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FUSDAL TORG EIERSEKSJONSSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TZWOH-8EDKW-EWW3K-1IJPY-LMLE7-CDQE5

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.

FUSDAL TORG EIERSEKSJONSSAMEIE UNDER INNFLYTTING
ORG.NR. 933 976 688, KUNDENR. 4172

RESULTATREGNSKAP
FRA STIFTELSESDATO 25.07.2024 - 31.12.2024

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	1 526 078	0	4 397 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 526 078**	**0**	**4 397 000**
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader		0	0	-21 000
Styrehonorar		0	0	-150 000
Revisjonshonorar	3	-14 648	0	-12 000
Forretningsførerhonorar		-30 149	0	-134 000
Drift og vedlikehold	4	-56 541	0	-870 000
Forsikringer		-78 177	0	-280 000
Kommunale avgifter	5	-264 308	0	-680 000
Energi/fyring		-264 047	0	-1 180 000
TV-anlegg/bredbånd		-43 639	0	-292 000
Andre driftskostnader	6	-81 530	0	-425 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-833 039**	**0**	**-4 044 000**
DRIFTSRESULTAT		**693 039**	**0**	**353 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	7	825	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**825**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**693 864**	**0**	**353 000**

Overføringer:
Til opptjent egenkapital 693 864

FUSDAL TORG EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 933 976 688, KUNDENR. 4172

BALANSE

	Note	2024
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser felleskostnader/kundefordringer		265 894
Andre kortsiktige fordringer	8	86 544
Driftskonto OBOS-banken		766 364
SUM OMLØPSMIDLER		**1 118 802**
SUM EIENDELER		**1 118 802**
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		693 864
SUM EGENKAPITAL		**693 864**
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 639
Leverandørgjeld		397 299
SUM KORTSIKTIG GJELD		**424 938**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 118 802**

Pantstillelse 0
Garantiansvar 0

Asker, 24.03.2025
Styret i Fusdal Torg Eierseksjonssameie

Svein Isak Svarstad/s/ Lars Johan Juterud/s/ Henrik Noren/s/

Ellen Margrethe Anker/s/

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.

ANSATTE
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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader brøk	1 066 817
Felleskostnader likt	94 768
Bredbånd	84 275
Startkapital	277 368
Parkering	2 850
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 526 078**

NOTE: 3
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 648.

NOTE: 4
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-14 889
Drift/vedlikehold heisanlegg	-38 563
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 090
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-56 541**

NOTE: 5
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-164 532
Renovasjonsavgift	-99 776
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-264 308**

NOTE: 6
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-57 104
Renhold ved firmaer	-18 357
Andre fremmede tjenester	-5 126
Andre kontorkostnader	-180
Bank- og kortgebyr	-763
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-81 530**

NOTE: 7
FINANSINNTEKTER

Renter bankinnskudd	825
SUM FINANSINNTEKTER	**825**

NOTE: 8
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

JM Norge AS	85 634
OBOS Eiendomsforvaltning AS	910
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**86 544**

Ventilasjonsaggregat - drift og vedlikehold

Alle leiligheter er utstyrt med ventilasjonsaggregat for balansert ventilasjon og ekstra avsug fra koketopp og stekeovn. Enheten er plassert i leiligheten og er **en del av eiers ansvar** i likhet med annet teknisk inventar.

For å sikre reklamasjonsrett og garantigrunnlag fram til ettårs-befaring, inngikk styret høsten -24 serviceavtale med JMs underleverandør med et avtaleforslag fremskaffet av JM. Det har vist seg å være svært kostbart, noe styret ikke hadde forutsetninger for å skjønne da avtalen ble inngått.

Filterbytte og ettersyn må gjøres vår og høst.

Vi har nå hatt anledning til å se på filterpriser og tidsbruk ifm med bytte. Selve byttet er gjort på 5 min og så enkelt at eier kan gjøre det selv om ønskelig. Servicepersonen har funnet et par tilfeller av installasjonsfeil (ref ettårsbefaring) men gjør ellers ingenting utover å bytte filter og lytte etter unormale lyder.

Styret foreslår derfor en langt enklere og billigere løsning.

- styret kjøper inn korrekt antall og filtertype (to typer, ubetydelig prisforskjell) til alle leiligheter vår og høst (felleskostnad)
- en bestemt uke og grov dagsplan for hus/etasje, fastsettes til filterbytte
- vaktmester distribuerer filterpakker bytter filter i henhold til dagsplan, journalfører bytte, varsler eier om noe virker unormalt, og tar med brukt filter og emballasje til deponering
- hvis eier ikke er til stede, legges filterpakken ved inngangsdøren. Eier kan så gjøre direkte avtale med vaktmester innenfor normal arbeidstid eller gjøre byttet selv og bringe brukt filter og emballasje til oppsamlingssted. Hjelp til bytte utenom arbeidstid bestilles gjennom styret
- kostnad for filter og vaktmesters tidsbruk i normal arbeidstid avregnes som likt fordelt felleskostnad. Arbeid utenfor normal arbeidstid belastes eier
- unormal drift av ventilasjonsaggregat meldes til styret som vil bistå med å skaffe teknisk bistand som betales av eier.

Årskostnad etter avtale med JMs underleverandør 2025: 3672 kr, fakturabeløp 306 pr mnd

Estimert årskostnad ny ordning fra 2026: 1500 kr, fakturabeløp 125 pr mnd

HUSORDENSREGLER
For

Fusdal Torg Eierseksjonssameie

Midlertidig vedtatt av styret

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.
Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 5 . Avfallshåndtering
Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 6. Arbeider som krever autorisert personell
Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7. Fasadeendringer
Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av utvendig solavskjerming, markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet
Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 9. Bruk av grill
Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 10. Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.
Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§11. Brudd på husordensreglene
Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 12. Endring av husordensreglene
Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Litt om 2025

Vaktmester

Vaktmestertjenestene synes etter litt tilpasning å ha fungert bra gjennom vinteren med snørydding og strøing. Strøgrus ble samlet opp og fjernet medio mars og garasjen rengjort medio april. Vaktmester overtok også renhold av fellesarealer fra februar.

Avfallsbehandlig

Avfallssystemet med nedkast til avsug og pappkvern har fungert bra etter litt innkjøringsproblemer. Beholdere for glass og metall som var felles med Perlen, ble i februar flyttet inn i vår garasje. Vaktmester tar beholdere ut og inn ved tømming.

Næringslokaler

Næringslokalet i Folabruveien 4 er solgt og skal drives som pizza-restaurant med litt tillegg av bakervarer.

Uteområder

Beplantningen skal følges opp av anleggsgartner i 2025. Vaktmester overtar skjøtsel fra 2026.

Ferdigstilling av rekkverk, benker mm har vært sterkt forsinket grunnet mangel på deler fra produsent., men er nå ferdigstilt med unntak av sikringsrekkverk rundt innkjørsel til garasje.

Kommunal ferdigattest og endelig overtagelse henger på at utvendige arbeider ferdigstilles, ventes i juni.

Hendelser

Låsen i utgangsdøren fra nødutgang i Folabruveien 20 var slik at døren ble stående ulåst når den hadde blitt åpnet innenfra. Vaktmester påtraff ved et par anledninger ubudne gjester som hadde åpnet døren utenfor og brukt rommet innenfor som varmestue. Etter reklamasjon installerte JM ny lås slik at døren automatisk låses etter bruk.

Lekkasje i et overvannsrør fra tak rundt nyttår førte til at det dryppet vann ned i en lysarmatur og videre ned på gulvet i inngangspartiet i Folabruveien 10. Grunnet bl.a. værforhold var det vanskelig å lokalisere hvor lekkasjen oppsto. Den ble derfor til slutt tettet med rør-i-rør og alt reparert på JMs regning i slutten av mars.

En utløst brannalarm i en leilighet i Folabruveien 16 som trolig skyldtes overfølsom sensor, førte til brannutrykning uten at det var tilløp til brann. Varslingen internt i bygget fungerte bare i en etasje. Alarmen lot seg heller ikke avstille på foreskrevet måte hverken av brannmannskap eller vaktmester, og hjelp fra leverandør måtte tilkalles. Saken er meldt og akseptert som reklamasjon til JM og systemleverandør. En påminnelse med veiledning om fremgangsmåte for å avstille uønsket alarm ble sendt til alle beboere.

28. april gikk brannalarmen i Folabruveien 10, også denne gangen pga overfølsom sensor. En tekniker som undersøkte varslingssystemet, sier at detektorenes følsomhet kan justeres. Styret har tatt initiativ til å gjøre detektorene mindre følsomme slik at ikke vanlig steking, brødristing o.l. utløser brannalarm.

Styret utplasserte krakker i inngangspartiene til hjelp for de som ville ta på og av brodder i vinter. En av krakkene er blitt borte.

Salgsstatus

Medio april er 21 av 84 leiligheter og 3 av 4 næringslokaler ikke solgt. Det vil derfor ta noe tid før vi har full belastning av strømforbruk, vannforbruk etc.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 22.05.25
Selskapsnummer: 4172 **Selskapsnavn:** FUSDAL TORG EIERSEKSJONSSAMEIE

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

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Therese Kobbeltvedt
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: t.kobbeltvedt@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0409/25 . Vår ref.: 4172-1-008 Dato: 19.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Fusdal Torg Eierseksjonssameie
Organisasjonsnr:	933976688
Seksjonseier:	Barck, Pernilla Christel Viola
Medeier:	
Leilighetsnummer:	008
Adresse:	Folabruveien 2, 1384 ASKER
Seksjonsnummer:	8
Gnr.	50
Bnr.	434

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 94124371.
- 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.

Garasje: fradelt egen anleggseiendom med gnr 50 bnr 438, tinglyses som ideelle andeler, se vedtektene. Garasjene er registrert som egne objekter i sameiet, det tilfaller forretningsfører ett administrasjonsgebyr iht gjeldende prisliste, i tillegg kommer felleskostnader.
Det er ikke energiavregning i dette selskapet. Det er ikke installert målere per leiighet.
Drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegg: i 2025 vil det faktureres ekstra kr 306,- pr leilighet pr mnd i hele 2025 (12 mndr) for å dekke serviceavtalen til ventilasjonsaggregatet som styrer veksling, temperering og filtering av friskluft i leil. Serviceavtalen koster ca 160.000,- pr år. Sameiet har inngått serviceavtale med leverandøren for ett år. Den omfatter to servicebesøk med filterbytte pr leilighet hvor aggregatet befinner seg.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 552,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Filterbytte	306,00	
Felleskost likt	325,00	
Felleskost brøk	2 632,00	
Bredbånd	289,00	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	7,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	6 174,-
Gjeld:	0,-

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Svein Isak Svarstad, e-post: fusdaltorg@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.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

HUSORDENSREGLER
For

Fusdal Torg Eierseksjonssameie

Vedtatt på ordinært årsmøte 22.05.2025

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt
Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere
Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.
Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene
Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Rensing av sluk på terrasse/balkong
For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 5 . Avfallshåndtering
Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 6. Arbeider som krever autorisert personell
Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7. Fasadeendringer
Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av utvendig solavskjerming, markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet
Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 9. Bruk av grill
Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 10. Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.
Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§11. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 12. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Protokoll til årsmøte 2025 for FUSDAL TORG EIERSEKSJONSSAMEIE

Organisasjonsnummer: 933976688
Møtet ble avholdt 22. mai kl. 19:00, Scandic Hotel tvers over gaten.

Antall stemmeberettigede som deltok: 25
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:
Styrets leder ble enstemmig valgt til møteleder.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen ble enstemmig godkjent.

✓ **Vedtatt.**

3. 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.**

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

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

Forslag til vedtak:
Henrik Noren (snr. 75) ble enstemmig valgt som protokollfører. Grete Damberg (snr. 29) ble enstemmig valgt som protokollvitne.

✓ **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 ble enstemmig godkjent. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Valg av tillitsvalgte

Et interimsstyremed 4 medlemmer ble etablert i juni 2024 i samarbeid med JM og OBOS og består av Ellen Anker, Lars Juterud, Henrik Noren og Svein Svarstad (leder). Alle i styret stiller sine plasser til disposisjon, men er også villige til å fortsette i vervene ett år til.

Styret foreslår at nytt styre tiltrer 1.juli hvert år.

Styret foreslår også at det opprettes en valgkomite med 3-4 medlemmer

Innstilling
Kandidater til valgkomite:

Torger Reve

Marianne Magnussen

Håkon Klemetsdal

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Svein Isak Svarstad

Følgende stilte til valg:
Svein Isak Svarstad

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Ellen Margrethe Anker
Lars Johan Juterud
Henrik Noren

Følgende stilte til valg:
Ellen Margrethe Anker
Lars Johan Juterud
Henrik Noren

Valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:

Håkon Klemetsdal
Marianne Magnussen
Torger Reve

Følgende stilte til valg:
Håkon Klemetsdal
Marianne Magnussen
Torger Reve

7. Styregodtgjørelse

Etter forslag fra OBOS foreslås kr 150000 som styregodtgjørelse. Dette er i samsvar med andre sameier av lignende størrelse. Styret avgjør selv hvordan beløpet skal fordeles.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse ble enstemmig satt til 150 000.

✓ **Vedtatt.**

8. Ventilasjons aggregater og filterbytte

Forslag til ny ordning for filterbytte og ettersyn av ventilasjonsaggregat i leilighetene, se vedlegg

Forslag til vedtak:
Styrets forslag ble enstemmig godkjent.

✓ **Vedtatt.**

9. Ordensregler

I henhold til pkt 3-3 i vedtektene skal ordensreglene (vedlagt) godkjennes av årsmøtet.

Forslag til vedtak:
Ordensreglene ble enstemmig godkjent.

✓ **Vedtatt.**

10. Orientering om 2025

Noen kommentarer om saker og hendelser i 2005, se vedlegg

Forslag til vedtak:
Orienteringen ble tatt til etterretning

✓ **Vedtatt.**

V E D T E K T E R

for

Fusdal torg Eierseksjonssameie
org. nr. <organisasjonsnummer>

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Fusdal torg Eierseksjonssameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 25.7.2024.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 84 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner for næringsvirksomhet i eiendommen gnr. 50, bnr. 434 i Asker kommune.

Seksjon 1 – 84	Boligseksjoner
Seksjon 85-88	Næringsseksjoner for næringsvirksomhet (heretter Næringsseksjonene)

Garasjekjelleren er fradelt som en egen anleggseiendom med gnr. 50, bnr. 438 etter krav fra Asker kommune som følge av at den delvis ligger under kommunal eiendom. Selv om den ikke er en del av sameiets eiendom, skal den i forhold til disse vedtekter anses å være en del av sameiets fellesareal unntatt de private parkeringsplassene og bodene. Hver seksjon har tinglyst en lik ideell eierandel på 1/88 del av anleggseiendommen med realkobling og eierandelen ligger som et tilbehør til seksjonene.

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

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

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

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

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og ev. andre tilleggsarealer for boligseksjonene er ikke med i hoveddelenes BRA. For næringsseksjonene er BRAs arealet beregnet innenfor yttervegger.

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Hver boligseksjon har enerett til bruk av en bod enten i sameiets fellesareal eller i anleggseiendommen. Styret skal føre en liste som viser fordelingen av bodene.

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligseksjonene har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- innvendig fellesareal som ikke også betjener Næringsseksjonene (inngangspartier, trappeoppgang mv), trappeløp, heiser med tekniske anlegg, ventilasjonsanlegg og andre tekniske anlegg for betjening av boligene, samt fasader/yttervegger (inkl. balkongfasader) som tilhører boligseksjonene.
- Parkeringsplasser i anleggseiendommen gnr. 50, bnr. 438.
- Utvendige arealer til opphold, lek, rekreasjon og adkomst.

Næringsseksjonene har allikevel adkomstrett over fellesareal til egne tekniske installasjoner.

Næringsseksjonene har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

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

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

3-3 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Frem til årsmøtet har vedtatt ordensregler gjelder de ordensregler som evt. fastsettes av styret. Ordensreglene kan ikke inneholde bestemmelser som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet

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

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering
Parkeringsplassene for bil og MC i garasjekjelleren ligger i en egen fradelt anleggseiendom gnr. 50, bnr. 438.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Seksjonseiere som har ervervet parkeringsplass har enerett til bruk av disse. Usolgte garasjeplasser eies og disponeres av utbygger.

Det fremgår av egen liste hvilke plasser som disponeres av de enkelte seksjoner. Listen følger som vedlegg til vedtektene. Ajourhold av listen anses ikke som vedtektsendring og kan utføres av styret/forretningsfører.

Bruksrett til parkeringsplass eller MC-plass kan kun selges eller leies ut sammen med bolig- eller næringsseksjon eller til andre seksjonseiere i sameiet, unntatt usolgte plasser som utbygger fritt kan leie ut til andre.

4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En sameier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

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

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

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

4-5 Drift, vedlikehold og administrasjon
Styret i Fusdal torg Boligsameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av anleggseiendommen som om den var en del av eierseksjonssameiet.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

j) individuelle ventilasjonsaggregat i den enkelte boligseksjon.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtekter.

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

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

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

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

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

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

(5)
For hver parkeringsplass i garasjeanlegget skal det, betales like stort kostnadsbidrag. Hver mc-parkeringsplass skal betale et kostnadsbidrag tilsvarende halvparten av en bilparkeringsplass.

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

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

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

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

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

(7) Følgende kostnader skal fordeles likt for samtlige seksjoner:

- Kostnader til forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder kostnader til telefon, kontordata, trykksaker, porto, bank-/kortgebyr, møtevirksomhet, kurs, gaver og andre fremmede tjenester.
- Honorar til tillitsvalgte, med arbeidsgiveravgift

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet regnes flertallet etter antall stemmer beregnet som følger:

- hver boligseksjon har en 1 stemme
- næringsseksjon 85 har 2 stemmer
- næringsseksjon 86 har 5 stemmer
- næringsseksjon 87 har 2 stemmer
- næringsseksjon 88 har 4 stemmer.
- Til sammen 97 stemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-2 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

11-3 Medvirkningsplikt
Inntil utbyggingsprosjektet Fusdal torg er ferdig utbygget, er Sameiet og den enkelte seksjonseier forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at Utbygger, evt. den Utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med Selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la Selger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer. Det vises for øvrig til den enkelte seksjonseiers plikt til å medvirke ved reseksjonering etc. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i sameiermøtet når utbyggingsprosjektet er ferdigstilt og alle seksjoner, parkeringsplasser og boder er overlevert til nye eiere.

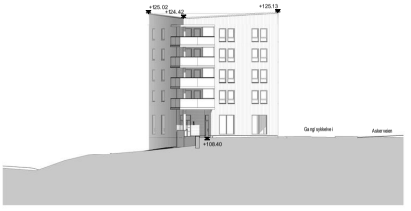
ooOoo



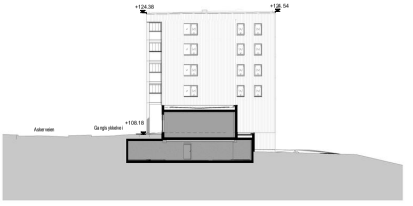
Bygg 1 - Fasade nord
1 : 200



Bygg 1 - Fasade syd
1 : 200



Bygg 1 - Fasade vest
1 : 200



Bygg 1 - Fasade øst
1 : 200

12.00

MÅLESTOKK	PROSJEKTNR	TEGNINGSNR	ENDRING
1 : 200	110595	A-45-01-N0VS	A

Bygg 1 Fasader

Nr	Endringer / Revisjonsgrunnlag	Dato	Sign	Kontr
Rev	Tekst	Dato	Sign	Kontr

Lokasjonsplan

Fusdal Torg BT1

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 463, 1327 Lysaker
Telefon 67 17 48 00
E-post: post@jm.no

FASE
03 - RAMMESØKNAD

DATO	REV.	UTF.	FAGL.
2.08.21	CIM	LG	MG

Bygg 1 Fasader

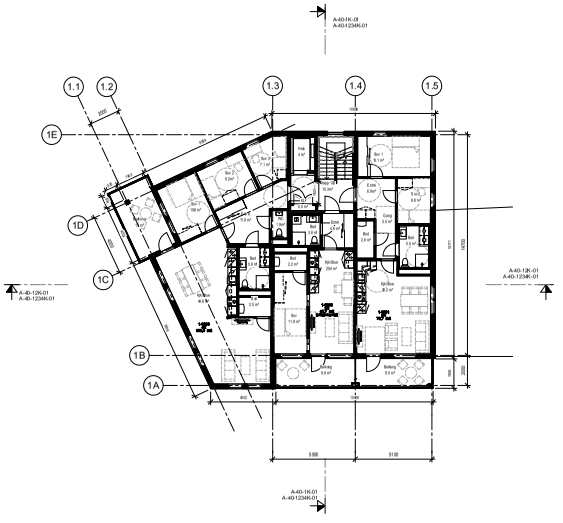
MÅLESTOKK	PROSJEKTNR	TEGNINGSNR	ENDRING
1 : 200	110595	A-45-01-N0VS	A

C:\Users\cim\Documents\110595_Fusdalsvegen BT1_A_19.1_2_2_A_cimd80c25.rvt

Copyright © 2020 - JM Norge AS

Leilighetsliste for bygg 1

Navn	Etasje	Nummer i	Areal	Kommentar i
201	B1 Plan 02	141202	49,7 m²	Utgang etg.
201	B1 Plan 03	141302	49,7 m²	Utgang etg.
201	B1 Plan 04	141402	49,7 m²	Utgang etg.
201	B1 Plan 05	141502	49,7 m²	Utgang etg.
301	B1 Plan 02	141301	73,7 m²	
301	B1 Plan 03	141401	73,7 m²	
301	B1 Plan 04	141501	73,7 m²	
301	B1 Plan 05	141601	73,7 m²	
401	B1 Plan 02	141203	69,9 m²	
401	B1 Plan 03	141303	69,9 m²	
401	B1 Plan 04	141403	69,9 m²	
401	B1 Plan 05	141503	69,9 m²	
12			918,0 m²	



MERKNADER

MÅLESTOKK	PROSJEKT NR	TEGNINGSNR	FORLØP
1: 100	110595	A-20-01-02	A

Bygg 1 Plan 02

Nr	Endringer / Revisjonsgrunnlag	DATO	SIGN
Rev	Tekst	Dato	Sign

1.Etg.BARNAS GRUS R

Fusdal Torg BT1

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 463 , 0213 Oslo
Telefon 67 17 48 00
E-post: post@jm.no

FASE
03 - RAMMESØKNAD

DATO	RUTE	UTAV	FAGL.
2.08.21	RL	LG	MG

Bygg 1 Plan 02

MÅLESTOKK	PROSJEKT NR	TEGNINGSNR	FORLØP
1: 100	110595	A-20-01-02	A

C:\Users\mari\Documents\110595_Fusdalsvegen BT1_R_19.1_2_2_A_mariBIM2C5.rvt

Copyright © 2020 - JM Norge AS

Asker kommune

Sweco Architects AS
Osterhaus' gate 27
0183 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
	2021/4415-10	50/434/0/0	06.08.2024

Delegasjonssak 1318/24

50/434 Folabruveien 2-4-6 Midlertidig brukstillatelse Nybygg - Bygg 1 - Leilighetsbygg med næring

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt 17.06.2024.

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

Brukstillatelsen gjelder for deler av tiltaket - blokk 1.

Brukstillatelsen gis på følgende vilkår:

1. **Søknad om ferdigattest må sendes inn innen 01.07.2025.**
2. **Midlertidig løsning for renovasjon skal til enhver tid være rygg og ryddig i forhold til brannsikkerhet og øvrig sikkerhet for ferdsel.**
3. **Før ferdigattest kan gis må det foreligge godkjent og overtatt avfallsløsning (sug).**

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

Gjenstående arbeider
Følgende arbeider må ferdigstilles før ferdigattest:

1. Gang og sykkeltrase SF2 skal være ferdigstilt, godkjent og overtatt av Asker kommune v/avdeling for Miljø og samferdsel (MOS)
2. Alle utearealer skal være ferdigstilt.
3. Torg o_T1 og torg o_T2 være etablert og sikret for bruk.

Rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene skal være ivaretatt.

Asker kommune
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

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

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage merkes med saksnummer 2021/4415 og kan sendes per e-post til post@asker.kommune.no. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr
Se vedlegg. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Per Ulfsnes
saksbehandler

Even Garvoll Larsson
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg
1 GebyrT_480_Sak21_4415

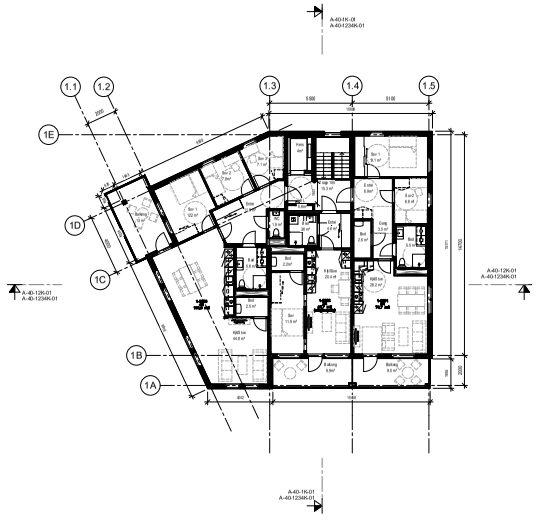
Til
Sweco Architects AS

Kopi til
JM Norge AS

Leilighet liste 1

Navn	Etasje	Num mer i	Areal	Kom men tar r
01	01 Plan 02	14 202	43,1 m²	Utgang etg.
01	01 Plan 03	14 302	43,1 m²	Utgang etg.
01	01 Plan 04	14 402	43,1 m²	Utgang etg.
01	01 Plan 05	14 502	43,1 m²	Utgang etg.
01	01 Plan 02	14 201	73,7 m²	
01	01 Plan 03	14 301	73,7 m²	
01	01 Plan 04	14 401	73,7 m²	
01	01 Plan 05	14 501	73,7 m²	
01	01 Plan 02	14 203	59,6 m²	
01	01 Plan 03	14 303	59,6 m²	
01	01 Plan 04	14 403	59,6 m²	
01	01 Plan 05	14 503	59,6 m²	

12 918,2 m²



MERKNADER

MÅLESTOKK	PROSJEKT NR	TEGNINGSNR	FORMAT
1: 100	110595	A-20-01-05	A

Bygg 1 Plan 05

Nr	Endringer / Revisjonsgrunnlag	DATO	SIGN	KONTR
Rev	Tekst	Dato	Sign	Kontr

1:500 ARKIVKOPI FRA R

PROSJEKT

Fusdal Torg BT1

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 463 , 0213 Gjønvik
Telefon 67 17 48 00
E-post: post@jm.no

FASE

03 - RAMMESØKNAD

DATO	REV	UTAV	FAGL
2.08.21	RL	LG	MG

Bygg 1 Plan 05

MÅLESTOKK	PROSJEKT NR	TEGNINGSNR	FORMAT
1: 100	110595	A-20-01-05	A

C:\Users\mari\Documents\110595_Fusdalsvegen BT1_R_19.1_2_2_2_K_mariBIM2C5.rvt

Co pyright M 2 020 - JM Norge AS

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	VSULJIC S21/4414	GBNR 507434 L9713/23	28.04.2023

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S21/4414

Delegasjonssak: 23/763

50/434 Godkjent endring til nybygg underjordisk garasje
Fusdalskogen Tiltakshaver: JM Norge AS

Vi viser til søknad om endring av tillatelse for ovennevnte tiltak mottatt 23.2.2023.

