Kontraktsdokument for Dælilunden



Kjøpekontraktens vedlegg iht. punkt 4 og 5

4.1 Kjøpekontrakten
4.2 Leveransebeskrivelse med romsskjema datert 03.11.2026
4.3 Kontraktstegning 1:100, (eget vedlegg)
4.4 Etasjeplaner, datert 09.10.2026, rev 13.10.2026, 14.10.2026, 16.10.2026, 19.10.2026

4.5 Fasade- og snitt tegninger, datert 15.10.2026
4.6 Foreløpige vedtekter for sameiene datert 29.10.2026
4.7 Foreløpig driftsbudsjett for Dælilunden, datert 21.10.2026
4.8 Salgsoppgave, datert, 03.11.2026
4.10 Foreløpig kjellerplan, datert 03.11.2026.
4.11 Foreløpig utomhusplan, datert 20.06.2026, rev 21.10.2026
4.12 Eventuell kjøpekontrakt for kjøp av biloppstillingsplass (eget vedlegg)

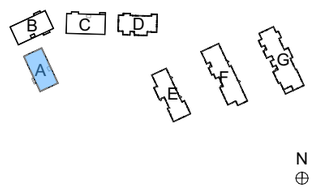
5.1 Reguleringsbestemmelser iht. reguleringsplan for Huken Gård, vedtatt 10.11.2023 samt detaljregulering for Hukenveien 7, vedtatt 30.09.2025 med reguleringskart datert 07.10.2026.
5.2 Utskrift av grunnboken for gnr. 4 bnr. 2 datert 22.10.2026
5.3 Utskrift av tinglyste servitutter
Kjøper erklærer ved inngåelse av Kjøpekontrakten å ha mottatt og satt seg inn i ovennevnte dokumenter, samt hatt anledning til å stille spørsmål vedr. disse.



Rev	Beskrivelse	Dato	Tegn	Ktr

TEGNINGS NR: A27-A00-01-A

REVISJON



GNR/BNR 4/2
Høydereferanse: NN2000, koordinatsystem: NTM10
Lokalt nullpunkt: X=95 050,00 - Y= 1 204 350,00

TILTAKSHAVER:
OXER EIENDOM
Drengsrudbekken 12, 1383 ASKER
tlf.: 66 98 74 00
e-post: post@oxer.no

PROSJEKTERENDE:
4B ARKITEKTER
Oscars gate 20, 0352 Oslo
e-post: 4b@4b.no

STATUS: SALGSTEGNING

PROSJEKT NR: 2504

TITTEL:
HUKENVEIEN 7
Plan 1. etasje BYGG A

DATO:	FORMAT:	MSTOKK:	TEGN:	KTR:
09.10.26	A3	1:100	LJ	NH

TEGNINGS NR: A27-A00-01-A
Fag Tegn.type - Bygg Et .- Løpenr - Fase

REVISJON

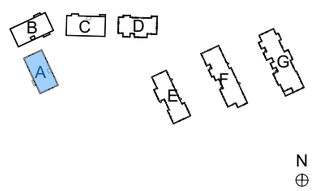
BIM med Archicad 28 NOR Filplassering: BIMcloud: EMIRA - BIMcloud/Archicad 28/2407-Hukenveien 7/2405-Hukenveien 7-Bygg A



Rev	Beskrivelse	Dato	Tegn	Ktr

TEGNINGS NR:
A27-A00-02-A

REVISJON



GNR/BNR 4/2
Høydereferanse: NN2000, koordinatsystem: NTM10
Lokalt nullpunkt: X=95 050,00 - Y= 1 204 350,00

TILTAKSHAVER:
OXER EIENDOM
Drengsrudbekken 12, 1383 ASKER
tlf.: 66 98 74 00
e-post: post@oxer.no

PROSJEKTERENDE:
4B ARKITEKTER
Oscars gate 20, 0352 Oslo
e-post: 4b@4b.no

STATUS:
SALGSTEGNING

PROSJEKT NR:
2504

TITTEL:
HUKENVEIEN 7
Plan 2. etasje BYGG A

DATO:	FORMAT:	MSTOKK:	TEGN:	KTR:
09.10.26	A3	1:100	LJ	NH

TEGNINGS NR:
Fag Tegn.type - Bygg Et .- Løpenr - Fase
A27-A00-02-A

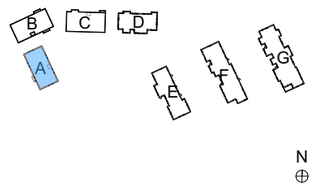
REVISJON

BIM med Archicad 28 NOR Filplassering: BIMcloud: EMIRA - BIMcloud/Archicad 28/2407-Hukenveien 7/2405-Hukenveien 7-Bygg A



Rev	Beskrivelse	Dato	Tegn	Ktr

TEGNINGS NR: A27-A00-03-A — REVISJON



GNR/BNR 4/2
Høydereferanse: NN2000, koordinatsystem: NTM10
Lokalt nullpunkt: X=95 050,00 - Y= 1 204 350,00

TILTAKSHAVER: OXER EIENDOM
Drengsrudbekken 12, 1383 ASKER
tlf.: 66 98 74 00
e-post: post@oxer.no

PROSJEKTERENDE: 4B ARKITEKTER
Oscars gate 20, 0352 Oslo
e-post: 4b@4b.no

STATUS: SALGSTEGNING

PROSJEKT NR: 2504

TITTEL:

HUKENVEIEN 7
Plan 3. etasje BYGG A

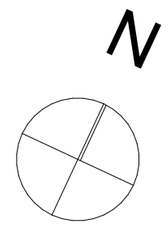
DATO:	FORMAT:	MSTOKK:	TEGN:	KTR:
09.10.26	A3	1:100	LJ	NH

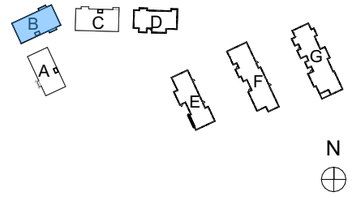
TEGNINGS NR: A27-A00-03-A — REVISJON

Fag Tegn.type - Bygg Et .- Løpenr - Fase

BIM med Archicad 28 NOR Filplassering: BIMcloud: EMIRA - BIMcloud/Archicad 28/2407-Hukenveien 7/2405-Hukenveien 7-Bygg A







Rev	Beskrivelse	Dato	Tegn	Ktr

TEGNINGS NR: A27-B00-01

REVISJON

GNR/BNR 4/2
Høydereferanse: NN2000, koordinatsystem: NTM10
Lokalt nullpunkt: X=95 050,00 - Y= 1 204 350,00

TILTAKSHAVER: OXER EIENDOM
Drengsrudbekken 12, 1383 ASKER
tlf.: 66 98 74 00
e-post: post@oxer.no

PROSJEKTERENDE: 4B ARKITEKTER
Oscars gate 20, 0352 Oslo
e-post: 4b@4b.no

STATUS: SALGSTEGNING

PROSJEKT NR: 2504

TITTEL:

HUKENVEIEN 7
Plan 1. etasje BYGG B

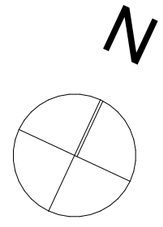
DATO:	FORMAT:	MSTOKK:	TEGN:	KTR:
09.10.26	A3	1:100	LJ	NH

TEGNINGS NR: A27-B00-01
Fag Tegn.type - Bygg Et .- Løpenr - Fase

REVISJON

BIM med Archicad 28 NOR Filplassering: BIMcloud: EMIRA - BIMcloud/Archicad 28/2407-Hukenveien 7/2405-Hukenveien 7-Bygg B

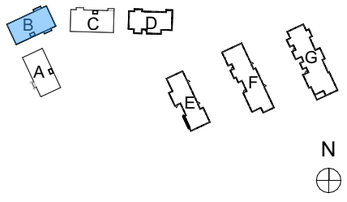




Rev	Beskrivelse	Dato	Tegn	Ktr

TEGNINGS NR: A27-B00-02

REVISJON



GNR/BNR 4/2
Høydereferanse: NN2000, koordinatsystem: NTM10
Lokalt nullpunkt: X=95 050,00 - Y= 1 204 350,00

TILTAKSHAVER: OXER EIENDOM
Drengsrudbekken 12, 1383 ASKER
tlf.: 66 98 74 00
e-post: post@oxer.no

PROSJEKTERENDE: 4B ARKITEKTER
Oscars gate 20, 0352 Oslo
e-post: 4b@4b.no

STATUS: SALGSTEGNING

PROSJEKT NR: 2504

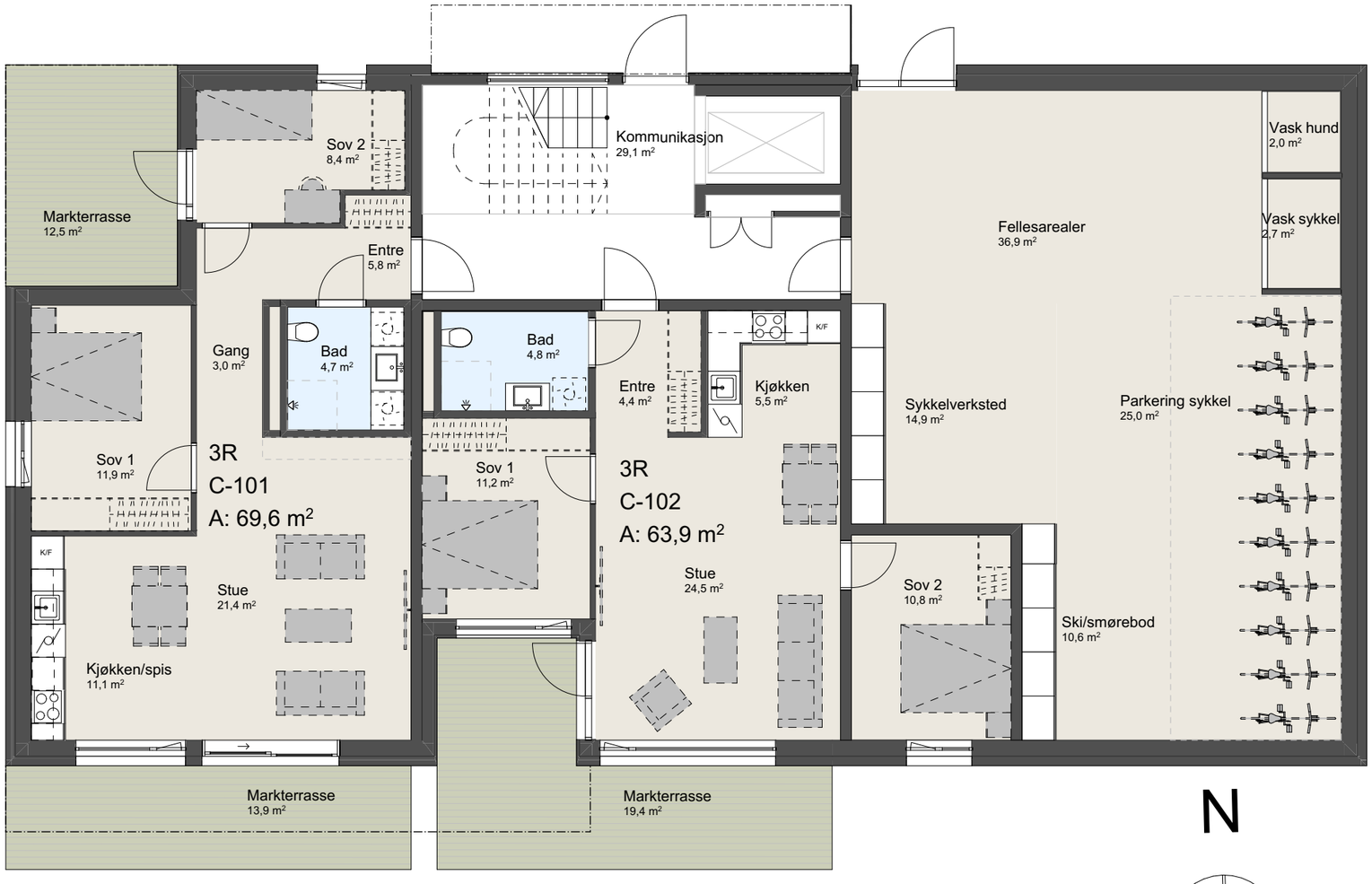
TITTEL:
HUKENVEIEN 7
Plan 2. etasje BYGG B

DATO:	FORMAT:	MSTOKK:	TEGN:	KTR:
09.10.26	A3	1:100	LJ	NH

TEGNINGS NR: A27-B00-02
Fag Tegn.type - Bygg Et .- Løpenr - Fase

REVISJON

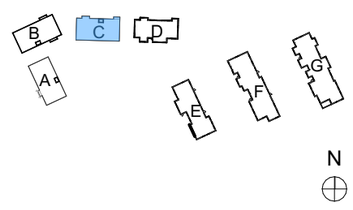
BIM med Archicad 28 NOR Filplassering: BIMcloud: EMIRA - BIMcloud/Archicad 28/2407-Hukenveien 7/2405-Hukenveien 7-Bygg B



Rev	Beskrivelse	Dato	Tegn	Ktr

TEGNINGS NR: A27-C00-01

REVISJON



GNR/BNR 4/2
Høydereferanse: NN2000, koordinatsystem: NTM10
Lokalt nullpunkt: X=95 050,00 - Y= 1 204 350,00

TILTAKSHAVER:
OXER EIENDOM
Drengsrudbekken 12, 1383 ASKER
tlf.: 66 98 74 00
e-post: post@oxer.no

PROSJEKTERENDE:
4B ARKITEKTER
Oscars gate 20, 0352 Oslo
e-post: 4b@4b.no

STATUS: SALGSTEGNING

PROSJEKT NR: 2504

TITTEL:
HUKENVEIEN 7
Plan 1. etasje BYGG C

DATO:	FORMAT:	MSTOKK:	TEGN:	KTR:
09.10.26	A3	1:100	LJ	NH

TEGNINGS NR: A27-C00-01
Fag Tegn.type - Bygg Et .- Løpenr - Fase

REVISJON

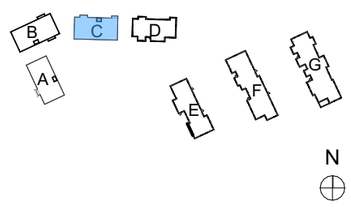
BIM med Archicad 28 NOR Filplassering: BIMcloud: EMIRA - BIMcloud/Archicad 28/2407-Hukenveien 7/2405-Hukenveien 7-Bygg C



Rev	Beskrivelse	Dato	Tegn	Ktr

TEGNINGS NR: A27-C00-02

REVISJON



GNR/BNR 4/2
Høydereferanse: NN2000, koordinatsystem: NTM10
Lokalt nullpunkt: X=95 050,00 - Y= 1 204 350,00

TILTAKSHAVER:
OXER EIENDOM
Drengsrudbekken 12, 1383 ASKER
tlf.: 66 98 74 00
e-post: post@oxer.no

PROSJEKTERENDE:
4B ARKITEKTER
Oscars gate 20, 0352 Oslo
e-post: 4b@4b.no

STATUS: SALGSTEGNING

PROSJEKT NR: 2504

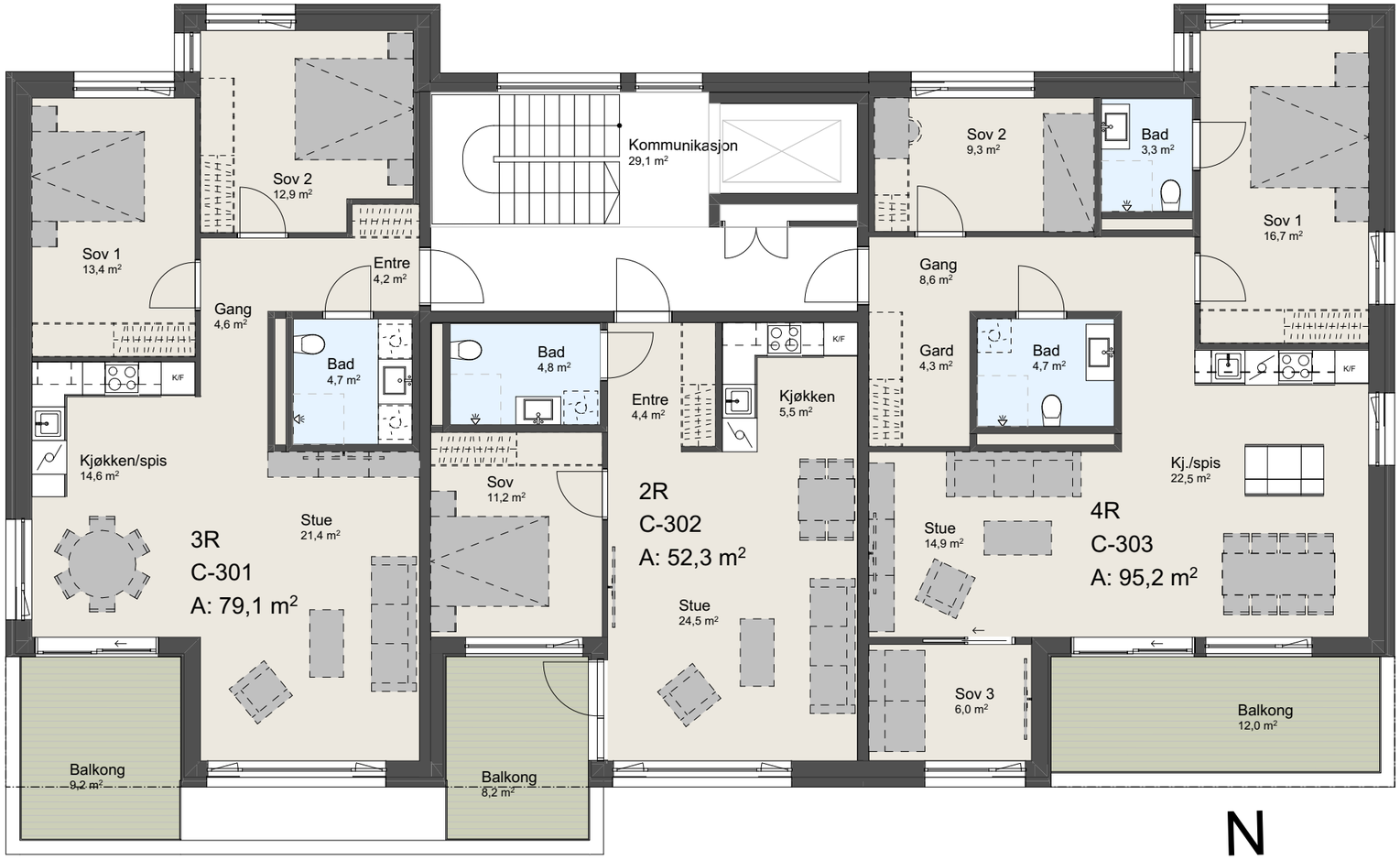
TITTEL:
HUKENVEIEN 7
Plan 2. etasje BYGG C

DATO:	FORMAT:	MSTOKK:	TEGN:	KTR:
09.10.26	A3	1:100	LJ	NH

TEGNINGS NR: A27-C00-02
Fag Tegn.type - Bygg Et .- Løpenr - Fase

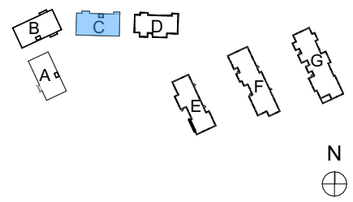
REVISJON

BIM med Archicad 28 NOR Filplassering: BIMcloud: EMIRA - BIMcloud/Archicad 28/2407-Hukenveien 7/2405-Hukenveien 7-Bygg C



Rev	Beskrivelse	Dato	Tegn	Ktr
01	Rev. 01	13.10.2026	LJ	NH

TEGNINGS NR: A27-C00-03 | REVISJON: 01



GNR/BNR 4/2
Høydereferanse: NN2000, koordinatsystem: NTM10
Lokalt nullpunkt: X=95 050,00 - Y= 1 204 350,00

TILTAKSHAVER:
OXER EIENDOM
Drengsrudbekken 12, 1383 ASKER
tlf.: 66 98 74 00
e-post: post@oxer.no

PROSJEKTERENDE:
4B ARKITEKTER
Oscars gate 20, 0352 Oslo
e-post: 4b@4b.no

STATUS: SALGSTEGNING

PROSJEKT NR: 2504

TITTEL:
HUKENVEIEN 7
Plan 3. etasje BYGG C

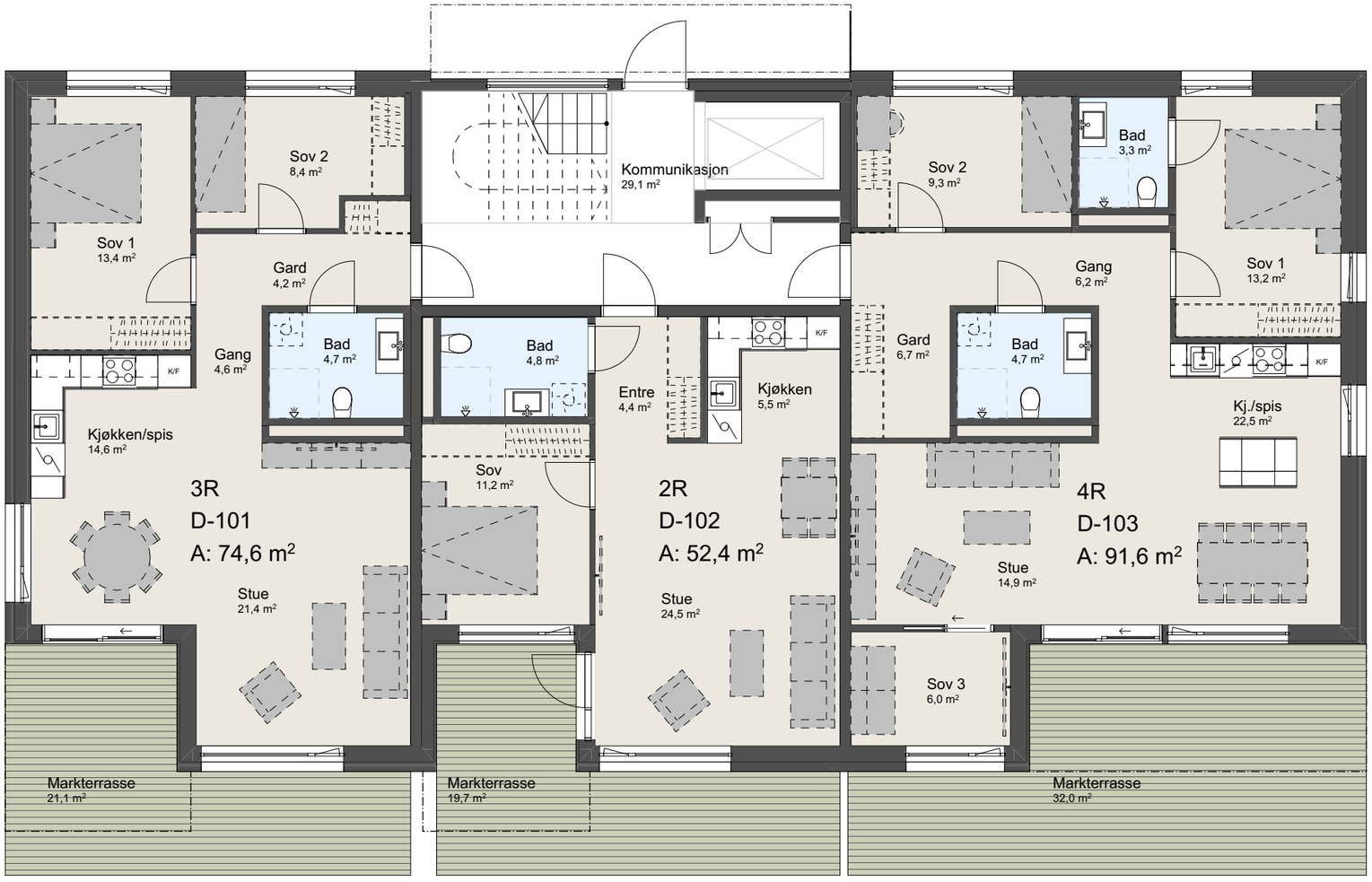
Rev. 01

DATO:	FORMAT:	MSTOKK:	TEGN:	KTR:
09.10.26	A3	1:100	LJ	NH

TEGNINGS NR: Fag Tegn.type - Bygg Et .- Løpenr - Fase
A27-C00-03

REVISJON: 01

BIM med Archicad 28 NOR Filplassering: BIMcloud: EMIRA - BIMcloud/Archicad 28/2407-Hukenveien 7/2405-Hukenveien 7-Bygg C