Søknaden godkjennes, jamfør plan- og bygningsloven § 20-2.

Endringene gjelder mindre justeringer i planløsning, samt revidert antall P-plasser.

Tiltaket må settes i gang innen 3 år etter tillatelsen. Er ikke tiltaket igangsatt etter 3 år faller tillatelsen bort. Endringer må godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos fylkesmannen, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Beskrivelse av søknaden
Det søkes om mindre justeringer i planløsning på kjellerplan, samt revidert antall P-plasser. Ansvarlig søker opplyser at tiltaket er fortsatt iht kravene. Alle relevante tegninger er blitt oppdatert.

Antall bil p-plasser er endret fra 63 til 59. Det er fortsatt 4HC plasser, og det er etablert 4 p-plasser for MC i tillegg.
Antall sykkelplasser er uendret, fortsatt 114 plasser.
Tiltaket tilfredsstiller krav om sykkel- og bil p-plasser.

Asker kommune (Samfunnsutvikling)
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

PARKERING	KRAV	PROSJEKT	DIFF
0,5 pr 1-2R	23		
1 pr 3-4R	38		
Sum	61	63	2
5% HC plasser =	3,05	4	1
MC plasser	0	4	4
SYKKELPARK	KRAV	PROSJEKT	DIFF
2 pr leil	168	**174**	6
50% inne	84	114	30
LARK sykler ute		60	

Arealgrunnlag
Ingen endringer.

Naturmangfoldloven
Etter en kontroll i karttema er det ikke registret funn av betydning i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8 – 12.

Nabovarsel/merknad
Tiltaket er nabovarslet, jamfør plan- og bygningsloven § 21-3. Det er mottatt 3 merknader.

MORTEN BJERKE BORCHGREVINK - Erteløkka velforening, Asker stasjon og omegn vel ba om å få tilsendt komplet endringssøknad. I flg ansvarlig søker, er dette sendt til ovennevnte nabo.

ELI FJELDSTAD ba om at byggene plasseres lavere ned i terrenget. Ansvarlig søker har svart at omsøkt endring ikke gjelder endring av plassering av tiltaket.

ERLING G FALCH ERICHSEN påpekte at gang- og sykkelvei mellom Trollhaugen og Askerveien bør være asfaltert, og holdes brøytet og strødd om vinteren. Ansvarlig søker har svart at endringen ikke gjelder denne gang- og sykkelveien, og faller heller ikke under ansvar for denne saken.

Kommunedirektørens vurdering
Endringene gjelder innvendige arbeider / planløsning der det søkes om endring av antall P-plasser.

Naboprotester gikk på andre forhold enn endringssøknad handler om. Ansvarlig søker har besvart nabomerknadene. Vi slutter oss deres besvarelse at merknadene ikke er relevante i denne sammenheng.

Slik ansvarlig søker opplyser, er antall P-plasser endret, men det er fortsatt innenfor gjeldende bestemmelser.

Endringene krever ingen dispensasjon. Vi har ingen ytterligere kommentarer, og vi godkjenner endringene slik som omsøkt.

Ferdigattest
Vises til krav i tidligere vedtak.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 21/4414. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr
Se vedlegg.
Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Helena Langeland
Avdelingsleder byggesak nord

Vildana Suljić
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Sweco Architects AS, Osterhaus' gate 27, 0183 OSLO
JM Norge AS, Postboks 453, 1327 LYSAKER
Eli Fjeldstad, Erteløkka 15, 1384 Asker
Borchgrevink Morten Michael Bjerke, Erteløkka 15, 1384 Asker
Erichsen Erling Gunnar Falch, Trollhaugen 27, 1384 ASKER

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	VSULJIC S21/4415	GBNR 50/434 L9714/23	28.04.2023

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S21/4415

Delegasjonssak: 23/764

50/434 Godkjent endring - Nybygg - Bygg 1 - Leilighetsbygg med næring
Fusdalskogen Tiltakshaver: Jm Norge AS

Vi viser til søknad om endring av tillatelse for ovennevnte tiltak mottatt 23.2.2023.

Søknaden godkjennes, jamfør plan- og bygningsloven § 20-2.

Tiltaket må settes i gang innen 3 år etter tillatelsen. Er ikke tiltaket igangsatt etter 3 år faller tillatelsen bort. Endringer må godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos fylkesmannen, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Beskrivelse av søknaden
Det søkes om endring av tidligere gitt tillatelse. Endringene går på følgende:

- Mindre justeringer i planløsninger og vindusfelter i boliger - hus 1-4
- Markterrasser og en balkong på plan 01 har blitt utvidet – hus 2-4
- Elementer mellom system for innglassede balkonger endres fra panel eller tegl til beslag - hus 1-4
- Endret materialitet av balkongrekkverk, samt mindre justeringer av balkonger - hus 1-4
- Revidert gesimshøyde - hus 1-4

Fasade har fått endringer ang høyde (redusert), oppdeling og plassering av vinduer. Følgende gjelder for hus 1-4. Vegg mellom næringsfasade i hus 1 og 2 (akse 1.5) er fjernet for bedre fremkommelighet.

Gesimshøyden har økt, men er godt innenfor maks. regulerte høyder. Endringen varierer mellom en økning av 0,05 m til 0,56 m og gjelder hus 1-4.

Asker kommune (Samfunnsutvikling)
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

Bruksareal (BRA) har økt fra 7663.8m² til 7794.7 m². Økningen skyldes at rømningstrapper mot nord i hus 2 og 3 er innkledt og lukket med dør, og derfor skal medregnes i utnyttingen.
Maksimalt regulert BRA er 7800 m². Tiltaket er iht reguleringsbestemmelser

Arealgrunnlag
Tiltaket har følgende arealgrunnlag:

BYA hus 1	
Areal	Kvm
BYA hus 1	302.3 m²
Grand total: 1	302.3 m²

TAG_(BRA s) Boliger i plan K1		
Etasje	Navn	Areal
B2-K	2R	36.1 m²
B2-K	2R	40.3 m²
B2-K	2R	43.5 m²
B2-K: 3		120 m²
Grand total: 3		120 m²

TAG_(BRA s) Bolig Hus 1		
Etasje	Navn	Areal
B1_Plan 02	2R	46.7 m²
B1_Plan 02	3R	70.7 m²
B1_Plan 02	4R	99.9 m²
B1_Plan 02: 3		217.3 m²
B1_Plan 03	2R	46.7 m²
B1_Plan 03	3R	70.7 m²
B1_Plan 03	4R	99.9 m²
B1_Plan 03: 3		217.3 m²
B1_Plan 04	2R	46.7 m²
B1_Plan 04	3R	70.7 m²
B1_Plan 04	4R	99.9 m²
B1_Plan 04: 3		217.3 m²
B1_Plan 05	2R	46.7 m²
B1_Plan 05	3R	70.7 m²
B1_Plan 05	4R	99.9 m²
B1_Plan 05: 3		217.3 m²
Grand total: 12		869.2 m²

JM_Areal (BRA etg)		
Navn	Etasje	Area
BRA bygg	B1_Plan 01	246.4 m²
BRA bygg	B1_Plan 02	246.4 m²
BRA bygg	B1_Plan 03	246.4 m²
BRA bygg	B1_Plan 04	246.4 m²
BRA bygg	B1_Plan 05	246.4 m²
110595_Fusdalskogen BT1_A_110_1: 5		1232 m²
BRA bygg	B2_Plan 01	552.3 m²
BRA bygg	B2_Plan 02	418.9 m²
BRA bygg	B2_Plan 03	418.9 m²
BRA bygg	B2_Plan 04	418.9 m²
BRA bygg	B2_Plan 05	418.9 m²
110595_Fusdalskogen BT1_A_110_2: 5		2227.8 m²
BRA etg	B3_Plan 01	418.2 m²
BRA etg	B3_Plan 02	418.9 m²
BRA etg	B3_Plan 03	418.9 m²
BRA etg	B3_Plan 04	418.9 m²
BRA etg	B3_Plan 05	418.9 m²
110595_Fusdalskogen BT1_A_110_3: 5		2093.6 m²
BRA etg	B4_Plan 01	510.5 m²
BRA etg	B4_Plan 02	355.3 m²
BRA etg	B4_Plan 03	355.3 m²
BRA etg	B4_Plan 04	355.3 m²
BRA etg	B4_Plan 05	355.3 m²
110595_Fusdalskogen BT1_A_110_4: 5		1931.7 m²
BRA etg K1 hus 3	B2-K	36.2 m²
BRA etg K1 hus 4	B2-K	133.1 m²
BRA etg K1 hus 2	B2-K	48.3 m²
BRA etg K1 hus 3	B2-K	48.3 m²
BRA etg K1 hus 1	B2-K	44.1 m²
110595_Fusdalskogen BT1_A_110_K: 5		309.9 m²
Grand total: 25		7795 m²

TAG_(BRA s) Næringsarealer			
Etasje	Navn	Areal	Hus
B1_Plan 01	BRA n - næring	155.1 m²	110595_Fusdalskogen BT1_A_110_1
110595_Fusdalskogen BT1_A_110_1: 1		155.1 m²	
B2_Plan 01	BRA n - næring	291.7 m²	110595_Fusdalskogen BT1_A_110_2
110595_Fusdalskogen BT1_A_110_2: 1		291.7 m²	
B3_Plan 01	BRA n - næring	158.8 m²	110595_Fusdalskogen BT1_A_110_3
110595_Fusdalskogen BT1_A_110_3: 1		158.8 m²	
B4_Plan 01	BRA n - næring	236.3 m²	110595_Fusdalskogen BT1_A_110_4
110595_Fusdalskogen BT1_A_110_4: 1		236.3 m²	
Grand total: 4		841.9 m²	

TAG_(BRA s) Boder til boliger			
Etasje	Navn	Areal	Hus
B1_Plan 01	Boder	35.4 m²	110595_Fusdalskogen BT1_A_110_1
110595_Fusdalskogen BT1_A_110_1: 1		35.4 m²	
B2_Plan 01	Boder	70.8 m²	110595_Fusdalskogen BT1_A_110_2
110595_Fusdalskogen BT1_A_110_2: 1		70.8 m²	
B3_Plan 01	Boder	70.8 m²	110595_Fusdalskogen BT1_A_110_3
110595_Fusdalskogen BT1_A_110_3: 1		70.8 m²	
B4_Plan 01	Boder	76.4 m²	110595_Fusdalskogen BT1_A_110_4
110595_Fusdalskogen BT1_A_110_4: 1		76.4 m²	
B2-K	Boder	5.1 m²	110595_Fusdalskogen BT1_A_110_K
B2-K	Boder	6.8 m²	110595_Fusdalskogen BT1_A_110_K
B2-K	Boder	6.8 m²	110595_Fusdalskogen BT1_A_110_K
B2-K	Boder	13 m²	110595_Fusdalskogen BT1_A_110_K
B2-K	Boder	15 m²	110595_Fusdalskogen BT1_A_110_K
B2-K	Boder	20.1 m²	110595_Fusdalskogen BT1_A_110_K
B2-K	Boder	49.2 m²	110595_Fusdalskogen BT1_A_110_K
B2-K	Boder	188.1 m²	110595_Fusdalskogen BT1_A_110_K
110595_Fusdalskogen BT1_A_110_K: 8		304.1 m²	

TAG_(BRA s) Sykkelboder			
Etasje	Navn	Areal	Hus
B2-K	Sykler	7.5 m²	110595_Fusdalskogen BT1_A_110_K
B2-K	Sykler	24 m²	110595_Fusdalskogen BT1_A_110_K
B2-K	Sykler	61.8 m²	110595_Fusdalskogen BT1_A_110_K
110595_Fusdalskogen BT1_A_110_K: 3		93.2 m²	

Naturmangfoldloven

Etter en kontroll i karttema er det ikke registret funn av betydning i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8 – 12.

Nabovarsel/merknad
Tiltaket er nabovarslet, jamfør plan- og bygningsloven § 21-3. Det er mottatt 3 merknader.

MORTEN BJERKE BORCHGREVINK - Erteløkka velforening, Asker stasjon og omegn vel ba om å få tilsendt komplet endringssøknad. I flg ansvarlig søker, er dette sendt til ovennevnte nabo.

ELI FJELDSTAD ba om at byggene plasseres lavere ned i terrenget. Ansvarlig søker har svart at omsøkt endring ikke gjelder endring av plassering av tiltaket.

ERLING G FALCH ERICHSEN påpekte at gang- og sykkelvei mellom Trollhaugen og Askerveien bør være asfaltert, og holdes brøytet og strødd om vinteren. Ansvarlig søker har svart at endringen ikke gjelder denne gang- og sykkelveien, og faller heller ikke under ansvar for denne saken.

Kommunedirektørens vurdering
Endringene det søkes om er innenfor gjeldende bestemmelser, både når det gjelder høyder, utforming, plassering, endring av arealer, og bruk av materialer. Plassering av blokkene i høydene er ikke endret i forhold til tidligere gitt tillatelse.

Vi kan ikke se at nabomerknadene er relevante for denne endringssøknaden. Merknadene er besvart av ansvarlig søker. Vi slutter oss til svarene fra søker, og har ingen ytterligere kommentarer utover det som er skrevet ovenfor.

Ferdigattest
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

Følgende skal sendes inn før brukstillatelse kan gis:
1. Endelig gjennomføringsplan.
2. Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jfr. byggesaksforskriften § 8-1

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 21/4415. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr
Se vedlegg.
Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Helena Langeland
Avdelingsleder byggesak nord

Vildana Suljić
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

JM Norge AS, Postboks 453, 1327 LYSAKER
Sweco Architects AS, Osterhaus' gate 27, 0183 OSLO

Eli Fjeldstad, Erteløkka 15, 1384 Asker
Borchgrevink Morten Michael Bjerke, Erteløkka 15, 1384 Asker
Erichsen Erling Gunnar Falch, Trollhaugen 27, 1384 ASKER

Asker kommune

Sweco Architects AS
Osterhaus' gate 27
0183 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
	2021/4413-13	50/434/0/0	20.09.2024

Delegasjonssak 1804/24

50/434 Folabruveien 2 Midlertidig brukstillatelse utomhusarealer del 2

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse (MB) mottatt 30.08.2024.

Søknad om midlertidig brukstillatelse godkjennes, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.
Det er utstedt MB for del 1 av utearealene datert 06.08.2024.
Brukstillatelsen gjelder for resterende del av tiltaket.

Brukstillatelsen gis på følgende vilkår:

1. **Søknad om ferdigattest må sendes inn innen 01.07.2025.**
2. **Resterende del av tiltaket som ikke er ferdigstilt skal til enhver tid være tydelig avgrenset mot areal som er i bruk.**

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

Gjenstående arbeider
Følgende arbeider må ferdigstilles før ferdigattest:

1) Utomhusarealer og veianlegg skal være ferdigstilt i tråd med gjeldende reguleringsplan, bestemmelser og tillatelse.
2) Det skal være gjennomført ferdigbefaring av vann og veianlegg med signert referat for overtagelse av veiareal fra Asker kommune. Dette inkluderer gang og sykkeltrasè.
3) Turstien på nedsiden av blokkene skal være ferdigstilt og godkjent av Asker kommune.
4) Sluttrapport for avfall skal sendes inn.
5) Dokumentasjon for FDV skal være overlevert til sameie.
6) Oppdatert gjennomføringsplan

Asker kommune
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

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

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage merkes med saksnummer 2021/4418 og kan sendes per e-post til post@asker.kommune.no. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr
Se vedlegg. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Tonje Takeid
teamkoordinator tilsyn

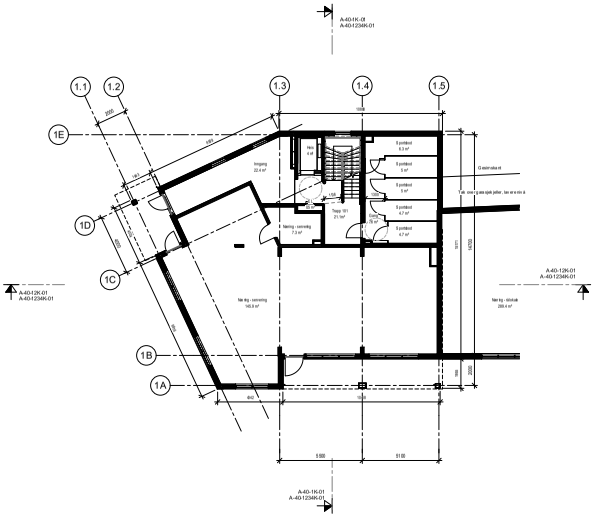
Unni Muland Rasmussen
Saksbehandler tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg
1 GebyrT_571_Sak21_4413

Til
Sweco Architects AS

Kopi til
JM Norge AS



MERKNADER

MÅLESTOKK	PROSJEKT NR	TEGNINGSNR	FORKLYN
1: 100	110595	A-20-01-01	A

Bygg 1 Plan 01

Nr	Endringer / Revisjonsgrunnlag	DATO	SIGN
Rev	Tekst ref	Dato	Sign

1 Kvm. BARNAS GRUS R

PROSJEKT

Fusdal Torg BT1

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 463 , 0213 Oslo
Telefon 67 17 48 00
E-post: post@jm.no

FASE

03 - RAMMESØKNAD

DATO	REV	UTF.	FAGL.
2.08.21	RL	LG	MG

Bygg 1 Plan 01

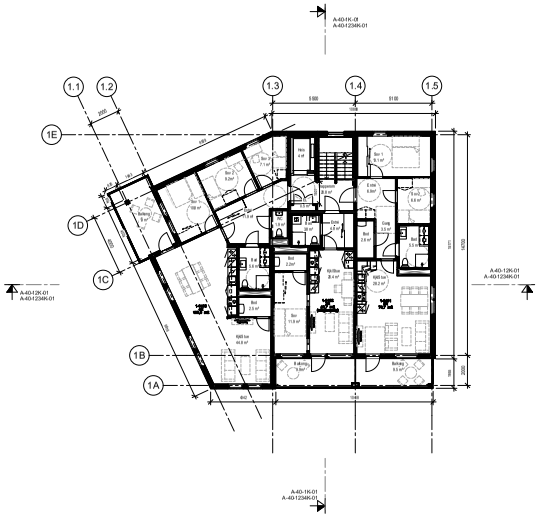
MÅLESTOKK	PROSJEKT NR	TEGNINGSNR	FORKLYN
1: 100	110595	A-20-01-01	A

C:\Users\mari\Documents\110595_Fusdalstorget BT1_R_mg_1_2_3_4_5_mari@CSA.rvt

Copyright © 2020 - JM Norge AS

Leilighet fra nr 1

Navn	Etasje	Nummer	Areal	Kommentar
201	01 Plan 02	14 202	49,7 m²	Utgang etg.
201	01 Plan 03	14 302	49,7 m²	Utgang etg.
201	01 Plan 04	14 402	49,7 m²	Utgang etg.
201	01 Plan 05	14 502	49,7 m²	Utgang etg.
301	01 Plan 02	14 201	73,7 m²	
301	01 Plan 03	14 301	73,7 m²	
301	01 Plan 04	14 401	73,7 m²	
301	01 Plan 05	14 501	73,7 m²	
401	01 Plan 02	14 203	69,6 m²	
401	01 Plan 03	14 303	69,6 m²	
401	01 Plan 04	14 403	69,6 m²	
401	01 Plan 05	14 503	69,6 m²	
12			918,0 m²	



MERKNADER

MÅLESTOKK	PROSJEKT NR	TEGNINGSNR	FORMAT
1: 100	110595	A-20-01-04	A

Bygg 1 Plan 04

Nr	Endringer / Revisjonsgrunnlag	Dato	Sign
Rev	Tekst	Dato	Sign

1.Etg. BARNAS GRUS R

PROSJEKT

Fusdal Torg BT1

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 463 , 0213 Oppsal
Telefon 67 17 48 00
E-post: post@jm.no

FASE

03 - RAMMESØKNAD

DATO	REV	UTAV	FAGL
2.08.21	RL	LG	MG

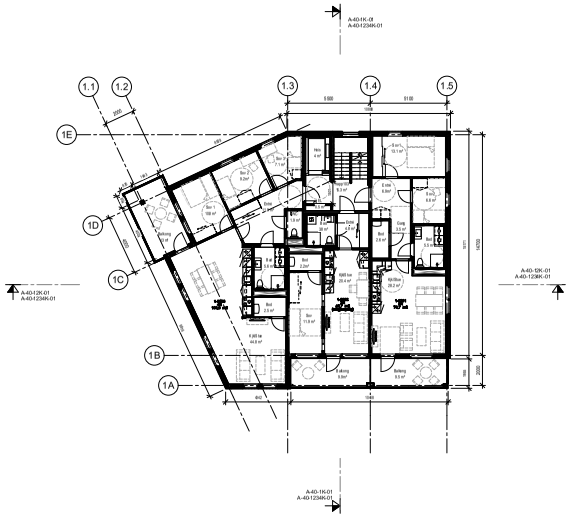
Bygg 1 Plan 04

MÅLESTOKK	PROSJEKT NR	TEGNINGSNR	FORMAT
1: 100	110595	A-20-01-04	A

C:\Users\mari\Documents\110595_Fusdalsvegen BT1_A_11K_1_2_3_4_5_mari@CCS.rvt

Copyright © 2020 - JM Norge AS

Leilighet fra k 1				
Navn	Etasje	Num mer i	Areal	Kom men tar r
201	01 Plan 02	14.202	49,7 m²	Utgang etg.
201	01 Plan 03	14.302	49,7 m²	Utgang etg.
201	01 Plan 04	14.402	49,7 m²	Utgang etg.
201	01 Plan 05	14.502	49,7 m²	Utgang etg.
301	01 Plan 02	14.201	73,7 m²	
301	01 Plan 03	14.301	73,7 m²	
301	01 Plan 04	14.401	73,7 m²	
301	01 Plan 05	14.501	73,7 m²	
401	01 Plan 02	14.203	69,9 m²	
401	01 Plan 03	14.303	69,9 m²	
401	01 Plan 04	14.403	69,9 m²	
401	01 Plan 05	14.503	69,9 m²	
12			918,0 m²	



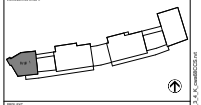
MERKNADER

MÅLESTOKK	PROSJEKT NR	TEGNINGSNR	FORMAT
1: 100	110595	A-20-01-03	A

Bygg 1 Plan 03

Nr	Endringer / Revisjonsgrunnlag	DATO	SIGN
Rev	Tekst	Dato	Sign

1.Klima.BARNAS GRØA R



PROSJEKT

Fusdal Torg BT1

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 463 , 0213 Oslo
Telefon 67 17 48 00
E-post: post@jm.no

TYPE

03 - RAMMESØKNAD

DATO	REV	UTF.	FAGL.
2.08.21	KL	LG	MG

Bygg 1 Plan 03

MÅLESTOKK	PROSJEKT NR	TEGNINGSNR	FORMAT
1: 100	110595	A-20-01-03	A

C:\Users\mari\Documents\110595_Fusdalsvegen BT1_A_1N_1_2_3_4_5_mari@CCS.rvt

Co pyright M 2.08 - JM Norge AS

Asker kommune

Kulturminner og kulturmiljø i Asker

Kulturminner er alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Med kulturmiljøer menes områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.

Du kan lese mer om kulturminner her Kulturminner og kulturmiljø i Asker | Asker kommune

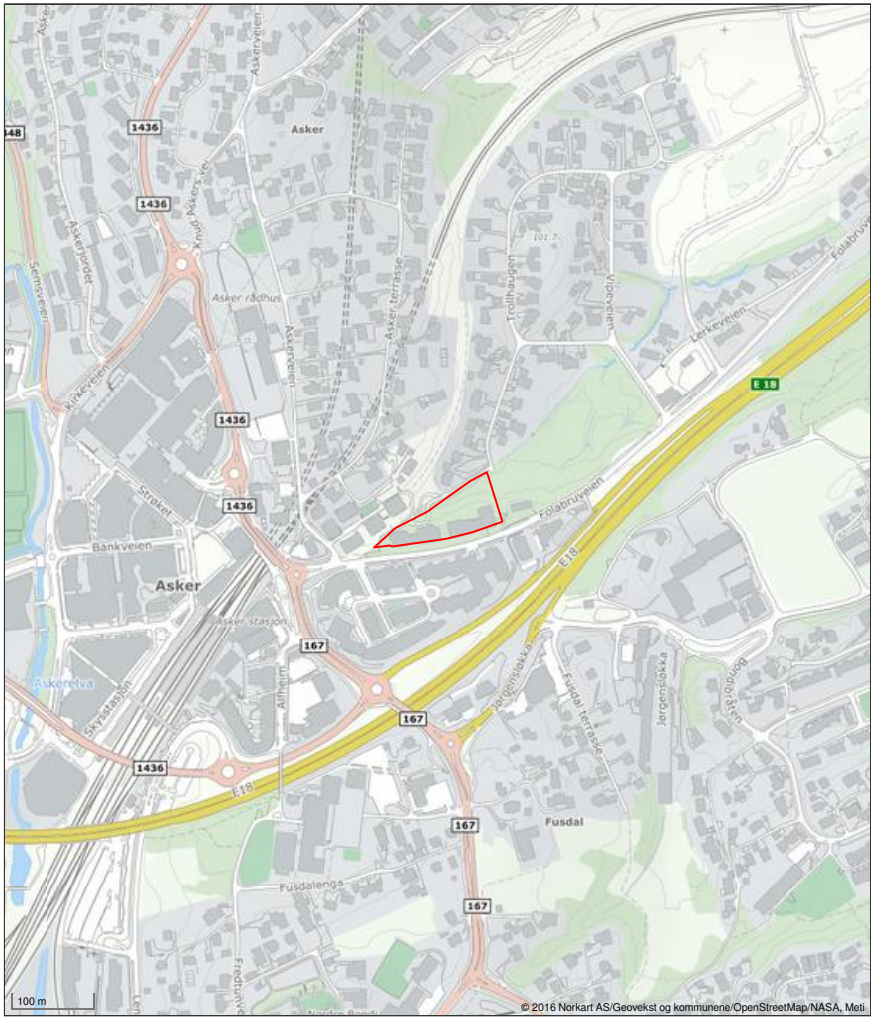
Gnr.: 50	Bnr.: 434	Fnr.:	Snr.: 8

Følgene informasjon er registrert på eiendommen:

Faktaark - Lokale kulturminner Askerkart

Utskriftsdato: 19.06.2025

Oversiktskart for eiendom 3203 - 50/434//



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: 50/434/0/8
Adresse: Folabruveien 2
Dato: 19.06.2025
Målestokk: 1:1500

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.

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 50/434/0/8
Adresse: Folabruveien 2
Dato: 19.06.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

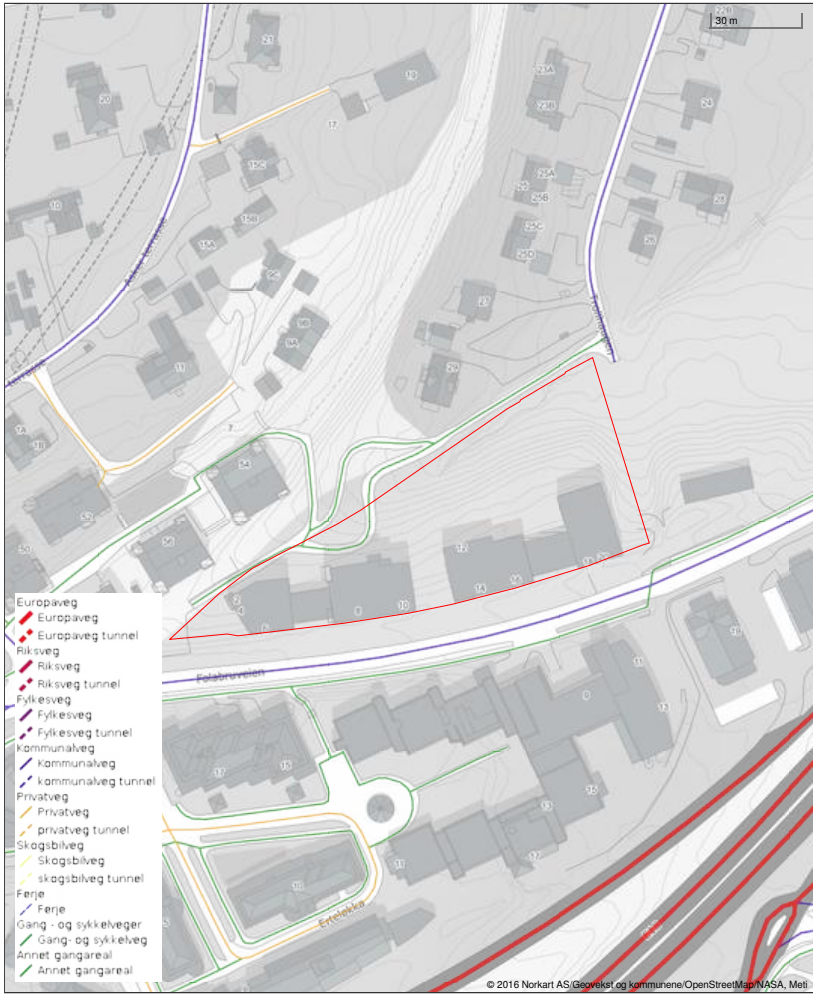
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
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: 19.06.2025

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 50/434//



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

Asker kommune

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

Dato: 20.06.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**50**	Bnr:	**434**	Fnr:		Snr:	**8**
Adresse:	**Folabruveien 2, 1384 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.

Utskriftsdato: 19.06.2025

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	50	**Bruksnr.**	434	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	8
Adresse	Folabruveien 2, 1384 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	195 811,47 kr
Renovasjon	99 776,03 kr
Vann	187 342,91 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

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

Dato: 20.06.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**50**	Bnr:	**434**	Fnr:		Snr:	**8**
Adresse:	**Folabruveien 2, 1384 ASKER**						

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

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

Vann/avløp

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

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

Asker kommune

Vedtatt av Asker kommunestyre 6. mai 2025

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Innhold:

GENERELLE BESTEMMELSER 4
1. Forholdet til vedtatte arealplaner 4
2. Krav om reguleringsplan 4
3. Rekkefølgekrav 6
4. Utbyggingsavtaler 8
5. Definisjoner 8
6. Samfunnssikkerhet 8
7. Teknisk infrastruktur 9
8. Vei, transport og parkering 9
9. Miljøkvalitet og forurensning 10
10. Natur, landskap og grønnstruktur 13
11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø 16

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL 17
12. Fellesbestemmelser til arealformål 17
13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse 20
14. Bestemmelser til småhusområder 22
15. Bebyggelse og anlegg 27
16. Bestemmelser til andre byggeområder 29
17. Grønnstruktur 32
18. Landbruks-, natur og friluftsformål (LNFR) 33
19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone 36

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER 37
20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø 37
21. Hensynssoner fare og sikring 38
22. Hensynsone infrastruktur 40
23. Båndleggingssoner 40
24. Bestemmelsesområder 41

Tillegg til bestemmelsene:

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

Innledning

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

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

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

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

1. Forholdet til vedtatte arealplaner

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

Følgende kommunedelplaner gjelder i Asker:

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

Bestemmelser til kommunedelplan skal ved motstrid gjelde foran kommuneplan, dette gjelder ikke kommunedelplan for ny Røykenvei, strekningen Gjellum – Kloppedalen (atkomstveien til Heggedal).

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

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

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

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

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

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

Følgende planer gjelder uansett i sin helhet:

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

Opplysning: Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-5 nr. 1.

2. Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

2.2.1 Områder avsatt til byggeformål

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

a. Tiltak som kan søkes uten krav til ansvarlig søker, med unntak av pbl. § 20-1, bokstav m.
b. Tiltak unntatt søknadsplikt

c. Tiltak i/på eksisterende bygg, herunder også tilbygg.
d. Private/offentlig godkjente renseløsninger
e. Riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring.[1, 2]

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse utenfor 100-metersbeltet langs sjø[3], skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.3 Generelle boligområder.

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse innenfor 100-metersbeltet langs sjø[3], skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet lang sjø.

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

Opplysning: Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-7 nr.1.
1. *Se bestemmelse 2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne*
2. *Se bestemmelse 11.1 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturminne.*
3. *100-metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområde #6 på kommuneplanens arealplankart.*

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

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

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

Krav om regulering i første ledd gjelder ikke for opprettelse av ny eiendom eller arealoverføring i samsvar med tomtegrense (eksisterende eller ny/framtidig) angitt på reguleringsplankart hvor det fremgår av tegnforklaringen at angitt linje er tomtegrense.

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

Såfremt forholdene nedenfor ikke er ivaretatt i gjeldende reguleringsplan, kreves ny reguleringsplan utarbeidet ved endring av virksomhet som medfører:
a. Økt biltrafikk som utløser krav til utbedring av teknisk infrastruktur i tråd med kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.
b. Støy over anbefalte støygrenser i tabell 2 i den til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442

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

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

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

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

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

2.6.1 Generelt
Kommunen kan kreve en samlet plan for flere eiendommer.

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

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

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

2.6.4 Krav om ny samlet plan for Brønnøya
Innenfor kartlagte naturtyper tillates det ikke tiltak etter pbl. § 1-6 før ny reguleringsplan for Brønnøya er vedtatt.

Bruksendring av eksisterende fritidsboliger til boliger tillates ikke før ny reguleringsplan er vedtatt.

Det skal utarbeides ny samlet reguleringsplan for hele Brønnøya, nye enkeltreguleringer tillates ikke. Naturverdiene i området skal ivaretas i ny reguleringsplan. I ny reguleringsplan kan det åpnes for at enkelte eiendommer avsettes til fleksibel arealbruk.

3. Rekkefølgekrav

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

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

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

3.1.2 Vann- og avløpskapasitet:

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

3.1.3 Transportkapasitet:

a. Nord for nullvekstlinjen[1] kan utbygging med ny næringsbebyggelse over 1000 m² BRA eller nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter, ikke finne sted før det er dokumentert og sikret god bussframkommelighet på fylkesveiene fv. 201(Fekjan), fv. 203 (Drammensveien), fv. 167 (Røykenveien) fv. 165 (Slemmestadveien) mellom utbyggingsområdet og E18/Bærums kommunegrense. Aktuelle tiltak for å sikre god bussframkommelighet følger av retningslinje til bestemmelsen.
b. Nesbru senterområde (felt HM1) kan ikke utbygges før ny E18 for strekningen Slependen – Drengsrud er ferdigstilt i henhold til kommunedelplan for E18 -korridor i Asker, Slependen – Drengsrud, vedtatt 08.11.2016
c. Før det gis rammetillatelse for boliger i felt BL1/BL2 (Blakstad sykehus) eller felt VE2 (Vettre hotell), skal det være gjennomført tiltak som sikrer at samlet bolig-/nærings-/tjenestetrafikk med personbil fra disse feltene, ikke overstiger det antall kjøretøy/yrkesdøgn (YDT) som disse områdene genererte ved tidligere virksomhet som sykehus og hotell. Tiltak som sikrer dette, skal fastsettes ved regulering.
d. Innenfor planområdet for kommunedelplan Holmen-Slependen gjelder rekkefølgebestemmelser for transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slependen § 4 Rekkefølgekrav.
e. På Dikemark kan det etableres ny virksomhet, næring og/eller inntil 250 boliger, i eksisterende tidligere sykehusbebyggelse på felt D1 og D2, uten at det stilles rekkefølgekrav knyttet til transportkapasitet.

3.1.4 Trafikksikkerhet

a. Før utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter skal det gjennomføres en trafikksikkerhetsvurdering av skolevei og nødvendige trafikksikkerhetstiltak skal være gjennomført.
b. Før utbygging av boligfelt med 10 eller flere hovedbruksenheter skal det sikres trygg gang- og sykkelforbindelse til nærmeste senter (nærsenter, lokalsenter eller Asker sentrum).
c. Før utbygging av området SL10 finner sted skal:
    1. Nødvendig bussframkommelighet langs Rustadveien mellom Slemmestad og Heggedal være etablert.
    2. Gang- og sykkelvei langs hele Rustadveien være opparbeidet.
d. Ved regulering av felt F i Røyken næringspark skal det fastsettes tiltak som sikrer trafikkapasitet og trafikksikkerhet i krysset e134/Smemyrveien. Slike tiltak skal være etablert før det gis igangsettingstillatelser i Felt F.

3.1.5 Utbyggingsrekkefølge Slemmestad

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

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

Opplysning:

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

4. Utbyggingsavtaler

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

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

5. Definisjoner

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

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

6. Samfunnssikkerhet

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

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

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

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

6.1.2 Områdeskred

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Asker kommunes til enhver tid gjeldende veileder for lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for plan- og byggesaker. Ved søknad om tiltak skal det redegjøre for overvannshåndtering, og løsninger skal fremgå av utomhusplaner eller situasjonskart. Det skal redegjøres for tiltak ved regulering. Flomveier og fordrøyningsareal skal avsettes i plankart[1].

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

7. Teknisk infrastruktur

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

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

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

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

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

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

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

Ved etablering av nye og utskifting av eksisterende lednings- og fiberanlegg skal disse ligge i bakken, med unntak av områder avsatt til LNF. Ved slike tiltak skal allé beplantning og verdifulle trær[1] bevares.

Opplysning:
1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

8. Vei, transport og parkering

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

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

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

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

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

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

9. Miljøkvalitet og forurensning

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

9.1.1 Klimagassberegning

Klimagassberegninger skal utarbeides ved:

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

9.1.2 Energiplan

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

9.1.3 Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser

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

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

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

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

9.3.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

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

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

9.3.2 Støysonekart

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

9.3.3 Krav til støyfaglig utredning i gul og rød støysone

Der forhold til støy ikke er vurdert i reguleringsplan, eller støyvurderingen er eldre enn 10 år skal det ved oppføring av ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål[1] eller opprettelse av ny grunneiendom, utarbeides en støyfaglig utredning, jf. krav beskrevet i bestemmelse 9.3.6 Støyfaglig utredning.

9.3.4 Gul støysone – vurderingssone

9.3.4.1 Ny bebyggelse

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål[1] kan oppføres i områder med samlet støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 65 dB fra vei og L_{den} 68 dB fra jernbane, jf. T-1442 under følgende vilkår:

a. Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.[2]
b. Alle boenheter (*primære og sekundære*) har en stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor fasade)
c. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (*støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu*)
d. Minimum 3 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
e. Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
f. Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggteknisk forskrift

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

9.3.4.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger med støyfølsomt bruksformål[1] innenfor gul støysone kan utvides, påbygges og bruksendres under følgende vilkår:

a. Tiltaket fører ikke til ny boenhet, med mindre vilkår i §9.3.4.1 -ny bebyggelse- er oppfylt. For sekundær boenhet stilles samme støykrav som for tilhørende hovedbruksenhet.
b. Nye soverom skal ha vindu mot stille side (*støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu*)
c. Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utvendige støykilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggteknisk forskrift.

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

9.3.5 Rød støysone – forbudssone

Dersom støynivået ved skjerming reduseres til et nivå under grenseverdiene for rød støysone gjelder bestemmelser for gul støysone med vilkår som angitt bestemmelse 9.3.4.

9.3.5.1 Ny bebyggelse

Oppføring av nye bygninger til støyfølsomt bruksformål[1] eller opprettelse av ny grunneiendom til slikt formål, kan ikke finne sted i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

9.3.5.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål[1] innenfor rød støysonen kan ikke gjenoppbygges, utvides, bruksendres eller påbygges. Etablering av nye boenheter er ikke tillatt.

9.3.5.3 Avviksområder for støy

Innenfor avvikssone for støy, vist med bestemmelsesområde #1 på kommuneplanens arealplankart, kan ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål[1] (med unntak av nye skoler og barnehager) oppføres og eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål[1] utvides og påbygges i områder med støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 70 dB fra vei og L_{den} 73 dB fra jernbane, jf. T-1442 på følgende vilkår:

a. Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.[2]

b. Alle boenheter (primære og sekundære) har en stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor fasade)
c. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
d. Minimum 1 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
e. Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
f. Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggteknisk forskrift

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

9.3.6 Støyfaglig utredning

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

9.3.7 Støy i bygge- og anleggsfasen

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

Opplysning:

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

10. Natur, landskap og grønnstruktur

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

10.1.1 Arealer for masseforvaltning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Matjordplan skal forelegges kommunens landbruksmyndighet for uttalelse.
Bestemmelsen gjelder ikke innenfor avsatt arealformål baneformål.

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

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

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

10.6 Vassdrag[1] (bekk, elv, dam og liknende) (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

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

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

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

10.6.1 Byggegrense mot vassdrag:

Der det langs vassdrag[1] ikke er definert hensynssone, gjelder følgende byggegrense mot vassdrag:

a. Minste avstand 30 meter i områder avsatt til LNF
b. Minste avstand 20 meter i områder avsatt til byggeformål[2] og blågrønnstruktur.

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

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

a. Tiltak på eksisterende bygg som ikke medfører økning i BYA, utvidelse eller plassering nærmere vassdrag.
b. Vedlike hold av eksisterende og godkjent; anlegg, teknisk infrastruktur og vei,
c. Vedlikehold av eksisterende stier, og varsom tilrettelegging for natur opplevelser og friluftsliv.
d. Byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget1, herunder også vedlikehold av eksisterende dammer, broer, flom- og erosjonssikring.

10.6.2 Vegetasjonsbelte:

Innenfor hensynssone H560_1 skal det langs vassdragene[1] opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte hvor vegetasjon skal bevares på minst 20 meter i områder avsatt til LNF og 10 meter i områder avsatt til byggeformål[2] og blågrønnstruktur, med mindre annet følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

Skånsom skjøtsel av kantvegetasjon er tillatt forutsatt at det ikke medfører forringelser av naturkvalitetene (biotopendring). Avstander måles på begge sider av vassdrag, horisontalt inn på land fra elve- eller bekkekant ved normal vannføring.

Ved brøyting skal det vises hensyn til vegetasjonsbeltet langs vassdrag, snølagring tillates ikke innenfor vegetasjonsbeltet.

Opplysning: Se bestemmelse 6.2 om flomveier, og vannressursloven § 11 (kantvegetasjon).

1. *Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.*
2. *Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-7 nr.1.*

10.7 Byggegrense mot sjø (§ 11-9, nr. 5 og 6)

Byggegrense mot sjø er vist med juridisk linje på kommuneplanens arealplankart. Nærmere sjø enn angitt byggegrense tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6, annet enn:

a. Tiltak for tilrettelegging av offentlige; friområder, parker, kyststi, turstier, sanitæranlegg og HC-parkering, til allmenn ferdsel og bruk.
b. Påfylling av stedegen sandtype[2] på eksisterende offentlig sandstrand.
c. Regulert småbåthavn i tråd med bestemmelse 19.2
d. Regulert brygge eller molo i tråd med bestemmelse 10.8.1.
e. Gjenoppføring/reparasjon av tidligere godkjent brygge i tråd med bestemmelse 10.8.2.
f. Nyetablering, vedlikehold, flytting og fjerning av offentlige anlegg til navigasjonsmessig bruk.

g. Offentlig godkjente vann- og avløpsanlegg, forutsatt at disse ikke medfører søknadspliktige terrengendringer.
h. Tilbygg på inntil 8m² for sanitæranlegg når følgende vilkår er oppfylt:
   1) Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakkering av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg, og
   2) det kan dokumenters at sanitæranlegg ikke kan integreres i eksisterende bebyggelse, og
   3) tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, i retning bort fra sjø, og
   4) tilbygget har materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.

Nærmere sjø enn angitt byggegrense er det ikke tillat å fjerne vegetasjon, utenom normal skjøtsel. Verdifulle trær[1] skal bevares.

Opplysning:
1. Se tillegg 4, definisjon av Verdifulle trær.
2. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

10.8 Brygger og sandstrender (pbl. §§ 1-5, 11-9, nr. 5 og 11-10 nr. 5)

10.8.1 Regulerte brygger

Oppføring av nye brygger og lignende tiltak tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 11.09.1993. I områder som omfattes av reguleringsplaner som åpner for oppføring av brygger og lignende gjelder følgende:
a. Det tillates én fastbrygge på maks 10 m² per eiendom med strandlinje.
b. Fastbrygger som oppføres langsetter sjøkanten skal ikke ta opp mer enn 6 meter av strandlinjen.
c. Der hvor det er langgrunt tillates i tillegg flytebrygge ut til sjødybde på 1,5 meter middelvannstand. Lengden på flytebryggen må ikke overstige 10 meter inkludert landgang, og bredden skal være maksimalt 2,4 meter.
d. Fastbrygger skal som hovedregel bygges som pelebrygge eller utkraget brygge.
e. Sprengningsarbeider tillates ikke
f. Støping i sjøbunn i form av tett konstruksjon/bølgebryter tillates ikke.
g. Molo, steinfyllinger og andre bunnmurte brygger er ikke tillatt, annet enn der det følger av reguleringsplan.
h. Utriggere tillates ikke.
i. Det er ikke tillatt å etablere rekkverk/levegger, lyssetting, flaggstenger eller andre privatiserende elementer på eller ved bryggen.

Bestemmelsen gjelder ikke regulert felles bryggeanlegg eller småbåthavn.

10.8.2 Etablerte brygger

Endring, riving og gjenoppføring av lovlig etablert brygge er tillatt på følgende vilkår:
a. Det kan dokumenteres at det er mindre enn 5 år siden bryggen ble skadet/ødelagt og fungerte etter sin hensikt.
b. Tiltaket medfører ikke utvidelse av opprinnelig godkjent brygge
c. Tiltaket ellers er i tråd med bestemmelse 10.8.1 Regulerte brygger, bokstav b, c, d, e, h og i.

10.8.3 Sandstrender

Det tillates ikke etablering av kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype[1], hverken på land eller i sjø. Tiltak i sjø krever tillatelse fra statsforvalteren.

Opplysning: Etablering av bøyer er søknadspliktig etter havne- og farvannsloven.
1. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø

11.1 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø (pbl. § 11-9, nr. 7)

11.1.1 Ved nye tiltak og regulering

Ved nye tiltak og ved regulering skal det tas særlig hensyn til kulturminner og kulturmiljøer, herunder historiske hageanlegg, tufter og andre spor etter eldre bosetning, dyrkingsspor, stier, maritime kulturminner, industrielle kulturminner, tradisjonslokaliteter, tradisjonelle industrimiljøer og anlegg, inkl. Is dammene, bergverk/gruvevirksomhet etc. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart, og områdenes særpregede miljø og identitet skal sikres. Også parker, friareal, hager, alleer og verdifulle trær skal i størst mulig grad bevares. Nye bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur, gateløp, høyder, volum og formspråk. Nye tiltak skal ikke redusere områdets miljø- og verneverdi.

11.1.2 Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi

Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi skal bevares, i tråd med tidligere vedtatte kulturminneplaner:
a. Plan for faste kulturminner i Asker, vedtatt 08.11.2016
b. Liste over prioriterte kulturminner og kulturmiljøer i Røyken, etter vedtak av 14.12.2017
c. Liste som viser verneverdi for vurderte bygg i Hurum (A-listen), etter vedtak av 09.04.2019

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

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

Ved søknad som innebærer fjerning, skjemming, riving eller ombygging av kulturminner, bygninger og anlegg som er fra før 1950 eller SEFRAK-registrert, med ikke avklart verneverdi, kan kommunen stille krav om kulturminnefaglig vurdering av verneverdien til kulturminnene, bygningene eller anleggene. Dette omfatter også tradisjonslokaliteter og alle andre typer kulturminner fra nyere tid, som ikke er automatisk fredet i henhold til Lov om kulturminner.

11.1.4 Kulturminne som sekundær boenhet

På eksisterende tomter avsatt til boligbebyggelse hvor det er tillatt med sekundær boenhet, kan den sekundære boenheten etableres i eksisterende frittliggende bygning som er registrert som kulturminne, under følgende forutsetninger:
a. Tiltaket medfører ikke økt boligvolum. Hele bygningen kan tas i bruk som sekundær boenhet
b. Bygningen beholder sin verneverdi
c. Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg
d. Tiltaket har vært på høring hos Fylkeskommunen, og tiltak beliggende i 100m-beltet har vært til høring hos Statsforvalter

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

11.1.5 Ved søknad om riving av kulturminne[2]

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

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

11.1.6 Solcelleanlegg på kulturminner og i kulturmiljø, jf. pbl. § 11-9 nr. 6
Etablering av solcelleanlegg på bygninger med formell vernestatus, fredet, eller vernet etter pbl., eller på bygninger innenfor kulturmiljø fastsatt i plan, er ikke tillatt uten samtykke fra kommunen(kulturminneforvalter). Tillatelse kan kun gis dersom anlegget ikke forringer kulturminneverdien av bygningen eller kulturmiljøet.

Opplysning: Se tillegg 5, A-liste fra Hurum kommune.
1. *Se bestemmelse 2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne.*

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

12. Fellesbestemmelser til arealformål

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

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

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

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

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

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

12.2.2 Andel grøntareal
Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, skal områder avsatt til byggeformål, utenom sentrumsformål, ha en andel grøntareal[1] på bakkenivå som er minimum 30 % av netto tomteareal.

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

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

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

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

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

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

12.4.1 Byggegrense mot kjørevei
I områder avsatt til byggeformål, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, der det ikke er definert byggegrense i gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan, gjelder følgende:
a. Mot fylkesveier i områder med sentrumsformål er byggegrense 15 meter.
b. Mot Semsveien, Rustadveien, Vollenveien, Heggedalsveien, Kirkeveien, Gamle Drammensvei, Blakstadmarka, Langenga, Bleikerveien sør for kryss Røykenveien og mot Drammensveien vest for Slottsberget, Liahagen, Dikemarkveien, er byggegrense 20 meter.
c. Mot fylkesveier for øvrig er byggegrense 30 meter.
d. Mot kommunale og private veier følger byggegrense av kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

Avstanden skal måles fra midtlinjen i to-felts vei, og fra midtlinje i nærmeste kjørebane ved flere enn to felt.

12.4.2 Byggegrense mot gang og sykkelvei
Såfremt annet ikke fremgår av reguleringsplan, er byggegrensen for gang og sykkelvei:
a. 15 meter i LNFR-områder
b. 7 meter i andre områder
Avstand måles fra midtlinjen i gang og sykkelveien.

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

Det tillates kun én avkjørsel per eiendom, med mindre gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan angir annet. I LNFR-områder kan flere avkjørsler per eiendom tillates med tillatelse fra veieier, jf. bestemmelse 18.1.2

Ved regulering/etablering av ny boligtomt skal avkjørsel skje direkte fra offentlig vei eller fra felles boligvei.

Der slik felles boligvei betjener flere eiendommer, skal arealet reguleres til felles boligvei og etableres som fellesareal (realsameie) for de eiendommene veiarealet skal betjene.