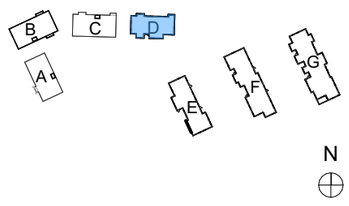


N

Rev	Beskrivelse	Dato	Tegn	Ktr

TEGNINGS NR:
A27-D00-01

REVISJON



GNR/BNR 4/2
Høydereferanse: NN2000, koordinatsystem: NTM10
Lokalt nullpunkt: X=95 050,00 - Y= 1 204 350,00

TILTAKSHAVER:
OXER EIENDOM
Drengsrudbekken 12, 1383 ASKER
tlf.: 66 98 74 00
e-post: post@oxer.no

PROSJEKTERENDE:
4B ARKITEKTER
Oscars gate 20, 0352 Oslo
e-post: 4b@4b.no

STATUS:
SALGSTEGNING

PROSJEKT NR:
2504

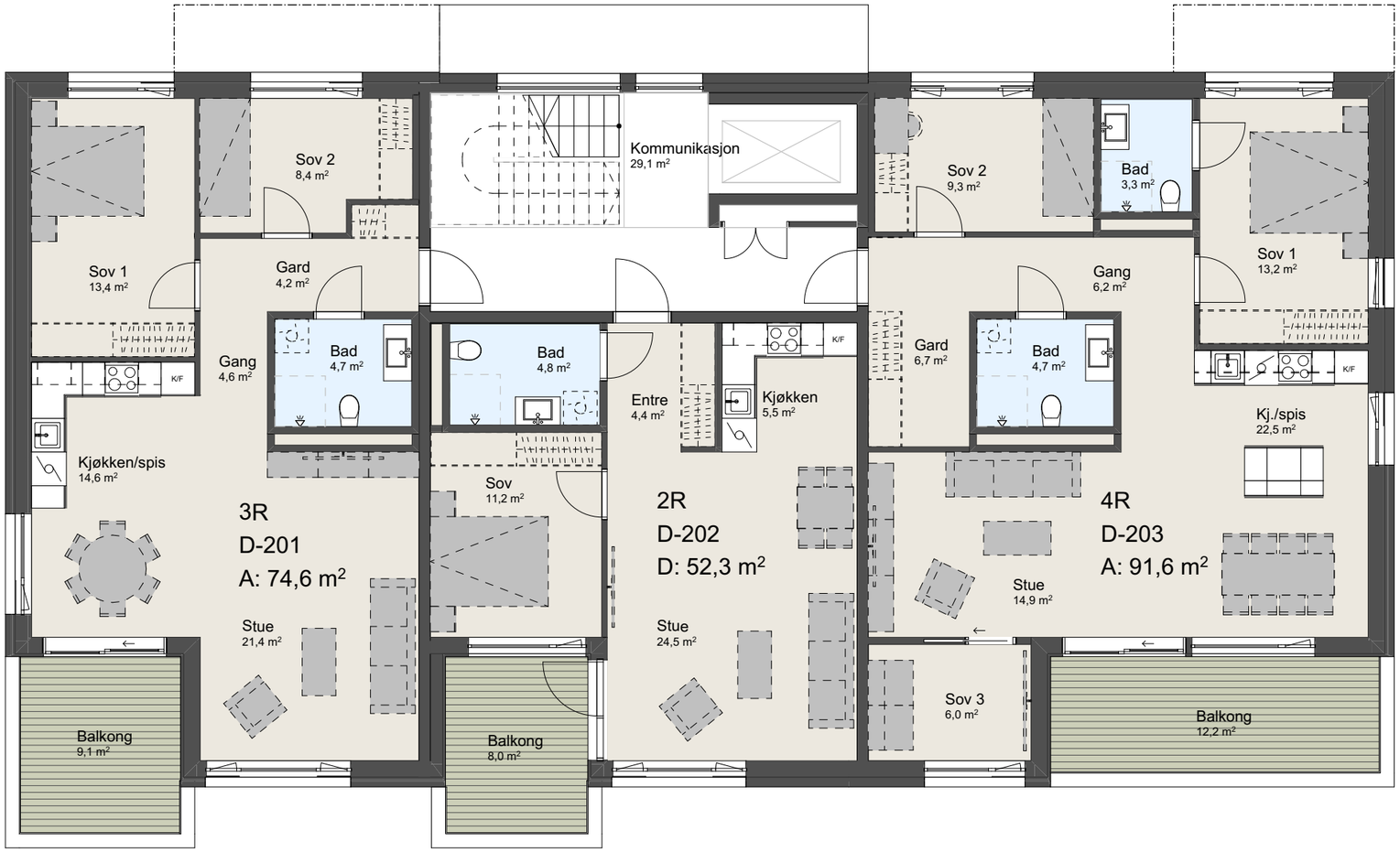
TITTEL:
HUKENVEIEN 7
Plan 1. etasje BYGG D

DATO:	FORMAT:	MSTOKK:	TEGN:	KTR:
09.10.26	A2	1:100	LJ	NH

TEGNINGS NR:
Fag Tegn.type - Bygg Et .- Løpenr - Fase
A27-D00-01

REVISJON

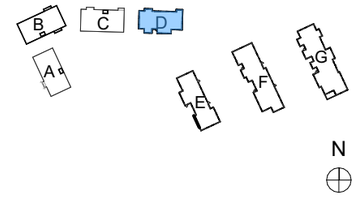
BIM med Archicad 28 NOR Filplassering: BIMcloud: EMIRA - BIMcloud/Archicad 28/2407-Hukenveien 7/2405-Hukenveien 7-Bygg D



N

Rev	Beskrivelse	Dato	Tegn	Ktr
01	Rev. 01	13.10.2026	LJ	NH

TEGNINGS NR: A27-D00-02 | REVISJON: 01



GNR/BNR 4/2
Høydereferanse: NN2000, koordinatsystem: NTM10
Lokalt nullpunkt: X=95 050,00 - Y= 1 204 350,00

TILTAKSHAVER:
OXER EIENDOM
Drengsrudbekken 12, 1383 ASKER
tlf.: 66 98 74 00
e-post: post@oxer.no

PROSJEKTERENDE:
4B ARKITEKTER
Oscars gate 20, 0352 Oslo
e-post: 4b@4b.no

STATUS: SALGSTEGNING

PROSJEKT NR: 2504

TITTEL:
HUKENVEIEN 7
Plan 2. etasje BYGG D

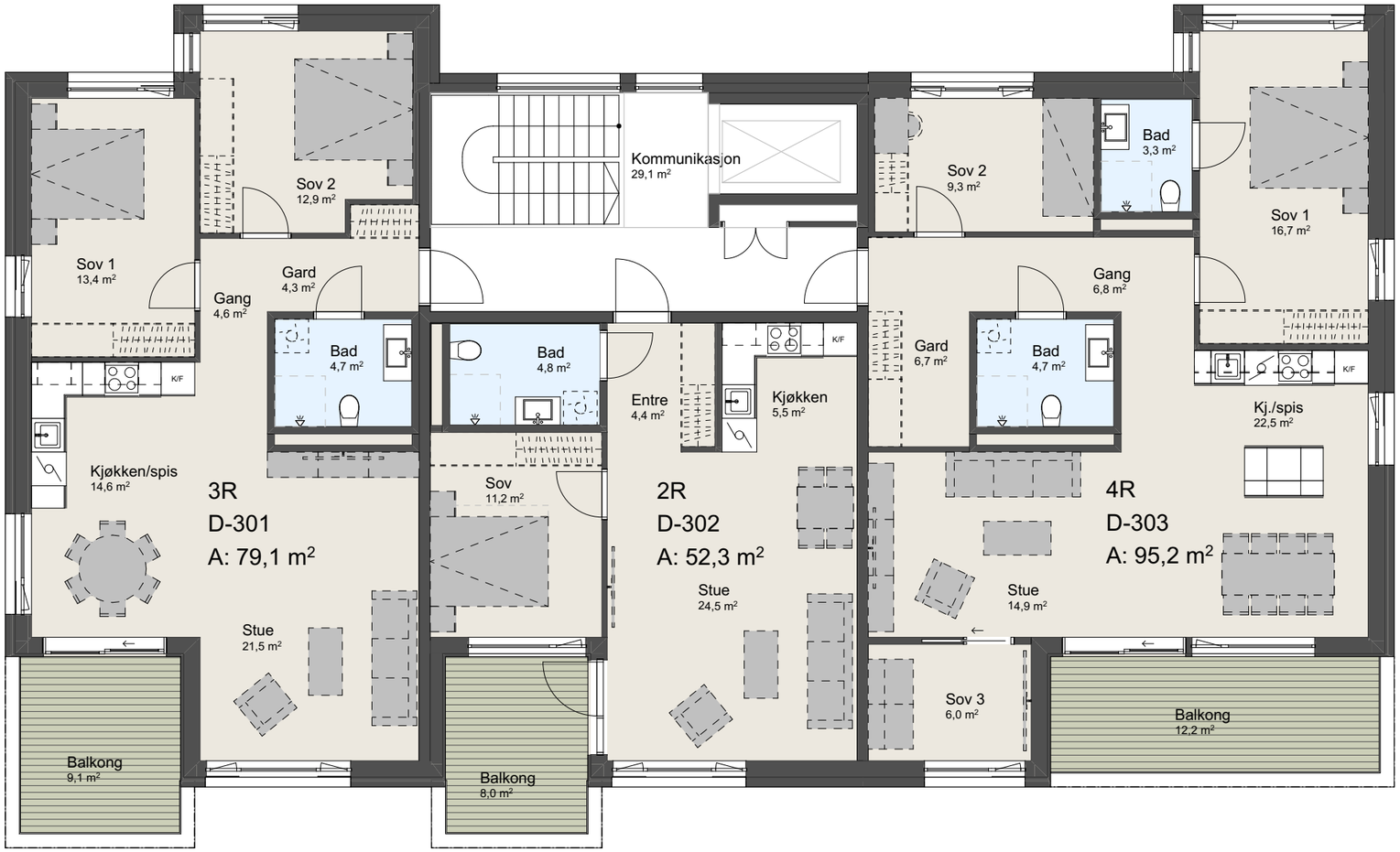
Rev. 01

DATO:	FORMAT:	MSTOKK:	TEGN:	KTR:
09.10.26	A2	1:100	LJ	NH

TEGNINGS NR: A27-D00-02 | REVISJON: 01

Fag Tegn.type - Bygg Et .- Løpenr - Fase

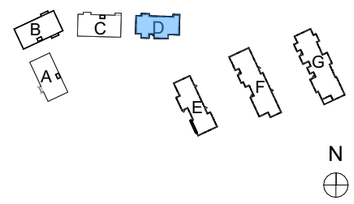
BIM med Archicad 28 NOR Filplassering: BIMcloud: EMIRA - BIMcloud/Archicad 28/2407-Hukenveien 7/2405-Hukenveien 7-Bygg D



N

Rev	Beskrivelse	Dato	Tegn	Ktr
01		13.10.2026	LJ	NH

TEGNINGS NR: A27-D00-03 | REVISJON: 01



GNR/BNR 4/2
Høydereferanse: NN2000, koordinatsystem: NTM10
Lokalt nullpunkt: X=95 050,00 - Y= 1 204 350,00

TILTAKSHAVER: OXER EIENDOM
Drengsrudbekken 12, 1383 ASKER
tlf.: 66 98 74 00
e-post: post@oxer.no

PROSJEKTERENDE: 4B ARKITEKTER
Oscars gate 20, 0352 Oslo
e-post: 4b@4b.no

STATUS: SALGSTEGNING | PROSJEKT NR: 2504

TITTEL:
HUKENVEIEN 7
Plan 3. etasje BYGG D

DATO:	FORMAT:	MSTOKK:	TEGN:	KTR:
09.10.26	A2	1:100	LJ	NH

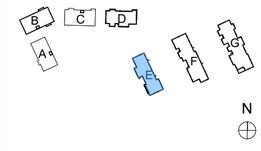
TEGNINGS NR: A27-D00-03 | REVISJON: 01
Fag Tegn.type - Bygg Et .- Løpenr - Fase

BIM med Archicad 28 NOR Filplassering: BIMcloud: EMIRA - BIMcloud/Archicad 28/2407-Hukenveien 7/2405-Hukenveien 7-Bygg D



Rev	Beskrivelse	Dato	Tegn	Ktr
02	E-102	16.10.2026	LJ	NH
01	Rev. 01	13.10.2026	LJ	NH

TEGNINGS NR: A27-E00-01
REVISJON: 02



GNR/BNR 4/2
Høydereferanse: NN2000, koordinatsystem: NTM10
Lokalt nullpunkt: X=95 050,00 - Y= 1 204 350,00

TILTAKSHAVER:
OXER EIENDOM
Drengsrudbekken 12, 1383 ASKER
tlf.: 66 98 74 00
e-post: post@oxer.no

PROSJEKTERENDE:
4B ARKITEKTER
Oscars gate 20, 0352 Oslo
e-post: 4b@4b.no

STATUS: SALGSTEGNING
PROSJEKT NR: 2504

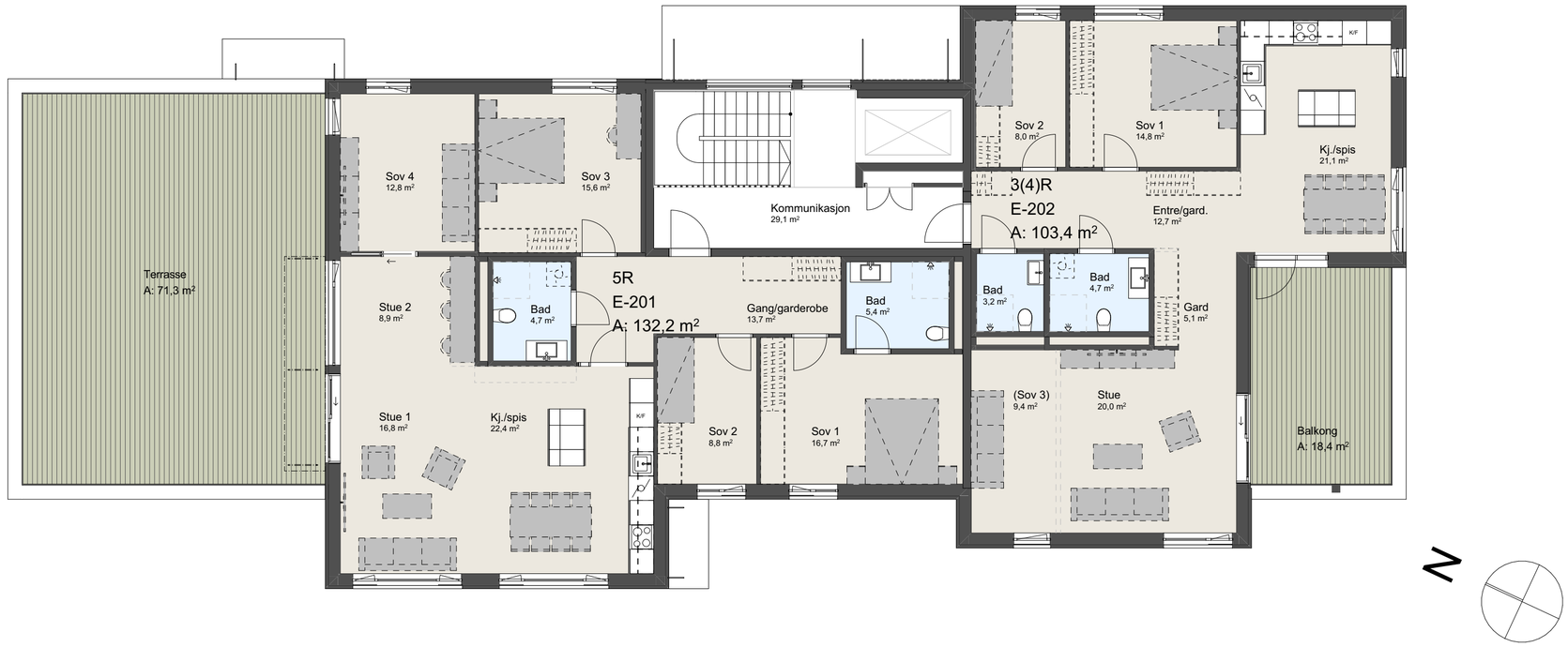
TITTEL:
HUKENVEIEN 7
Plan 1. etasje BYGG E

E-102

DATO:	FORMAT:	MSTOKK:	TEGN:	KTR:
09.10.26	A2	1:100	LJ	NH

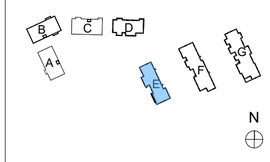
TEGNINGS NR: A27-E00-01
Fag Tegn.type - Bygg Et. - Løpenr - Fase
REVISJON: 02

BIM med Archicad 28 NOR Filplassering: BIMcloud: EMIRA - BIMcloud/Archicad 28/2407-Hukenveien 7/2405-Hukenveien 7-Bygg E



Rev	Beskrivelse	Dato	Tegn	Ktr
01	Rev. 01	13.10.2026	LJ	NH

TEGNINGS NR.: A27-E00-02 | REVISJON: 01



GNR/BNR 4/2
Høydereferanse: NN2000, koordinatsystem: NTM10
Lokalt nullpunkt: X=95 050,00 - Y= 1 204 350,00

TILTAKSHAVER:
OXER EIENDOM
Drengsrudbekken 12, 1383 ASKER
tlf.: 66 98 74 00
e-post: post@oxer.no

PROSJEKTERENDE:
4B ARKITEKTER
Oscars gate 20, 0352 Oslo
e-post: 4b@4b.no

STATUS: SALGSTEGNING

PROSJEKT NR.: 2504

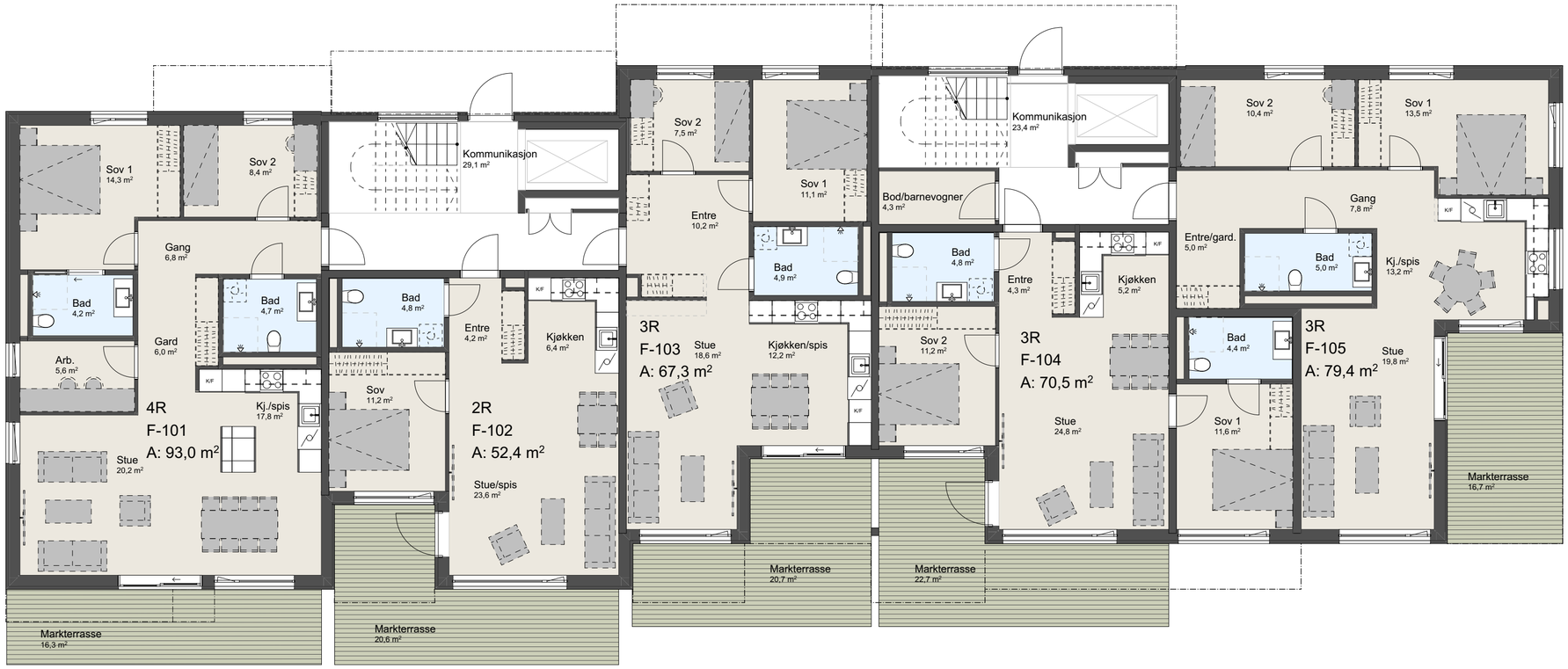
TITTEL:
HUKENVEIEN 7
Plan 2. etasje BYGG E

Rev. 01

DATO:	FORMAT:	MSTOKK:	TEGN:	KTR:
09.10.26	A2	1:100	LJ	NH

TEGNINGS NR.: A27-E00-02 (Fag Tegn.type - Bygg Et - Løpenr - Fase) | REVISJON: 01

BIM med Archicad 28 NOR Filplassering: BIMcloud: EMIRA - BIMcloud/Archicad 28/2407-Hukenveien 7/2405-Hukenveien 7-Bygg E

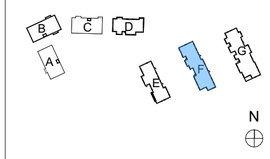


N

Rev	Beskrivelse	Dato	Tegn	Ktr
02	Endring F-101	14.10.2026	LJ	NH
01	Rev. 01	13.10.2026	LJ	NH

TEGNINGS NR: A27-F00-01

REVISJON: 02



GNR/BNR 4/2
Høydereferanse: NN2000, koordinatsystem: NTM10
Lokalt nullpunkt: X=95 050,00 - Y= 1 204 350,00

TILTAKSHAVER:
OXER EIENDOM
Drengsrudbekken 12, 1383 ASKER
tlf.: 66 98 74 00
e-post: post@oxer.no

PROSJEKTERENDE:
4B ARKITEKTER
Oscars gate 20, 0352 Oslo
e-post: 4b@4b.no

STATUS: SALGSTEGNING

PROSJEKT NR: 2504

TITTEL:
HUKENVEIEN 7
Plan 1. etasje BYGG F

Endring F-101

DATO:	FORMAT:	MSTOKK:	TEGN:	KTR:
09.10.26	A2	1:100	LJ	NH

TEGNINGS NR:
Fag Tegn.type - Bygg Et. - Løpenr - Fase
A27-F00-01

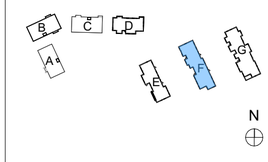
REVISJON: 02

BIM med Archicad 28 NOR Filplassering: BIMcloud: EMIRA - BIMcloud/Archicad 28/2407-Hukenveien 7/2405-Hukenveien 7-Bygg F



Rev	Beskrivelse	Dato	Tegn	Ktr
01	Rev. 01	13.10.2026	LJ	NH

TEGNINGS NR: A27-F00-02 | REVISJON: 01



GNR/BNR 4/2
Høydereferanse: NN2000, koordinatsystem: NTM10
Lokalt nullpunkt: X=95 050,00 - Y= 1 204 350,00