12.6 Mobilitetspunkt (pbl. § 11-9, nr. 5)

Der mobiltetspunkt ikke er angitt i reguleringsplan, kan mobilitetspunkt etableres i områder avsatt til sentrumsformål, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, så fremt:

a. Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
b. Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
c. Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
d. Det er tilgang til parkering for henting og levering
e. Tiltaket har en god estetisk utforming og plassering

12.7 Returpunkt, pakkeautomater etc. (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-10 nr. 1)

Der ikke annet følger av reguleringsplan, kan returpunkt, pakkeautomater etc. plasseres i områder avsatt til byggeformål så fremt:

a. Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
b. Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
c. Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
d. Det er tilgang til parkering for avlevering/henting.
e. Tiltaket har en god estetisk utforming og plassering

12.8 Nettstasjoner (pbl. § 11-9, nr. 5)

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende nettstasjoner, gjelder følgende:

a. Nettstasjoner tillates oppført i områder avsatt til byggeformål[1], samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt i LNF-områder i forbindelse med fremføring av strøm til eksisterende og godkjent bebyggelse.
b. Nettstasjoner tillates ikke oppført på områder avsatt til uteoppholdsareal (lekeplass) eller innenfor hensynsone for Naturmiljø (H560_1-3), hensynssone nedslagsfelt drikkevann (H110) Faresone Flom (H320), faresone ras og skred (H310) eller båndleggingssone H720, H730 og H735.
c. Nettstasjon tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse.
d. Nettstasjonen skal i utforming og plassering tilpasses omgivelsene, ved plassering innenfor hensynssone kulturmiljø (H570_1-4) skal utforming og plassering avklares med kommunens byggesaksavdeling (kulturminnegruppe).
e. Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, og inntil 2 meter fra eiendomsgrense og regulert vei.
f. Nettstasjoner skal ikke komme i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel.
g. Nettstasjoner skal ha minimum 5 meter avstand fra annen bebyggelse.

12.9 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-9, nr. 6)

Alle plan- og byggesaker skal inneholde en redegjørelse og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning.

Ved søknad om oppføring av nybygg og tilbygg/påbygg, skal det utarbeides terrengsnitt som viser eksisterende og ferdigplanert terreng med oppriss av tiltaket og bebyggelse på naboeiendommer. Eiendomsgrenser og byggegrenser skal fremgå av illustrasjonen.

12.10 Skilt- og reklameinnretninger (pbl. § 11-9, nr. 5)

Skilt og reklameinnretninger skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende bestemmelser for skilt og reklameinnretninger i Asker kommune.

Skilt til offentlige og samfunnsnyttige institusjoner i henhold til bestemmelser for skilt og reklameinnretninger skal forelegges kommunen for vurdering av unntak fra søknadsplikt.

13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse

13.1 Feltutbygging (pbl. § 11-9, nr. 5)

Utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter tillates kun i prioriterte vekstområder[1], eller på arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse på kommuneplanens arealplankart, med mindre annet fremgår av reguleringsplan.

Opplysning: Arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse fremgår av boligbyggeprogrammet, og er gitt feltnavn, Se også retningslinje R.13.1

1. *Prioriterte vekstområder er vist med bestemmelsesområde #7 på kommuneplanens arealplankart.*

13.2 Sosiale boformer (pbl. § 11- 9, nr. 5)

Det kan etableres sosiale boformer hvor en gruppe boliger er knyttet til både innvendige og utvendige fellesarealer. Fellesarealet skal være samlet, og i direkte tilknytning til boenhetene. Det skal være varierte boligstørrelser tilrettelagt for en variert beboergruppe.

Opplysning: Se tillegg 4, definisjon av sosiale boformer, og R13.2.

13.3 Sekundær boenhet (pbl. § 11-9, nr. 5)

Sekundær boenhet[1] tillates kun i tilknytning til enebolig og skal være integrert i hovedbruksenheten, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, eller i bestemmelser 14.3, 14.4 og 14.5, jf. 11.1.4.

Maksimal størrelse på sekundær boenhet er 60 m² BRA per tomt + bodareal på inntil 5 m² BRA, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan. Overbygget parkering for sekundær boenhet inngår ikke i maksimal størrelse.

Opplysning: Se bestemmelse 11.1.4 om Kulturminne som sekundær boenhet, og bestemmelser 8.2 og 12.3 med krav til parkering og uteoppholdsareal

1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet og sekundær boenhet.*

13.4 Plassering av mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor byggegrense i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.4.1 Støttemur og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense, forutsatt at:

a. De mindre tiltakene ikke er i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss.
b. Krav i bestemmelse 12.2.1 og 14.1.2 om terrenginngrep ivaretas.
c. Øvrige krav etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter ivaretas.

13.4.2 Mindre tiltak og bygg unntatt søknadsplikt, utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom[1]

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre tiltak jf. pbl § 20.5 og byggesaksforskriften (SAK 10) § 4.1 plassert utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom[1], forutsatt at:

a. Tiltaket plasseres minst 1 meter fra nabogrensen, avstandskravet gjelder ikke for grannegjerde på inntil 1,5 meter høyde, eller levegg på inntil 1,8 meter høyde og 5 meter lengde.
b. Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m2 BYA og BRA.
c. Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
d. Bygning kan ikke inneholde rom for varig opphold.

Opplysning: For SB områder se bestemmelse 14.4.1 om tilpasning til eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur.

1. Det er begrensninger for tiltak utenfor byggegrense mot vei, se 13.4.1 og 13.5

13.5 Plassering av frittliggende garasje og avfallshus utenfor byggegrense mot vei i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.5.1 Frittliggende garasje eller uthus o.l.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det én frittliggende garasje eller ett uthus eller lignende bygg plassert utenfor regulert byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes:

a. Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 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 200m² uteoppholdsareal hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 4 meter.
b. Tomannsboliger skal ha minimum 150 m² uteoppholdsareal per hovedbruksenhet hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 3 meter.
c. Sekundærboenhet skal ha minimum 12 m² uteoppholdsareal som skal være sammenhengende og i direkte tilknytning til boenheten.

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

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

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

14.3.1 Boenheter[1]
Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter[1], tillates disse områdene bebygget med to boenheter[1]. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundær[2] boenhet eller én tomannsbolig.

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

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

I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnormen, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Følgende planer gjelder fortsatt mht. utnyttelse:
a. 179H Del av Poverud Ulven Golfsenter – 1.6.2004
b. 55i Skustadgata – 18.11.2003

14.3.3 Høyder
Regulert etasjebegrensing oppheves. Der gjeldende regulering ikke angir høyere høyde, gjelder følgende:
a. Gesimshøyde tillates inntil 7,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 9 meter.
b. For bebyggelse med pulttak og/eller flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Ved kombinasjon med andre takformer tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter.
c. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 8 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

14.3.4 Tak
Alle takformer og møneretninger tillates, også der annet er bestemt i reguleringsplan.
Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbhus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:
a. Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
b. Gesimshøyde for ark/opplett/kobbhus tillates inntil 8,0 meter, og skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser[4] tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter. For takterrasser[4] høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:
a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5 m fra gavlvegg.
b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 40% av bygningens BYA.

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

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

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

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

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

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.
1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
2. *Se bestemmelse 13.3 Sekundær boenhet.*
3. *Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.*

14.4 Boligområder med spesielle kvaliteter (felt SB) (pbl. § 11- 9, nr. 5, 6 og 7)
Boligkategori SB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.4 gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring.

14.4.1 Tilpasning til eksisterende bebyggelse
Plassering av ny bebyggelse skal følge eksisterende bebyggelsesstruktur[4]. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området i byggestil, utforming, materialbruk, farge, skala og form.

14.4.2 Boenheter[1]
I områder som er regulert til frittliggende boliger og der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter, tillates én frittliggende enebolig og én integrert sekundær[2] boenhet.

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

14.4.3 Utnyttelse
I boligområder avsatt som boligkategori SB skal BYA ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 15 %.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt BYA.

14.4.4 Høyder
Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:
a. Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse.
b. Gesimshøyde tillates inntil 6,5 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,5 meter. Målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Der reguleringsplan angir etasjebegrensing, med unntak av hensynsone bevaringsområder for kulturminne, gjelder følgende:
a. Der reguleringsplanen tillater mindre enn 2 etasjer tillates gesimshøyde inntil 4,5 meter, og mønehøyde inntil 6,5 meter. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 5,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
b. Der reguleringsplanen tillater 2 etasjer eller mer, tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter, og mønehøyde inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 6,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
c. På tomter der eksisterende terreng er flatt (maks. 0,5 meter høydeforskjell innenfor husets fotavtrykk) tillates både gesims- og mønehøyde inntil 0,5 meter høyere enn angitt i punktene a og b.
d. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.4.5 Garasje bod, uthus og andre lignende bygninger
Der annet ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:
a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 5 meter.
b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
c. Garasje skal være visuelt tilpasset hovedhuset.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m² BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligens hovedvolum(én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.4.6 Parkering
Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, gjelder bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.[3]
Innenfor planer som tillater garasje på 35 m² BYA tillates denne oppført på 36 m² BYA.

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

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner.
1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
2. *Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.*
3. *Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.*
4. *Se tillegg 4 definisjon av bebyggelsesstruktur.*

14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet langs sjø[4](felt GBS) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

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

14.5.1 Boenheter[1]
Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter[1], tillates disse områdene bebygget med én frittliggende enebolig per fradelt tomt. Én integrert sekundær[2] boenhet tillates på tomter over 1200m².

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

14.5.2 Utnyttelse
I boligområder avsatt som boligkategori GBS skal BYA ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m²-BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt %- BYA.

14.5.3 Høyde
Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:
a. Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse
b. Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyden tillates inntil 8,0 meter.
c. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

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

14.5.4 Tak
Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbhus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:
a. Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
b. Gesimshøyde for ark/opplett/kobbhus skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser[3] tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter.

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

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

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

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

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

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m² BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.5.6 Parkering
Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, skal antall garasjeplasser og antall biloppstillingsplasser være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.[4]

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 om Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. 100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart
1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
2. *Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.*
3. *Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.*
4. *Se Bestemmelse 10.7 om byggegrense mot sjø.*
5. *Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt*

15. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-7, nr.1)

15.1 Bebyggelse og anlegg (BA) (pbl. § 11-9, nr. 5)

Områder for bebyggelse og anlegg åpner for kombinert nærings- og boligformål.

15.1.1 Byggeformål BA1
Innenfor BA1 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet. Eksisterende detaljhandelsvirksomhet kan opprettholdes.

15.1.1.1 Byggeformål BA1.1 (Føyka)
Det tillates bruk etter 15.1.1 Minimum 50% av Føyka-området (regulert delfelt I, II og IV) skal være fri for bebyggelse og tilrettelagt for rekreasjon og fysisk aktivitet.

15.1.2 Byggeformål BA2
Innenfor BA2 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet, samt arealer for plasskrevende varehandel.[1]

15.1.3 Byggeformål BA3

Innenfor BA3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet.

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

15.1.4.1 Byggeformål BA4.1 Sosiale boformer (felt SL14, felt ÅN3)
Innenfor BA4.1 kan det etableres offentlig eller privat tjenesteyting som omfatter boliger med sosiale boformer for eldre, eller personer med nedsatt funksjonsevne.

Øvre Hagen gård, felt ÅN3, tillates bygget om til boliger innenfor eksisterende bebyggelse.
Gårdstunet skal opprettholdes og anlegget tilpasses kulturlandskapet.
Eksisterende terreng og vegetasjon skal inngå som et aktivum i bofelleskapet.
Nødvendige tiltak skal iverksettes slik at tilstøtende landbruksarealer skjermes og landbruksdrift kan pågå uforstyrret.

15.1.4.2 Byggeformål BA4.2 (Blakstad sykehus og Vettre)
Innenfor BA4.2 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.[2]

Ved ny regulering av Vettre hotell, skal det inn mot Løkenesskogen naturreservat avsettes en buffersone som sikrer naturmangfold, landskap og avrenning i naturreservatet.

15.1.4.3 Byggeformål BA4.3 (Tronstad)
Innenfor BA4.3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, herunder museumsvirksomhet.

Opplysning:
1. *Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel*
2. *Se rekkefølgekrav i bestemmelse 3.1.3.c*

16. Bestemmelser til andre byggeområder

16.1 Fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 3, 5 og 6)

16.1.1 Grunneiendom
I områder avsatt til fritidsbebyggelse eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF er oppdeling av eksisterende grunneiendom ikke tillatt.

16.1.2 Fritidsbebyggelse utenfor 100 metersbeltet langs sjø[1]
Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, tillates oppføring av én fritidsbolig på eksisterende ubebygget tomt og utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til fritidsbebyggelse utenfor 100-meterbeltet langs sjøen, eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF. Tillatelse kan gis under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp
Fritidsboligen skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsanlegg.

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

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

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

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

e. Terrenginngrep
Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

16.1.3 Fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrensen mot sjø[1]

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

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

Opplysning: Se bestemmelse 2.2 Unntak fra plankrav, og bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø
1. *100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart.*

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

Innenfor KBF tillates bolig- og fritidsbebyggelse. Fritidsbebyggelse i tråd med reguleringsplan/bestemmelsene i punkt 16.1, og boligbebyggelse i tråd med reguleringsplan.

16.2.1 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig
Innenfor KBF kan eksisterende fritidsbolig bruksendres til helårsbolig, under følgende forutsetninger:

a. Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
b. Boligen har opparbeidet adkomst i tråd med den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm, eller i henhold til regulert standard.
c. Det er opparbeidet trygg skolevei[3] med maksimal gangavstand på 4 km til barneskole eller etablert skoleskysstilbud.
d. Boligen har renovasjonsløsning i henhold til enhver tid gjeldene forskrift om renovasjon.[2]

For Brønnøya gjelder i tillegg kravene i punkt 16.2.2.

16.2.2 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig, og andre tiltak på Brønnøya
Det skal utarbeides en samlet reguleringsplan for Brønnøya, i tråd med 2.6.4. Det tillates ikke bruksendringer til boliger eller andre tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor kartlagte naturtyper, før ny reguleringsplan er vedtatt, jf. 2.6.4.

Ikke bebygde tomter kan kun bebygges med fritidsbolig.

Ny reguleringsplan kan åpne for at eksisterende fritidsbolig innenfor området avsatt som KBF kan bruksendres til helårsbolig under følgende tillegg til 16.2.1:

- Hensynet til naturverdier skal sikres.
- Utnyttelsen for boliger og fritidsboliger skal være lik, inntil 70 m² BRA og med et frittliggende uthus på inntil 15 m² BYA.
- Utsprenging av kjellere tillates ikke.

16.2.3 Veier og stier på Brønnøya
Veienes og stienes nåværende standard forutsettes opprettholdt.

Opplysning: Se bestemmelse 16.1 om fritidsbebyggelse.
1. *Se Forskrift om renovasjon, Asker kommune*
2. *Se tillegg 4, definisjon av trygg skolevei*

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

I områder avsatt til sentrumsformål skal himlingshøyde i bebyggelsens første etasje langs strøksgater[1] ha høyde minimum 4,5 meter, og arealbruken skal være utadvendt.

Gater (kommunal vei og fylkesvei) gjennom sentrumsformål (jf. temakart areal og transport) skal primært utformes med gatepreg og inkludere gode løsninger for busstransport, samt separate anlegg for syklister og fotgjengere. Det skal legges særskilt vekt på trafikksikre løsninger for fotgjengere.

Utbygging skal tilpasses de ulike tettstedenes særpreg og identitet. Type bebyggelse og tjenester som skal planlegges skal drøftes med aktører i lokalsamfunnene. Nye planer skal utformes i nært samarbeid med lokalmiljøene i tettstedet.

Opplysning: Se bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, punkt 9.3.5.3 Avviksområde for støy.
1. *Se tillegg 4, definisjon av strøksgate.*

16.4 Næringsbebyggelse (NA, NB, NC, ND, NE) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

16.4.1 Næringsformål NA1
Innenfor næringsbebyggelse NA1 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet detaljhandel og større kontorvirksomheter.

16.4.2 Næringsformål NA2
Innenfor næringsbebyggelse NA2 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.1.2 Helse-næring NA2.1
Innenfor næringsbebyggelse NA2.1 kan det etableres arbeidsintensive helserelaterte virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.3 Næringsformål NB1
Innenfor næringsbebyggelse NB1 kan det kun etableres transportbedrifter, verksteder, lagerhaller, bygg- og anleggsvirksomheter, ikke-støyende industrivirksomheter samt plasskrevende varehandel.[1]

16.4.4 Næringsformål NB2
Innenfor næringsbebyggelse NB2 kan det kun etableres verksteder, transportbedrifter, lagerhaller og Samleterminal, bygg- og anleggsvirksomheter, samt ikke-støyende industrivirksomheter.

16.4.4.1 Kystkultursenter NB2.1
Innenfor område avsatt som NB2.1 på Nærsnes kan det i tillegg til virksomhet nevnt i NB2 også etableres kystkultursenter.

16.4.5 Næringsformål NC
Innenfor næringsbebyggelse NC kan det kun etableres industrivirksomheter.

16.4.6 Næringsformål ND
Innenfor næringsbebyggelse ND kan det etableres virksomheter som legger til rette for reiseliv, som hotell og servering og annen næringsvirksomhet.

16.4.7 Næringsformål NE
Innenfor næringsbebyggelse NE kan det etableres industrielle aktiviteter, aktiviteter for bevaring og formidling av områdets kulturelle og industrielle historie, kontorer og andre egnede næringsaktiviteter i sammenheng med dette.

Opplysning: Se også bestemmelse 10.1 og 2.4, og R 10.1.
1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel

16.5 Andre typer anlegg (ATA) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

16.5.1 Byggeformål ATA1
Innenfor ATA1 tillates uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser. Mottak og deponi av masser, og eventuelle bygningsmessige tiltak, skal ikke vanskeliggjøre framtidig utvinning av mineralske ressurser innenfor området.

16.5.1.1 Byggeformål ATA1.2 Follestad
Området kan brukes i tråd med 16.5.1. I tillegg kan området benyttes til idrettsformål.

16.5.1.2 Byggeformål ATA1.3 Stokkeråsen

Innenfor ATA1.3 kan det deponeres snø, under forutsetning av at området reguleres. Snødeponi må omsøkes og være i tråd med forurensingsloven.

16.5.2 Byggeformål ATA2
Innenfor ATA2 kan det tillates mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser.

16.5.3 Byggeformål ATA3
ATA3 er avsatt til areal for transformatorstasjoner.

16.5.4 Byggeformål ATA4
ATA4 er avsatt til areal for infrastrukturanlegg.

Opplysning: se også bestemmelse 10.1

16.6 Fritids og turistformål (FC og FT) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3 og 5)

16.6.1 Fritidsbebyggelse FC (Ramton, Solbergstøa, Knattvoldstranda og Rødtangen)
Innenfor FC tillates campingplass med tilhørende service.

16.6.2 Fritidsbebyggelse FT (Verpen)
Innenfor FT tillates utleiehytter og annen turistnæring.

16.7 Idrettsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3, 5 og 6)

16.7.1 Avgrunnsdalen
Området kan tillates benyttet til skyteanlegg med tilknyttede aktiviteter. Området skal være åpent for allmenheten når anlegget ikke er i aktiv bruk.

16.7.2 Vardåsen
Innenfor området kan det etableres idrettsanlegg under forutsetning av at:
a. Området reguleres
b. Eksisterende stier ivaretas i reguleringsplan.
c. Det ikke foretas inngrep i Barlindbekken
d. Kartlagte naturtyper i området sikres mot inngrep gjennom reguleringsplan.

16.8 Råstoffutvinning (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3, 5 og 6)
Områder avsatt til råstoffutvinning framgår av arealplankartet. Områder som er avsatt til råstoffutvinning tillates ikke bebygget eller benyttet på en måte som vanskeliggjør framtidig utvinning av mineralske ressurser.

17. Grønnstruktur

17.1 Grønnstruktur (pbl. §§ 11-7, nr. 3, 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10)
Innenfor område for grønnstruktur (også vist med Sosi-kode 3002 Blå/grønnstruktur i arealplankartet) skal vegetasjon bevares på en måte som sikrer sammenhengende grønnstruktur og grønne lunger. Det tillates skånsom tilrettelegging for turstier (traseer for ferdsel til fots med bruksbredde på inntil 1,5 meter), naturlekeplasser og friluftsliv, samt lettere, nødvendig skjøtsel av vegetasjon. Terrengendringer er ikke tillatt.

17.2 Friområder (pbl. §§ 11-7, nr. 3 og 11-9, nr. 6)
Innenfor friområder tillates tiltak som styrker allmennhetens bruk av området for natur- og friluftsopplevelser.

18. Landbruks-, natur og friluftsformål (LNFR)

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

I områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk[1] (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNFR-spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse[2], gjelder følgende:

18.1.1 Nye bygninger og tiltak i LNFR områder

Oppføring av nye frittliggende bygninger, andre konstruksjoner og anlegg, eller massedeponier, som ikke er ledd i stedbunden næring (ref. H-2401"Gården som ressurs") er ikke tillatt. Det samme gjelder oppdeling av eksisterende grunneiendom til formål som ikke er ledd i stedbunden næring. Unntak følger av bestemmelser 18.2, 18.3 og 18.4 nedenfor.

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

Nye tiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som allé beplantning, tuntrær og andre karakteristiske enkelt trær, åkrer, slåtteenger, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier, tufter, andre spor etter eldre bosetning og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

18.1.2 Etablering av adkomst og avkjørsel

Nye adkomster og adkomst til nye eiendommer skal godkjennes av veieier.

18.1.3 Nedslagsfelt drikkevann[3]

Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse til tiltak innenfor nedslagsfeltet. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssone H110, skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Det skal sendes inn hogstmelding ved hogst innenfor nedslagsfeltet/sikringssonen. Ved landbrukstiltak som berører sikringssone H110, herunder maskinell hogst/planting skal det innhentes uttalelse fra vannverkseier.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, i tråd med klausuleringsbestemmelser eller etter annet lovverk. Bestemmelsen gjelder ikke for Brjørvann med tilhørende nedslagsfelt.

18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder (Røyken næringspark felt D)

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

Opplysning:

1. *LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.*
2. *LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.*
3. *Se bestemmelse 21.1 om hensynssone drikkevann, og 19.4 om vern av sjø og vassdrag (Drikkevann)*

18.2 LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk[1] (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

18.2.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk, under følgende forutsetninger:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b.c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
b. Grad av utnytting for boligbebyggelsen skal ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 300m2 BYA.
c. eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
d. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
e. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.
f. Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til gjeldende vei- og gatenorm[2].
g. Nye tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluftsinteresser. 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.

3025 02202017027
Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 15. juni 2021 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-12.

Asker kommune,
For kommunedirektøren
Per Morstad

Bestemmelser til detaljreguleringsplan for Perlen og Fusdalskogen

Plankart datert 10.05.2021
Reguleringsbestemmelser datert 11.05.2021, sist revidert av kommunestyret 15.06.2021.

1 Planens hensikt

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

2 Vilkår for gjennomføring

2.1 Rekkefølgekrav

2.1.1 Rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse skal
- det dokumenteres at skole- og barnehagekapasitet er tilfredsstillende.
- plan for overvannshåndtering godkjennes av kommunen.
- dokumentasjonskrav i henhold til 2.2 være tilfredsstilt.
- det dokumenteres for krav til slokkevann.
- det være sikret tilstrekkelig kapasitet på avløpsnettet.

2.1.2 Igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse for Felt B1 og B2 skal:
- for de eksisterende eiketrærne markert i plankartet skal det gjøres en tilstandsvurdering, og denne skal redegjøre for rotsystemet, jfr. 4.7.3
- det sendes inn en skjøtselsplan for eiketrærne, jfr 2.2.8. Skjøtselsplanen skal godkjennes av kommunen.
- det være sikret fremtidig tilknytning til avfallssug.
- nødvendige utbedringer av veikrysset være sikret.
- det gjennomføres en tilstandsvurdering av kulvert, jfr. 5.2.
- det utarbeides planer som ivaretar eksisterende VA-infrastruktur for torgområdet. Planer skal godkjenner av kommunen.
- dokumentasjonskrav i henhold til 2.2 være tilfredsstilt.

Før det gis igangsettingstillatelse for Felt B3 skal:
- det være sikret tilstrekkelig kapasitet på avløpsnettet.
- det være sikret tilknytning til avfallssug.
- nødvendige utbedringer av veikrysset være sikret.
- det utarbeides planer som ivaretar eksisterende VA-infrastruktur for torgområdet.
- dokumentasjonskrav i henhold til 2.2 være tilfredsstilt.

2.1.3 Midlertidig brukstillatelse

Før det gis midlertidig brukstillatelse for Felt B1 og B2 skal:
- tilknytning til avfallssug eller midlertidig renovasjonsløsning være ferdigstilt. Ved eventuell forsinkelse av slik tilknytning, skal det stilles juridisk og økonomisk garanti for senere tilknytning. Tilknytning skal skje senest når det gis midlertidig brukstillatelse for felt B3.
- utomhusarealer som er del av felles uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet. Dersom boligene ferdigstilles i vinterhalvåret, skal uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet senest påfølgende 1. juni.
- tursti være opparbeidet.
- torg o_T1 være etablert og sikret for bruk.
- det opparbeides universelt utformet gang- og sykkelvei fra torget og fram til sti opp mot Asker Terrasse, som vist på illustrasjonsplan datert 17.06.2021.det gjennomføres en ny tilstandsvurdering for kulvert, jfr. 5.2.
- dokumentasjonskrav i henhold til 2.2 være tilfredsstilt.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for Felt B3 skal:
- tilknytning til avfallssug være ferdigstilt.
- utomhusarealer som er del av felles uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet. Dersom boligene ferdigstilles i vinterhalvåret, skal uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet senest påfølgende 1. juni.
- tursti være opparbeidet.
- fortau og sykkelvei langs Askerveien være opparbeidet som regulert.
- Torg o_T1 og torg o_T2 være etablert og sikret for bruk.
- dokumentasjonskrav i henhold til 2.2 være tilfredsstilt.

2.1.4 Overtakelse

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

2.2 Dokumentasjonskrav

2.2.1 Utomhusplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en utomhusplan. Planen skal godkjennes av kommunen. Utomhusplanen skal minimum vise:
- Avgrensning av tiltaket
- Eksisterende og fremtidig terreng med kotehøyder
- Innganger og adkomster
- Private uteplasser
- Brannoppstillingsplasser
- Støttemurer og trapper
- Renovasjon
- Vegetasjon og markdekke

- Møblering og overflater
- Støytiltak
- Sykkelparkering
- Lekeareal

2.2.2 Overvann

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

2.2.3 Støyutredning

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

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

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

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

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

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

2.2.4 Grunnforhold

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

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

2.2.5 Energistrategi

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

2.2.6 Forurenset grunn

TA 2553/2009 «Helsebaserte tilstandsklasser for forurenset grunn» eller senere oppdateringer av denne skal legges til grunn.
Ved rammesøknad skal det redegjøres for omfang og betydning av forurensning i området.
Ved søknad om igangsettelsestillatelse skal det utarbeides en tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen.
Utførende entreprenør skal dokumentere beredskap for håndtering av eventuelle funn av ukjent forurensning i anleggsperioden.

2.2.7 Plan for anleggsperioden

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

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

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

2.2.8 Skjøtselsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for felt B3, skal det sendes inn en skjøtselsplan for bekkedraget i H560, med retningslinjer for hvordan området skal skjøttes for best mulig ivaretakelse av naturverdiene. Skjøtselsplanen må inneholde tiltak mot spredning av eventuelle fremmede arter. Hvem som har ansvar for skjøtsel av området, skal avklares tydelig i planen. Skjøtselsplanen må gjøres tilgjengelige for fremtidige beboere, slik at de blir aktive dokumenter på lik linje med øvrige vedtekter.
Ved søknad om igangsettingstillatelse for felt B1 og B2 skal det sendes inn en skjøtselsplan med retningslinjer for hvordan eiketrærne skal skjøttes for best mulig ivaretakelse av naturverdiene.

Skjøtselsplanene skal godkjennes av kommunen.

3 Generelle bestemmelser

3.1 Plassering

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

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

3.2 Bokvalitet

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

3.3 Uteoppholdsarealer

Innenfor felt B1, B2 og B3 eller innenfor tilstøtende grønnstruktur skal det avsettes 30 m^2 felles uteoppholdsareal per leilighet. Terreng som er brattere enn 1:3 kan regnes som uteoppholdsareal dersom det består av naturlig terreng.

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

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

Lekeplasser skal opparbeides i samsvar med illustrasjonsplanen datert 17.06.2021.
Lek 1 skal være på minimum 200 m² og inneholde et større klatre- og aktivitetsapparat, samt et område for sandlek tilpasset små barn. Området for mindre barn skal være minimum 30 m² av den totale størrelsen.

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

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

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

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

3.4 Parkeringsbestemmelser og sykkelparkering

3.4.1 Bilparkering for felt B1, B2 og B3

Antall parkeringsplasser skal maksimum være
0,5 plasser per 1-2 roms leilighet
1,0 plasser per 3-4 roms leilighet

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

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

3.4.2 Kantparkering langs Askerveien ved o_T1, o_T2 og felt B3

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

3.4.3 Sykkelparkering for felt B1, B2 og B3

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

3.5 Renovasjonsanlegg

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

3.6 Særlige krav til infrastruktur

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

3.7 Universell utforming

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

3.8 Skilt

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

3.9 Offentlig formål eller fellesareal

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

3.10 Høyde

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige de kotehøydene som er vist på plankartet.
Heissjakt samt teknisk utstyr kan tillates inntil 1,5 m over angitt kotehøyder. Mot Askerveien skal heissjakter og teknisk utstyr være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims.

4 Spesielle bestemmelser til det enkelte arealformål

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

4.1.1 Type bebyggelse / utnyttelse av området

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

4.1.2 Utnyttelse

Tillatt samlet bruksareal skal ikke overstige BRA = 6.800 m^2. Parkeringsarealer og bodarealer under bygning/gateplan, medregnes ikke i grad av utnytting. Overbygd, åpent areal (OPA) tillates i tillegg til angitt grad av utnytting. Dette gjelder også innglassede balkonger.
Tillatt næringsareal skal ikke overstige BRA = 300 m^2 i felt B2. Næring kan plasseres i 1. etasje mot torget, i kjeller på ny bebyggelse mot Askerveien og under terreng mellom Askerveien 48 og ny bebyggelse. Det regnes ikke teoretiske plan for høye innvendige rom.

4.1.3 Privat uteplass

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

4.1.4 Estetikk

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

4.1.5 Tak

Det skal være skrå gesimser på hovedvolumet til alle bygg, med maksimum gesims og minimum gesims som angitt på plankartet. Det tillates private takterrasser etablert innenfor de skrå gesimsene, i tilknytning til delvis inntrukne toppetasjer. Inntrukne toppetasjer skal ha maksimum horisontal gesims mot takterrasser som følger:
Bygg A: k 122,85
Bygg B: k 126,35
Bygg C: k 123,95
Bygg D: k 121,75
Bygg E: k 122,15
Øvrig tak på toppetasjer tillates å følge skrå gesimser innenfor angitt høyeste gesims på plankartet. Minimum 50% av takflater skal være grønne tak.

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

4.1.6 Næring

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

4.2 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (felt B3)

4.2.1 Type bebyggelse / utnyttelse av området

Område B3 kan bebygges med blokkbebyggelse for boliger m/tilhørende anlegg og forretninger/tjenesteyting. Arealer for forretning/tjenesteyting skal ligge på gateplan og henvende seg ut til torg o_T1, torg 0_T2 og Askerveien. Brutto etasjehøyde i næringsetasje (opp til okfg 2. etasje) skal være minimum 4 meter.

4.2.2 Plassering

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

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

4.2.3 Utnyttelse

Grad av utnytting skal ikke overstige BRA = 7800 m^2. Parkeringsarealer og bodarealer under bygning/gateplan, medregnes ikke i grad av utnytting. Overbygd, åpent areal (OPA) tillates i tillegg til angitt grad av utnytting. Dette gjelder også innglassede balkonger. Det regnes ikke teoretiske plan for høye innvendige rom.

4.2.4 Privat uteplass

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

4.2.5 Estetikk

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

4.2.6 Tak

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

4.3 Veg

4.3.1 Offentlig veg, o_SV

Nytt veikryss Askerveien/Askerveien skal opparbeides iht reguleringsplanen.

4.3.2 Fellesavkjørsel, f_SV1

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

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

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

4.4 Torg

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

4.5 Gang- og sykkelvei

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

4.6 Annen veggrunn grøntareal

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

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

4.7 Grønnstruktur

4.7.1 Friområde

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

4.7.2 Tursti

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

4.7.3 Eksisterende trær

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

5 Hensynssoner

5.1 Naturmiljø, bekkedrag (H560)

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

5.2 Råsprengt kulvert (H550)

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

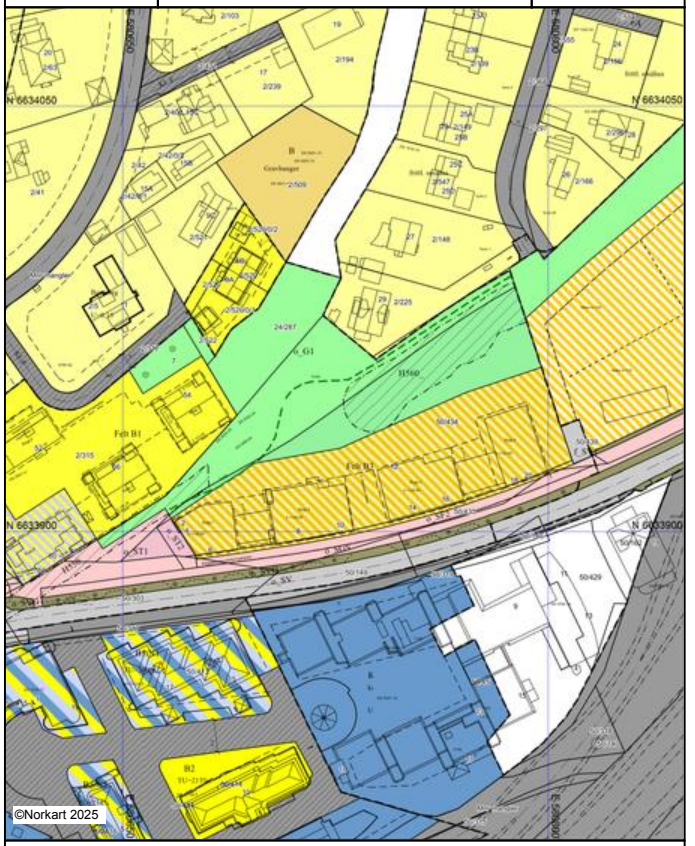
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 50/434/0/8
Adresse: Folabruveien 2
Dato: 19.06.2025
Målestokk: 1:1500

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
- Blokkbebyggelse
- Område for kontor
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Bolig/Forretning/Kontor

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/forretning
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert me
- Veg
- Fortau
- Torg
- Gang/sykkelveg
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - grøntareal
- Naturområde
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

Utskriftsdato: 19.06.2025

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.**	50	**Bruksnr.**	434	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	8
Adresse	Folabruveien 2, 1384 ASKER								

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

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

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 287 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 7 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 5 186 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_2

	Delareal 3 762 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_1
	Delareal 1 853 m^2 **Arealbruk** Blå/grønnstruktur,Nåværende
	Delareal 6 287 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 4 233 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Framtidig **Områdenavn** HØ18
	Delareal 193 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Framtidig **Områdenavn** SN2
	Delareal 6 287 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #1 Avvikssone støy **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202509
Navn	Kommunedelplan for Asker sentrum
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202017027
Navn	Detaljregulering for Perleporten/Fusdalskogen
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/11905/02202017027_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 84 m^2 **Formål** Torg **Feltnavn** o_ST2

Delareal	981 m^2
RPHensynsonenavn	H560_
Sone med angitte særlige hensyn	Bevaring naturmiljø

Delareal	4 240 m^2
Formål	Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
Feltnavn	B3

Delareal	2 m^2
RPHensynsonenavn	H550_
Sone med angitte særlige hensyn	Hensyn landskap

Delareal	108 m^2
Formål	Torg
Feltnavn	o_ST1

Delareal	1 854 m^2
Formål	Naturområde - grønnstruktur
Feltnavn	o_G1

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 50, Bruksnr 434, Seksjonsnr 8	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Folabruveien 2, gatenr 1654	**Grunnkrets:**	804	Trollhaugen
(fra bruksenhet)	1384 Asker	**Valgkrets:**	8	Solvang
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070101	Asker
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	25.07.2024	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	47/6 116
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	6 286,7 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	24.07.2024	Etablert/Endret	3203/50/434	0,0
	Matrikkelført:	24.07.2024	Etablert/Endret	3203/50/434/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/434/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/434/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/434/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/434/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/434/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/434/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/434/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/434/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/434/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/434/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/434/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/434/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/434/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/434/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/434/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/434/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/434/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/434/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/434/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/434/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/434/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/434/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/434/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/434/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/434/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/434/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/434/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/434/0/29	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/434/0/30	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/434/0/31	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/434/0/32	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/434/0/33	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/434/0/34	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/434/0/35	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/434/0/36	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/434/0/37	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/434/0/38	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/434/0/39	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/434/0/40	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/434/0/41	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/434/0/42	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/434/0/43	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/434/0/44	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/434/0/45	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/434/0/46	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/434/0/47	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/434/0/48	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/434/0/49	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/434/0/50	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/434/0/51	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/434/0/52	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/434/0/53	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/434/0/54	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/434/0/55	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/434/0/56	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/434/0/57	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/434/0/58	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/434/0/59	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/434/0/60	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/434/0/61	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/434/0/62	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/434/0/63	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/434/0/64	0,0

Etablert/Endret	3203/50/434/0/65	0,0
Etablert/Endret	3203/50/434/0/66	0,0
Etablert/Endret	3203/50/434/0/67	0,0
Etablert/Endret	3203/50/434/0/68	0,0
Etablert/Endret	3203/50/434/0/69	0,0
Etablert/Endret	3203/50/434/0/70	0,0
Etablert/Endret	3203/50/434/0/71	0,0
Etablert/Endret	3203/50/434/0/72	0,0
Etablert/Endret	3203/50/434/0/73	0,0
Etablert/Endret	3203/50/434/0/74	0,0
Etablert/Endret	3203/50/434/0/75	0,0
Etablert/Endret	3203/50/434/0/76	0,0
Etablert/Endret	3203/50/434/0/77	0,0
Etablert/Endret	3203/50/434/0/78	0,0
Etablert/Endret	3203/50/434/0/79	0,0
Etablert/Endret	3203/50/434/0/80	0,0
Etablert/Endret	3203/50/434/0/81	0,0
Etablert/Endret	3203/50/434/0/82	0,0
Etablert/Endret	3203/50/434/0/83	0,0
Etablert/Endret	3203/50/434/0/84	0,0
Etablert/Endret	3203/50/434/0/85	0,0
Etablert/Endret	3203/50/434/0/86	0,0
Etablert/Endret	3203/50/434/0/87	0,0
Etablert/Endret	3203/50/434/0/88	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Folabruveien 2	H0402	Bolig	46,8	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:	302,3	Rammetillatelse:	12.11.2021
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	985,6	Igangset.till.:	01.06.2023
Energikilde:		BRA annet:	246,4	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	1 232,0	Midl. brukstil.:	06.08.2024
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	12
Bygningsnr:	300967478			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H04	3		246,4		246,4				

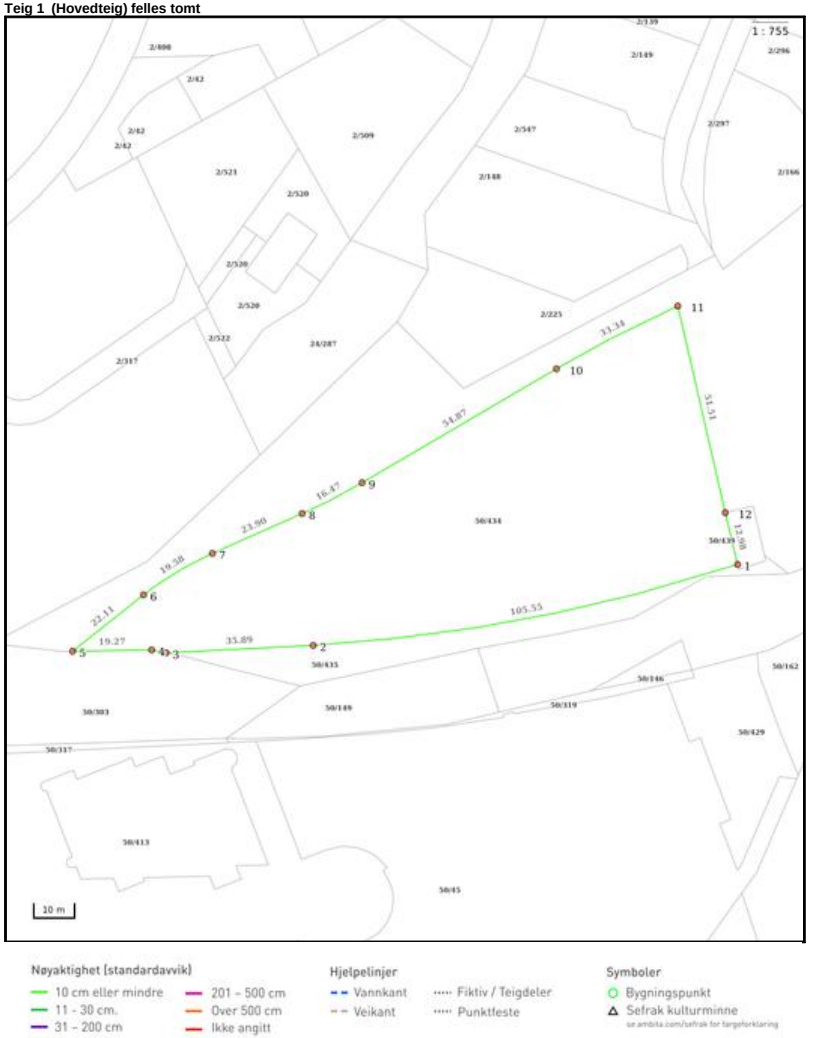
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 6 286,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 925,04	580 808,45	105,55m	Terrengmålt	10	408,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 633 896,11	580 707,23	35,89m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 891,03	580 671,71	3,59m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 891,42	580 668,14	19,27m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 889,34	580 648,98	22,11m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 633 904,58	580 665,00	19,58m	Terrengmålt	10	78,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 633 916,14	580 680,74	23,90m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 633 927,72	580 701,65	16,47m	Terrengmålt	10	-144,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 633 936,52	580 715,56	54,87m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 633 968,45	580 760,18	33,34m	Terrengmålt	10	296,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 633 986,30	580 788,32	51,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 633 937,34	580 804,34	12,98m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/THERESE KOBBELTVEDT
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0409/25
Vår referanse: 3780796/26656781
Bestilling: C3 2025-06-20 (4) 114

Dato
20.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
874	100	21.2.1963	SKJØNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	50	44	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[X] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/THERESE KOBBELTVEDT
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0409/25
Vår referanse: 3780795/26656776
Bestilling: C3 2025-06-20 (4) 115

Dato
20.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1737940	200	25.7.2024	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	50	434	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr: 2024/1737940/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-20 10:37

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614772898
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
920125298	ASKER KOMMUNE	Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
829350122	JM NORGE AS		Postboks 453, 1327 LYSAKER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3203	50	434

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3203	50	434	0	1	71 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	2	47 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	3	100 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	4	71 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	5	47 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	6	100 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	7	71 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	8	47 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	9	100 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	10	71 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	11	47 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	12	100 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	13	109 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	14	75 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	15	49 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	16	49 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	17	69 / 6116	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	50	434	0	18	109 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	19	75 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei

Dokmr 1737940-7 Inglyst: 29.07.2024
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr: 2024/1737940/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-20 10:37

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3203	50	434	0	20	49 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	21	49 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	22	69 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	23	109 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	24	75 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	25	49 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	26	49 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	27	69 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	28	109 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	29	75 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	30	49 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	31	49 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	32	69 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	33	109 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	34	36 / 6116	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	50	434	0	35	109 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	36	75 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	37	49 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	38	49 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	39	69 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	40	109 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	41	75 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	42	49 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	43	49 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	44	69 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	45	109 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	46	75 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	47	49 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	48	49 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	49	69 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	50	109 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	51	75 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	52	49 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1737940/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-20 10:37

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3203	50	434	0	53	49 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	54	69 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	55	109 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	56	43 / 6116	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	50	434	0	57	40 / 6116	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	50	434	0	58	38 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	59	43 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	60	40 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	61	64 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	62	63 / 6116	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	50	434	0	63	38 / 6116	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	50	434	0	64	38 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	65	43 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	66	40 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	67	64 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	68	63 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	69	38 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	70	38 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	71	43 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	72	40 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	73	64 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	74	63 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	75	38 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	76	38 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	77	43 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	78	40 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	79	64 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	80	63 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	81	38 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	82	38 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	83	43 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	84	40 / 6116	Boligseksjon	Nei	Nei
3203	50	434	0	85	155 / 6116	Næringsseksjon	Nei	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1737940/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-20 10:37

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3203	**50**	**434**	**0**	**86**	289 / 6116	Næringsseksjon	Nei	Nei
3203	**50**	**434**	**0**	**87**	156 / 6116	Næringsseksjon	**Nei**	Nei
3203	**50**	**434**	**0**	**88**	234 / 6116	Næringsseksjon	**Nei**	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

24/7.24 B. Bjørn KOPI

Asker kommune

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Asker		

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Advokatfirmaet Dehn DA v/advokat Erik Bjørn	921625189	bjorn@dehn.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 216	1300	Sandvika	47143905

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3203	Asker	50	434	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
829350122	JM Norge AS	

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	71		13	B	109		25	B	49		37	B	49		49	B	69	
2	B	47		14	B	75		26	B	49		38	B	49		50	B	109	
3	B	100		15	B	49		27	B	69		39	B	69		51	B	75	
4	B	71		16	B	49		28	B	109		40	B	109		52	B	49	
5	B	47		17	B	69	B	29	B	75		41	B	75		53	B	49	
6	B	100		18	B	109		30	B	49		42	B	49		54	B	69	
7	B	71		19	B	75		31	B	49		43	B	49		55	B	109	
8	B	47		20	B	49		32	B	69		44	B	69		56	B	43	B
9	B	100		21	B	49		33	B	109		45	B	109		57	B	40	B
10	B	71		22	B	69		34	B	36	B	46	B	75		58	B	38	
11	B	47		23	B	109		35	B	109		47	B	49		59	B	43	
12	B	100		24	B	75		36	B	75		48	B	49		60	B	40	
Sum tellere:		6116		Nevner =		6116													

Dato 27.05.24 | Innsenderens underskrift Erik Bjørn

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato 27.05.24 | Innsenderens underskrift Erik Bjørn

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 21/5 - 24	Hans Røragen	Hans Røragen ikke fremsatt
Oslo 21/5 - 24	Frode Brøgren	Frode Brøgren ikke fremsatt

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3203	Asker	50	434	

Dato	Underskrift	Stempel
24/7-2024	Bent Danielsen	Asker kommune

Dato 27.05.24 | Innsenderens underskrift Frode Bjørn

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboligen)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Samelebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	B	64		85	N	155		109				133				157			
62	B	63	B	86	N	289		110				134				158			
63	B	38	B	87	N	156		111				135				159			
64	B	38		88	N	234		112				136				160			
65	B	43		89				113				137				161			
66	B	40		90				114				138				162			
67	B	64		91				115				139				163			
68	B	63		92				116				140				164			
69	B	38		93				117				141				165			
70	B	38		94				118				142				166			
71	B	43		95				119				143				167			
72	B	40		96				120				144				168			
73	B	64		97				121				145				169			
74	B	63		98				122				146				170			
75	B	38		99				123				147				171			
76	B	38		100				124				148				172			
77	B	43		101				125				149				173			
78	B	40		102				126				150				174			
79	B	64		103				127				151				175			
80	B	63		104				128				152				176			
81	B	38		105				129				153				177			
82	B	38		106				130				154				178			
83	B	43		107				131				155				179			
84	B	40		108				132				156				180			
Sum tellere:		6116				Nevner =		6116											

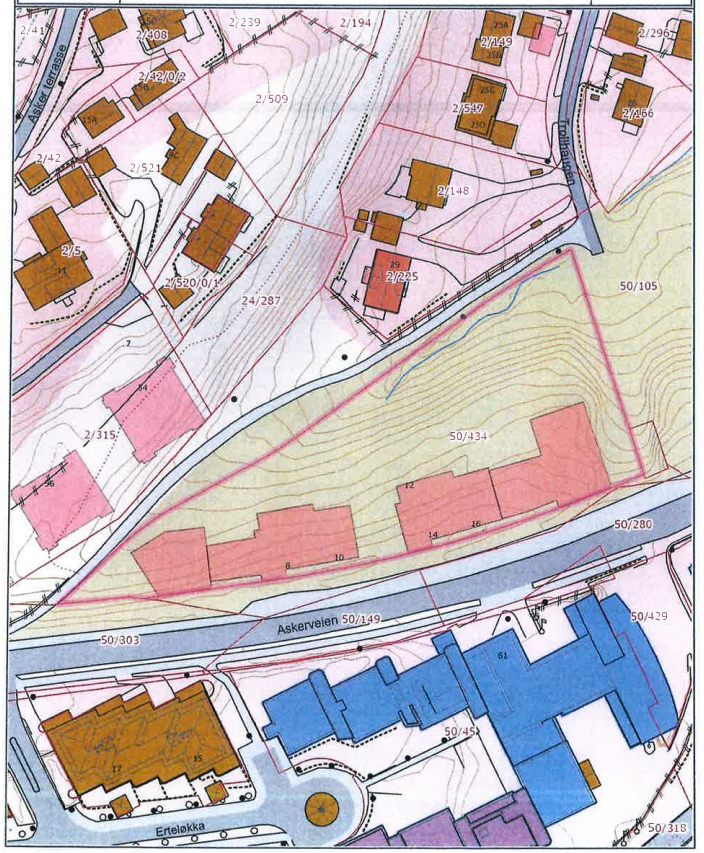
Dato 27.05.24 | Innsenderens underskrift Frode Bjørn