TILTAKSHAVER:
OXER EIENDOM
Drengsrudbekken 12, 1383 ASKER
tlf.: 66 98 74 00
e-post: post@oxer.no

PROSJEKTERENDE:
4B ARKITEKTER
Oscars gate 20, 0352 Oslo
e-post: 4b@4b.no

STATUS: SALGSTEGNING

PROSJEKT NR: 2504

TITTEL:
HUKENVEIEN 7
Plan 2. etasje BYGG F

Rev. 01

DATO:	FORMAT:	MSTOKK:	TEGN:	KTR:
09.10.26	A2	1:100	LJ	NH

TEGNINGS NR: A27-F00-02 (Fag Tegn.type - Bygg Et. - Løpenr - Fase) | REVISJON: 01

BIM med Archicad 28 NOR Filplassering: BIMcloud: EMIRA - BIMcloud/Archicad 28/2407-Hukenveien 7/2405-Hukenveien 7-Bygg F

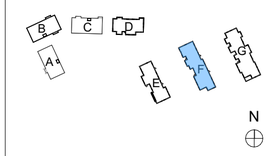


N

Rev	Beskrivelse	Dato	Tegn	Ktr

TEGNINGS NR: A27-F00-03

REVISJON



GNR/BNR 4/2
Høydereferanse: NN2000, koordinatsystem: NTM10
Lokalt nullpunkt: X=95 050,00 - Y= 1 204 350,00

TILTAKSHAVER:
OXER EIENDOM
Drengsrudbekken 12, 1383 ASKER
tlf.: 66 98 74 00
e-post: post@oxer.no

PROSJEKTERENDE:
4B ARKITEKTER
Oscars gate 20, 0352 Oslo
e-post: 4b@4b.no

STATUS: SALGSTEGNING

PROSJEKT NR: 2504

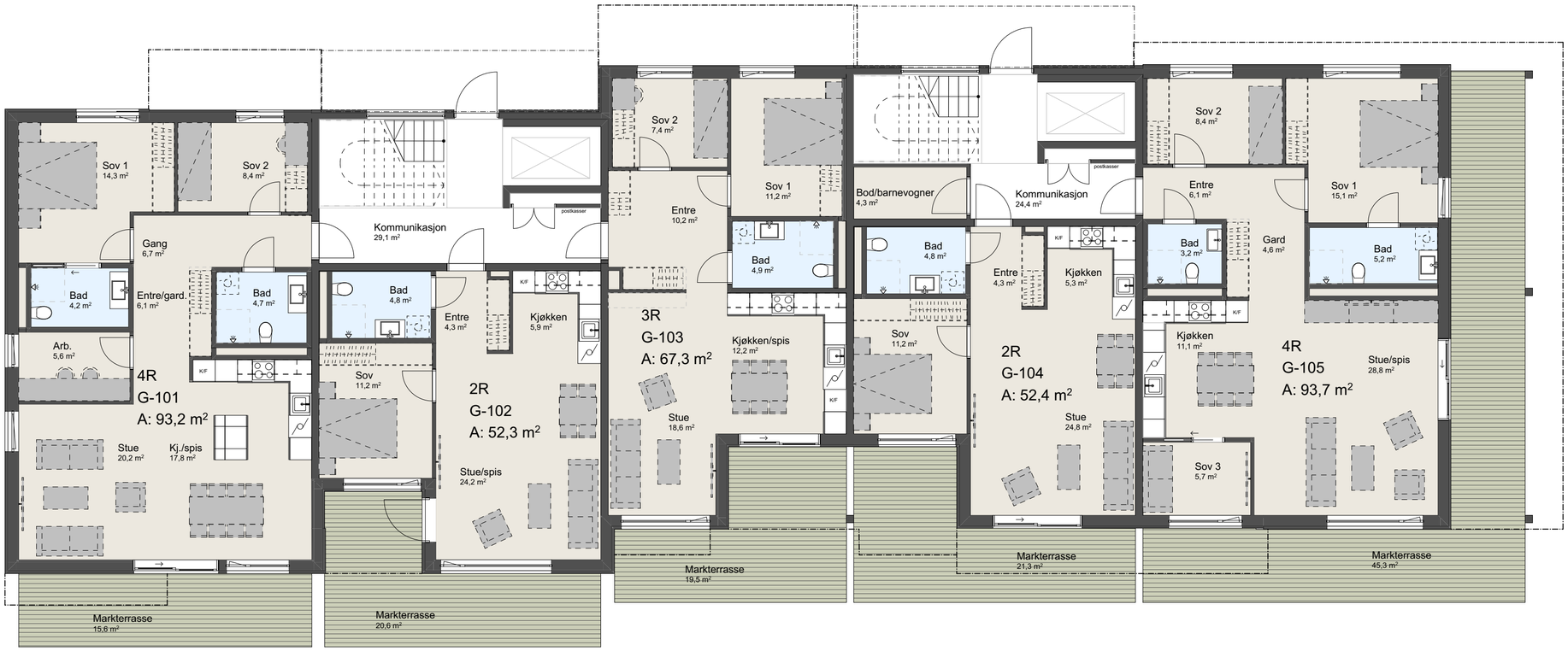
TITTEL:
HUKENVEIEN 7
Plan 3. etasje BYGG F

DATO:	FORMAT:	MSTOKK:	TEGN:	KTR:
09.10.26	A2	1:100	LJ	NH

TEGNINGS NR: A27-F00-03
Fag Tegn.type - Bygg Et - Løpenr - Fase

REVISJON

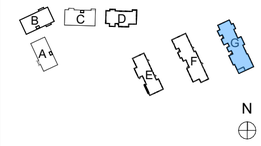
BIM med Archicad 28 NOR Filplassering: BIMcloud: EMIRA - BIMcloud/Archicad 28/2407-Hukenveien 7/2405-Hukenveien 7-Bygg F



Rev	Beskrivelse	Dato	Tegn	Ktr

TEGNINGS NR: A27-G00-01

REVISJON



GNR/BNR 4/2
Høydereferanse: NN2000, koordinatsystem: NTM10
Lokalt nullpunkt: X=95 050,00 - Y= 1 204 350,00

TILTAKSHAVER:
OXER EIENDOM
Drengsrudbekken 12, 1383 ASKER
tlf.: 66 98 74 00
e-post: post@oxer.no

PROSJEKTERENDE:
4B ARKITEKTER
Oscars gate 20, 0352 Oslo
e-post: 4b@4b.no

STATUS: SALGSTEGNING

PROSJEKT NR: 2504

TITTEL:
HUKENVEIEN 7
Plan 1. etasje BYGG G

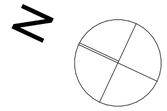
DATO:	FORMAT:	MSTOKK:	TEGN:	KTR:
09.10.26	A2	1:100	LJ	NH

TEGNINGS NR: Fag Tegn.type - Bygg Et .- Løpenr - Fase
A27-G00-01

REVISJON

BIM med Archicad 28 NOR Filplassering: BIMcloud: EMIRA - BIMcloud/Archicad 28/2407-Hukenveien 7/2405-Hukenveien 7-Bygg G

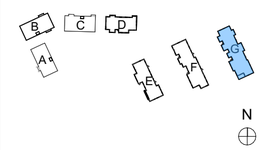




Rev	Beskrivelse	Dato	Tegn	Ktr
01	Rev. 01	13.10.2026	LJ	NH

TEGNINGS NR: A27-G00-02

REVISJON: 01



GNR/BNR 4/2
Høydereferanse: NN2000, koordinatsystem: NTM10
Lokalt nullpunkt: X=95 050,00 - Y= 1 204 350,00

TILTAKSHAVER:
OXER EIENDOM
Drengsrudbekken 12, 1383 ASKER
tlf.: 66 98 74 00
e-post: post@oxer.no

PROSJEKTERENDE:
4B ARKITEKTER
Oscars gate 20, 0352 Oslo
e-post: 4b@4b.no

STATUS: SALGSTEGNING

PROSJEKT NR: 2504

TITTEL:
HUKENVEIEN 7
Plan 2. etasje BYGG G

Rev. 01

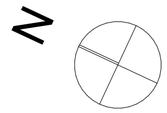
DATO:	FORMAT:	MSTOKK:	TEGN:	KTR:
09.10.26	A2	1:100	LJ	NH

TEGNINGS NR: A27-G00-02
Fag Tegn.type - Bygg Et - Løpenr - Fase

REVISJON: 01

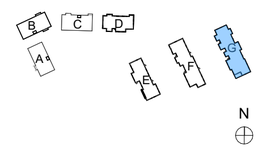
BIM med Archicad 28 NOR Filplassering: BIMcloud: EMIRA - BIMcloud/Archicad 28/2407-Hukenveien 7/2405-Hukenveien 7-Bygg G





Rev	Beskrivelse	Dato	Tegn	Ktr
01	Sonenavn terrasse	19.10.2026	LJ	NH

TEGNINGS NR: A27-G00-03
REVISJON: 01



GNR/BNR 4/2
Høydereferanse: NN2000, koordinatsystem: NTM10
Lokalt nullpunkt: X=95 050,00 - Y= 1 204 350,00

TILTAKSHAVER:
OXER EIENDOM
Drengsrudbekken 12, 1383 ASKER
tlf.: 66 98 74 00
e-post: post@oxer.no

PROSJEKTERENDE:
4B ARKITEKTER
Oscars gate 20, 0352 Oslo
e-post: 4b@4b.no

STATUS: SALGSTEGNING
PROSJEKT NR: 2504

TITTEL:
HUKENVEIEN 7
Plan 3. etasje BYGG G

Sonenavn terrasse

DATO:	FORMAT:	MSTOKK:	TEGN:	KTR:
09.10.26	A2	1:100	LJ	NH

TEGNINGS NR:
Fag Tegn.type - Bygg Et.- Løpenr - Fase
A27-G00-03
REVISJON: 01



Fasade Nordøst
1:100



Fasade Nordvest
1:100



Fasade Sørvest
1:100



Fasade Sørøst
1:100

Rev	Beskrivelse	Dato	Tegn	Ktr

TEGNINGS NR: A40-A00-01-F
REVISJON

B C D A N

FORELØPIG PR. : 14.10.2026

GNR/BNR Gnr/Bnr/Festenr
Høydereferanse: ####, koordinatsystem: ####
Lokalt nullpunkt: ####

TILTAKSHAVER:
OXER EIENDOM
Drengsrudbekken 12, 1383 ASKER
tlf.: 66 98 74 00
e-post: post@oxer.no

PROSJEKTERENDE:
4B ARKITEKTER
Oscars gate 20, 0352 Oslo
e-post: 4b@4b.no

STATUS:

PROSJEKT NR: 2504

TITTEL:
Hukenveien 7 - Bygg A
Fasader BYGG A

DATO:	FORMAT:	MSTOKK:	TEGN:	KTR:
	A2			

TEGNINGS NR: Fag Tegn.type - Bygg Et. - Løpenr - Fase
A40-A00-01-F
REVISJON

BIM med Archicad 28 NOR Filplassering: BIMcloud: EMIRA - BIMcloud/Archicad 28/2407-Hukenveien 7/2405-Hukenveien 7-Bygg A



Fasade Nordvest
1:100



Fasade Sørøst
1:100



Fasade Nordøst
1:100



Fasade Sørvest
1:100

Rev	Beskrivelse	Dato	Tegn	Ktr

TEGNINGS NR: A40-B00-00-F
REVISJON

B C D A N

FORELØPIG PR. : 15.10.2026

GNR/BNR Gnr/Bnr/Festenr
Høydereferanse: ####, koordinatsystem: ####
Lokalt nullpunkt: ####

TILTAKSHAVER:
OXER EIENDOM
Drengsrudbekken 12, 1383 ASKER
tlf.: 66 98 74 00
e-post: post@oxer.no

PROSJEKTERENDE:
4B ARKITEKTER
Oscars gate 20, 0352 Oslo
e-post: 4b@4b.no

STATUS:

PROSJEKT NR: 2504

TITTEL:
Hukenveien 7 - Bygg B
Fasader BYGG B

DATO:	FORMAT:	MSTOKK:	TEGN:	KTR:
	A2			

TEGNINGS NR:
Fag Tegn.type - Bygg Et. - Løpenr - Fase
A40-B00-00-F
REVISJON



Fasade Nord
1:100



Fasade Øst
1:100



Fasade Sør
1:100



Fasade Vest
1:100

Rev	Beskrivelse	Dato	Tegn	Ktr

TEGNINGS NR: A40-C00-00-F
REVISJON

B C D A N

FORELØPIG PR. : 15.10.2026

GNR/BNR Gnr/Bnr/Festenr
Høydereferanse: ####, koordinatsystem: ####
Lokalt nullpunkt: ####

TILTAKSHAVER:
OXER EIENDOM
Drengsrudbekken 12, 1383 ASKER
tlf.: 66 98 74 00
e-post: post@oxer.no

PROSJEKTERENDE:
4B ARKITEKTER
Oscars gate 20, 0352 Oslo
e-post: 4b@4b.no

STATUS:

PROSJEKT NR: 2504

TITTEL:
Hukenveien 7 Bygg C
Fasader BYGG C

DATO:	FORMAT:	MSTOKK:	TEGN:	KTR:
	A2			

TEGNINGS NR: Fag Tegn.type - Bygg Et. - Løpenr - Fase
A40-C00-00-F
REVISJON

BIM med Archicad 28 NOR Filplassering: BIMcloud: EMIRA - BIMcloud/Archicad 28/2407-Hukenveien 7/2405-Hukenveien 7-Bygg C



Fasade Nord
1:100



Fasade Øst
1:100



Fasade Sør
1:100



Fasade Vest
1:100

Rev	Beskrivelse	Dato	Tegn	Ktr

TEGNINGS NR: A40-D00-00-F
REVISJON

FORELØPIG PR. : 15.10.2026

GNR/BNR Gnr/Bnr/Festenr
Høydereferanse: ####, koordinatsystem: ####
Lokalt nullpunkt: ####

TILTAKSHAVER:
OXER EIENDOM
Drengsrudbekken 12, 1383 ASKER
tlf.: 66 98 74 00
e-post: post@oxer.no

PROSJEKTERENDE:
4B ARKITEKTER
Oscars gate 20, 0352 Oslo
e-post: 4b@4b.no

STATUS:

PROSJEKT NR: 2504

TITTEL:
Hukenveien 7 - Bygg D
Fasader BYGG D

DATO:	FORMAT:	MSTOKK:	TEGN:	KTR:
	A2			

TEGNINGS NR:
Fag Tegn.type - Bygg Et. - Løpenr - Fase
A40-D00-00-F
REVISJON

BIM med Archicad 28 NOR Filplassering: BIMcloud: EMIRA - BIMcloud/Archicad 28/2407-Hukenveien 7/2405-Hukenveien 7-Bygg D



Fasade Nordvest
1:100



Fasade Sørøst
1:100



Fasade Sørvest
1:100



Fasade Nordøst
1:100

BIM med Archicad 28 NOR Filplassering: BIMcloud: EMIRA - BIMcloud/Archicad 28/2407-Hukenveien 7/2405-Hukenveien 7-Bygg E

Rev	Beskrivelse	Dato	Tegn	Ktr

TEGNINGS NR: A40-E00-00-F
REVISJON

FORELØPIG PR. : 15.10.2026

GNR/BNR 4/2
Høydereferanse: NN2000, koordinatsystem: NTM10
Lokalt nullpunkt: X=95 050,00 - Y= 1 204 350,00

TILTAKSHAVER: OXER EIENDOM
Drengsrudbekken 12, 1383 ASKER
tlf.: 66 98 74 00
e-post: post@oxer.no

PROSJEKTERENDE: 4B ARKITEKTER
Oscars gate 20, 0352 Oslo
e-post: 4b@4b.no

STATUS:

PROSJEKT NR: 2504

TITTEL:
HUKENVEIEN 7
Fasader BYGG E

DATO:	FORMAT:	MSTOKK:	TEGN:	KTR:
	A2			

TEGNINGS NR: A40-E00-00-F
Fag Tegn.type - Bygg Et .- Løpenr - Fase
REVISJON



Fasade Nordvest
1:100



Fasade Sørøst
1:100



Fasade Nordøst
1:100



Fasade Sørvest
1:100

BIM med Archicad 28 NOR Filplassering: BIMcloud: EMIRA - BIMcloud/Archicad 28/2407-Hukenveien 7/2405-Hukenveien 7-Bygg F

Rev	Beskrivelse	Dato	Tegn	Ktr

TEGNINGS NR: A40-F00-00-F
REVISJON

FORELØPIG PR. : 15.10.2026

GNR/BNR 4/2
Høydereferanse: NN2000, koordinatsystem: NTM10
Lokalt nullpunkt: X=95 050,00 - Y= 1 204 350,00

TILTAKSHAVER:
OXER EIENDOM
Drengsrudbekken 12, 1383 ASKER
tlf.: 66 98 74 00
e-post: post@oxer.no

PROSJEKTERENDE:
4B ARKITEKTER
Oscars gate 20, 0352 Oslo
e-post: 4b@4b.no

STATUS:

PROSJEKT NR: 2504

TITTEL:
HUKENVEIEN 7
Fasader BYGG F

DATO:	FORMAT:	MSTOKK:	TEGN:	KTR:
	A2			

TEGNINGS NR: A40-F00-00-F
Fag Tegn.type - Bygg Et. - Løpenr - Fase
REVISJON



Fasade Nordvest
1:100



Fasade Sørøst
1:100



Fasade Sørvest
1:100



Fasade Nordøst
1:100

BIM med Archicad 28 NOR Filplassering: BIMcloud: EMIRA - BIMcloud/Archicad 28/2407-Hukenveien 7/2405-Hukenveien 7-Bygg G

Rev	Beskrivelse	Dato	Tegn	Klr

TEGNINGS NR: A40-G00-00-F
REVISJON

FORELØPIG PR. : 15.10.2026

GNR/BNR 4/2
Høydereferanse: NN2000, koordinatsystem: NTM10
Lokalt nullpunkt: X=95 050,00 - Y= 1 204 350,00

TILTAKSHAVER: OXER EIENDOM
Drengsrudbekken 12, 1383 ASKER
tlf.: 66 98 74 00
e-post: post@oxer.no

PROSJEKTERENDE: 4B ARKITEKTER
Oscars gate 20, 0352 Oslo
e-post: 4b@4b.no

STATUS:
PROSJEKT NR: 2504

TITTEL:
HUKENVEIEN 7
Fasader BYGG G

DATO:	FORMAT:	MSTOKK:	TEGN:	KTR:
	A2			

TEGNINGS NR: A40-G00-00-F
Fag Tegn.type - Bygg Et .- Løpenr - Fase
REVISJON

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger/forretningsfører i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, som følge av kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, fradeling av matrikler m.v. Det tas forbehold om den endelige organisering av sameiet, parkerings- og utomhusarealene. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.

V E D T E K T E R

for

<Sameiet Dælilunden A-D>,
(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet <dato>.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Dælilunden A-D. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 31 boligseksjoner og 34 næringsseksjoner (garasjeplasser) på eiendommen gnr. 4 bnr. 2 i Asker kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod

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

Sameiebrøken fastsettes på basis av boligseksjonens areal BRA-i, eksklusive terrasse/balkong og tilleggsdeler

Nansenstua, uteoppholdsarealer, varmesentral, renovasjonsløsning, fellesrom i bygg C og utvendig gjesteparkeringsplass inngår i et felles eie- og driftsforhold mellom Sameiet Dælilunden A-D og Sameiet Dælilunden E–G.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

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

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. 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.
Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

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

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) På uteareal/takterrasse som ligger på betongfundament (taket) til underliggende eiendom, må det ikke iverksettes byggetiltak/oppføres eller plasseres installasjoner som kan medføre skader på underliggende eiendom, eksempelvis slik som skader på membranen som fører til lekkasjer i underliggende eiendom. Foretar en seksjonseier likevel slike tiltak som beskrevet i første ledd, er vedkommende ansvarlig for skaden og kostnadene ved utbedring av skaden inkludert eventuelle følgeskader. Tilsvarende gjelder for skader som skyldes sameiet sin bruk av felles uteareal. Sameiet er da ansvarlig for skaden og kostnadene ved utbedring av skaden inkludert følgeskader.

3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 34 parkeringsplasser i garasjekjeller.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Parkeringsplassene er seksjonert som egne næringsseksjoner og kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet eller seksjonseiere i sameiet Dælilunden E-G.

Seksjonseiere skal varsle styret ved utleie av en garasjeplass.

4-3 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Kostnader
Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

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. Seksjonseiernes 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) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, 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 installasjoner som nevnt i andre ledd. 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. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

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 - mislighold

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
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med

eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 2 medlemmer og 1 varamedlem.

(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 stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som 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.

(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 stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

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
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. 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 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.

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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(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 eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere 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 stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

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

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og 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. 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

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 årsmøtet
(1) I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

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. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. 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

g) endring av vedtektene.

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 etter (1) 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 seksjonseierne
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 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 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. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

11. Midlertidige bestemmelser

I byggeperioden og frem til prosjektets ferdigstillelse har Oxer Eiendom AS (eller rettighetshaver) rett til nødvendig adkomst til og bruk av sameiets eiendom i forbindelse med utbyggingen. Tilsvarende rettigheter gjelder for utbygger i garantitiden. Sameiet plikter å medvirke ved å gi nødvendige signaturer og samtykker, samt avstå fra vedtak eller disposisjoner som kan påvirke utbyggingen negativt.

Seksjonseier plikter å akseptere de ulemper som naturlig følger av pågående byggearbeider, og kan ikke motsette seg utbyggers bruk av fellesarealer i den utstrekning dette er nødvendig for ferdigstillelse av eiendommen.

Utbygger har anledning til å leie ut usolgte garasjeplasser til eksterne brukere.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra utbygger.

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger/forretningsfører i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, som følge av kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, fradeling av matrikler m.v. Det tas forbehold om den endelige organisering av sameiet, parkerings- og utomhusarealene. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.

V E D T E K T E R

for

<Sameiet Dælilunden E-G>,
(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet <dato>.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Dælilunden E-G. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 29 boligseksjoner og 33 næringsseksjoner (garasjeplasser) på eiendommen gnr. 4 bnr. 2 i Asker kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod

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

Sameiebrøken fastsettes på basis av boligseksjonens areal BRA-i, eksklusive terrasse/balkong og tilleggsdeler

Nansenstua, uteoppholdsarealer,varmesentral, renovasjonsløsning, fellesrom i bygg C og utvendig gjesteparkeringsplass inngår i et felles eie- og driftsforhold mellom Sameiet Dælilunden A-D og Sameiet Dælilunden E–G.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

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

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. 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.
Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

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

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) På uteareal/takterrasse som ligger på betongfundament (taket) til underliggende eiendom, må det ikke iverksettes byggetiltak/oppføres eller plasseres installasjoner som kan medføre skader på underliggende eiendom, eksempelvis slik som skader på membranen som fører til lekkasjer i underliggende eiendom. Foretar en seksjonseier likevel slike tiltak som beskrevet i første ledd, er vedkommende ansvarlig for skaden og kostnadene ved utbedring av skaden inkludert eventuelle følgeskader. Tilsvarende gjelder for skader som skyldes sameiet sin bruk av felles uteareal. Sameiet er da ansvarlig for skaden og kostnadene ved utbedring av skaden inkludert følgeskader.

3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 33 parkeringsplasser i garasjekjeller.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Parkeringsplassene er seksjonert som egne næringsseksjoner og kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet eller seksjonseiere i sameiet Dælilunden A-D.

Seksjonseiere skal varsle styret ved utleie av en garasjeplass.

4-3 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Kostnader
Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

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. Seksjonseiernes 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) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, 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 installasjoner som nevnt i andre ledd. 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. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

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 - mislighold

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
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med

eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 2 medlemmer og 1 varamedlem.

(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 stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som 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.

(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 stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

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
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. 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 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.

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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(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 eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere 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 stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

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

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og 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. 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

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 årsmøtet
(1) I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

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. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. 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

g) endring av vedtektene.