Situasjonsplan
Seksjonering av gnr 50 bnr 434

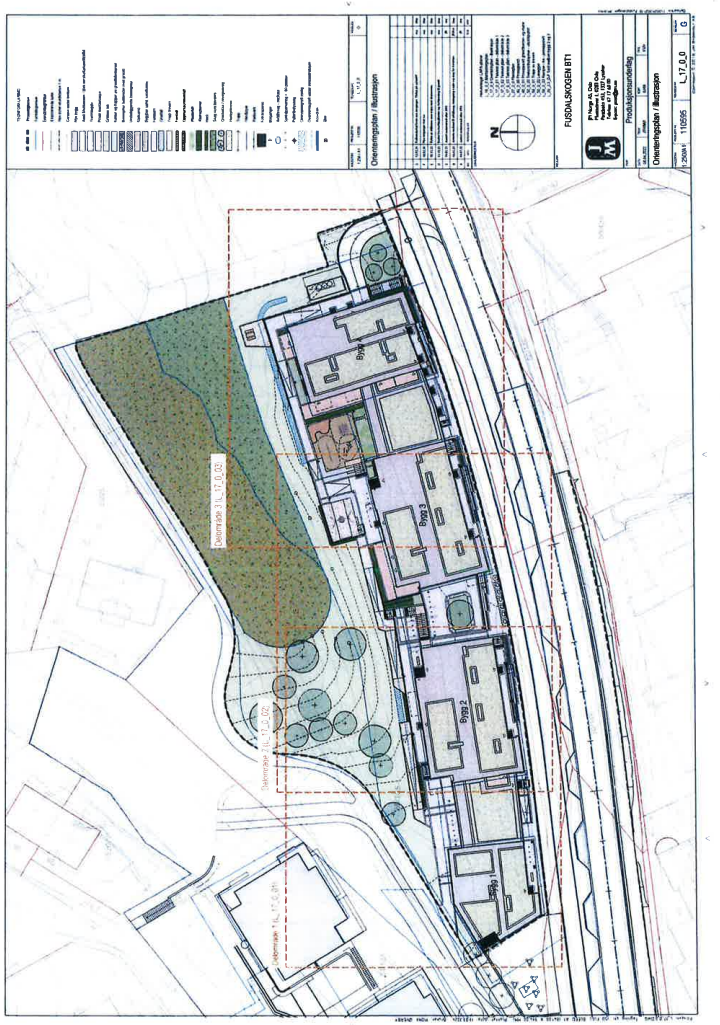
Sak 24/2057

ASKER KOMMUNE

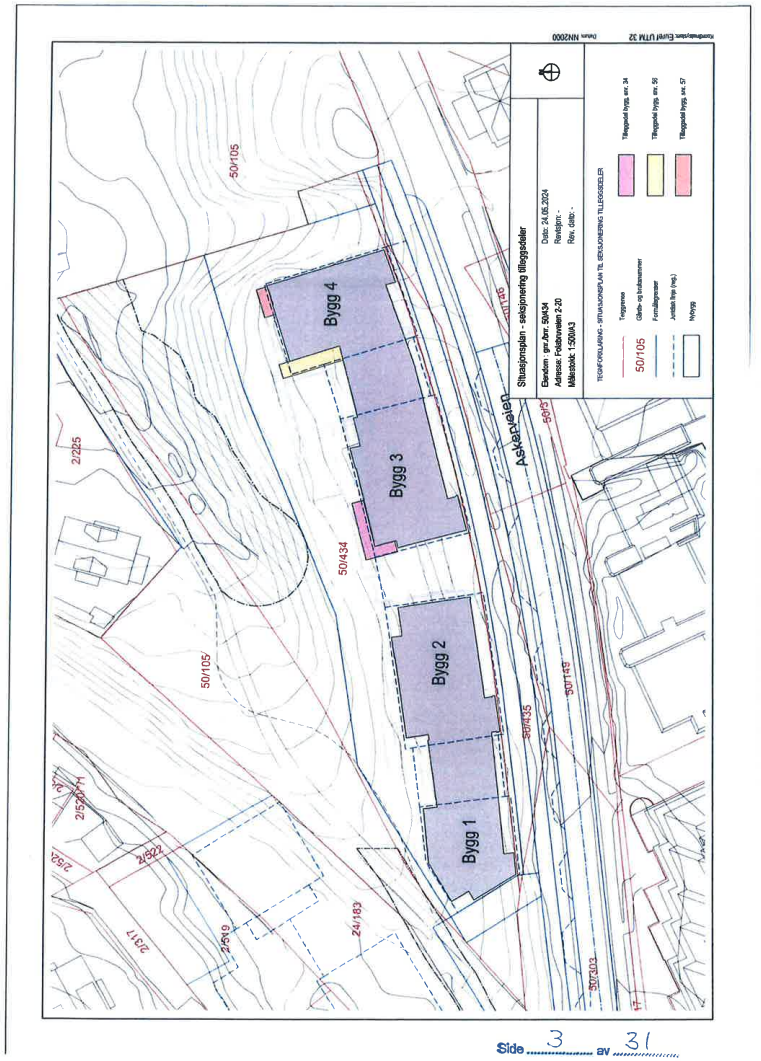
Målestokk 1:1000



Side 1 av 31

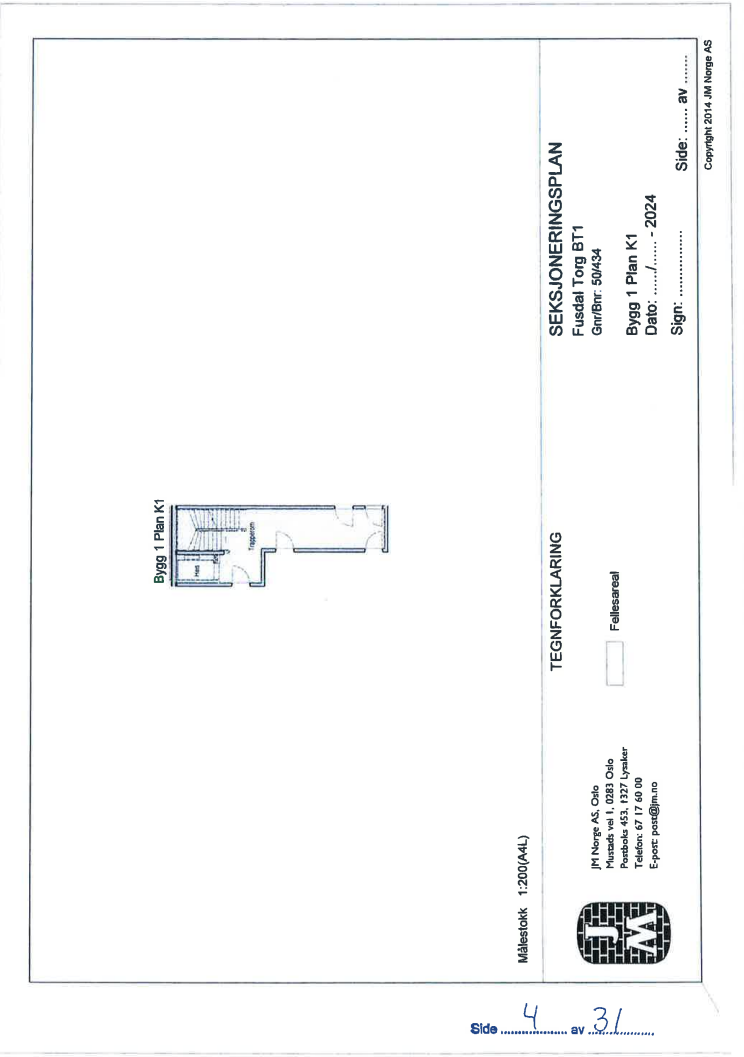

FJØSDALSKOGEN BT1
Byggeområde
Byggeområde
Byggeområde

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1737940/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-20 10:37



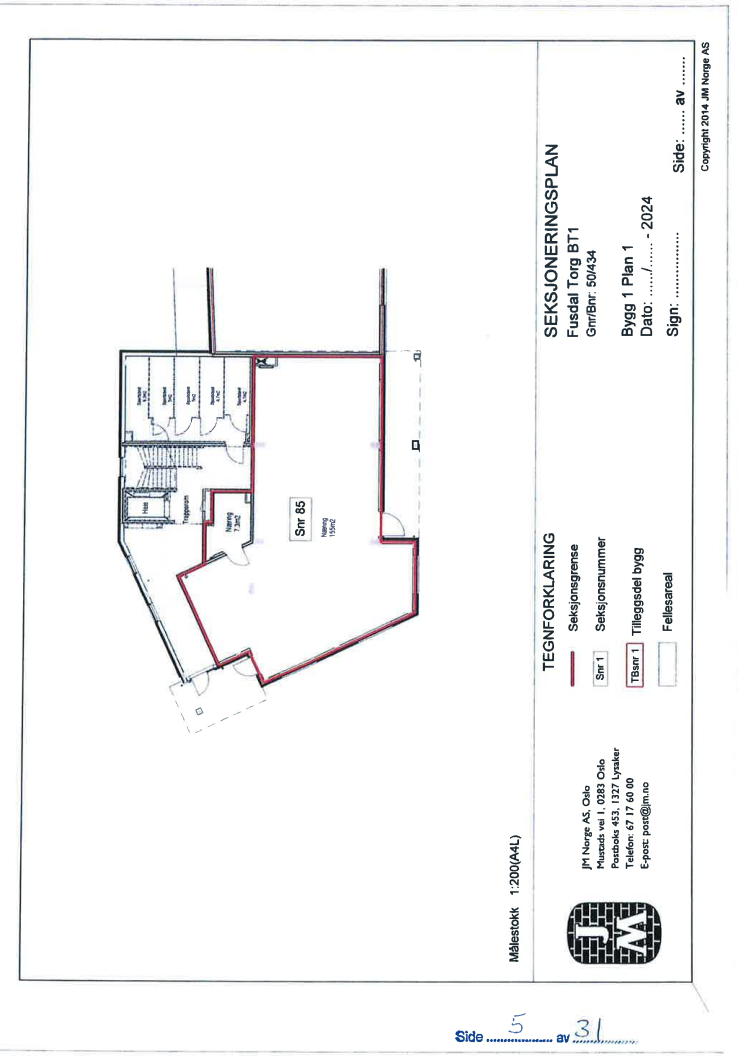
Side 3 av 31

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1737940/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-20 10:37



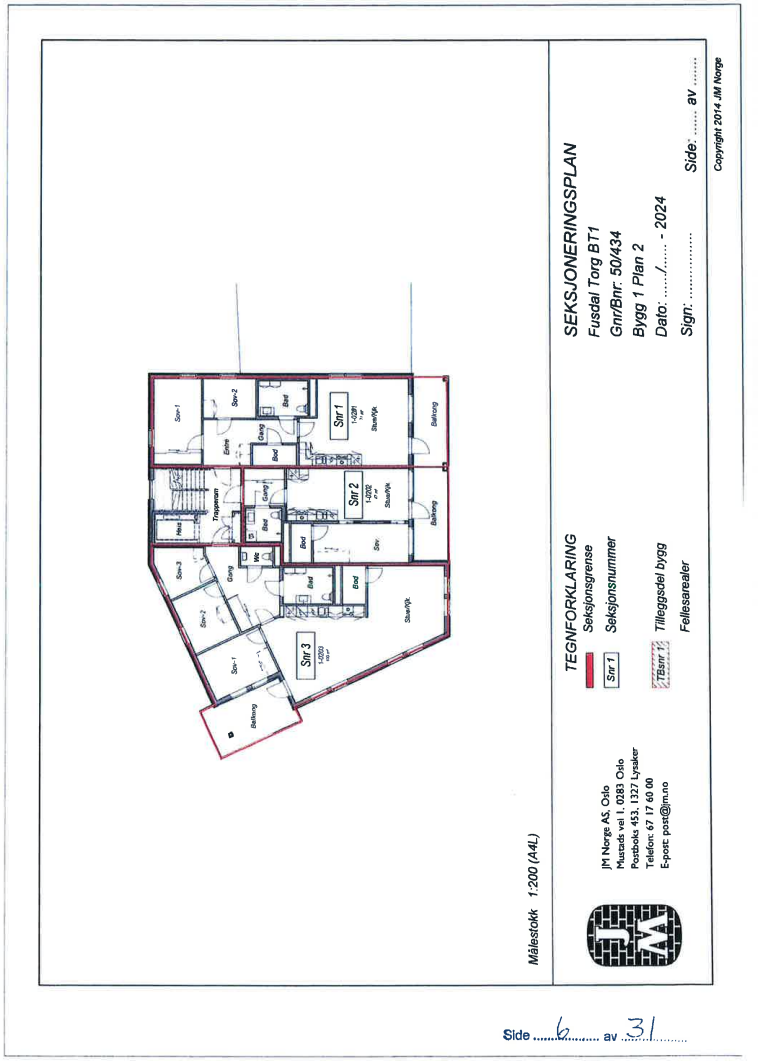
Side 4 av 31

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1737940/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-20 10:37

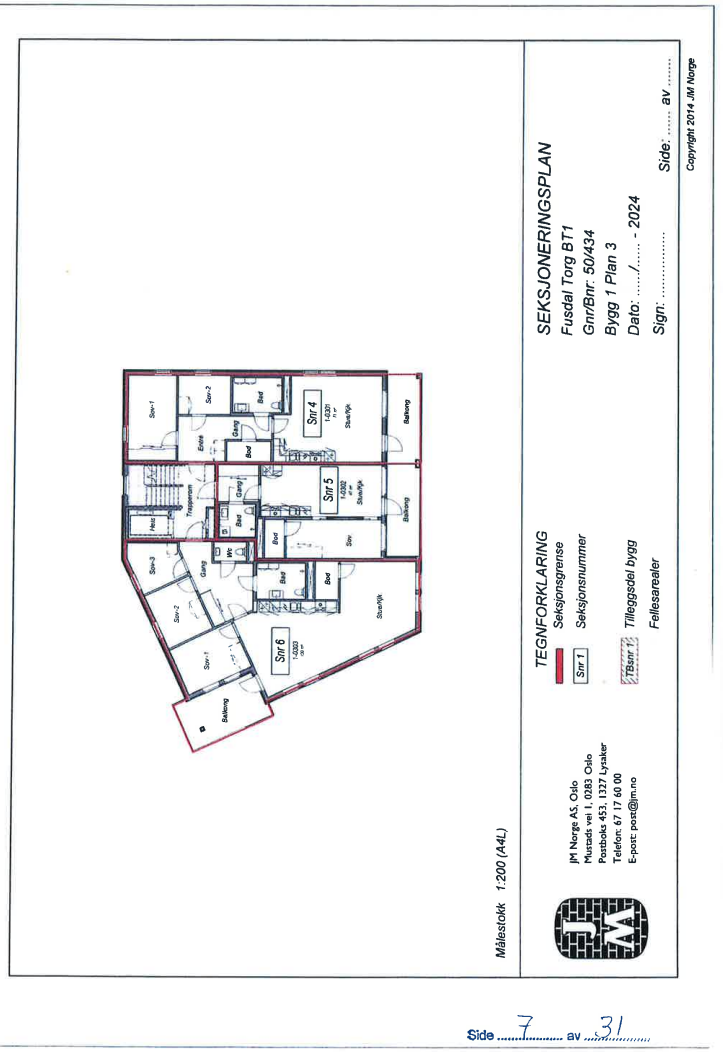


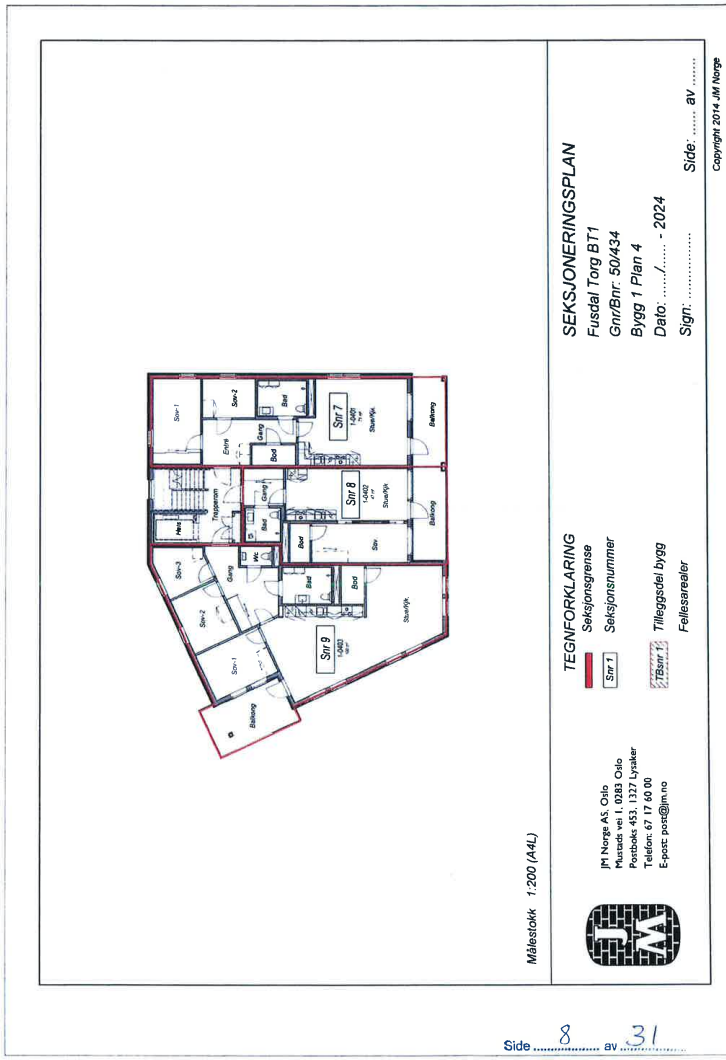
Side 5 av 31

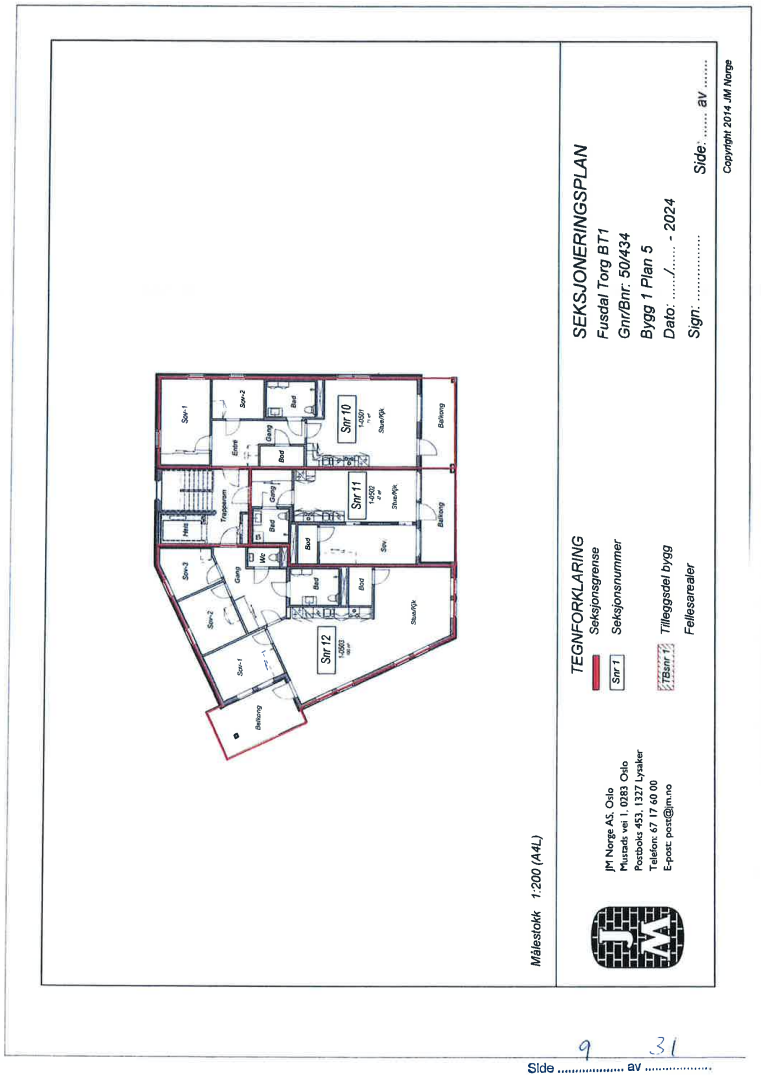
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1737940/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-20 10:37

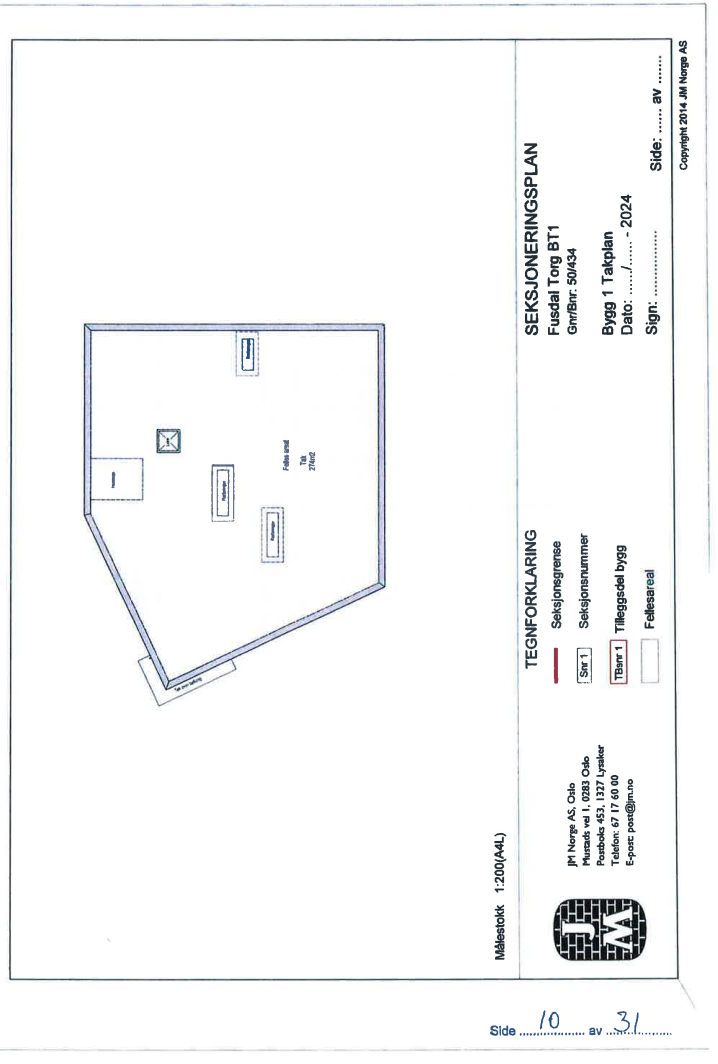


Side 6 av 31

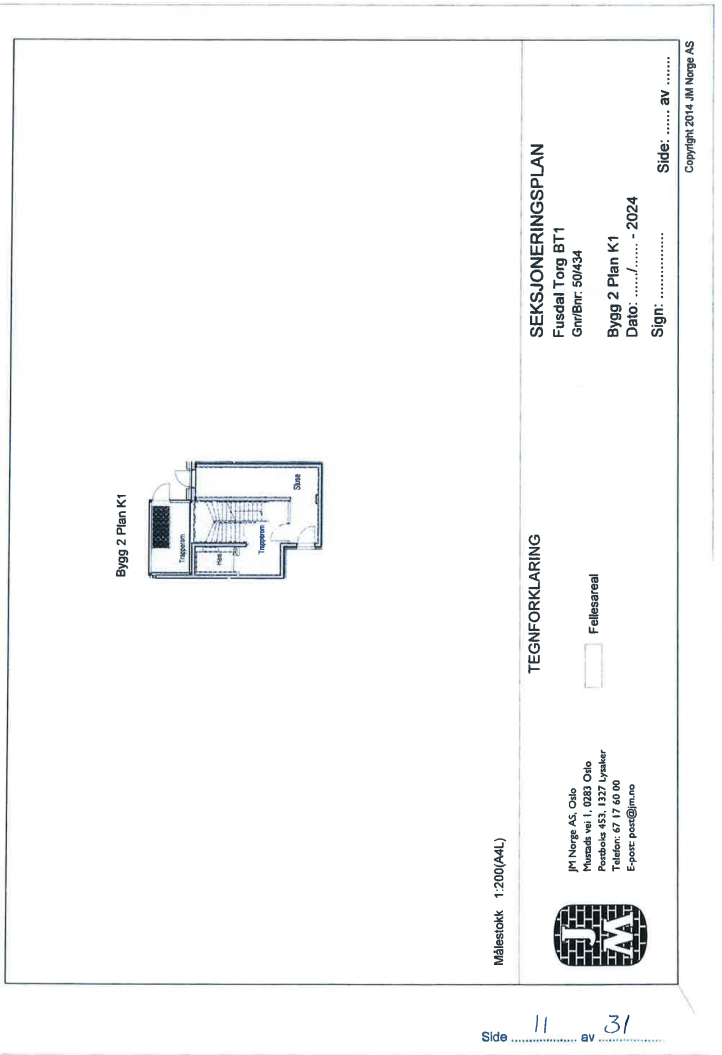

SEKSJONERINGSPLAN
Fusdal Torg BT1
Gnr/Bnr: 50/434
Bygg 1 Plan 3
Dato: ...../..... - 2024
Sign: .....
Side: ..... av .....
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1
Seksjonsnummer
TBsnr 1
Tilleggsdel bygg
Fellesarealer
Målestokk 1:200 (A4L)
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
Copyright 2014 JM Norge


SEKSJONERINGSPLAN
Fusdal Torg BT1
Gnr/Bnr: 50/434
Bygg 1 Plan 4
Dato: ...../..... - 2024
Sign: .....
Side: ..... av .....
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1
Seksjonsnummer
TBsnr 1
Tilleggsdel bygg
Fellesarealer
Målestokk 1:200 (A4L)
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
Copyright 2014 JM Norge


SEKSJONERINGSPLAN
Fusdal Torg BT1
Gnr/Bnr: 50/434
Bygg 1 Plan 5
Dato: ...../..... - 2024
Sign: .....
Side: ..... av .....
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1
Seksjonsnummer
TBsnr 1
Tilleggsdel bygg
Fellesarealer
JM Norge AS, Oslo
Munkedamsveien 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
Målestokk 1:200 (A4L)
Snr 10
Snr 11
Snr 12
Copyright 2014 JM Norge

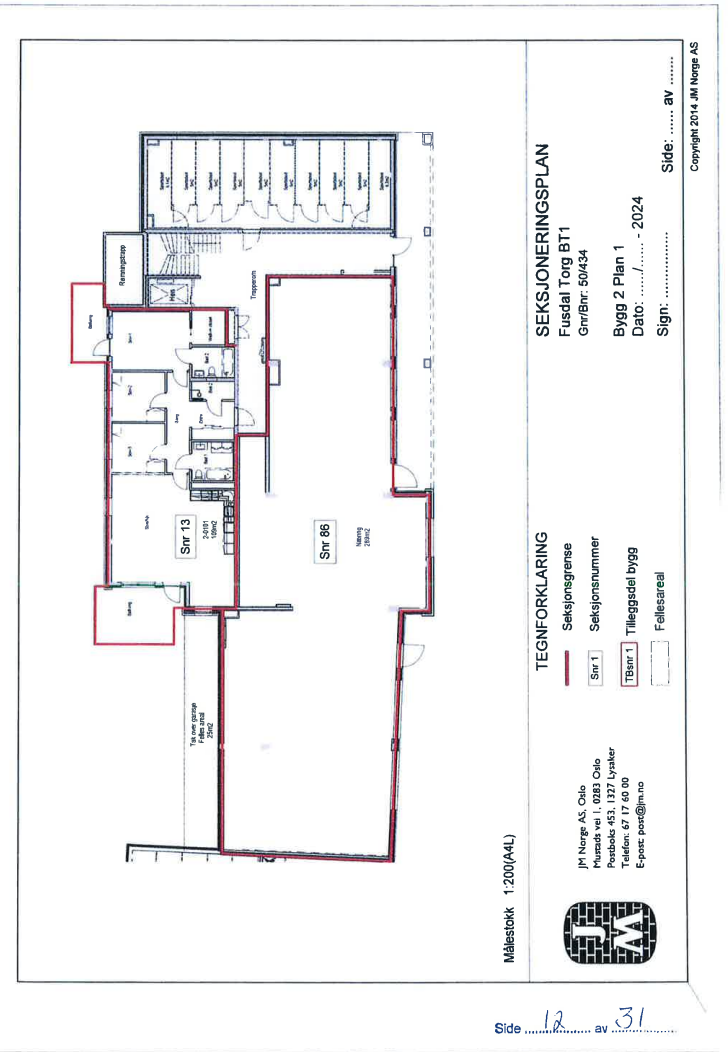

SEKSJONERINGSPLAN
Fusdal Torg BT1
Gnr/Bnr: 50/434
Bygg 1 Takplan
Dato: ...../..... - 2024
Sign: .....
Side: ..... av .....
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1
Seksjonsnummer
TBsnr 1
Tilleggsdel bygg
Fellesareal
JM Norge AS, Oslo
Munkedamsveien 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
Målestokk 1:200(A4L)
Copyright 2014 JM Norge AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1737940/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-20 10:37
Side 19 av 39