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 etter (1) 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 seksjonseierne
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 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 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. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

11. Midlertidige bestemmelser

I byggeperioden og frem til prosjektets ferdigstillelse har Oxer Eiendom AS (eller rettighetshaver) rett til nødvendig adkomst til og bruk av sameiets eiendom i forbindelse med utbyggingen. Tilsvarende rettigheter gjelder for utbygger i garantitiden. Sameiet plikter å medvirke ved å gi nødvendige signaturer og samtykker, samt avstå fra vedtak eller disposisjoner som kan påvirke utbyggingen negativt.

Seksjonseier plikter å akseptere de ulemper som naturlig følger av pågående byggearbeider, og kan ikke motsette seg utbyggers bruk av fellesarealer i den utstrekning dette er nødvendig for ferdigstillelse av eiendommen.

Utbygger har anledning til å leie ut usolgte garasjeplasser til eksterne brukere.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra utbygger.

Fordeling felleskostnader Dælilunden

21.10.2026

Bolig nr	Etg.	BRA-i kvm	Driftskostnad	TV/Bredbånd	Akonto varme	Sum felleskostn. pr mnd	Status
A-202	2	43	2 098	349	344	**2 791**	
A-102	1	59	2 878	349	472	**3 699**	
A-103	1	72	3 513	349	576	**4 438**	
A-203	2	81	3 952	349	648	**4 949**	
A-201	2	95	4 635	349	760	**5 744**	
A-301	3	96	4 684	349	768	**5 801**	
A-101	1	101	4 928	349	808	**6 085**	
A-302	3	113	5 513	349	904	**6 766**	
B-102	1	52	2 537	349	416	**3 302**	
B-202	2	52	2 537	349	416	**3 302**	
B-103	1	65	3 171	349	520	**4 040**	
B-203	2	83	4 049	349	664	**5 062**	
B-101	1	92	4 488	349	736	**5 573**	
B-201	2	91	4 440	349	728	**5 517**	
C-102	1	64	3 122	349	512	**3 983**	
C-202	2	52	2 537	349	416	**3 302**	
C-302	3	52	2 537	349	416	**3 302**	
C-101	1	70	3 415	349	560	**4 324**	
C-201	2	79	3 854	349	632	**4 835**	
C-301	3	79	3 854	349	632	**4 835**	
C-203	2	91	4 440	349	728	**5 517**	
C-303	3	95	4 635	349	760	**5 744**	
D-102	1	52	2 537	349	416	**3 302**	
D-202	2	52	2 537	349	416	**3 302**	
D-302	3	52	2 537	349	416	**3 302**	
D-101	1	75	3 659	349	600	**4 608**	
D-201	2	74	3 610	349	592	**4 551**	
D-301	3	79	3 854	349	632	**4 835**	
D-103	1	92	4 488	349	736	**5 573**	
D-203	2	91	4 440	349	728	**5 517**	
D-303	3	95	4 635	349	760	**5 744**	
E-102	1	94	4 586	349	752	**5 687**	
E-103	1	99	4 830	349	792	**5 971**	
E-101	1	103	5 025	349	824	**6 198**	
E-202	2	103	5 025	349	824	**6 198**	
E-201	2	132	6 440	349	1056	**7 845**	
F-102	1	52	2 537	349	416	**3 302**	
F-202	2	52	2 537	349	416	**3 302**	
F-103	1	67	3 269	349	536	**4 154**	
F-203	2	78	3 805	349	624	**4 778**	
F-201	2	89	4 342	349	712	**5 403**	
F-101	1	93	4 537	349	744	**5 630**	
F-301	3	104	5 074	349	832	**6 255**	
F-204	2	62	3 025	349	496	**3 870**	
F-104	1	71	3 464	349	568	**4 381**	
F-105	1	79	3 854	349	632	**4 835**	
F-205	2	102	4 976	349	816	**6 141**	
F-302	3	141	6 879	349	1128	**8 356**	
G-102	1	52	2 537	349	416	**3 302**	
G-202	2	53	2 586	349	424	**3 359**	
G-103	1	68	3 318	349	544	**4 211**	
G-203	2	78	3 805	349	624	**4 778**	
G-201	2	91	4 440	349	728	**5 517**	
G-101	1	93	4 537	349	744	**5 630**	
G-301	3	111	5 415	349	888	**6 652**	
G-104	1	52	2 537	349	416	**3 302**	
G-204	2	80	3 903	349	640	**4 892**	
G-105	1	94	4 586	349	752	**5 687**	
G-205	2	100	4 879	349	800	**6 028**	
G-302	3	141,0	6879	349	1128	**8356**	
		4873	**237 741**	**20 940**	**38984**	**297 665**	

Felleskostnadene er stipulerte i tidlig fase og endringer må påregnes.

Felleskostnader

Felleskostnadene er ment å dekke blant annet kommunale avgifter (renovasjon, vann og avløp), snøbrøyting, vaktmester, renhold av fellesareal, forretningsførerhonorar, revisjon, forsikring av bygninger og generelle driftskostnader. Kostnader for internett fordeles likt på alle andeler. Endelig avtale er ikke inngått og kostnaden er kun et estimat. Akonto fjernvarme som vil bli avregnet etter faktisk forbruk.

Parkering Stipulert felleskostnad for garasjeplass er på kr 200,- pr. plass pr. mnd.

usbl
For deg og ditt hjem

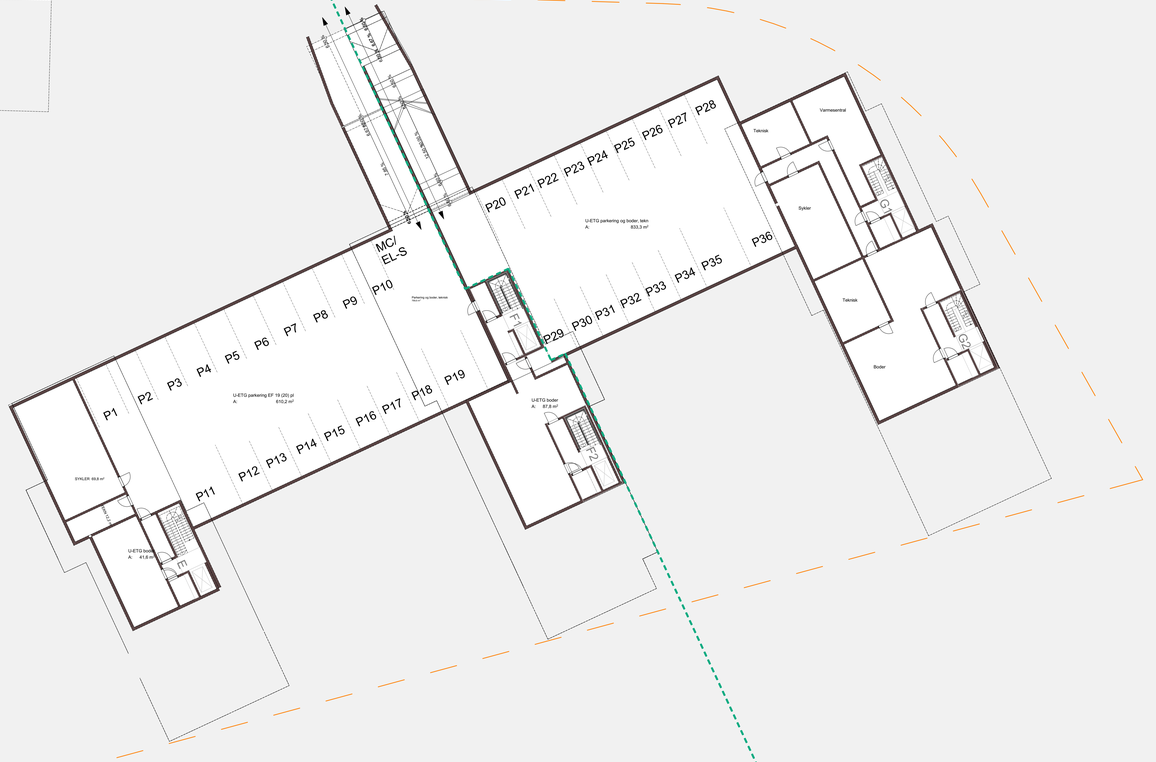
Budsjettforslag

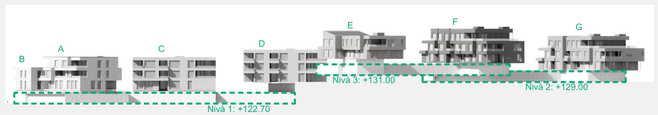
Dælilunden A-D og E-G

		Budsjett	Kommentar
	INNTEKT		
3600	Driftskostnad	2 852 910	
3609	Vedlikehold parkering	144 000	
3620	TV / Bredbånd	251 280	
	Sum inntekt	**3 248 190**	
	KOSTNAD		
5330	Styrehonorar	-90 000	Ca kr 1 500 pr enhet
5400	Arbeidsgiveravgift styrehonorar	-12 690	14,1 % av styrehonorar
6200	Strøm- og energikostnader	-150 000	Strøm til fellesareal
6310	Vaktmestertjenester	-75 000	Estimat fast vaktmesteravtale,
6329	Komm. avg. renovasjon fast	-149 040	Asker kommune - fastledd 2.484,-/leil
6329	Vann og avløp årsgebyr	-319 380	Fastledd kr. 5.323,-/leil/år
6329	Vann og avløp forbruk	-515 000	Estimat 4873 m2 x 1,5m3 x kr. 70,48 (samlet pris vann 34,66 /avløp 35,82)
6343	Løpende driftsavtaler	-225 000	Estimat 9 heiser
6343	Brannalarm/varsling	-30 000	Estimat
6343	Ventilasjon, rør, sprinkel	-100 000	Estimat
6361	Renhold	-175 000	Estimat - Renhold, matteleie, 7 bygg
6391	Sesongkostnader	-100 000	Estimat - Snømåking, strøing, feiing,
6391	Utvendige fellesareal inkl Nansenstua	-50 000	Estimat - garantitid på uteplanter
6420	Lisenser	-7 000	Internkontrollsystem for lovpålagt HMS
6600	Service- og driftsavtaler	-59 000	Estimat faste avtaler ventilasjonsservice,
6601	Reparasjoner og vedlikehold bygninger	-50 000	Lite i garantitiden
6610	Reparasjon og vedlikehold garasje/parkering	-144 000	Garasjeanlegg, porter, parkeringsanlegg og annet vedlikehold av anlegget.
6660	Avsetning fremtidig vedlikehold	-144 000	Usbl anbefaler i snitt kr 200 pr enhet pr mnd
6700	Honorar revisor	-9 800	I henhold til avtale med revisor KPMG
6710	Forretningsførerhonorar	-190 000	
6711	Adm.gebyr målere	-30 000	
6714	Tilleggstjenester forretningsfører	-1 000	Tilleggstjenester utenfor ordinært forretningsførerhonorar
6951	Fellesavtale for TV og/eller internett	-251 280	Telia 349,- Tilbud flex bredbånd max.
7500	Forsikringspremier	-360 000	Estimat - Bygningsforsikring - 60 leil./2 garasjekjeller
7720	Generalforsamling/Årsmøte	-6 000	Årsmøte
7770	Betalingskostnader	-5 000	
	Sum kostnad	**-3 248 190**	
	Driftsresultat	**0**	
	FINANSPOSTER		
	Netto finansposter	**0**	
	Årsresultat	**0**	
8980	Overført sameiekapital	0	
	Sum overføringer	**0**	
	ARBEIDSKAPITAL		
	Årsresultat	**0**	
1561	Varme, kostnad til avregning	-467 808	Varme som avregnes - 8,-/m2 totalt 4873 m2
2966	Akonto varme	467 808	
	Endring arbeidskapital	**0**	

Dette er ett driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i ett år.
Budsjettet er utarbeidet av Usbl basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normaltall fra tilsvarende eiendommer som forvaltes av Usbl. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som tilfører sameiet andre og/eller større kostnader.







Nivå 1: +122.70

Nivå 3: +131.00

Nivå 2: +129.00

N

TEGNINGS NR.
A20-F00-00-A

REVISJON



OMRÅDE m.fl.
Høydereferanse: NN2000, koordinatsystem: NTM10
Lokal nullpunkt: X=60.000,00 m Y=1.594.000,00

TILTAKSHAVER:
OXER EIENDOM
Drengsrudbekken 12, 1383 ASKER
tlf. 66 98 74 00
e-post: post@oxer.no

PROSJEKTERENDE:
4B ARKITEKTER
Dronning Eufemias gate 20, 0250 Oslo
e-post: 4b@4b.no

STATUS:
Forprosjekt

PROSJEKT NR:
2504

TITTEL:
HUKENVEIEN 7
Plan oversikt U.etg P

DATO:	FORMAT:	MÅLSTOKK:	TEGN:	KTR:
03.11.25	A1 L	1:200	LJ	NH

TEGNINGS NR.
Plan - Fagfelt type - Bygg, Et. - Løpenr. - Fase
A20-F00-00-A

REVISJON

BIM med Archicad 28 NOR · Filplassering: Bibliotek: EMRA - Bibliotek/Archicad 28/2407-Hukenveien 7/2504-Hukenveien 7-vaerloft



Plen | Asfalt | Belegningsstein | Fallunderlag | Eksisterende trær | Eiendomsgrense

Eng/ natur | Skiferdekke | Terrassedekke | Buskfelt | Nye trær | Nye koter | Eksisterende koter

Tegningsnummer:
Fag Type Løpenr.
L-O-001

Type tegning:
LANDSKAPSPLAN

Fase	Status	Revisjon	Revisjon dato	Målestokk
3.2	C	05	21.10.2026	1:500 - A2

Tiltakshaver:
Oxer eiendom AS

Prosjekt:
HUKENVEIEN 7

HOLO & HOLO
LANDSKAPSARKITEKTUR

Fase:
3.2

0 = Utrede
1 = Avklare
2 = Utvikle
3.1 = Planlegge - Skisseprosjekt
3.2 = Planlegge - Forprosjekt
4.1 = Gjennomføre - Detaljprosjekt
4.2 = Gjennomføre - Arbeidstegninger
5 = Avslutte - Som bygget tegninger
6.1 = Forvalte - FDVU
6.2 = Forvalte - Avhende

Status:
C

D = For kommentar, disiplinkontroll
I = For kommentar, tverrfaglig kontroll
C = For godkjenning
G = Godkjent
U = Utgått, ikke lenger gyldig tegning

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kontr.
06	Inngangsøhøyder og justert beplantning	21.10.2026	KH	
05	Utvidet markterrasse bygg G mot Hogstadveien	30.09.2026	KH	
04	Endret til dobbel innkjøring bygg E-G, justert vegetasjon,			
	utvidet enkelte private plenarealer	29.09.2026	KH	
03	Flyttet bygg A	12.02.2026	KH	JH
02	Tilpasset vendehammer for renovasjonsbil	01.09.2025	KH	AV
01	Til regulering	22.08.2025	KH	AV

G.nr./ B.nr.:
4/2

Ekvidistanse:
1 meter

Tegning opprettet:
20.06.2025

Lokaliseringsfigur:

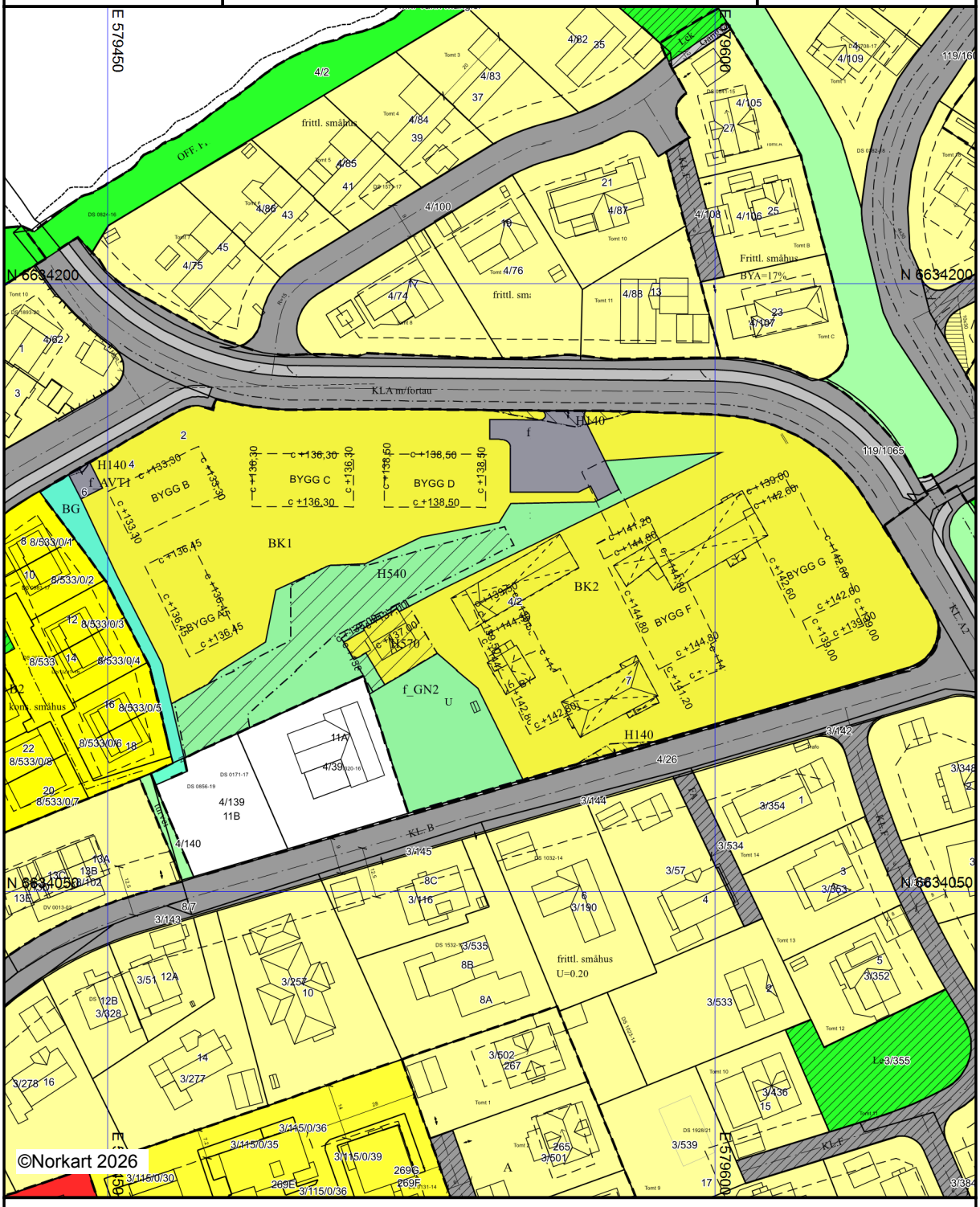
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4/2
Adresse: Hukenbekken 2
Dato: 07.10.2026
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
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Turveg
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Blågrønnstruktur
- Naturområde
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Midtlinje vassdrag
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- U Eksisterende tre som skal bevares
- ⟷ Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

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.**	4	**Bruksnr.**	2	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hukenbekken 2, 1383 ASKER								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 17 268 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 985 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_1
	Delareal 648 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_2

Delareal	1 985 m^2
Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Delareal	15 283 m^2
BestemmelseOmrådenavn	#7 Prio. vekstområde
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	5 607 m^2
Arealbruk	Boligbebyggelse,Framtidig
Områdenavn	ÅN1

Delareal	9 675 m^2
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022037H
Navn	Huken gård
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.11.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/1031/37H_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 m^2 **Formål** Kjørevei

Id	022018B
Navn	Dæhli, H. Sandbekken
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.08.1976
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/102/18B_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 716 m^2 **Formål** Offentlig friområde

Id	3025Uregulert
Navn	Uregulert område, kommuneplanen med bestemmelser gjelder
Plantype	20 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)

Status	Overstyrt
Ikrafttredelse	14.11.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3029/2018001_Bestemmelser.pdf

Id	022018G
Navn	Hukenbekken, friområde
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.12.1992
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/103/18G_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 262 m^2 **Formål** Offentlig friområde

Id	202520
Navn	Detaljregulering for Hukenveien 7, gbnr. 4/2.
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.05.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/16493/Reguleringsbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 283 m^2 **RPHensynsonenavn** H570 **Sone med angitte særlige hensyn** Bevaring kulturmiljø
	Delareal 890 m^2 **Formål** Naturområde - grønnstruktur **Feltnavn** f_GN2
	Delareal 4 535 m^2 **Formål** Boligbebyggelse, konsentrerte småhus **Feltnavn** BK1
	Delareal 104 m^2 **RPHensynsonenavn** H140 **RPSikring** Frisikt
	Delareal 455 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** f_AVT2
	Delareal 1 925 m^2 **Formål** Naturområde - grønnstruktur **Feltnavn** f_GN1
	Delareal 41 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** f_AVT1
	Delareal 1 045 m^2 **RPHensynsonenavn** H540 **Sone med angitte særlige hensyn** Hensyn grønnstruktur

Delareal 302 m^2
Formål 3002 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Feltnavn BG

Delareal 7 132 m^2
Formål Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
Feltnavn BK2

Asker kommune

Asker kommune

Vedtatt dato:
Dato for siste mindre endring: 27.03.2026

Detaljregulering for Hukenveien 7, gnr/bnr 4/2 /, Dæli gård

Reguleringsbestemmelser datert 30.09.2025
Detaljregulering
Plan ID 202520
Saksnummer 2024/2563

1. Planens hensikt

1.1 Hensikten med planen er:

- Å legge til rette for konsentrert småhusbebyggelse i form av lavblokker tilpasset omkringliggende bebyggelse i volum, høyde og uttrykk.
- Å legge til rette for uteområder med høy kvalitet med nye møteplasser og steder for rekreasjon/opphold og lek.
- Å sikre bevaring av Nansens Skrivestue.
- Å sikre naturområder sentralt på tomten der man hensyntar og forsterker eksisterende grønnstruktur.
- Å sikre ny tursti vest på planområdet som forbinder Hukenbekken og Hukenveien
- Å styrke blågrønn struktur og biologisk mangfold.
- Å etablere gode fellesskapsløsninger og fellesfunksjoner for boligene i et bilfritt boområde.

2. Plankart og arealformål

2.1 Plankart

Reguleringsplanen omfatter plankart datert 25.09.2025:
Vertikalnivå 1 over bakken
Vertikalnivå 2 under bakken

2.2 Arealformål

Bebyggelse og anlegg		
1112	Boligbebyggelse - Konsentrert småhusbebyggelse-lavblokker	BK1 og BK2
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
2018	Annen veggrunn - Innkjøring	f_AVT1
2018	Annen veggrunn - Innkjøring, renovasjon og gjesteparkering	f_AVT2
2080	Parkering, boder og tekniske rom	f_PH1 og f_PH2
Grønnstruktur		
3002	Blågrønn struktur – regnbed og tursti	f_BG
3020	Naturområde	f_GN1, f_GN2
Hensynssone		
540	Hensynssone grøntdrag	H540
570	Hensynssone bevaring kulturmiljø	H570
140	Hensynssone frisikt	H140

Asker kommune

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (felt BK1, BK2, f_PH1, f_PH2)

3.1.1 Grad av utnytting

Tillatt BYA for felt BK1 er 1400 m^2, for felt BK2 er 1900m^2.
For BK2 er Nansens skrivestue og mulig tilbygg til denne medregnet i BYA.

Tillatt samlet bruksareal (BRA) for nybygg skal ikke overstige 3400 m^2 for felt BK1 og 3 670 m^2 for felt BK2, inklusive overdekket areal som utgjøres av balkonger, karnapper og takoverbygg på terrasser. Parkeringsareal og bodarealer under bygning/terreng medregnes ikke i grad av utnytting.

3.1.2 Høyder, takform

Regulerte maksimale gesimshøyder framgår av plankartet, angitt med c+. Heisoppbygg skal ikke være høyere enn 1,0 meter over regulert gesimshøyde, og kan plasseres i veggliv. Eventuelt andre tekniske installasjoner på tak skal ikke være høyere enn 1,5 meter over regulert gesimshøyde, skal plasseres minimum 1,0 meter tilbaketrukket fra veggliv og skal ikke dekke mer enn 3% av takflaten. Det skal være flate tak på bebyggelsen, på bygg E tillates i tillegg et pulttak mot nord.

3.1.3 Byggegrenser

Byggegrenser for BK1, BK2, f_PH1 og f_PH2 framkommer på plankartene for henholdsvis vertikalnivå 2 over bakken og vertikalnivå 1 under bakken. Balkonger og karnapper i felt BK1 kan ligge inntil 2 meter utenfor byggegrensene.
På BK1 skal det være minimum 6 meter mellom balkonger og karnapper i samme plan, og de kan dekke maksimalt 15 % av arealet til det enkelte fasadeopprisset. Balkonger og karnapper skal bidra til en oppbrutt fasade uten klare horisontale eller vertikale oppdelinger.
På BK2 skal det være en variasjon i fasadeliv der det er tydelige sprang i fasadene over et eller flere plan som bidrar til en vertikal oppdeling av fasaden.
Markiser tillates utenfor byggegrensene, utforming og farge innenfor hvert felt skal være enhetlig.

3.1.4 Byggetrinn

Det tillatelse å oppføre ny bebyggelse i 2 byggetrinn. Utbyggingsrekkefølge er BK1 først, deretter BK2.

3.1.5 Estetikk, materialbruk

Felt BK1
Bebyggelsen skal kommunisere godt med omkringliggende lavblokker og 2-mannsboliger i Hukenbekken. De fire byggene i feltet skal ha lik materialbruk. Fasader skal utføres i lys teglforblending, og med innslag av kontrasterende fasadematerialer. Det skal være karnapper i bebyggelsen fra plan 2 og oppover. Balkonger skal i all hovedsak være inntrukket, men det tillates også delvis utkraging. Balkonger skal ha lav teglbrystning og glassrekkverk over med færrest mulige synlige stolper. Karnapper, balkonger og ulike fasadematerialer skal være forskutt i forhold til hverandre for å gi variasjon og bryte ned skalaen i bygningene. Inngangspartier/trappeoppganger skal markeres med annet forband, fuge eller annen materialitet. Det skal være overdekning av inngangspartier med glassbaldakiner. Bygningene skal ha flate tak.

Felt BK2
Bebyggelsen skal kommunisere godt med omkringliggende småhusbebyggelse langs Hukenveien. De fire byggene i feltet skal ha lik materialbruk. Fasader skal utføres med stående, malt låvepanel i

varierende fargetoner som hovedmateriale, og kontrasterende farge og materiale i inntrukne partier. Det tillates karnapper i bebyggelsen fra plan 2 og oppover. Balkonger skal hovedsakelig være inntrukket, det tillates også delvis utkraging. Balkonger skal ha glassrekkverk med færrest mulige synlige stolper. Bebyggelsen skal dekomponeres i vertikale fasadeseksjoner og sprang som bryter opp bebyggelsen i lengderetningen. Øverste etasjer skal trappes av mot sør og nord. I gavler på øverste plan mot syd skal rekkverk trekkes minimum 2m tilbake. Det skal være overdekning av inngangspartier med glassbaldakiner. Bygningene skal ha flate tak, på bygg E tillates også skrå takflate mot nord.

3.1.6 Uteoppholdsarealer
MUA privat skal være minimum 5,5 m^2 pr. 2-roms boenhet, minimum 7,5 m^2 pr. 3-roms boenhet og minimum 10 m^2 for øvrige boenheter. MUA privat kan være balkong, terrasse etc.

Innenfor felt BK1, BK2, GN1 og GN2 skal det til sammen anlegges minimum 50m^2 egnet fellesareal pr. boenhet på bakkenivå til lek, aktiviteter og rekreasjon. Fellesareal mellom husene kan medregnes med unntak av arealer avsatt til sykkelparkering eller som belastes med daglig trafikk. Dekke over garasjekjeller kan medregnes i uteoppholdsareal under forutsetning at arealet er tilrettelagt som aktivitetsområde, inklusive møblering.
Minimum 25 m^2 av fellesarealene pr. boenhet skal opparbeides som nærmiljøanlegg/lekeplasser innenfor felt BK1 og BK2, arealfordeling iht antall boenheter pr. felt, som i prinsippet vist på vedlagte landskapsplan.

Det skal tilrettelegges for felles møteplasser. Møteplasser, lekeplasser og aktivitetsområder skal ha et variert og sammensatt tilbud tilpasset ulike aldersgrupper, varierende funksjonsevne og ferdigheter. Lekeplassene skal til sammen dekke funksjoner som klatrelek, balanselek, sandlek, huske, akebakke og terrengformer. Innenfor hver lekeplass skal det etableres sittemøbler som inviterer til opphold og rekreasjon. Lekeplasser med aktiviteter for de minste barna skal etableres i nærhet til boligene. Areal som kan medregnes i MUA skal ikke være støyutsatt.

Minst 50% av alle uteoppholdsarealer som inngår i MUA skal være solbelagt ved vår- og høstjevndøgn. Alle private uteoppholdsarealer skal ha minimum 3 timer sammenhengende dokumentert soltilgang ved vår- og høstjevndøgn.
Minimum 50% av uteoppholdsarealene skal kunne beplantes med trær og annen vegetasjon.

3.1.7 Parkering
Parkering for boligene skal løses i felles parkeringskjellere i felt f_PH1 og f_PH2. Det skal være 1,2 -2,2 biloppstillingsplasser og min 3 sykkeloppstillingsplasser pr. boenhet. Av parkeringsplassene for bil skal 5% være HC-plasser. 10% av p-plassene til bil skal være gjesteparkering og av de skal minimum 1 p-plass skal være HC-parkering. Parkeringsplass for offentlig tjenesteyting tillates på f_ AVT2. Øvrig gjesteparkering tillates i parkeringskjellere.

3.1.8 Tilgjengelighet og universell utforming
Alle boenheter skal være tilgjengelig utformet, unntak gjelder for inntil 50% av leiligheter mindre enn 50 m^2. Alle parkeringsplasser skal være tilgjengelig utformet. Felles uteområder skal ikke være brattere enn 1:3. Unntak gjelder for del av felles uteområder i eksisterende grøntdrag i f_GN1, hvor eksisterende terreng skal hensyntas.

3.1.9 Leilighetsfordeling
Bebyggelsen skal ha variasjon i leilighetstyper tilpasset ulike beboergrupper.
Minimum 20% av alle boligene skal være 2-roms.
Minimum 30% av alle boligene skal være 4-roms.

3.1.10 Fellesfunksjoner
I bygg C skal det tilrettelegges for en felles ski/sykkelbod for felt BK1 og BK2 med tilhørende fasiliteter som sykkel-/hundevask og trygg lading av batterier. Fellesarealet skal være på minimum 30 m2 og ha direkte adkomst både fra innvendig trapp/heiserom forbundet med parkeringskjeller og fra det fri. Nansens skrivestue skal gjøres tilgjengelig for planens beboere som et felleshus.

3.1.11 Hensyn til eksisterende terreng og vegetasjon
Terrengets hovedform med en rygg gjennom området skal videreføres ved at boligfeltene BK1 og BK2 ligger adskilt med grønnstruktur GN1.

3.1.12 Energianlegg
Det tillates etablert trafo og energiparker innenfor planområdet.

3.2 Grønnstruktur f_GN1, f_GN2, f_BG

3.2.1 Felt f_GN1
Eksisterende vegetasjon og terrengformasjon skal sikres i anleggsperioden. Feltet skal replantes/videreføres østover med ny stedegen vegetasjon i form av trær og busker slik at feltet forsterkes som en tydelig grøntdrag. Det tillates etablering av lekearealer som akebakke, husker, lekehytter. Det tillates naturlige stier gjennom feltet.

3.2.2 Felt f_GN2
Feltet skal bevares som en åpen gresslette, det tillates anleggelse av lekearealer med tilhørende utemøblering. Eksisterende bjerk markert på plankartet sør for Nansens Skrivestue skal bevares. Treet skal beskyttes i anleggsfasen. Det tillates naturlige stier gjennom feltet.

3.2.3 Felt f_BG
I feltet skal det etableres nytt regnbed og regngrøft, i tråd med rapport overvannshåndtering. I tillegg skal det etableres ny tursti som en gruset opphøyet sti gjennom regngrøften og regnbedet. Turstien skal sikre forbindelse mellom Hukenbekken og Hukenveien.

3.3 Samferdselsanlegg og infrastruktur f_AVT1, f_AVT2

3.3.1 Adkomst
Avkjøringer er vist med pil på plankartet. Der innkjøringen (f_AVT1) til parkeringskjelleren f_PH1 krysser eksisterende fortau, skal denne markeres med oppmerksomhetsfelt, og det skal etableres speil og fartsdump for å øke sikkerheten ved utkjøring. Det skal være snøsmelteanlegg i rampen frem til fortau og det skal være drensrenne i enden mot fortau.
Området skal være bilfritt. Det er mulighet for kjøreadkomst for utrykning/flyttebil m.m. via internveier til boliginngangene fra f_AVT2 og fra innkjøring i Hukenveien. Internveiene skal stenges med bom. Internveiene skal ha asfalt belegg avgrenset av kantstein, og 3 meters kjørebredde. Intern sti mellom BK2 og f_AVT2 skal ha asfalt belegg avgrenset av kantstein , og 2,4 meters bredde.

3.3.2 Renovasjon
På felt f_ AVT2 skal det etablere nedgravde avfallskontainere. Det skal være fri plass til renovasjonsbil for henting og manøvrering innenfor feltet.

3.3.3 VA anlegg, flomvei
Innenfor felt f_BG skal det etableres flomvei i form av regnbed langs eiendomsgrense til nabo i vest, slik at vann ved flom kan ledes trygt gjennom og ut fra området.

Asker kommune

4. Hensynssoner

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

4.1.1. Frisikt, H140
Innenfor frisiktsonen kan det ikke oppføres anlegg eller beplantning som hindrer sikt høyere enn 0,5 meter.

4.2 Bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (H550)

4.2.1 Hensyn grøntdrag, H540
I hensynsonen skal eksisterende terreng og vegetasjon i størst mulig grad bevares. Her skal det ikke gjøres inngrep, og vegetasjon som blir indirekte påvirket/skadet i anleggsperioden skal replantes.

4.2.2 Bevaring kulturmiljø Nansens skrivestue, felt H570

4.2.2.1 Bygningen skal bevares
- Vedlikehold skal utføres slik at opprinnelige materialer og uttrykk bevares.
- Endringstiltak skal sikte til å tilbakeføre bygningens opprinnelige uttrykk, med tanke på konstruksjon, materialer og detaljering.
- Original peis skal bevares.
- Bygningen skal ikke rives.

4.2.2.2 Uteområde
- Vegetasjonens høyde skal ikke overstige høyden på sokkelen til skrivestuen.
- Lekeplass, pergola, og lignende typer av anlegg er ikke tillatt.

4.2.2.3 Tilbygg
Innenfor byggegrensen er det tillatt å oppføre et tilbygg med funksjoner som legger til rette for bruk av skrivestuen, f. eks. trinnfri adkomst, toalett og minikjøkken.
- Tilbygget skal utformes slik at verneverdien og opplevelsen av skrivestuen ikke svekkes.
- Eventuelt tilbygg skal kobles til skrivestuen via opprinnelig døråpning i vestveggen.
- Tilbygget skal oversendes til fylkeskommunen for uttalelse før tillatelse kan gis.

5.Vilkår for gjennomføring

5.1 Dokumentasjonskrav

5.1.1 Utomhusplan
Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides detaljert utomhusplan i 1:200, basert på landskapsplan til plansaken, som skal vise:
- formålsgrenser, eiendoms-/parsellgrenser,
- kotesetting av eksisterende og framtidig terreng, og kopling mot naboeiendom
- bebyggelsens plassering (med kotesatt inngangsparti)
- støttemurer (kotesatt) og trapper.
- møblering (lekeapparater for ulike aldersgrupper / balløkke / benker / bed for beplantning osv.)
- vegetasjon og eksisterende trær som skal bevares (hensynssonen måles inn og sikres i anleggsperioden)
- naturrestaurering
- ny planlagt vegetasjon (sikre god overgang til omgivelsene)

- parkering / biloppstillingsplasser inklusiv HCP og sykkel/MC parkering
- veier (kotesatt og med angivelse av stigningsforhold), gangstier og manøvreringsareal.
- oppstillingsplass for utrykningskjøretøy.
- adkomst / avkjørsel og frisikt til tomt og boligfelt.
- areal for snøopplag, overvannshåndtering (åpne fordrøyningsløsninger og flomveier) herunder inkludering av takflater
- renovasjon, trafo, VA og annen infrastruktur.

Uteområdene skal opparbeides med høy estetisk og funksjonell kvalitet. Det skal benyttes varige materialer. Utomhusplanen skal godkjennes av kommunen.

5.1.2 Rapport overvannshåndtering
Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge detaljert prosjektering av overvannshåndtering, basert på overvannsutredning til plansaken. Det skal være åpen og lokal overvannshåndtering i tråd med treleddsstrategien. Eksisterende flomvei vest på tomten skal hensyntas og videreføres. Tilstrekkelig kapasitet på vannforsyningssystem til forbruksvann og slokkevann må være sikret før rammetillatelse. Detaljert teknisk plan for omlegging eller endring av eksisterende VA-infrastruktur skal være godkjent av Vann og vannmiljø før byggetillatelse gis.

5.1.3 Matjordplan
Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge matjordplan med detaljert prosjektering av flytting av matjord. Før rammetillatelse kan gis skal det foreligge uttalelse til matjordplan fra landbruksmyndighetene i kommunen.

5.1.4 Marksikringsplan
Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge marksikringsplan. Planen skal vise hvordan man i anleggsperioden skal sikre naturmiljø, trær og rotsoner som skal bevares, jfr. punkt 5.1 og 5.2. Dokumentasjon på gjennomførte sikringstiltak skal foreligge før det gis igangsettingstillatelse for anlegg/tiltak. Dersom terreng og/eller vegetasjon som er forutsatt bevart blir skadet eller fjernet i anleggsperioden, kan bygningsmyndigheten gi pålegg om istandsetting av terreng og/eller erstatte vegetasjon ved nyplanting.

5.1.5 Områdestabilitet
Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge rapport om områdestabilitet.

5.1.6 Energistrategi
Ved søknad om rammetillatelse kreves redegjørelse om energiforsyning til de enkelte delfeltene. Energibehov: I tillegg til krav i gjeldende tekniske forskrifter er det for denne planen forutsatt at byggene som hovedregel skal oppnå energimerke A, men der dette ikke er mulig skal byggene som minimum oppnå B, iht. miljømål satt i miljøprogrammet.

5.1.7 Miljøstrategi
Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en oppdatert miljøoppfølgingsplan som:

- Redegjør for prosjektets miljøkvaliteter og oppfølging av prosjektet med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering.
- Vurderer alternative, fornybare energikilder i tillegg til fjernvarme.
- Beskriver hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen.
- Beskriver tiltak som skal iverksettes for å redusere fare for avrenning, tilslamming og forurensning av nærliggende vassdrag fra anleggsområdet.
- Beskriver massehåndtering og masseforflytting slik at dette planlegges med tanke på å unngå spredning av fremmede arter.
- Redegjør for miljøkonsekvenser ved rivning av eksisterende bebyggelse.

For klimagassberegninger gjelder NS3720 Basis med lokalisering. Det vil si at utslipp ifb.m. tomtebearbeiding, klimagass fra byggeplass, materialer, transport i drift og energibruk i drift er med i beregningene.

5.1.8 Renovasjonsteknisk plan

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge renovasjonsteknisk plan godkjent av renovasjonsavdeling i kommunen.

5.1.9 Skjøtselsplan

Ved søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor felt BK1 og BK2 skal det sendes inn en skjøtselsplan med retningslinjer for hvordan hensynssonen innenfor områdene f_GN1 skal skjøttes for best mulig ivaretakelse av naturverdiene. Planen skal også inneholde tiltak mot spredning av fremmede arter. Skjøtselsplanen skal gjøres tilgjengelig for framtidige beboere, slik at den blir et aktivt dokument på lik linje med øvrige vedtekter.

5.2 Rekkefølgebestemmelser

5.2.1 Før rammetillatelse for ny boligbebyggelse

- Skal utomhusplan være godkjent av kommunen.
- Skal tekniske planer VA inklusiv overvannshåndtering være godkjent av kommunen.
- Skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan for hvordan aktuelle miljømål skal ivaretas gjennom detaljprosjektering og byggeprosess.
- Skal det leveres Klimagassbudsjett iht. prinsippene i NS 3720
- Skal tilstrekkelig skole og barnehagekapasitet være dokumentert
- Skal sammenhengende flomvei være sikret etablert vest på planområdet mellom Hukenbekken og Hukenveien.
- Skal det leveres samordnet plan som viser teknisk infrastruktur under bakken sammen med utomhusplan.
- Skal det foreligge plan for gjennomføring av anleggsperioden, riggplan og sikring av myke trafikanter.
- Skal marksikringsplan være godkjent av kommunen.
- Skal skjøtselsplan for hensynssonen innenfor f_GN1 være godkjent av kommunen.

5.2.2 Før igangsettingstillatelse for alle tiltak i planområdet

- Skal bekjempingstiltak mot fremmede arter være utført. Bekjempelse og håndtering av plantemateriale og infiserte masser skal skje iht. oppdatert kunnskap og under fagkyndig ledelse.
- Skal matjord være flyttet i tråd med godkjent matjordplan.
- Skal det dokumenteres at naturmiljø underlagt hensynssone H540 er beskyttet i henhold til marksikringsplan, jft pkt 4.2.4.
- Skal oppdatert MOP være godkjent av kommunen.

5.2.3 Før bebyggelse på BK1 tas i bruk

- Skal nye avkjørsler i Hukenbekken og Hogstadveien være ferdigstilt.
- Skal oppmerksomhetsfelt på fortau i Hukenbekken være ferdigstilt
- Skal felles uteoppholdsarealer innenfor BK1 og deler av GN1 være ferdigstilt iht. godkjent utomhusplan.
- Skal blågrønn struktur (regnbed) på felt BG være ferdigstilt.
- Skal tursti i BG og tidligere regulert turvei fra Hukenbekken til Hukenveien være ferdigstilt. Det skal foreligge tinglyst erklæring av allmennhetens rett til å ferdes på turstien.

- Skal renovasjonsløsning i henhold til godkjent renovasjonsplan være ferdigstilt og godkjent av Asker Kommune.
- Skal tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen være ferdigstilt.
- Skal eksisterende avkjørsel til Hogstadveien være stengt.

5.2.4 Før bebyggelse på BK2 tas i bruk

- Skal ny avkjørsel i Hukenveien være ferdigstilt.
- Skal felles uteoppholdsarealer innenfor BK2, deler av GN1 og på GN2 være ferdigstilt iht. godkjent utomhusplan.
- Skal tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen være ferdigstilt.

5.2.5 Før ferdigattest gis

- Skal klimagassregnskap være levert. I den forbindelse skal det redegjøres for måloppnåelse iht. miljøprogram og klimagassbudsjett.
- Skal endringer som er gjort i miljøprogrammet for planområdet redegjøres for og begrunnes.

18b
Stadfestet den 11.08.1976
Ved fylkesmannen i Oslo og Akershus
Etter fullmakt
Ørjan Miljeteig-Olssen

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DEL AV GNR. 4, BNR. 2, DÆHLI GÅRD

§ 1
Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser og type boliger. Planen viser veitraseè, tomtegrenser , fellesarealer og turveiareal.

§ 2
Bygningene skal generelt ha maks. 2 etasjer, og det vil si en sokkeletasje med en eventuelt to frie fasader og en hovedetasje.

§ 3
Bygningene skal generelt plasseres slik i terrenget som vist på planene. Mindre justeringer vil bli å foreta terrenget. Bygningene skal ha sadelformet tak.

§ 4
Garasjer, carport skal enten være en del av boligbygget eller være frittstående tregarasjer. Hver tomt skal ha 1 parkeringsplass i tillegg til garasje/carport.

§ 5
Inn- og utkjøring til parkering og garasjer skal være oversiktlige og trafikksikre.

§ 6
Ved byggemelding skal hver enkelt bolig, garasje/carport, terrasser, terreng, behandling, forstøtningsmurer være inntegnet på et situasjonskart.

§ 7
Farger på bygninger skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8
Inngjerding, innhegning av tomtene bør fortrinnsvis utføres med hekk eller brede plantinger. Eventuelt gjerde kan godkjennes spesielt av bygningsrådet dersom spesielle forhold legges til grunn. Gjerder skal ha maksimalt 80 cm høyde. For øvrig gjelder de kommunale gjerdebestemmelser. Til hekker og annen beplanting av tomtene må ikke benyttes busker og trær som vil være til sjenanse for naboer. Dette gjelder spesielt de tomter som ligger i syd-vest av arealet. For øvrig vises til veilovens § 29 og 31.

§ 9
Utvendige arrangement som tørkestativ, søppelkasser, utepeiser o.l. skal plasseres slik at naboer ikke blir sjenert. Utvendige svømmebasseng med påbudt inngjerding skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 10
Fellesarealet kan benyttes til lekeareal, parktanteanlegg eller klubbhus. Eventuelle bygninger må lages så lave som mulig og godkjennes av bygningsrådet.

§ 11
Fellesarealet skal tegnes ut spesielt med terrengbehandling, beplanting, bebyggelse, stier etc. Planen skal godkjennes av bygningsrådet. Den godkjente plan forutsettes gjennomført og vedlikeholdt i henhold til vedtekt i bygningslovens §§ 69 og 104.

§ 12
Parselleier er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse reguleringsbestemmelser.

§ 13
Unntak fra disse reguleringsbestemmelser og eventuelle tillegg til disse kan dersom spesielle forhold tilsier dette, godkjennes av bygningsrådet.

18g
Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 09.12.92 i henhold til
plan- og bygningslovens § 27-2 nr.1.

Asker kommune, teknisk rådmann, 15. desember 1992.

Karsten Krogsæter.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HUKENBEKKEN DEL AV GNR. 4, BNR. 2.

§ 1. Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til

Friområde - turvei, rekreasjonsområde

§ 2. Innenfor området er inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, herunder lagring, tilrigging og massedeponering ikke tillatt. Unntak fra dette forbudet er mindre inngrep som har tilknytning til bruken av området som turvei.

§ 3. Etter at disse bestemmelser er trådt i kraft er det ikke tillatt å inngå private avtaler som strider mot planen eller dens bestemmelser.

§ 4. Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan når særlige grunner taler for det tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningslovens bestemmelser.

Reguleringssjefen i Asker, den 4. april 1991.

Helge Johnsen.

Vedtatt av Asker kommunestyre 10.11.2009 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 27-2 og 28-1.

Asker kommune, 17.12.2009
for rådmannen

Tor Arne Midtbø

37h
REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HUKEN GÅRD OG HUKENVEIEN 25 OG 26, GNR 8 BNR 7, 97 OG 104
PLAN DATERT 04.07.08, SIST REVIDERT 08.10.09.
BESTEMMELSER DATERT 04.07.08, SIST REVIDERT 10.11.09.

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:

- å legge til rette for boligfortetting nær Asker sentrum,
- å sikre gang- og sykkelveiforbindelsen mellom planområdet og Asker sentrum, og tursti-forbindelse til lysløype og friområde,
- å sikre friområdet langs Hukenbekken og
- å bevare veifar.

§ 2. Reguleringsformål

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

Området reguleres til:

Byggeområder	- boliger - frittliggende småhusbebyggelse
	- boliger – konsentrert bebyggelse
Trafikkområder	- offentlig kjørevei
	- offentlig gang- og sykkelvei
Friområder	- friområde
	- tursti
Spesialområder	- bevaring – vegetasjon og landskap/veifar
Fellesområder	- felles avkjørsel
	- felles leke-/ oppholdsområde
	- felles grøntareal

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelser som gjelder hele planområdet.