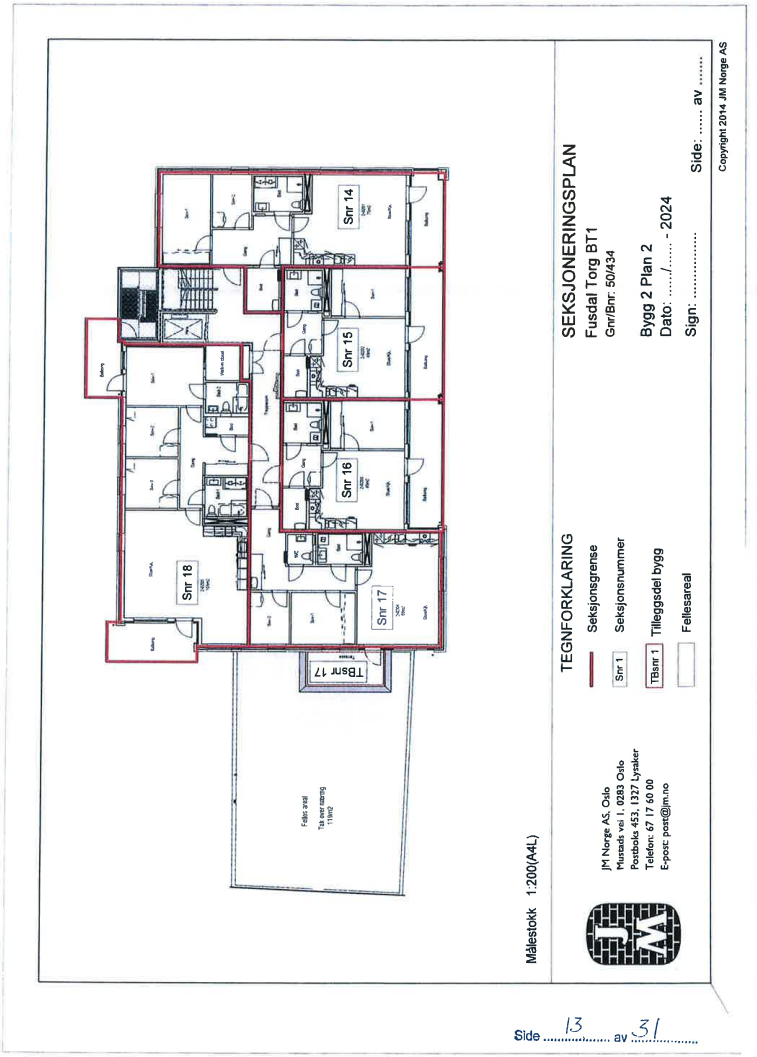
Side 11 av 31

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1737940/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-20 10:37
Side 20 av 39



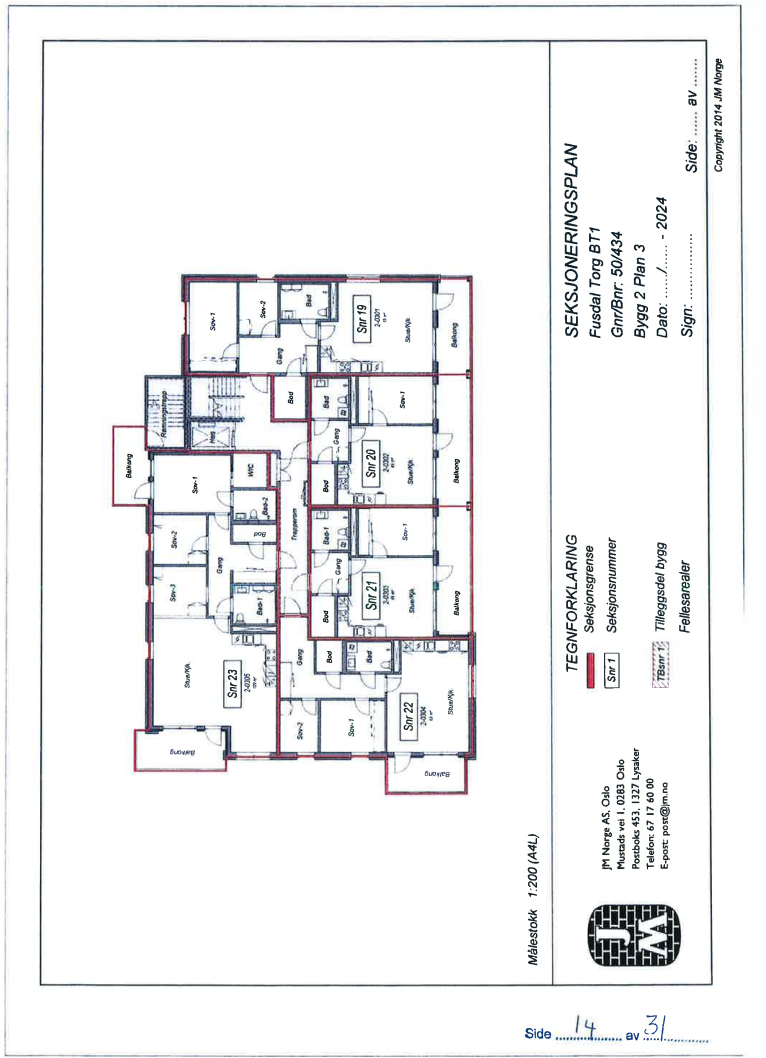
Side 12 av 31

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1737940/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-20 10:37



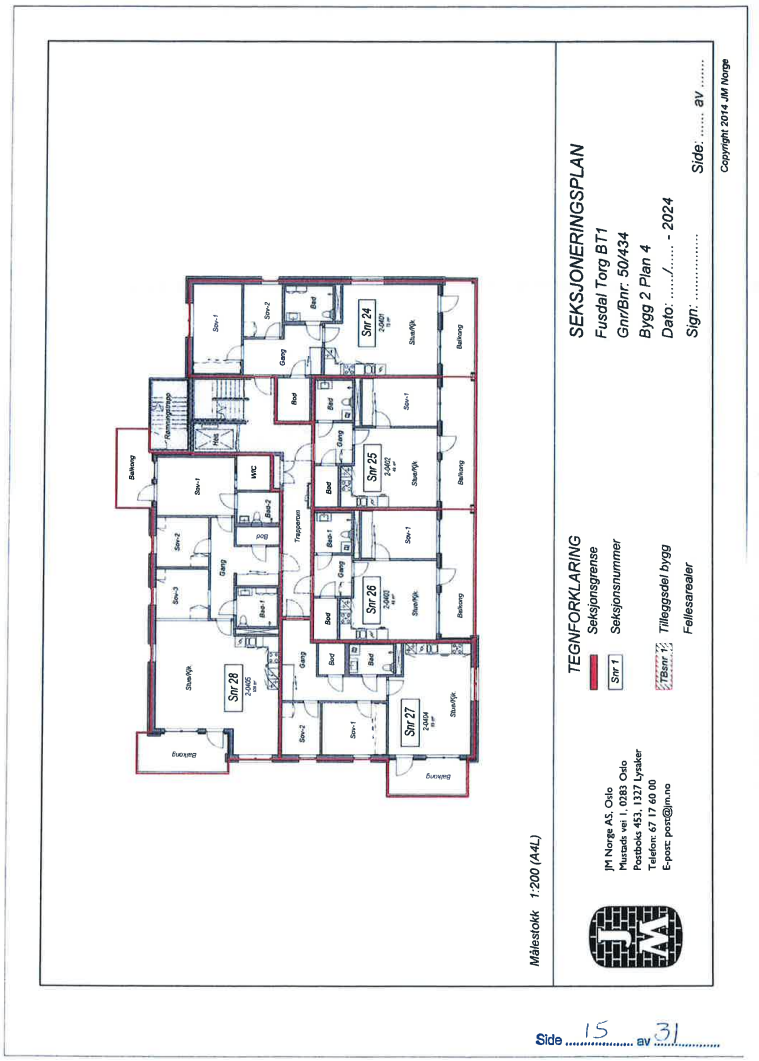
Side 13 av 31

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1737940/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-20 10:37



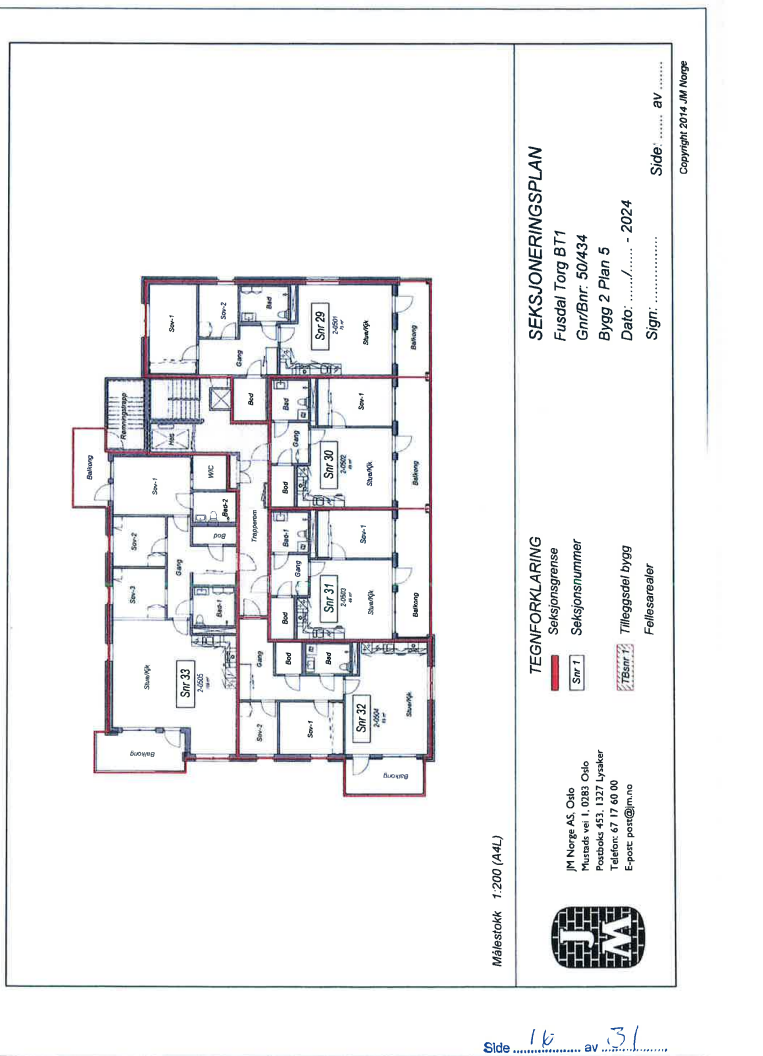
Side 14 av 31

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1737940/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-20 10:37



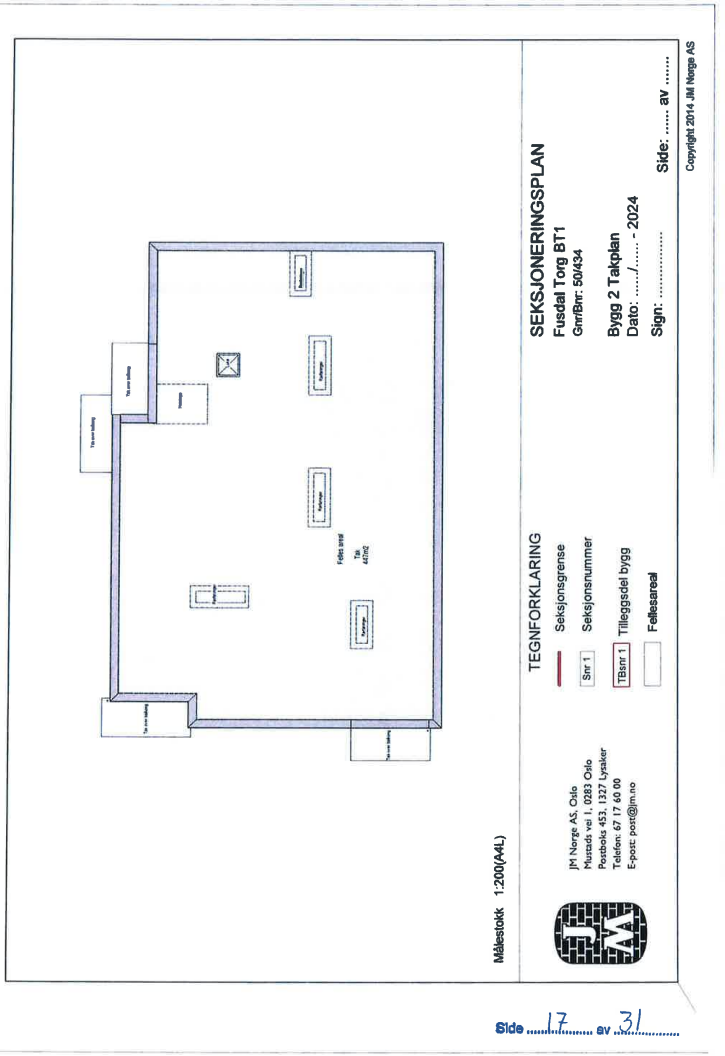
Side 15 av 31

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1737940/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-20 10:37



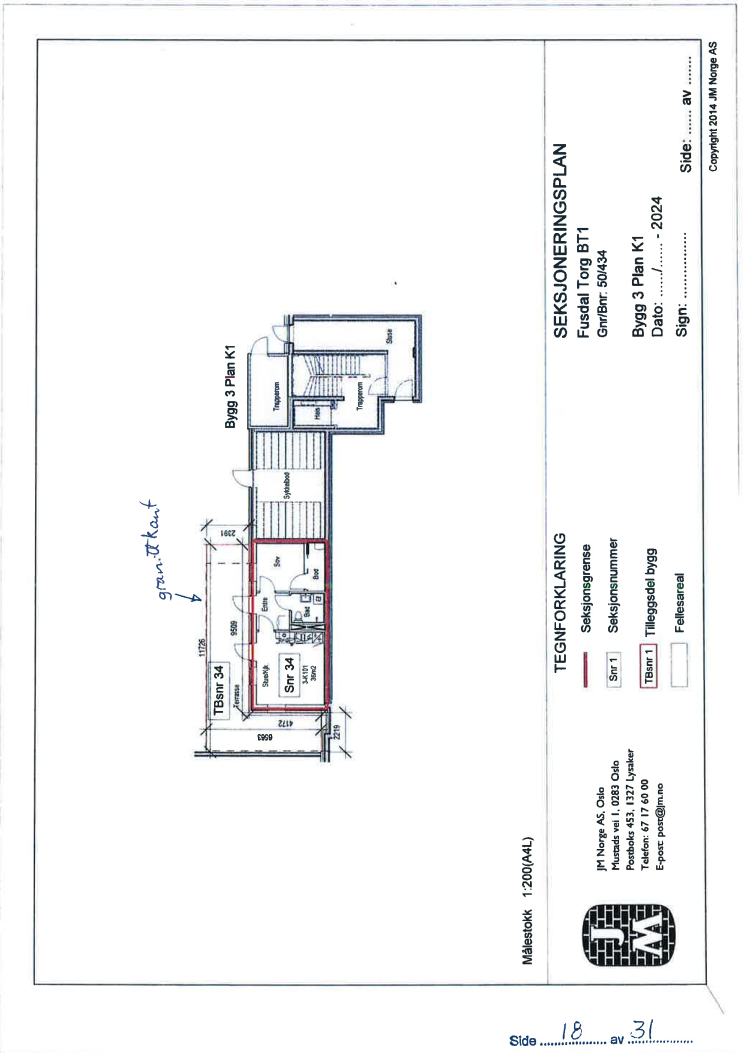
Side 16 av 31

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1737940/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-20 10:37



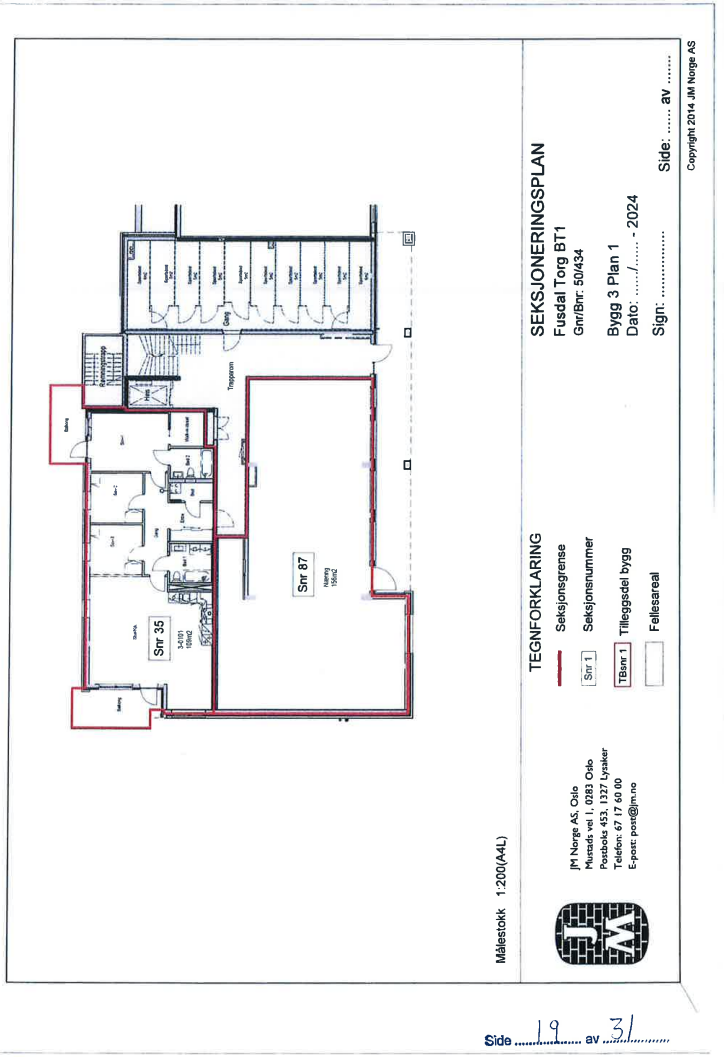
Side 17 av 31

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1737940/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-20 10:37



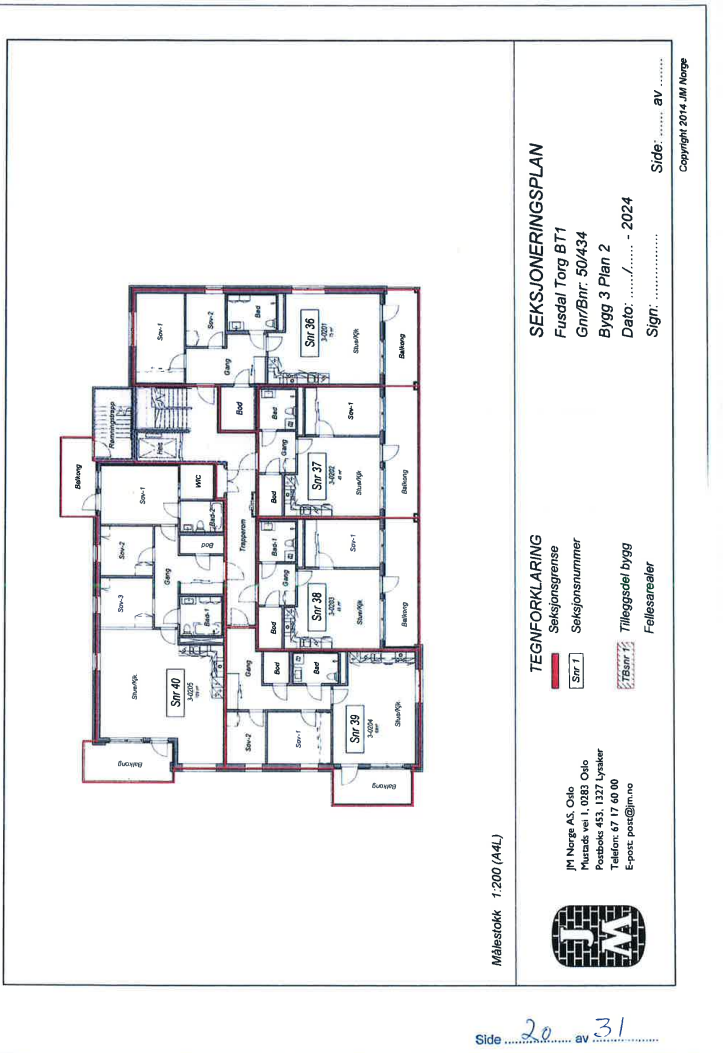
Side 18 av 31

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1737940/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-20 10:37

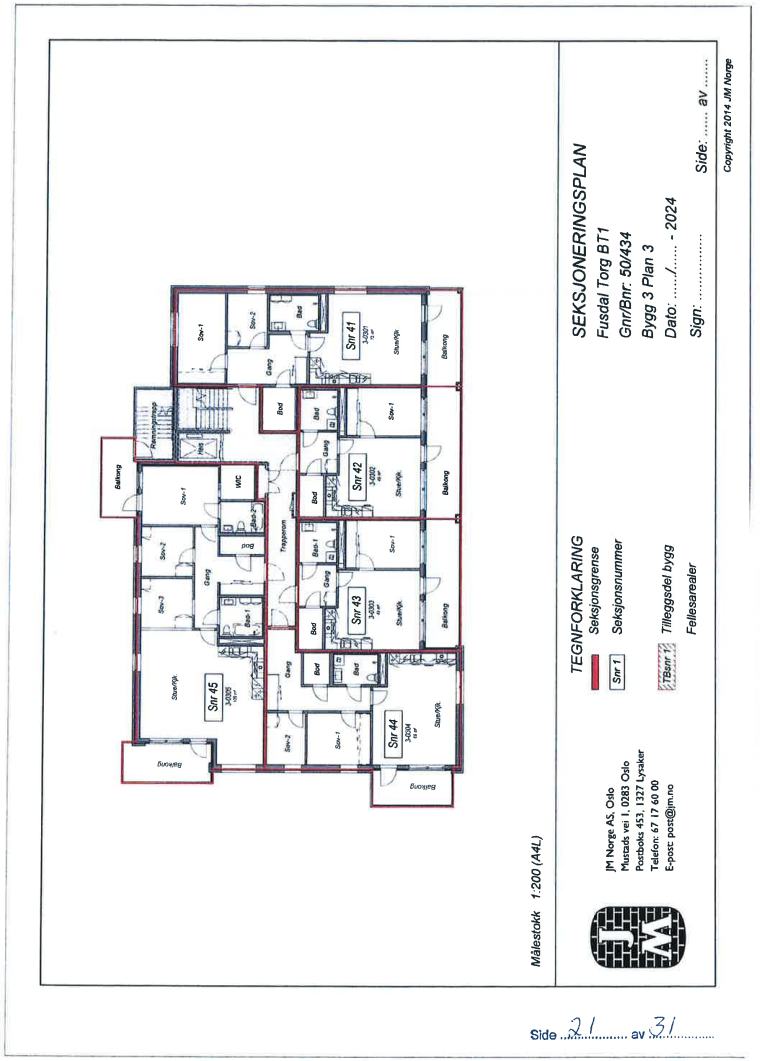


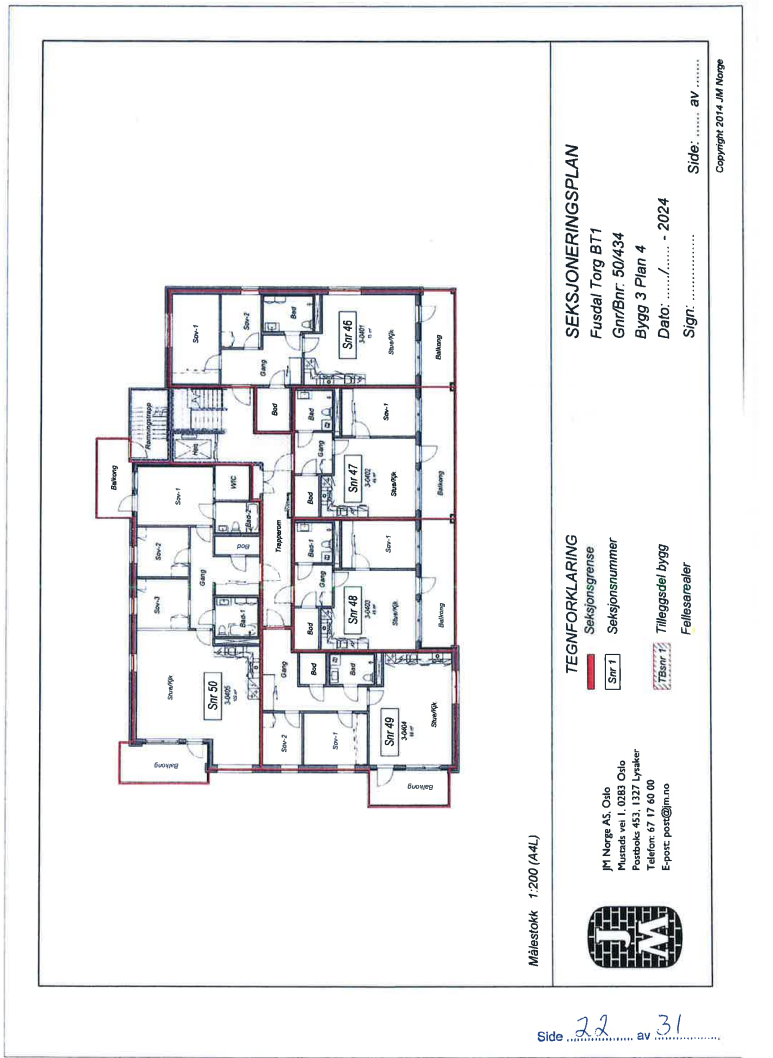
Side 19 av 31

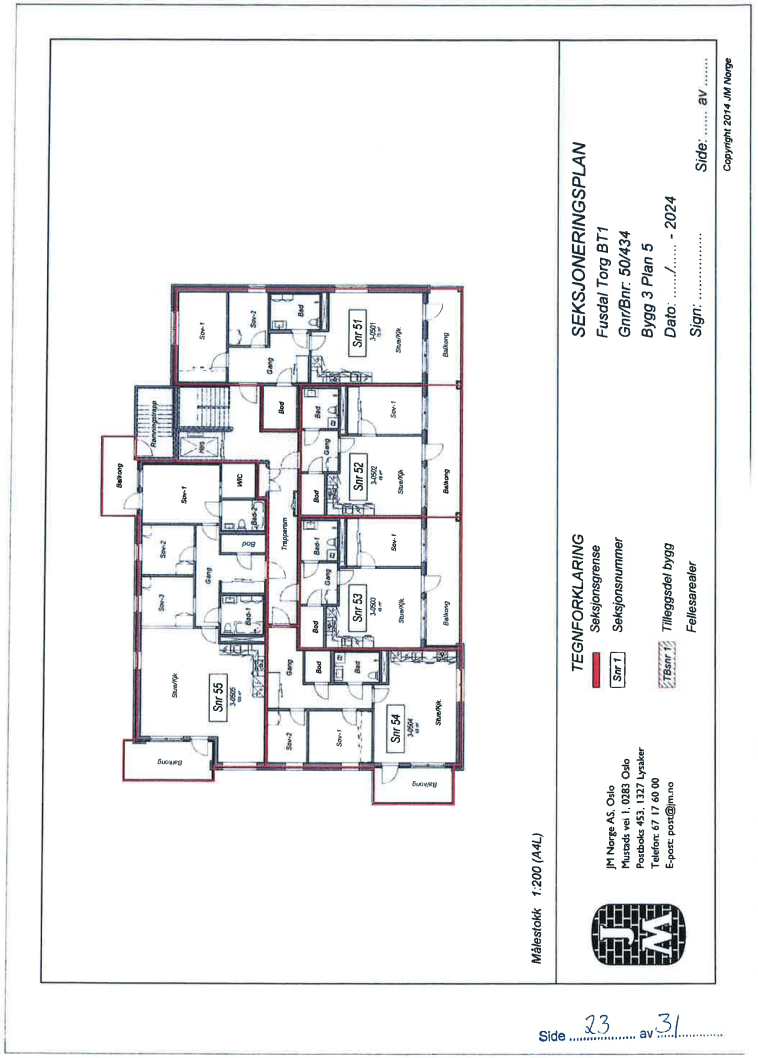
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1737940/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-20 10:37