§ 3. Fellesbestemmelser

3.1 Før igangsettingstillatelse gis for bebyggelse innenfor område B2 og B3, skal fortau langs Hogstadveien fra Dæliveien frem til og langs B2 eller B3 være opparbeidet i henhold til reguleringsplanen etter planer godkjent av kommunen.

3.2 Før igangsettingstillatelse gis for område B2 og B3, skal det dokumenteres at skole-kapasiteten er tilfredsstillende.

3.3 Før delingstillatelse gis for felt B2 og B3, skal tursti mellom parsell 1 og 2 fradeles på eget bruksnummer, traséen skal ryddes, og det skal etableres trapp i skråningen.

3.4 Innen område B2 og B3 skal utbyggingen gjennomføres i ett byggetrinn for hvert av områdene.

3.5 Ved søknad om rammetillatelse for område B2 og/eller B3, skal det foreligge forprosjekt for utomhusplan. Utomhusplan for felt B2 skal vise endelig plassering av gangveiforbindelse mellom ny atkomstvei og gangsti fra Hukenveien. Utomhusplan for felt B3 skal vise sykkelparkeringsplasser ved inngangspartiet. Utomhusplan skal forelegges rådet for funksjonshemmede til uttalelse før planen godkjennes. Før igangsettingstillatelse gis, skal det foreligge utomhusplan for område B2 og/eller B3, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer, og tinglyst avtale om ferdselsrett for allmennheten gjennom felt B2. Anlegget skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

3.6 Belysning av trafikkområder som er åpne for alminnelig ferdsel, skal inngå i utomhusplan og ferdigstilles før brukstillatelse gis.

3.7 Både belysning, armaturer og stolper skal tilpasses arkitekturens karakter.

3.8 Dersom terreng og/eller trær som er forutsatt bevart skades eller fjernes ulovlig, kan bygningsrådet gi pålegg om istandsetting av terreng og/eller gjenplanting av vegetasjon.

3.9 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler. Garasje skal i takform, farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen forøvrig.
For område B2 skal det være min. 2,3 biloppstillingsplasser pr. leilighet.
All parkering i område B3 skal skje i garasjekjeller. For område B3 skal det være min. 2 biloppstillingsplasser pr. leilighet.

3.10 Støttemurer skal utformes i naturstein med farge mest mulig lik stedlig stein, steinhøyde maks 50 cm og fallende lengder. Muren skal settes i forband.

3.11 Fasader og takflater skal ha avdempede, mørke farger og matt overflate.

3.12 Eksisterende kabler i lufttrekk skal legges om til jordkabel.

3.13 Jordkabler skal framføres samtidig som fortau langs Hogstadveien og atkomstvei til området opparbeides.

3.14 Nettstasjon skal integreres i bebyggelsen i område B2 og B3.

3.15 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum.
Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

3.16 Det legges til rette for sykkelparkering på gateplan, slik at hver husstand er sikret 2 plasser.

§ 4. Område for boliger – frittliggende boliger

4.1 Område B1 kan bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet pr. eiendom, samt sekundærleilighet på maks. 80 m2 bruksareal, BRA. Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 20 % av tomtens nettoareal. I beregningen av BYA skal krav til antall garasjeplasser i henhold til kommunens veinormaler medtas med 18m2 pr. plass. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser inngår ikke i beregningen av BYA. Parsell 1 kan bebygges med tomannsbolig.

4.2 På parsell 1-10 tillates gesimshøyde på inntil 4,5 m, beregnet iht. TEK. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 6,0 m fra eksisterende terreng.
For garasjer tillates gesimshøyden inntil 2,5 m, beregnet iht. TEK. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 3,5 m. Høyde på eksisterende terreng skal ikke endres vesentlig.

4.3 Bebyggelsen på parsell 1-10 skal ha takvinkel ikke større enn 40 grader. Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel avhengig av topografi og annen eksisterende bebyggelse. Det tillates kun 1 ark oppløft eller innhugg pr. takflate over gjennomgående gesims innenfor 1/3 av fasadens lengde. Dette kan ha høyere gesimshøyde enn det som fremgår av § 4.2.

4.4 Bebyggelsen på parsell 11 skal ha saltak med samme takvinkel som eksisterende låve og samme gesimshøyde. Bygningens sokkel skal utføres i murverk. For øvrig skal bygningen være i treverk. Fasadeutforming og fargesetting skal ivareta assosiasjonene til opprinnelig låvebygning med stående, rødmalt trepanel.

4.5 Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås.

4.6 Ved søknad/melding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og framtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplasser, atkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon, herunder også spesifikasjon av vegetasjon som forutsettes bevart.

4.7 Der situasjonen etter bygningsrådets skjønn tilsier det, kan bygningsrådet i tillegg kreve utomhusplan og- /eller dokumentasjon av tiltakets fjernvirkning, herunder oppriss av fasaderekke, samt redegjørelse for tiltakets estetiske og-/eller arkitektoniske forutsetninger og eventuelle sikringstiltak i byggeperioden.

4.8 Eksisterende våningshus på Huken gård på parsell 6 forutsettes eksteriørmessig bevart. Tilbygg kan tillates under forutsetning av at husets hovedform og karakter holdes inntakt.

§ 5. Område for konsentrert bebyggelse, område B2

5.1 Område B2 kan bebygges med 5 frittliggende tomannsboliger. Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 27 % av tomtens nettoareal.

5.2 Gesimshøyden må ikke på noe punkt overstige 7 m regnet fra ferdig planert terreng. Høyde på eksisterende terreng skal ikke endres vesentlig. Det tillates et oppbygg med gesimshøyde 2,4 m som atkomst til takterrasse med grunnflate på inntil 40 % av underliggende etasje.

5.3 Bebyggelsen skal flatt tak. Takterrasser tillates. Rekkverk på tak skal trekkes minimum 1 meter inn fra gesims. Takterrasser skal utformes slik at sjenerende innsyn til/på utearealer på annen eiendom unngås.

5.4 Bebyggelsen skal ha et enhetlig arkitektonisk uttrykk, jfr. § 5.9.

5.5 Bebyggelsens gjerder mellom eiendommene og mot fellestunet, skal være ensartet for feltet i materialbruk og uttrykk. Gjerdene skal være mellom 0,9 og 1,2 meters høyde. Hensikten er å tydeliggjøre skillet mellom fellesareal og privat grunn.

5.6 Det skal avsettes minimum 80m2 for lek og uteopphold pr. bolig. Av dette arealet skal minst 25 m2 pr. bolig være opparbeidet som felles lekeplass. Lekeplasser skal være ferdig opparbeidet i takt med ferdigstillelsen av boligene, og før brukstillatelse gis.

5.7 Alle boliger skal dimensjoneres slik at de tilfredsstiller krav til framkommelighet for orienterings- og bevegelseshemmede i alle fellesrom og i alle rom i leiligheten og til boligens utearealer.

5.8 Alle tekniske installasjoner skal integreres i arkitekturen.

5.9 Byggevolumene skal oppdeles og plasseres innenfor byggegrensene slik det fremgår av utomhusplan datert 13.05.07.

§ 6. Område for konsentrert bebyggelse – område B3

6.1 Område B3 kan bebygges med blokkbebyggelse. Maks. tillatt tomteutnyttelse er 117 % BRA.

6.2 Garasjekjeller regnes ikke med i tillatt bruksareal, dersom det kan dokumenteres at det er tilstrekkelig terrengoverdekning over garasjekjeller til parkmessig opparbeidelse, minimum 50 cm jorddekke.

6.3 Gesimshøyde skal ikke overstige koter som er anvist på reguleringskartet.

6.4 Bebyggelsen skal ha flatt tak. Takterrasser tillates ikke.

6.5 Bebyggelsen skal ha et enhetlig arkitektonisk uttrykk.

6.6 Bebyggelsens gjerder mellom eiendommene og mot fellesarealer i 1.etasje, skal være ensartet i materialbruk og uttrykk. Gjerdene skal være mellom 0,9 og 1,2 meters høyde. Hensikten er å tydeliggjøre skillet mellom offentlig og privat grunn slik at allmennheten kan ferdes naturlig gjennom området.

6.7 Bebyggelsens balkonger mot syd skal være på minimum 9m2.

6.8 Det skal avsettes minimum 50m2 for lek og uteopphold pr. bolig (inkl. FL2). Av dette arealet skal minst 25 m2 pr. bolig være opparbeidet som felles lekeplass. Lekeplasser skal være ferdig opparbeidet i takt med ferdigstillelsen av boligene, og før brukstillatelse gis.

6.9 Alle boliger skal dimensjoneres slik at de tilfredsstiller krav til framkommelighet for orienterings- og bevegelseshemmede i alle fellesrom og i alle rom i leiligheten og til boligens utearealer.

6.10 Heis skal være tilgjengelig for orienterings- og bevegelseshemmede fra boder, fellesareal og parkeringskjeller.

6.11 Alle tekniske installasjoner skal integreres i arkitekturen.

§ 7 Offentlig kjørevei

7.1 Enkelttomter skal ikke ha direkte atkomst til offentlig vei, der annen atkomst er mulig.

7.2 Regulert atkomstvei, boligvei og gang-/sykkelvei skal beplantes som del av veianlegget.

7.3 Det skal utarbeides utomhusplan inklusive planteplan for berørte arealer utenfor selve veibanen. Planen skal være godkjent av bygningsrådet før igangsettingstillatelse gis.

7.4 Beplantningen skal være etablert før veianlegget kan godkjennes ferdigstilt.

§ 8. Friområde

8.1 Friområdet skal nyttes til friområde og skiløype.

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

8.3 Inngrep i terreng og vegetasjon som ikke er i tråd med godkjent utomhusplan, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt. I forbindelse med grunnarbeider for parkeringsgarasjer i område B1 og B2, er det tillatt å gjøre nødvendige inngrep ift eventuell flomsikring og nødvendig drenering av friområdet i den delen som inngår i bearbeidet terreng, som angitt i utomhusplan. Inngrep nærmere

enn 15 meter fra kanten på Hukenbekken er ikke tillatt. I en sone på 10 m langs Hukenbekken, skal kantvegetasjonen langs bekken bevares for å sikre biologisk mangfold.

§ 9. Friområde - tursti

9.1 Tursti mellom parsell 1 og 2 skal ryddes, og det skal etableres trapp i skråningen.

§ 10. Spesialområde for bevaring – vegetasjon og landskap

10.1 Innenfor boligområdet er det registrert veifar og ridesti fra middelalderen, som vist på planen. Alle inngrep som ikke er godkjent av ansvarlig vernemyndighet for kulturminner, er ikke tillatt.

10.2 Vegetasjon og terreng innenfor området skal bevares. Vegetasjon kan tynnes og ryddes. Det er ikke tillatt å felle trær med større omkrets enn 80 cm, målt 1 m over eksisterende terreng, uten tillatelse fra bygningsrådet. Dersom terreng og/eller trær som er forutsatt bevart, skades eller fjernes ulovlig, kan bygningsrådet gi pålegg om istandsetting av terreng og/eller gjenplanting av stedegen vegetasjon.

§ 11. Felles atkomst

11.1 Området skal nyttes til felles atkomst for de eiendommene, som er særskilt angitt med pil på plankartet.

11.2 Atkomsten skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

11.3 Atkomsten skal ferdigstilles før deling av tilknyttete eiendommer kan finne sted.

§ 12. Felles leke-/oppholdsområde

12.1 Område FL1 skal nyttes til felles lekeareal for parsell 3-7.
Område FL2 skal nyttes til felles lekeareal for område B1, B2 og B3.

12.2 Områdets utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan, som skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelsen kan skje.

12.3 Området skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte tomt gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

12.4 Godkjent utomhusplan må foreligge før igangsettingstillatelse for område B2 og B3 kan gis.

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

12.6 Lagring, tilrigging og massedeponering er ikke tillatt.

12.7 Felles leke-/oppholdsområde FL1 skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan før delingstillatelse gis.
Felles leke-/oppholdsområde FL2 skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan før brukstillatelse gis for bebyggelse innenfor område B3.

12.8 FL2 skal utformes som en naturlekeplass, hvor opprinnelig vegetasjon i størst mulig grad bevares. Større trær skal bevares. Dersom trær som er forutsatt bevart skades eller fjernes ulovlig, kan bygningsrådet gi pålegg om istandsetting av terreng og/eller gjenplanting av vegetasjon.

§ 13 Felles grøntareal

13.1 Område FG skal nyttes til felles lekeareal for område B2.

13.2 Områdets utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan, som skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelsen kan skje.

13.3 Området skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte tomt gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

13.4 Godkjent utomhusplan må foreligge før igangsettingstillatelse for område B2 kan gis.

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

13.6 Lagring, tilrigging og massedeponering er ikke tillatt.

13.7 Felles grøntareal skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan før brukstillatelse gis for bebyggelse innenfor område B2.

Lars Bjerke
Rådmann

Asker kommune

Vedtatt av Asker kommunestyre 6. mai 2025

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Innhold:

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

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

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

Tillegg til bestemmelsene:

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

Innledning

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

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

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

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

1. Forholdet til vedtatte arealplaner

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

Følgende kommunedelplaner gjelder i Asker:

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende planer gjelder uansett i sin helhet:

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

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

2. Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

2.2.1 Områder avsatt til byggeformål

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

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

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

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

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

2.2.2 Områder avsatt til fritidsbebyggelse og kombinert bolig- og fritidsbebyggelse

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

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

1. *Se bestemmelse 2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne*
2. *Se bestemmelse 11.1 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturminne.*
3. *100-metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområde #6 på kommuneplanens arealplankart.*

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

2.3.1 Utbygging i strid med gjeldende regulering

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

2.3.2 Opprettelse av ny grunneiendom eller arealoverføring i regulert boligområde

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

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

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

Såfremt forholdene nedenfor ikke er ivaretatt i gjeldende reguleringsplan, kreves ny reguleringsplan utarbeidet ved endring av virksomhet som medfører:

a. Økt biltrafikk som utløser krav til utbedring av teknisk infrastruktur i tråd med kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.
b. Støy over anbefalte støygrenser i tabell 2 i den til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442

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

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

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

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

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

2.6.1 Generelt

Kommunen kan kreve en samlet plan for flere eiendommer.

2.6.2 Krav om samlet plan for Øvre Hallenskog

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

2.6.3 Krav om samlet plan for Dikemarkområdet

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

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

2.6.4 Krav om ny samlet plan for Brønnøya

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

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

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

3. Rekkefølgekrav

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

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

3.1.1 Sosial infrastruktur:

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

3.1.2 Vann- og avløpskapasitet:

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

3.1.3 Transportkapasitet:

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

3.1.4 Trafikksikkerhet

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

3.1.5 Utbyggingsrekkefølge Slemmestad

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

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

Opplysning:

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

4. Utbyggingsavtaler

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

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

5. Definisjoner

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

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

6. Samfunnssikkerhet

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

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

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

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

6.1.2 Områdeskred

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Teknisk infrastruktur

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

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

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

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

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

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

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

Ved etablering av nye og utskifting av eksisterende lednings- og fiberanlegg skal disse ligge i bakken, med unntak av områder avsatt til LNF. Ved slike tiltak skal allé beplantning og verdifulle trær[1] bevares.

Opplysning:
1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

8. Vei, transport og parkering

8.1 Krav til tekniske løsninger for vei, adkomst og veibelysning (pbl. § 11-9, nr. 3)

Kommunale og private veier, adkomster og veibelysning skal bygges i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

8.2 Parkeringsnorm (pbl. § 11-9, nr. 5)

Kommuneplanens parkeringsnorm fremgår av tillegg 2. Parkeringsnormen skal legges til grunn for alt planarbeid og byggesaksbehandling. Parkeringsnormen gjelder der vedtatte arealplaner henviser til parkeringsnorm, samt der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan.

8.3 Ny Røykenvei (pbl. §§ 1-6 og 11-9, nr.3)

Ny Røykenvei er vist med samferdelslinje, bestemmelsesområde # 5, på arealplankartet. Før det gis tillatelse til tiltak som berører samferdselslinjen må det foreligge positiv uttalelse fra Viken Fylkeskommune.

9. Miljøkvalitet og forurensning

9.1 Energi og klima (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

9.1.1 Klimagassberegning

Klimagassberegninger skal utarbeides ved:

a. Nybygg større enn samlet 1000 m² BRA
b. Riving av eksisterende bygg større enn samlet 200m² BRA, eller 300m² drifts-/ lagerbygg innen landbruk.
c. Større anleggsprosjekter for bygging av vei, bruer, gang- og sykkelsti, og etablering av ledningsnett for vann- og avløp som innebærer inngrep i terreng.

9.1.2 Energiplan

Det skal lages en energiplan for nybygg større enn samlet 1000 m² BRA, og ved feltutbygging med mer enn 10 hovedbruksenheter.

9.1.3 Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser

Maskinene og kjøretøyene på bygge- og anleggsplassen bør være elektriske eller bruke hydrogen eller biogass der slike løsninger er kommersielt tilgjengelig. Som maskiner på bygge- og anleggsplassen regnes også aggregater og kompressorer.

9.2 Lysforurensning (pbl. § 11-9, nr. 6)

Ved lyssetting skal mengde lysforurensning begrenses. Belysning skal være funksjonell og begrenses med hensyn til antall lyskilder, lysstyrke og utforming.

9.3 Støy og luftforurensning (pbl. § 11-9, nr. 6)

9.3.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

Ved regulering og søknad om tiltak skal til enhver tid gjeldende:

a. Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520 følges.
b. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 følges. Herunder skal støy utredes i henhold til anbefalingene i T-1442 ved planlegging av og søknad om ny støyfølsom bebyggelse, støyende anlegg eller virksomhet. Videre skal grenseverdiene og kvalitetskriteriene i T-1442 legges til grunn.

9.3.2 Støysonekart

Kommunens støysonekart for vei og jernbane er grunnlag for vurdering av ny bebyggelse og behov for støyfaglig utredning. Se kommunens kartløsning.

9.3.3 Krav til støyfaglig utredning i gul og rød støysone

Der forhold til støy ikke er vurdert i reguleringsplan, eller støyvurderingen er eldre enn 10 år skal det ved oppføring av ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål[1] eller opprettelse av ny grunneiendom, utarbeides en støyfaglig utredning, jf. krav beskrevet i bestemmelse 9.3.6 Støyfaglig utredning.

9.3.4 Gul støysone – vurderingssone

9.3.4.1 Ny bebyggelse

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål[1] kan oppføres i områder med samlet støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 65 dB fra vei og L_{den} 68 dB fra jernbane, jf. T-1442 under følgende vilkår:

a. Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.[2]
b. Alle boenheter (*primære og sekundære*) har en stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor fasade)
c. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (*støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu*)
d. Minimum 3 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
e. Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
f. Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggteknisk forskrift

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

9.3.4.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger med støyfølsomt bruksformål[1] innenfor gul støysone kan utvides, påbygges og bruksendres under følgende vilkår:

a. Tiltaket fører ikke til ny boenhet, med mindre vilkår i §9.3.4.1 -ny bebyggelse- er oppfylt. For sekundær boenhet stilles samme støykrav som for tilhørende hovedbruksenhet.
b. Nye soverom skal ha vindu mot stille side (*støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu*)
c. Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utvendige støykilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggteknisk forskrift.

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

9.3.5 Rød støysone – forbudssone

Dersom støynivået ved skjerming reduseres til et nivå under grenseverdiene for rød støysone gjelder bestemmelser for gul støysone med vilkår som angitt bestemmelse 9.3.4.

9.3.5.1 Ny bebyggelse

Oppføring av nye bygninger til støyfølsomt bruksformål[1] eller opprettelse av ny grunneiendom til slikt formål, kan ikke finne sted i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

9.3.5.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål[1] innenfor rød støysonen kan ikke gjenoppbygges, utvides, bruksendres eller påbygges. Etablering av nye boenheter er ikke tillatt.

9.3.5.3 Avviksområder for støy

Innenfor avvikssone for støy, vist med bestemmelsesområde #1 på kommuneplanens arealplankart, kan ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål[1] (med unntak av nye skoler og barnehager) oppføres og eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål[1] utvides og påbygges i områder med støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 70 dB fra vei og L_{den} 73 dB fra jernbane, jf. T-1442 på følgende vilkår:

a. Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.[2]

b. Alle boenheter (primære og sekundære) har en stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor fasade)
c. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
d. Minimum 1 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
e. Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
f. Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggteknisk forskrift

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

9.3.6 Støyfaglig utredning

Støyfaglig utredning skal dokumentere at støymessige forhold er ivaretatt i henhold til en hver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, og at grenseverdier i T-1442, tabell 2 tilfredsstilles.

9.3.7 Støy i bygge- og anleggsfasen

Retningslinje T-1442 for støy i arealplanlegging, gjøres juridisk bindende også for bygge- og anleggsfasen for søknadspliktige tiltak jf. pbl. § 20-1. Der det kan forventes overskridelse av støygrensene ved bygge- og anleggsarbeid skal det utarbeides en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen. Arbeid som overskrider støygrensene i tabell 4 i T-1442 skal ikke skje om natten. Planen skal sendes inn samtidig med søknad om rammetillatelse og oppdateres for hver igangsettingstillatelse.

Opplysning:

1. *Se tillegg 4, definisjon av bebyggelse med støyfølsomt bruksformål (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler, barnehager, kontor og overnattingssted).*
2. *Se bestemmelse 12.3.1.d om krav til støynivå på uteoppholdsareal.*

10. Natur, landskap og grønnstruktur

10.1 Masseforvaltning (pbl. § 11-9, nr. 1, 3 og 8)

10.1.1 Arealer for masseforvaltning

Områder avsatt til råstoffutvinning framgår av arealplankartet. Områder som er avsatt til råstoffutvinning tillates ikke bebygget eller benyttet på en måte som vanskeliggjør framtidig utvinning av mineralske ressurser.

Uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser tillates ellers kun i område ATA1 og ATA2 såfremt området inngår i godkjent reguleringsplan.

Opplysning: Se også bestemmelse 2.4 om krav om ny reguleringsplan.

10.2 Sikring av gangadkomster til grøntområder (pbl. §11-9, nr. 6)

I regulerings-, dele- og byggesaker skal aktuelle gangadkomster, stier og smett til grønnstruktur og friluftsområder sikres/gjennomføres.

10.3 Opparbeidelse av nye turveier og skiløyper (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6)

Opparbeidelse av nye turveier og skiløyper med bruksbredde på mer enn 2 meter og som medfører vesentlig terrengbearbeiding eller fjerning av vegetasjon ut over normal skjøtsel, tillates kun i henhold til reguleringsplan.

Opplysning: Se R 10.3, og bestemmelser om opparbeidelse av sti og turvei innenfor områder avsatt til grønnstruktur og blågrønnstruktur, kap. 17.

10.4 Omdisponering av dyrket mark (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

I alle typer plan- og byggesaker som innebærer formålsendring fra LNF eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan. Matjordplan skal dokumentere at:

a. Matjord sikres og forflyttes til andre dyrkbare og dyrkede arealer slik at den fortsatt kan utnyttes til matproduksjon.
b. Uønskede fremmede arter eller planteskadegjørere håndteres slik at spredning av uønskede arter unngås.
c. All matjord skal flyttes før igangsetting av annet arbeid. Matjord skal ikke lagres, men tilføres direkte nytt areal.

Matjordplan skal forelegges kommunens landbruksmyndighet for uttalelse.
Bestemmelsen gjelder ikke innenfor avsatt arealformål baneformål.

10.5 Naturmangfold (pbl. §11-9, nr. 6)

Ved søknad om tiltak, skal det redegjøres for hvordan prinsippene i §§ 8–12 i naturmangfoldloven vedrørende naturmiljø, viktige naturtyper og biologisk mangfold er ivaretatt.

Dersom vurderingen av naturmangfold viser mangelfull kunnskap, ved søknad om tiltak i uregulerte områder eller i områder med reguleringsplan vedtatt før 01.01.2010, skal det gjennomføres kartlegging av naturmangfold inkl. naturtypekartlegging. Naturtypekartlegging skal utføres av fagkyndig biolog. Nye kartlegginger skal legges inn i Miljødirektoratets karttjeneste Naturbase og Artsdatabankens karttjeneste Artskart.

10.6 Vassdrag[1] (bekk, elv, dam og liknende) (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

Det skal tas hensyn til vassdrag i alle arealtiltak som berører vassdraget. Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes, og miljøtilstanden for vannforekomsten skal ikke påvirkes negativt.

Det tillates ikke å lukke bekker/vassdrag. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes. Dersom dette ikke lar seg gjøre, skal det begrunnes.

Ved tiltak nær vassdrag skal det i en tidlig planfase avklares om det kreves avbøtende tiltak eller plangrep for å hindre forurensning i anleggsperioden eller senere. Det skal legges vekt på å unngå avrenning av partikler.

10.6.1 Byggegrense mot vassdrag:

Der det langs vassdrag[1] ikke er definert hensynssone, gjelder følgende byggegrense mot vassdrag:

a. Minste avstand 30 meter i områder avsatt til LNF
b. Minste avstand 20 meter i områder avsatt til byggeformål[2] og blågrønnstruktur.

Der det er fastsatt byggegrense langs vassdrag i vedtatt reguleringsplan gjelder denne. Der det ikke er fastsatt byggegrense mot vassdrag i gjeldende reguleringsplaner tilsvarer byggegrensen avgrensingen av hensynssone Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1.

Tiltak etter pbl. § 1-6 er ikke tillatt nærmere vassdrag enn byggegrensene angitt ovenfor, følgende tiltak er likevel tillatt nærmere enn angitt byggegrense, forutsatt at tiltakene ikke er i konflikt med verdifulle arts- og naturforekomster, og er i tråd med kommuneplanens øvrige bestemmelser:

a. Tiltak på eksisterende bygg som ikke medfører økning i BYA, utvidelse eller plassering nærmere vassdrag.
b. Vedlike hold av eksisterende og godkjent; anlegg, teknisk infrastruktur og vei,
c. Vedlikehold av eksisterende stier, og varsom tilrettelegging for natur opplevelser og friluftsliv.
d. Byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget1, herunder også vedlikehold av eksisterende dammer, broer, flom- og erosjonssikring.

10.6.2 Vegetasjonsbelte:

Innenfor hensynssone H560_1 skal det langs vassdragene[1] opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte hvor vegetasjon skal bevares på minst 20 meter i områder avsatt til LNF og 10 meter i områder avsatt til byggeformål[2] og blågrønnstruktur, med mindre annet følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

Skånsom skjøtsel av kantvegetasjon er tillatt forutsatt at det ikke medfører forringelser av naturkvalitetene (biotopendring). Avstander måles på begge sider av vassdrag, horisontalt inn på land fra elve- eller bekkekant ved normal vannføring.

Ved brøyting skal det vises hensyn til vegetasjonsbeltet langs vassdrag, snølagring tillates ikke innenfor vegetasjonsbeltet.

Opplysning: Se bestemmelse 6.2 om flomveier, og vannressursloven § 11 (kantvegetasjon).

1. *Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.*
2. *Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-7 nr.1.*

10.7 Byggegrense mot sjø (§ 11-9, nr. 5 og 6)

Byggegrense mot sjø er vist med juridisk linje på kommuneplanens arealplankart. Nærmere sjø enn angitt byggegrense tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6, annet enn:

a. Tiltak for tilrettelegging av offentlige; friområder, parker, kyststi, turstier, sanitæranlegg og HC-parkering, til allmenn ferdsel og bruk.
b. Påfylling av stedegen sandtype[2] på eksisterende offentlig sandstrand.
c. Regulert småbåthavn i tråd med bestemmelse 19.2
d. Regulert brygge eller molo i tråd med bestemmelse 10.8.1.
e. Gjenoppføring/reparasjon av tidligere godkjent brygge i tråd med bestemmelse 10.8.2.
f. Nyetablering, vedlikehold, flytting og fjerning av offentlige anlegg til navigasjonsmessig bruk.

g. Offentlig godkjente vann- og avløpsanlegg, forutsatt at disse ikke medfører søknadspliktige terrengendringer.
h. Tilbygg på inntil 8m^2 for sanitæranlegg når følgende vilkår er oppfylt:
   1) Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakkering av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg, og
   2) det kan dokumenters at sanitæranlegg ikke kan integreres i eksisterende bebyggelse, og
   3) tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, i retning bort fra sjø, og
   4) tilbygget har materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.

Nærmere sjø enn angitt byggegrense er det ikke tillat å fjerne vegetasjon, utenom normal skjøtsel. Verdifulle trær[1] skal bevares.

Opplysning:
1. Se tillegg 4, definisjon av Verdifulle trær.
2. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

10.8 Brygger og sandstrender (pbl. §§ 1-5, 11-9, nr. 5 og 11-10 nr. 5)

10.8.1 Regulerte brygger

Oppføring av nye brygger og lignende tiltak tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 11.09.1993. I områder som omfattes av reguleringsplaner som åpner for oppføring av brygger og lignende gjelder følgende:

a. Det tillates én fastbrygge på maks 10 m² per eiendom med strandlinje.
b. Fastbrygger som oppføres langsetter sjøkanten skal ikke ta opp mer enn 6 meter av strandlinjen.
c. Der hvor det er langgrunt tillates i tillegg flytebrygge ut til sjødybde på 1,5 meter middelvannstand. Lengden på flytebryggen må ikke overstige 10 meter inkludert landgang, og bredden skal være maksimalt 2,4 meter.
d. Fastbrygger skal som hovedregel bygges som pelebrygge eller utkraget brygge.
e. Sprengningsarbeider tillates ikke
f. Støping i sjøbunn i form av tett konstruksjon/bølgebryter tillates ikke.
g. Molo, steinfyllinger og andre bunnmurte brygger er ikke tillatt, annet enn der det følger av reguleringsplan.
h. Utriggere tillates ikke.
i. Det er ikke tillatt å etablere rekkverk/levegger, lyssetting, flaggstenger eller andre privatiserende elementer på eller ved bryggen.

Bestemmelsen gjelder ikke regulert felles bryggeanlegg eller småbåthavn.

10.8.2 Etablerte brygger

Endring, riving og gjenoppføring av lovlig etablert brygge er tillatt på følgende vilkår:

a. Det kan dokumenteres at det er mindre enn 5 år siden bryggen ble skadet/ødelagt og fungerte etter sin hensikt.
b. Tiltaket medfører ikke utvidelse av opprinnelig godkjent brygge
c. Tiltaket ellers er i tråd med bestemmelse 10.8.1 Regulerte brygger, bokstav b, c, d, e, h og i.

10.8.3 Sandstrender

Det tillates ikke etablering av kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype[1], hverken på land eller i sjø. Tiltak i sjø krever tillatelse fra statsforvalteren.

Opplysning: Etablering av bøyer er søknadspliktig etter havne- og farvannsloven.
1. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø

11.1 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø (pbl. § 11-9, nr. 7)

11.1.1 Ved nye tiltak og regulering

Ved nye tiltak og ved regulering skal det tas særlig hensyn til kulturminner og kulturmiljøer, herunder historiske hageanlegg, tufter og andre spor etter eldre bosetning, dyrkingsspor, stier, maritime kulturminner, industrielle kulturminner, tradisjonslokaliteter, tradisjonelle industrimiljøer og anlegg, inkl. Is dammene, bergverk/gruvevirksomhet etc. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart, og områdenes særpregede miljø og identitet skal sikres. Også parker, friareal, hager, alleer og verdifulle trær skal i størst mulig grad bevares. Nye bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur, gateløp, høyder, volum og formspråk. Nye tiltak skal ikke redusere områdets miljø- og verneverdi.

11.1.2 Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi

Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi skal bevares, i tråd med tidligere vedtatte kulturminneplaner:

a. Plan for faste kulturminner i Asker, vedtatt 08.11.2016
b. Liste over prioriterte kulturminner og kulturmiljøer i Røyken, etter vedtak av 14.12.2017
c. Liste som viser verneverdi for vurderte bygg i Hurum (A-listen), etter vedtak av 09.04.2019

For bebyggelse med høy verneverdi gjelder følgende:

a. Riving av bebyggelse, herunder konstruksjoner og anlegg, er ikke tillatt.
b. Bygningene kan settes i stand under forutsetning av at takform, fasadeutforming, materialbruk og detaljering er lik eksisterende, eller tilbakeføres til tidligere utseende.
c. Mindre tilbygg og påbygg kan tillates, dersom endringene underordnes bygningens hovedform og -volum, material- og fargebruk og utformes på en slik måte at bygningen beholder sin verneverdi.

11.1.3 Bygninger og anlegg fra før 1950 eller SEFRAK-registrert, med ikke avklart verneverdi

Ved søknad som innebærer fjerning, skjemming, riving eller ombygging av kulturminner, bygninger og anlegg som er fra før 1950 eller SEFRAK-registrert, med ikke avklart verneverdi, kan kommunen stille krav om kulturminnefaglig vurdering av verneverdien til kulturminnene, bygningene eller anleggene. Dette omfatter også tradisjonslokaliteter og alle andre typer kulturminner fra nyere tid, som ikke er automatisk fredet i henhold til Lov om kulturminner.

11.1.4 Kulturminne som sekundær boenhet

På eksisterende tomter avsatt til boligbebyggelse hvor det er tillatt med sekundær boenhet, kan den sekundære boenheten etableres i eksisterende frittliggende bygning som er registrert som kulturminne, under følgende forutsetninger:

a. Tiltaket medfører ikke økt boligvolum. Hele bygningen kan tas i bruk som sekundær boenhet
b. Bygningen beholder sin verneverdi
c. Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg
d. Tiltaket har vært på høring hos Fylkeskommunen, og tiltak beliggende i 100m-beltet har vært til høring hos Statsforvalter

Endring av boenhet som nevnt over utløser ikke krav til opparbeidelse av vei for ny boenhet ihht. vei- og gatenormal.

11.1.5 Ved søknad om riving av kulturminne[2]

Ved søknad om riving av et kulturminne eller ved søknad om tiltak som vil kunne påvirke et kulturmiljø skal det foreligge en kulturminnefaglig vurdering av verneverdien av kulturminnet i seg selv, av kulturminnets rolle i det fysiske miljø det befinner seg i, og av konsekvenser for kulturmiljøet.

Søknad om riving av kulturminner med høy verneverdi, eller tiltak som vil kunne påvirke et kulturmiljø med høy verneverdi, skal forelegges fylkeskommunens kulturminnemyndighet før eventuell tillatelse.

11.1.6 Solcelleanlegg på kulturminner og i kulturmiljø, jf. pbl. § 11-9 nr. 6
Etablering av solcelleanlegg på bygninger med formell vernestatus, fredet, eller vernet etter pbl., eller på bygninger innenfor kulturmiljø fastsatt i plan, er ikke tillatt uten samtykke fra kommunen(kulturminneforvalter). Tillatelse kan kun gis dersom anlegget ikke forringer kulturminneverdien av bygningen eller kulturmiljøet.

Opplysning: Se tillegg 5, A-liste fra Hurum kommune.

1. *Se bestemmelse 2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne.*

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

12. Fellesbestemmelser til arealformål

12.1 Bevaring av vegetasjon før regulering (pbl. § 11-9 nr. 1, 4 og 6)

For områder avsatt til byggeformål, arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt småbåthavn med krav om reguleringsplan tillates ikke fjerning av trær eller annen verdifull vegetasjon, utover normal skjøtsel, før området inngår i en reguleringsplan og status til terreng og vegetasjon er fastsatt. Dette gjelder ikke tiltak som er unntatt plankravet jf. bestemmelse 2.2

12.2 Terrenginngrep, plassering og grøntareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

12.2.1 Plassering og terrenginngrep
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. For å unngå større fyllinger og skjæringer ved plassering i terreng, skal høydeforskjellen på tomten tas opp i bebyggelsen. Tiltak skal tilpasses terreng og landskap, ikke omvendt.

Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for, tillates ikke utenfor byggverkets fotavtrykk, med mindre det følger av reguleringsplan. Utfylling/igjenfylling skal kun skje med rene masser.

Bestemmelsen gjelder ikke for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, arealformålet ATA1-2, eller områder avsatt til massedeponi, massemottak eller råstoffutvinning i kommuneplan eller reguleringsplan.

12.2.2 Andel grøntareal
Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, skal områder avsatt til byggeformål, utenom sentrumsformål, ha en andel grøntareal[1] på bakkenivå som er minimum 30 % av netto tomteareal.

Opplysning: 1. se definisjon av Grøntareal i tillegg 4 definisjoner.

12.3 Uteoppholdsareal, leke- og aktivitetsareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

Minste uteoppholdsarealet (MUA) inndeles i tre kategorier: MUA privat, MUA felles og MUA lekeareal. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, gjelder følgende for uteoppholdsareal:

12.3.1 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA)

a. Uteoppholdsarealet skal være egnet til lek, aktivitet, opphold og rekreasjon. Areal avsatt til ferdsel (sykling, kjøring, parkering, renovasjon og lignende) skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet (MUA).
b. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3. Ved planlegging av nye boligområder og opprettelse av ny grunneiendom skal 25 % av uteoppholdsarealet ikke være brattere enn 1:16.
c. Utforming av gode uteoppholdsarealer skal ikke medføre uheldig planering/oppfylling av terreng, jf. bestemmelse 12.2.1.
d. Alle uteoppholdsareal som inngår i MUA, skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstille nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
e. Ved regulering skal minst 50 % av alle uteoppholdsareal som inngår i MUA skal være solbelagt kl. 15 ved vår- og høstjevndøgn.
f. Alle private uteoppholdsarealer (MUA privat) skal ha min. 3 timer sammenhengende dokumentert soltilgang ved vår- og høstjevndøgn.
g. For øvrig gjelder særskilte krav til minste uteoppholdsareal i henhold til tabellen i retningslinje R 12.3.

12.3.2 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal lekeareal (MUA)

a. Lekearealer skal gi muligheter for ulike typer lek til alle årstider. De skal kunne brukes av ulike aldersgrupper og gi mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne.
b. Lekeareal for barn i ulike aktivitetsgrupper skal framgå av illustrasjonsplan og utomhusplanen.
c. Utomhusplan med beskrivelse skal redegjøre for lokalisering av ulike funksjoner i forhold til hverandre, sol, støy, forurensning og vind. Eventuelle fysiske skiller mellom ulike bruksformål må framgå.
d. Innenfor lekearealer skal det redegjøres for bevaring og integrering av eksisterende terreng og vegetasjon.

12.4 Byggegrense mot vei (pbl. § 11-9, nr. 5)

12.4.1 Byggegrense mot kjørevei

I områder avsatt til byggeformål, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, der det ikke er definert byggegrense i gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan, gjelder følgende:

a. Mot fylkesveier i områder med sentrumsformål er byggegrense 15 meter.
b. Mot Semsveien, Rustadveien, Vollenveien, Heggedalsveien, Kirkeveien, Gamle Drammensvei, Blakstadmarka, Langenga, Bleikerveien sør for kryss Røykenveien og mot Drammensveien vest for Slottsberget, Liahagen, Dikemarkveien, er byggegrense 20 meter.
c. Mot fylkesveier for øvrig er byggegrense 30 meter.
d. Mot kommunale og private veier følger byggegrense av kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

Avstanden skal måles fra midtlinjen i to-felts vei, og fra midtlinje i nærmeste kjørebane ved flere enn to felt.

12.4.2 Byggegrense mot gang og sykkelvei

Såfremt annet ikke fremgår av reguleringsplan, er byggegrensen for gang og sykkelvei:

a. 15 meter i LNFR-områder
b. 7 meter i andre områder

Avstand måles fra midtlinjen i gang og sykkelveien.

12.5 Avkjørsel til eiendommer (pbl. § 11-10, nr. 4)

Det tillates kun én avkjørsel per eiendom, med mindre gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan angir annet. I LNFR-områder kan flere avkjørsler per eiendom tillates med tillatelse fra veieier, jf. bestemmelse 18.1.2

Ved regulering/etablering av ny boligtomt skal avkjørsel skje direkte fra offentlig vei eller fra felles boligvei.

Der slik felles boligvei betjener flere eiendommer, skal arealet reguleres til felles boligvei og etableres som fellesareal (realsameie) for de eiendommene veiarealet skal betjene.

12.6 Mobilitetspunkt (pbl. § 11-9, nr. 5)

Der mobiltetspunkt ikke er angitt i reguleringsplan, kan mobilitetspunkt etableres i områder avsatt til sentrumsformål, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, så fremt:

a. Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
b. Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
c. Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
d. Det er tilgang til parkering for henting og levering
e. Tiltaket har en god estetisk utforming og plassering

12.7 Returpunkt, pakkeautomater etc. (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-10 nr. 1)

Der ikke annet følger av reguleringsplan, kan returpunkt, pakkeautomater etc. plasseres i områder avsatt til byggeformål så fremt:

a. Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
b. Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
c. Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
d. Det er tilgang til parkering for avlevering/henting.
e. Tiltaket har en god estetisk utforming og plassering

12.8 Nettstasjoner (pbl. § 11-9, nr. 5)

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende nettstasjoner, gjelder følgende:

a. Nettstasjoner tillates oppført i områder avsatt til byggeformål[1], samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt i LNF-områder i forbindelse med fremføring av strøm til eksisterende og godkjent bebyggelse.
b. Nettstasjoner tillates ikke oppført på områder avsatt til uteoppholdsareal (lekeplass) eller innenfor hensynsone for Naturmiljø (H560_1-3), hensynssone nedslagsfelt drikkevann (H110) Faresone Flom (H320), faresone ras og skred (H310) eller båndleggingssone H720, H730 og H735.
c. Nettstasjon tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse.
d. Nettstasjonen skal i utforming og plassering tilpasses omgivelsene, ved plassering innenfor hensynssone kulturmiljø (H570_1-4) skal utforming og plassering avklares med kommunens byggesaksavdeling (kulturminnegruppe).
e. Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, og inntil 2 meter fra eiendomsgrense og regulert vei.
f. Nettstasjoner skal ikke komme i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel.
g. Nettstasjoner skal ha minimum 5 meter avstand fra annen bebyggelse.

12.9 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-9, nr. 6)

Alle plan- og byggesaker skal inneholde en redegjørelse og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning.

Ved søknad om oppføring av nybygg og tilbygg/påbygg, skal det utarbeides terrengsnitt som viser eksisterende og ferdigplanert terreng med oppriss av tiltaket og bebyggelse på naboeiendommer. Eiendomsgrenser og byggegrenser skal fremgå av illustrasjonen.

12.10 Skilt- og reklameinnretninger (pbl. § 11-9, nr. 5)

Skilt og reklameinnretninger skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende bestemmelser for skilt og reklameinnretninger i Asker kommune.

Skilt til offentlige og samfunnsnyttige institusjoner i henhold til bestemmelser for skilt og reklameinnretninger skal forelegges kommunen for vurdering av unntak fra søknadsplikt.

13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse

13.1 Feltutbygging (pbl. § 11-9, nr. 5)

Utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter tillates kun i prioriterte vekstområder[1], eller på arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse på kommuneplanens arealplankart, med mindre annet fremgår av reguleringsplan.

Opplysning: Arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse fremgår av boligbyggeprogrammet, og er gitt feltnavn, Se også retningslinje R.13.1

1. *Prioriterte vekstområder er vist med bestemmelsesområde #7 på kommuneplanens arealplankart.*

13.2 Sosiale boformer (pbl. § 11- 9, nr. 5)

Det kan etableres sosiale boformer hvor en gruppe boliger er knyttet til både innvendige og utvendige fellesarealer. Fellesarealet skal være samlet, og i direkte tilknytning til boenhetene. Det skal være varierte boligstørrelser tilrettelagt for en variert beboergruppe.

Opplysning: Se tillegg 4, definisjon av sosiale boformer, og R13.2.

13.3 Sekundær boenhet (pbl. § 11-9, nr. 5)

Sekundær boenhet[1] tillates kun i tilknytning til enebolig og skal være integrert i hovedbruksenheten, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, eller i bestemmelser 14.3, 14.4 og 14.5, jf. 11.1.4.

Maksimal størrelse på sekundær boenhet er 60 m² BRA per tomt + bodareal på inntil 5 m² BRA, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan. Overbygget parkering for sekundær boenhet inngår ikke i maksimal størrelse.

Opplysning: Se bestemmelse 11.1.4 om Kulturminne som sekundær boenhet, og bestemmelser 8.2 og 12.3 med krav til parkering og uteoppholdsareal

1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet og sekundær boenhet.*

13.4 Plassering av mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor byggegrense i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.4.1 Støttemur og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense, forutsatt at:

a. De mindre tiltakene ikke er i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss.
b. Krav i bestemmelse 12.2.1 og 14.1.2 om terrenginngrep ivaretas.
c. Øvrige krav etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter ivaretas.

13.4.2 Mindre tiltak og bygg unntatt søknadsplikt, utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom[1]

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre tiltak jf. pbl § 20.5 og byggesaksforskriften (SAK 10) § 4.1 plassert utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom[1], forutsatt at:

a. Tiltaket plasseres minst 1 meter fra nabogrensen, avstandskravet gjelder ikke for grannegjerde på inntil 1,5 meter høyde, eller levegg på inntil 1,8 meter høyde og 5 meter lengde.
b. Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m2 BYA og BRA.
c. Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
d. Bygning kan ikke inneholde rom for varig opphold.

Opplysning: For SB områder se bestemmelse 14.4.1 om tilpasning til eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur.

1. Det er begrensninger for tiltak utenfor byggegrense mot vei, se 13.4.1 og 13.5

13.5 Plassering av frittliggende garasje og avfallshus utenfor byggegrense mot vei i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.5.1 Frittliggende garasje eller uthus o.l.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det én frittliggende garasje eller ett uthus eller lignende bygg plassert utenfor regulert byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes:

a. Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m^2 BYA og BRA.
b. Der den enkelte reguleringsplan ikke angir lavere høyde, tillates gesimshøyde inntil 3,0 m og mønehøyde tillates inntil 5,0 m. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
c. Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
d. For garasje med innkjøring parallelt med vei, skal avstand til veiformål være minimum 2,0 m.
e. For garasje med innkjøring vinkelrett fra vei, skal avstand til veiformål være minimum 5,0 m. Det skal være plass til bil foran garasje på egen tomt (minimum 5 m).
f. Bygning skal plasseres minimum 2 meter fra veiformål.
g. Bygget kan ikke inneholde rom for varig opphold.
h. For riks- og fylkesveier tillates ikke parkering mellom byggegrense og vei.
i. Plassering av bygget skal ikke komme i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss.

13.5.2 Avfallshus

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

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

Opplysning: For SB områder se bestemmelse 14.4.1 om tilpasning til eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur.

14. Bestemmelser til småhusområder

14.1 Bebyggelse og terrenginngrep (pbl. § 11- 9, nr. 5)

14.1.1 Type bebyggelse:

Boligkategorier fremgår av arealplankartet. Innenfor boligområder angitt som, boligkategori *generelle boligområder* (GB), *spesielle boligområder* (SB), og *boligområder innenfor 100 metersbeltet langs sjø*[1] (GBS) tillates kun frittliggende småhusbebyggelse som angitt i bestemmelsene nedenfor.

I småhusområdene tillates ikke videre fortetting annet enn der det følger av reguleringsplan, som angitt i bestemmelse 2.3.

Bestemmelsenes kapittel 14 gir rammer for bebyggelsens utnyttelse og utforming.

14.1.2 Terrengendringer utenfor byggverkets fotavtrykk

Bygg skal plasseres i forhold til terreng i tråd med bestemmelse 12.2.1. Såfremt ikke annet er bestemt i reguleringsplan skal minimum 50 % av tomtens areal holdes fri for terrenginngrep, herunder også byggegroper og andre inngrep i terreng i bygge- og anleggsfasen. Der det kan gjøres terrenginngrep gjelder følgende:

a. For tomter med terrengfall mindre enn1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 1,5 meter i terrengets fallretning.
b. For tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1,5 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 2 meter i terrengets fallretning.
c. Høyder måles fra eksisterende terreng, og avstand mellom støttemurer måles fra bunn av øverste støttemur til ytterkant topp av nederste støttemur.
d. Terrenginngrep som er nødvendig for å etablere nødvendig og/eller trafikksikker adkomst, herunder kjellerinngang, innkjøring til garasje etc. kan overstige høydene angitt i a og b.
e. Terrenginngrep for lysgrav, trappenedgang etc. som ligger inntil 1,5 meter fra byggets fasadeliv tillates ut over høydene i a og b.