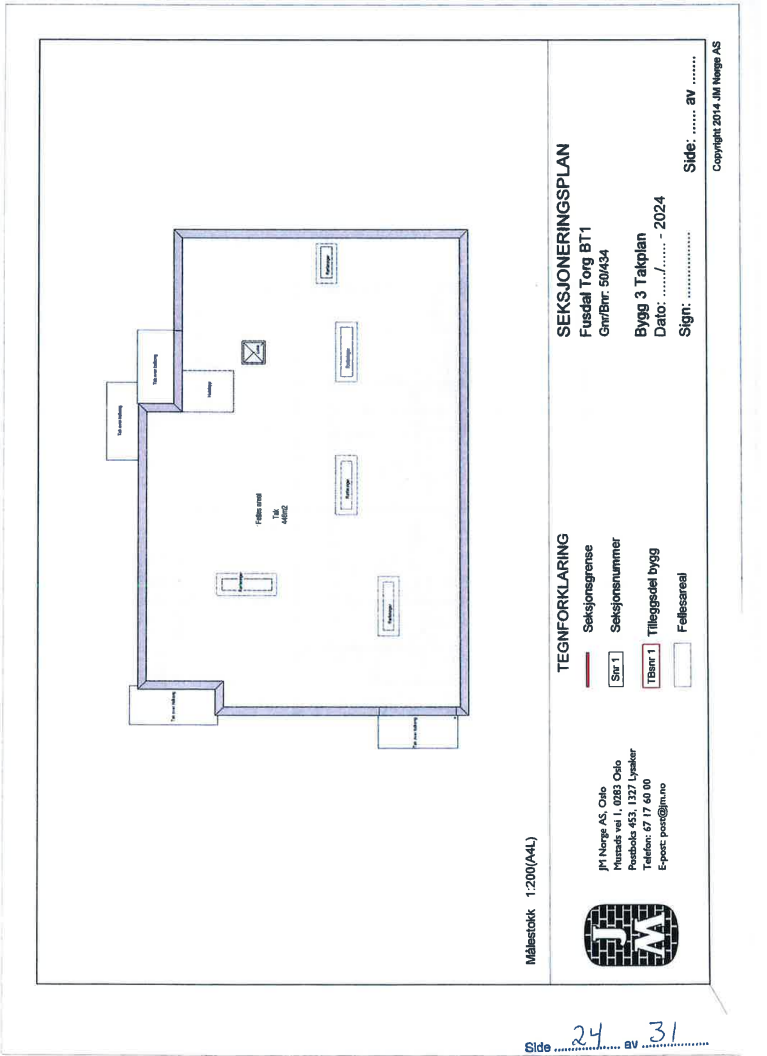
Side 20 av 31


SEKSJONERINGSPLAN
Fusdal Torg BT1
Gnr/Bnr: 50/434
Bygg 3 Plan 3
Dato: ...../..... - 2024
Sign: .....
Side: ..... av .....
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1
Seksjonsnummer
TBsnr 1
Tilleggsdel bygg
Fellesarealer
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
Målestokk 1:200 (A4L)
Copyright 2014 JM Norge
Snr 41
Snr 42
Snr 43
Snr 44
Snr 45

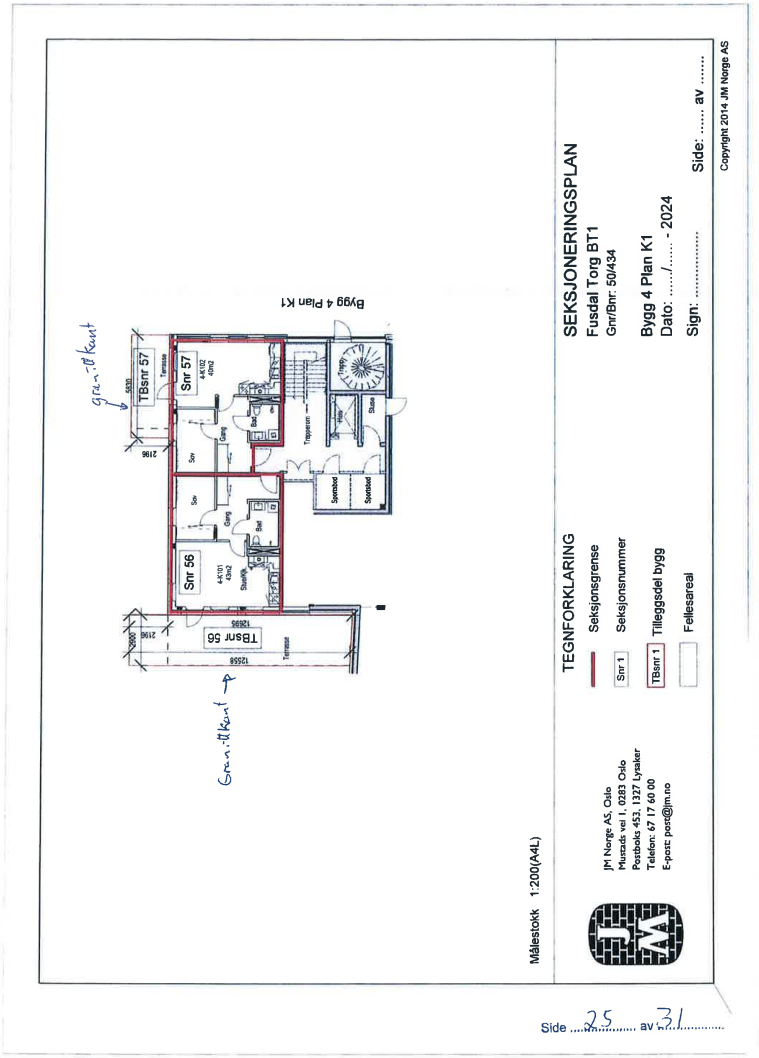

SEKSJONERINGSPLAN
Fusdal Torg BT1
Gnr/Bnr: 50/434
Bygg 3 Plan 4
Dato: ...../..... - 2024
Sign: .....
Side: ..... av .....
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1
Seksjonsnummer
TBsnr 1
Tilleggsdel bygg
Fellesarealer
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
Målestokk 1:200 (A4L)
Copyright 2014 JM Norge
Snr 46
Snr 47
Snr 48
Snr 49
Snr 50

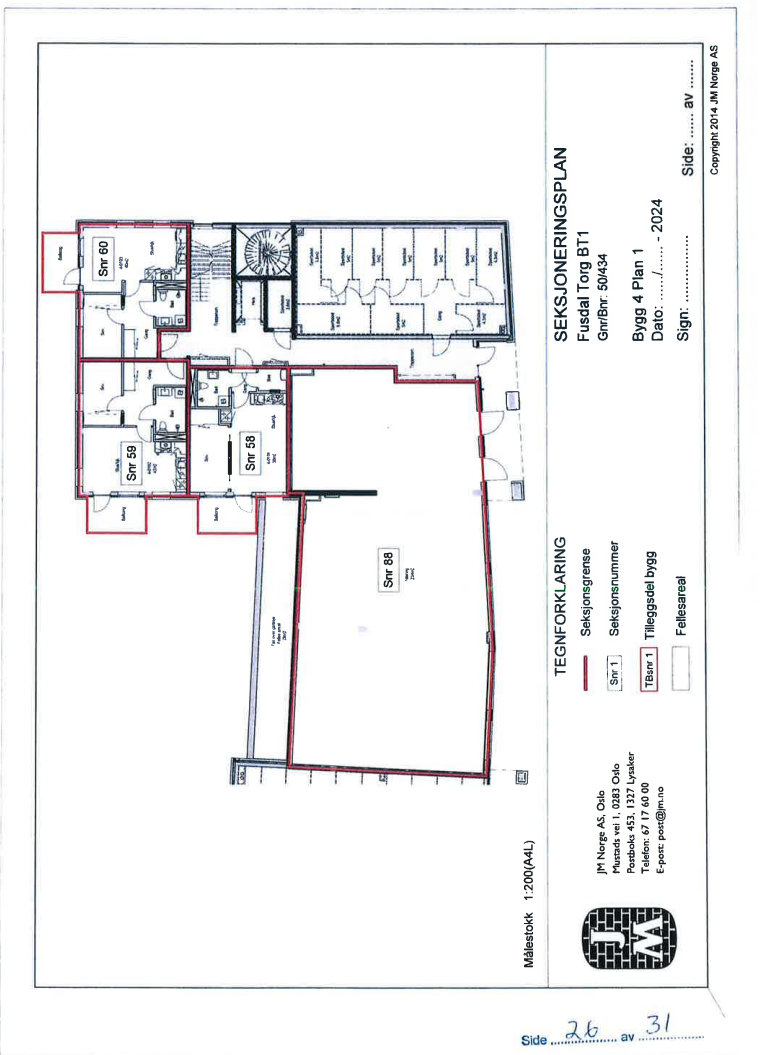


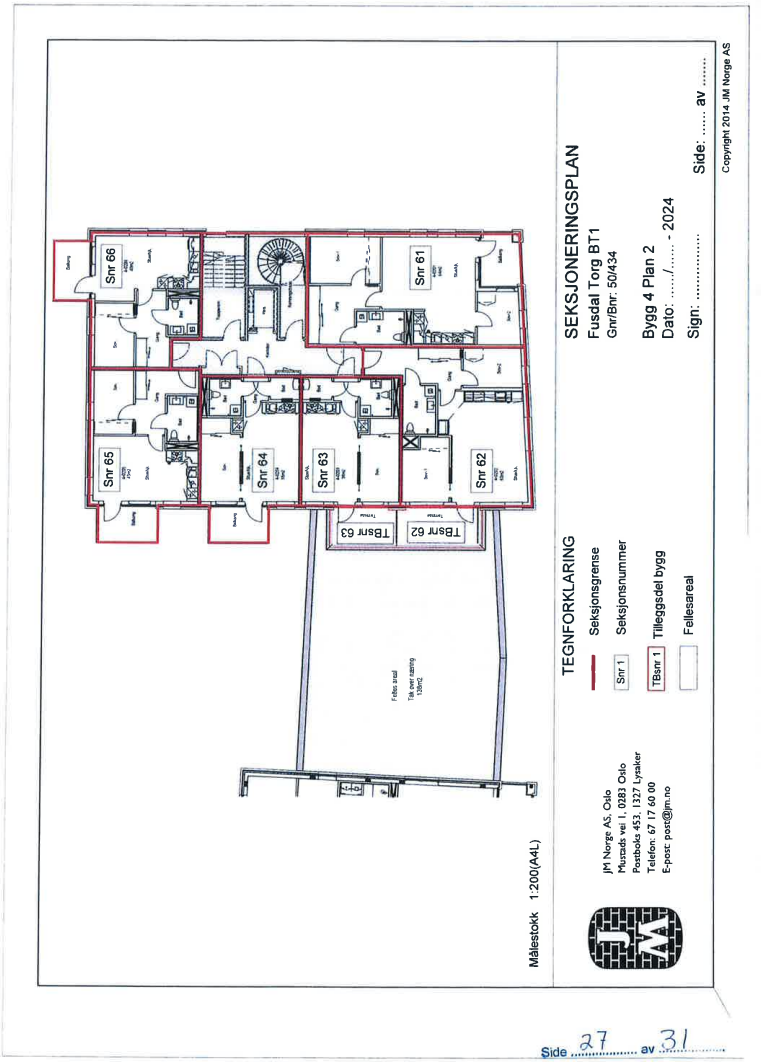
Side 23 av 31



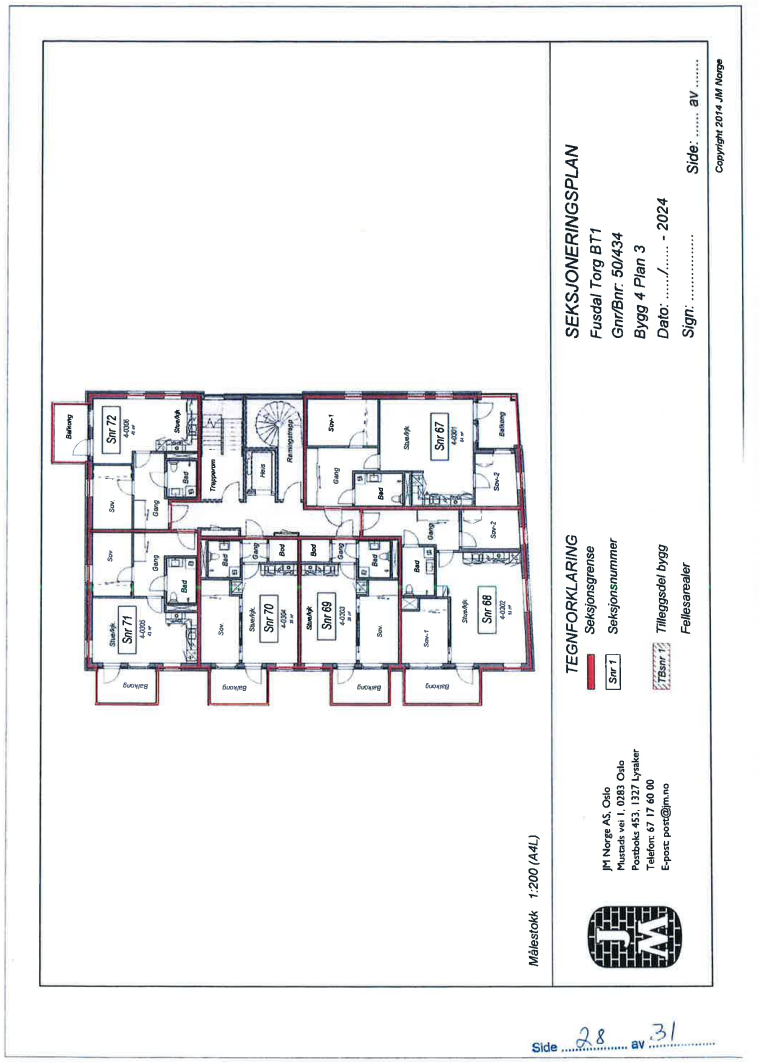
Side 24 av 31


SEKSJONERINGSPLAN
Fusdal Torg BT1
Gnr/Bnr: 50/434
Bygg 4 Plan K1
Dato: ...../...../..... - 2024
Sign: .....
Side: ..... av .....
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1
Seksjonsnummer
TBsnr 1
Tilleggsdel bygg
Fellesareal
Målestokk 1:200(A4L)
JM Norge AS, Oslo
Munkedamsveien 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
Copyright 2014 JM Norge AS
Bygg 4 Plan K1
Snr 56
Snr 57
TBsnr 56
TBsnr 57
Gang
Bad
Soverom
Stue
Terrasse
Side 25 av 31


SEKSJONERINGSPLAN
Fusdal Torg BT1
Gnr/Bnr: 50/434
Bygg 4 Plan 1
Dato: ...../...../..... - 2024
Sign: .....
Side: ..... av .....
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1
Seksjonsnummer
TBsnr 1
Tilleggsdel bygg
Fellesareal
Målestokk 1:200(A4L)
JM Norge AS, Oslo
Munkedamsveien 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
Copyright 2014 JM Norge AS
Snr 58
Snr 59
Snr 60
Snr 88
Side 26 av 31

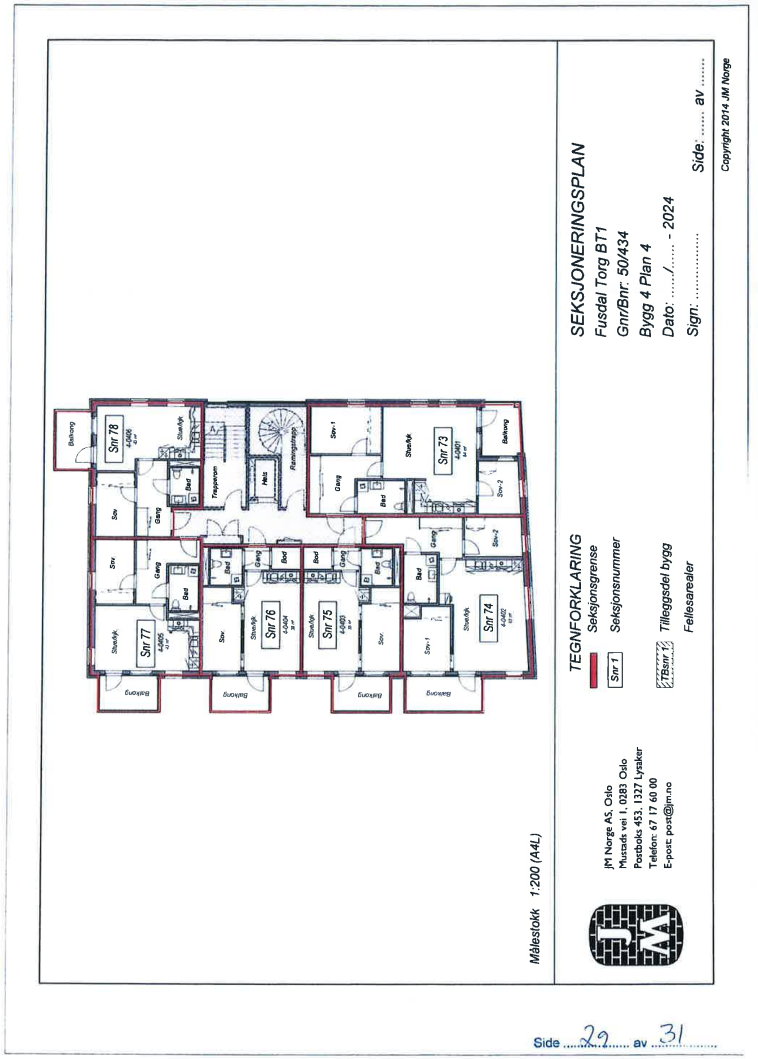


Side 27 av 31

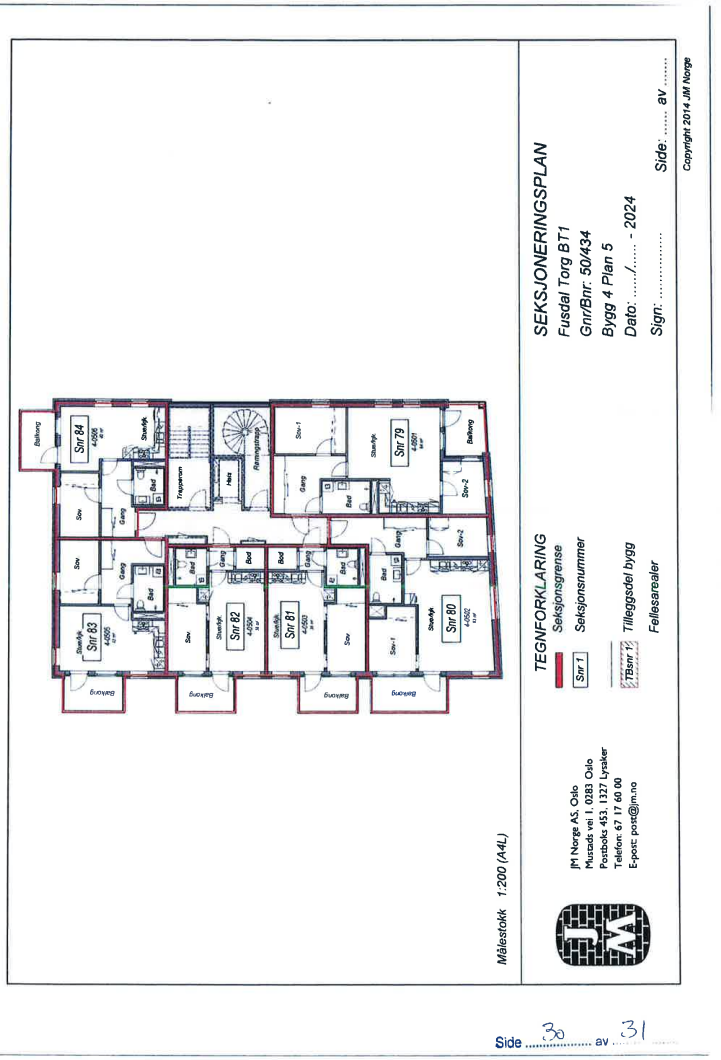


Side 28 av 31

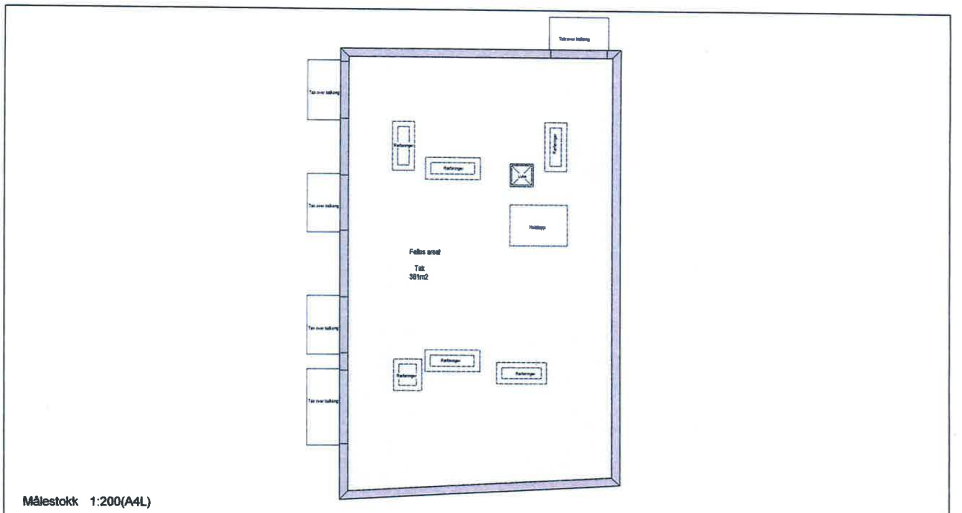
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1737940/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-20 10:37



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1737940/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-20 10:37



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/173940/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-20 10:37



Målestokk 1:200(A4L)

TEGNFORKLARING

Seksjonsgrense

Snr 1 Seksjonsnummer

TBsnr 1 Tilleggsdel bygg

Fellesareal

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

SEKSJONERINGSPLAN

Fusdal Torg BT1

Gnr/Bnr: 50/434

Bygg 4 Takplan

Dato: ...../..... - 2024

Sign: .....

Side: ..... av .....

Copyright 2014 JM Norge AS

Side 31 av 31

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/THERESE KOBBELTVEDT
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0409/25
Vår referanse: 3780797/26656786
Bestilling: C3 2025-06-20 (4) 116

Dato
20.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1045	100	13.4.1959	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SKJØNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	50	105	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[X] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Asker kommune

Sweco Architects AS
Osterhaus' gate 27
0183 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
	2021/4415-10	50/434/0/0	06.08.2024

Delegasjonssak 1318/24

50/434 Folabruveien 2-4-6 Midlertidig brukstillatelse Nybygg - Bygg 1 - Leilighetsbygg med næring

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt 17.06.2024.

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

Brukstillatelsen gjelder for deler av tiltaket - blokk 1.

Brukstillatelsen gis på følgende vilkår:

1. **Søknad om ferdigattest må sendes inn innen 01.07.2025.**
2. **Midlertidig løsning for renovasjon skal til enhver tid være rygg og ryddig i forhold til brannsikkerhet og øvrig sikkerhet for ferdsel.**
3. **Før ferdigattest kan gis må det foreligge godkjent og overtatt avfallsløsning (sug).**

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

Gjenstående arbeider
Følgende arbeider må ferdigstilles før ferdigattest:

1. Gang og sykkeltrase SF2 skal være ferdigstilt, godkjent og overtatt av Asker kommune v/avdeling for Miljø og samferdsel (MOS)
2. Alle utearealer skal være ferdigstilt.
3. Torg o_T1 og torg o_T2 være etablert og sikret for bruk.

Rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene skal være ivaretatt.

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

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage merkes med saksnummer 2021/4415 og kan sendes per e-post til post@asker.kommune.no. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr
Se vedlegg. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Per Ulfsnes
saksbehandler

Even Garvoll Larsson
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg
1 GebyrT_480_Sak21_4415

Til
Sweco Architects AS

Kopi til
JM Norge AS

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8.Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 14-0409/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Folabruveien 2 1384 ASKER

Betegnelse: Gnr 50, bnr 434, snr 8 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no