Opplysning: se bestemmelse 2.3 om krav om ny reguleringsplan i regulerte boligområder

1. *100-metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart.*

14.2 MUA krav (minste uteoppholdsareal) for frittliggende småhusbebyggelse

Der annet ikke er bestemt i gjeldende reguleringsplan gjelder følgende krav for minste uteoppholdsareal:

a. Eneboliger skal ha minimum 200m^2 uteoppholdsareal hvorav minimum 75 m^2 skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 4 meter.
b. Tomannsboliger skal ha minimum 150 m^2 uteoppholdsareal per hovedbruksenhet hvorav minimum 75 m^2 skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 3 meter.
c. Sekundærboenhet skal ha minimum 12 m^2 uteoppholdsareal som skal være sammenhengende og i direkte tilknytning til boenheten.

Takterrasser kan medregnes i uteoppholdsareal dersom takterrassen grenser mot annet målbart uteoppholdsareal på terreng, og hvor det ikke er nivåforskjell på mer enn 20cm mellom terrenget og terrassen.

14.3 Generelle boligområder (felt GB) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Boligkategori GB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.3 nedenfor gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsene gjelder også uregulerte boliger utenfor 100-metersbeltet jf. bestemmelse 2.2.1

14.3.1 Boenheter[1]

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter[1], tillates disse områdene bebygget med to boenheter[1]. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundær[2] boenhet eller én tomannsbolig.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.3.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GB skal BYA ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 20 %.

I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnormen, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Følgende planer gjelder fortsatt mht. utnyttelse:
a. 179H Del av Poverud Ulven Golfsenter – 1.6.2004
b. 55i Skustadgata – 18.11.2003

14.3.3 Høyder

Regulert etasjebegrensing oppheves. Der gjeldende regulering ikke angir høyere høyde, gjelder følgende:
a. Gesimshøyde tillates inntil 7,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 9 meter.
b. For bebyggelse med pulttak og/eller flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Ved kombinasjon med andre takformer tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter.
c. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 8 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

14.3.4 Tak

Alle takformer og møneretninger tillates, også der annet er bestemt i reguleringsplan.
Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbhus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:
a. Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
b. Gesimshøyde for ark/opplett/kobbhus tillates inntil 8,0 meter, og skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser[4] tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter. For takterrasser[4] høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:
a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5 m fra gavlvegg.
b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 40% av bygningens BYA.

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.3.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

Der gjeldende reguleringsplan ikke angir høyere høyde for garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 5 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
c. Garasje skal være tilpasset hovedhuset.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir. I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for boligen også gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.3.6 Parkering
Antall garasjeplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2, uavhengig av om garasjen bygges eller ikke. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
2. *Se bestemmelse 13.3 Sekundær boenhet.*
3. *Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.*

14.4 Boligområder med spesielle kvaliteter (felt SB) (pbl. § 11- 9, nr. 5, 6 og 7)

Boligkategori SB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.4 gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring.

14.4.1 Tilpasning til eksisterende bebyggelse
Plassering av ny bebyggelse skal følge eksisterende bebyggelsesstruktur[4]. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området i byggestil, utforming, materialbruk, farge, skala og form.

14.4.2 Boenheter[1]
I områder som er regulert til frittliggende boliger og der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter, tillates én frittliggende enebolig og én integrert sekundær[2] boenhet.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.4.3 Utnyttelse
I boligområder avsatt som boligkategori SB skal BYA ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 15 %.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt BYA.

14.4.4 Høyder

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

a. Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse.
b. Gesimshøyde tillates inntil 6,5 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,5 meter. Målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Der reguleringsplan angir etasjebegrensing, med unntak av hensynsone bevaringsområder for kulturminne, gjelder følgende:

a. Der reguleringsplanen tillater mindre enn 2 etasjer tillates gesimshøyde inntil 4,5 meter, og mønehøyde inntil 6,5 meter. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 5,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
b. Der reguleringsplanen tillater 2 etasjer eller mer, tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter, og mønehøyde inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 6,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
c. På tomter der eksisterende terreng er flatt (maks. 0,5 meter høydeforskjell innenfor husets fotavtrykk) tillates både gesims- og mønehøyde inntil 0,5 meter høyere enn angitt i punktene a og b.
d. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.4.5 Garasje bod, uthus og andre lignende bygninger

Der annet ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 5 meter.
b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
c. Garasje skal være visuelt tilpasset hovedhuset.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m² BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligens hovedvolum(én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.4.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, gjelder bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.[3]
Innenfor planer som tillater garasje på 35 m² BYA tillates denne oppført på 36 m² BYA.

14.4.7 Tak

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Takterrasse er kun tillat der dette fremgår av reguleringsplan.

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner.

1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
2. *Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.*
3. *Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.*
4. *Se tillegg 4 definisjon av bebyggelsesstruktur.*

14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet langs sjø[4](felt GBS) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Bestemmelsene i punkt 14.5 gjelder regulerte områder med plan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsen gjelder også uregulerte boliger i 100-metersbeltet, jf. bestemmelse 2.2.1.

14.5.1 Boenheter[1]

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter[1], tillates disse områdene bebygget med én frittliggende enebolig per fradelt tomt. Én integrert sekundær[2] boenhet tillates på tomter over 1200m².

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.5.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GBS skal BYA ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m²-BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt %- BYA.

14.5.3 Høyde

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

a. Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse
b. Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyden tillates inntil 8,0 meter.
c. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Der reguleringsplan angir etasjebegrensing, med unntak av hensynsone bevaringsområder for kulturminne, gjelder følgende:

a. Der reguleringsplanen tillater mindre enn 2 etasjer tillates gesimshøyde inntil 4,5 meter, og mønehøyde inntil 6,5 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
b. Der reguleringsplanen tillater 2 etasjer eller mer, tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter, og mønehøyde inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 6 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
c. På tomter der eksisterende terreng er flatt (maks. 0,5 meter høydeforskjell innenfor husets fotavtrykk) tillates både gesims- og mønehøyde inntil 0,5 meter høyere enn angitt i punktene a og b.
d. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.4 Tak

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbhus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:

a. Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
b. Gesimshøyde for ark/opplett/kobbhus skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser[3] tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter.

For takterrasser høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5m fra gavlvegg.
b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 m^2

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

Der gjeldende reguleringsplan ikke angir høyere høyde for garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 5 meter.
b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
c. Garasje skal være visuelt tilpasset hovedhuset. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m² BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.5.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, skal antall garasjeplasser og antall biloppstillingsplasser være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.[4]

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 om Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. 100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart

1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
2. *Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.*
3. *Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.*
4. *Se Bestemmelse 10.7 om byggegrense mot sjø.*
5. *Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt*

15. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-7, nr.1)

15.1 Bebyggelse og anlegg (BA) (pbl. § 11-9, nr. 5)

Områder for bebyggelse og anlegg åpner for kombinert nærings- og boligformål.

15.1.1 Byggeformål BA1

Innenfor BA1 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet. Eksisterende detaljhandelsvirksomhet kan opprettholdes.

15.1.1.1 Byggeformål BA1.1 (Føyka)

Det tillates bruk etter 15.1.1 Minimum 50% av Føyka-området (regulert delfelt I, II og IV) skal være fri for bebyggelse og tilrettelagt for rekreasjon og fysisk aktivitet.

15.1.2 Byggeformål BA2

Innenfor BA2 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet, samt arealer for plasskrevende varehandel.[1]

15.1.3 Byggeformål BA3

Innenfor BA3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet.

15.1.4 Byggeformål BA4

Innenfor BA4 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.

15.1.4.1 Byggeformål BA4.1 Sosiale boformer (felt SL14, felt ÅN3)

Innenfor BA4.1 kan det etableres offentlig eller privat tjenesteyting som omfatter boliger med sosiale boformer for eldre, eller personer med nedsatt funksjonsevne.

Øvre Hagen gård, felt ÅN3, tillates bygget om til boliger innenfor eksisterende bebyggelse.
Gårdstunet skal opprettholdes og anlegget tilpasses kulturlandskapet.
Eksisterende terreng og vegetasjon skal inngå som et aktivum i bofelleskapet.
Nødvendige tiltak skal iverksettes slik at tilstøtende landbruksarealer skjermes og landbruksdrift kan pågå uforstyrret.

15.1.4.2 Byggeformål BA4.2 (Blakstad sykehus og Vettre)

Innenfor BA4.2 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.[2]

Ved ny regulering av Vettre hotell, skal det inn mot Løkenesskogen naturreservat avsettes en buffersone som sikrer naturmangfold, landskap og avrenning i naturreservatet.

15.1.4.3 Byggeformål BA4.3 (Tronstad)

Innenfor BA4.3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, herunder museumsvirksomhet.

Opplysning:

1. *Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel*
2. *Se rekkefølgekrav i bestemmelse 3.1.3.c*

16. Bestemmelser til andre byggeområder

16.1 Fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 3, 5 og 6)

16.1.1 Grunneiendom

I områder avsatt til fritidsbebyggelse eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF er oppdeling av eksisterende grunneiendom ikke tillatt.

16.1.2 Fritidsbebyggelse utenfor 100 metersbeltet langs sjø[1]

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, tillates oppføring av én fritidsbolig på eksisterende ubebygget tomt og utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til fritidsbebyggelse utenfor 100-meterbeltet langs sjøen, eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF. Tillatelse kan gis under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

Utvidelse av eksisterende fritidsbolig kan ikke medføre opprettelse av ny boenhet på tomten. Grad av utnytting skal ikke overskride %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal overskrider ikke 125 m².

Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

d. Utebelysning

Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

16.1.3 Fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrensen mot sjø[1]

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan tillates kun tilbygg på inntil 15 m² på eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF og fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrense mot sjø, dersom følgende er oppfylt:

a. Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakkering av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg.
b. Samlet BYA på tomten overskrider ikke 125 m² inkludert tilbygget.
c. Tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, og i retning bort fra sjø.
d. Eksisterende bebyggelse og tilbygg skal ha materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.
e. Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.
f. Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

Opplysning: Se bestemmelse 2.2 Unntak fra plankrav, og bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø

1. *100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart.*

16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBF) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3 og 5)

Innenfor KBF tillates bolig- og fritidsbebyggelse. Fritidsbebyggelse i tråd med reguleringsplan/bestemmelsene i punkt 16.1, og boligbebyggelse i tråd med reguleringsplan.

16.2.1 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig

Innenfor KBF kan eksisterende fritidsbolig bruksendres til helårsbolig, under følgende forutsetninger:

a. Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
b. Boligen har opparbeidet adkomst i tråd med den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm, eller i henhold til regulert standard.
c. Det er opparbeidet trygg skolevei[3] med maksimal gangavstand på 4 km til barneskole eller etablert skoleskysstilbud.
d. Boligen har renovasjonsløsning i henhold til enhver tid gjeldene forskrift om renovasjon.[2]

For Brønnøya gjelder i tillegg kravene i punkt 16.2.2.

16.2.2 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig, og andre tiltak på Brønnøya

Det skal utarbeides en samlet reguleringsplan for Brønnøya, i tråd med 2.6.4. Det tillates ikke bruksendringer til boliger eller andre tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor kartlagte naturtyper, før ny reguleringsplan er vedtatt, jf. 2.6.4.

Ikke bebygde tomter kan kun bebygges med fritidsbolig.

Ny reguleringsplan kan åpne for at eksisterende fritidsbolig innenfor området avsatt som KBF kan bruksendres til helårsbolig under følgende tillegg til 16.2.1:

- Hensynet til naturverdier skal sikres.
- Utnyttelsen for boliger og fritidsboliger skal være lik, inntil 70 m² BRA og med et frittliggende uthus på inntil 15 m² BYA.
- Utsprenging av kjellere tillates ikke.

16.2.3 Veier og stier på Brønnøya

Veienes og stienes nåværende standard forutsettes opprettholdt.

Opplysning: Se bestemmelse 16.1 om fritidsbebyggelse.

1. *Se Forskrift om renovasjon, Asker kommune*
2. *Se tillegg 4, definisjon av trygg skolevei*

16.3 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 5 og 8)

I områder avsatt til sentrumsformål skal himlingshøyde i bebyggelsens første etasje langs strøksgater[1] ha høyde minimum 4,5 meter, og arealbruken skal være utadvendt.

Gater (kommunal vei og fylkesvei) gjennom sentrumsformål (jf. temakart areal og transport) skal primært utformes med gatepreg og inkludere gode løsninger for busstransport, samt separate anlegg for syklister og fotgjengere. Det skal legges særskilt vekt på trafikksikre løsninger for fotgjengere.

Utbygging skal tilpasses de ulike tettstedenes særpreg og identitet. Type bebyggelse og tjenester som skal planlegges skal drøftes med aktører i lokalsamfunnene. Nye planer skal utformes i nært samarbeid med lokalmiljøene i tettstedet.

Opplysning: Se bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, punkt 9.3.5.3 Avviksområde for støy.

1. *Se tillegg 4, definisjon av strøksgate.*

16.4 Næringsbebyggelse (NA, NB, NC, ND, NE) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

16.4.1 Næringsformål NA1

Innenfor næringsbebyggelse NA1 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet detaljhandel og større kontorvirksomheter.

16.4.2 Næringsformål NA2

Innenfor næringsbebyggelse NA2 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.1.2 Helse-næring NA2.1

Innenfor næringsbebyggelse NA2.1 kan det etableres arbeidsintensive helserelaterte virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.3 Næringsformål NB1

Innenfor næringsbebyggelse NB1 kan det kun etableres transportbedrifter, verksteder, lagerhaller, bygg- og anleggsvirksomheter, ikke-støyende industrivirksomheter samt plasskrevende varehandel.[1]

16.4.4 Næringsformål NB2

Innenfor næringsbebyggelse NB2 kan det kun etableres verksteder, transportbedrifter, lagerhaller og Samleterminal, bygg- og anleggsvirksomheter, samt ikke-støyende industrivirksomheter.

16.4.4.1 Kystkultursenter NB2.1

Innenfor område avsatt som NB2.1 på Nærsnes kan det i tillegg til virksomhet nevnt i NB2 også etableres kystkultursenter.

16.4.5 Næringsformål NC

Innenfor næringsbebyggelse NC kan det kun etableres industrivirksomheter.

16.4.6 Næringsformål ND

Innenfor næringsbebyggelse ND kan det etableres virksomheter som legger til rette for reiseliv, som hotell og servering og annen næringsvirksomhet.

16.4.7 Næringsformål NE

Innenfor næringsbebyggelse NE kan det etableres industrielle aktiviteter, aktiviteter for bevaring og formidling av områdets kulturelle og industrielle historie, kontorer og andre egnede næringsaktiviteter i sammenheng med dette.

Opplysning: Se også bestemmelse 10.1 og 2.4, og R 10.1.

1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel

16.5 Andre typer anlegg (ATA) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

16.5.1 Byggeformål ATA1

Innenfor ATA1 tillates uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser. Mottak og deponi av masser, og eventuelle bygningsmessige tiltak, skal ikke vanskeliggjøre framtidig utvinning av mineralske ressurser innenfor området.

16.5.1.1 Byggeformål ATA1.2 Follestad

Området kan brukes i tråd med 16.5.1. I tillegg kan området benyttes til idrettsformål.

16.5.1.2 Byggeformål ATA1.3 Stokkeråsen

Innenfor ATA1.3 kan det deponeres snø, under forutsetning av at området reguleres. Snødeponi må omsøkes og være i tråd med forurensingsloven.

16.5.2 Byggeformål ATA2
Innenfor ATA2 kan det tillates mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser.

16.5.3 Byggeformål ATA3
ATA3 er avsatt til areal for transformatorstasjoner.

16.5.4 Byggeformål ATA4
ATA4 er avsatt til areal for infrastrukturanlegg.

Opplysning: se også bestemmelse 10.1

16.6 Fritids og turistformål (FC og FT) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3 og 5)

16.6.1 Fritidsbebyggelse FC (Ramton, Solbergstøa, Knattvoldstranda og Rødtangen)
Innenfor FC tillates campingplass med tilhørende service.

16.6.2 Fritidsbebyggelse FT (Verpen)
Innenfor FT tillates utleiehytter og annen turistnæring.

16.7 Idrettsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3, 5 og 6)

16.7.1 Avgrunnsdalen
Området kan tillates benyttet til skyteanlegg med tilknyttede aktiviteter. Området skal være åpent for allmenheten når anlegget ikke er i aktiv bruk.

16.7.2 Vardåsen
Innenfor området kan det etableres idrettsanlegg under forutsetning av at:
a. Området reguleres
b. Eksisterende stier ivaretas i reguleringsplan.
c. Det ikke foretas inngrep i Barlindbekken
d. Kartlagte naturtyper i området sikres mot inngrep gjennom reguleringsplan.

16.8 Råstoffutvinning (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3, 5 og 6)

Områder avsatt til råstoffutvinning framgår av arealplankartet. Områder som er avsatt til råstoffutvinning tillates ikke bebygget eller benyttet på en måte som vanskeliggjør framtidig utvinning av mineralske ressurser.

17. Grønnstruktur

17.1 Grønnstruktur (pbl. §§ 11-7, nr. 3, 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10)

Innenfor område for grønnstruktur (også vist med Sosi-kode 3002 Blå/grønnstruktur i arealplankartet) skal vegetasjon bevares på en måte som sikrer sammenhengende grønnstruktur og grønne lunger. Det tillates skånsom tilrettelegging for turstier (traseer for ferdsel til fots med bruksbredde på inntil 1,5 meter), naturlekeplasser og friluftsliv, samt lettere, nødvendig skjøtsel av vegetasjon. Terrengendringer er ikke tillatt.

17.2 Friområder (pbl. §§ 11-7, nr. 3 og 11-9, nr. 6)

Innenfor friområder tillates tiltak som styrker allmennhetens bruk av området for natur- og friluftsopplevelser.

18. Landbruks-, natur og friluftsformål (LNFR)

18.1 Fellesbestemmelser LNFR- områder (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

I områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk[1] (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNFR-spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse[2], gjelder følgende:

18.1.1 Nye bygninger og tiltak i LNFR områder

Oppføring av nye frittliggende bygninger, andre konstruksjoner og anlegg, eller massedeponier, som ikke er ledd i stedbunden næring (ref. H-2401"Gården som ressurs") er ikke tillatt. Det samme gjelder oppdeling av eksisterende grunneiendom til formål som ikke er ledd i stedbunden næring. Unntak følger av bestemmelser 18.2, 18.3 og 18.4 nedenfor.

Oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg tillates ikke på dyrket eller dyrkbar mark, eller i områder med produktiv skog eller myr, med mindre annet følger av jordloven.

Nye tiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som allé beplantning, tuntrær og andre karakteristiske enkelt trær, åkrer, slåtteenger, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier, tufter, andre spor etter eldre bosetning og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

18.1.2 Etablering av adkomst og avkjørsel

Nye adkomster og adkomst til nye eiendommer skal godkjennes av veieier.

18.1.3 Nedslagsfelt drikkevann[3]

Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse til tiltak innenfor nedslagsfeltet. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssone H110, skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Det skal sendes inn hogstmelding ved hogst innenfor nedslagsfeltet/sikringssonen. Ved landbrukstiltak som berører sikringssone H110, herunder maskinell hogst/planting skal det innhentes uttalelse fra vannverkseier.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, i tråd med klausuleringsbestemmelser eller etter annet lovverk. Bestemmelsen gjelder ikke for Brjørvann med tilhørende nedslagsfelt.

18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder (Røyken næringspark felt D)

Områdene er avsatt som LNF og landskapet skal reetableres/tilbakeføres. Områdene kan gjenfylles for å tilpasse tilstøtende områder, beplantes med stedegen vegetasjon, og tilrettelegges for friluftsliv. Tiltak for slik reetablering er unntatt fra det generelle byggeforbudet i 18.1.1

Opplysning:

1. *LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.*
2. *LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.*
3. *Se bestemmelse 21.1 om hensynssone drikkevann, og 19.4 om vern av sjø og vassdrag (Drikkevann)*

18.2 LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk[1] (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

18.2.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk, under følgende forutsetninger:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b.c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
b. Grad av utnytting for boligbebyggelsen skal ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 300m2 BYA.
c. eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
d. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
e. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.
f. Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til gjeldende vei- og gatenorm[2].
g. Nye tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

Bestemmelsen gjelder ikke for tomter med areal på inntil 2000m² som er bebygget med bolighus, rammen for utvidelse av slik bebyggelse følger av bestemmelse 18.3.1.

18.2.2 Terrengendringer og deponering av masser

Større terrengendringer som utfylling, oppbevaring utover 300m³ eller uttak av masser som ikke inngår i «gården som ressurs» må følge av reguleringsplan. Krav om reguleringsplan gjelder ikke terrengendringer som er unntatt søknadsplikt etter pbl. § 20-5.

Mindre justering av eksisterende fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeiter med mindre utfylling av rene masser (maks 10000m³) for å forbedre dyrkingsforhold og øke dyrket areal på dårlig arrondert jord tillates også uten reguleringsplan. Søknad sendes til landbrukskontoret.

Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6; 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.

1. *LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.*
2. *Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.*

18.3 LNFR-spredt bolig- og fritidsbebyggelse(pbl. §§ 11-7,nr. 5, 11-9 nr. 3, 5 og 6, og 11-11, nr. 2)

18.3.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-spredt bolig- og fritidsbebyggelse, og for tomter på under 2000m² beliggende i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b.c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse
1. Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 200m² BYA.
2. Eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
3. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
4. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

c. Boenheter
Tomten kan inneholde inntil én hovedbruksenhet, samt én integrert sekundær boenhet på inntil 60 m² BRA + bodareal på inntil 5m2 BRA, og garasje. Areal til overbygget parkering medregnes i maksimal størrelse av sekundær boenhet.

d. Uteoppholdsareal
1. Uteoppholdsareal for hovedbruksenhet skal være minimum 200 m², hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal.
2. Uteoppholdsareal for sekundær boenhet skal være minimum 30 m²
3. Uteoppholdsareal skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstille nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
4. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3.
5. Areal avsatt til kjøring, parkering, renovasjon og lignende skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

e. Parkering
Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

f. Høyder
1. Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
2. Garasjer tillates med gesimshøyde inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 4,5 meter.
3. Garasje/uthus skal være tilpasset hovedhuset.
4. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
5. Bebyggelse på gårdstun skal tilpasses tunstruktur og øvrig bebyggelse.

g. Terrenginngrep
Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

h. Plassering av tiltak
Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse

Det tillates ikke nye fritidsboliger i LNF områder med spredt bebyggelse. Eksisterende fritidsboliger kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4- og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

1. Utvidelse av eksisterende fritidsbolig ikke medfører opprettelse av ny boenhet på tomten.
2. Grad av utnytting ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal ikke overstige 125 m².
3. Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

d. Utebelysning

Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

f. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.3 Bruksendring

Eksisterende fritidsbolig kan bruksendres til helårsbolig under de forutsetninger som følger av bestemmelse 16.2.1 Felt KBF.

Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.
1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.
2. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.

18.4 LNFR- areal for spredt næringsbebyggelse – LNFN Rødbysætra (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 11-11, nr. 2)

Innenfor området avsatt til LNF spredt næringsbebyggelse felt LNFN Rødbysætra tillates næringstiltak knyttet til naturopplevelser, undervisning og overnatting. Slike tiltak omfattes ikke av det generelle byggeforbudet i 18.1. Før området inngår i reguleringsplan kan samlet BYA på eiendommen ikke overstige 700 m², hvor av 200 m² skal være biloppstillingsplass.

Opplysning:
1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.

19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

19.1 Farled (hoved- og biled) (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

I farled er det ikke tillatt med tiltak eller inngrep som vanskeliggjør for, eller kommer i konflikt med, bruken som farled.

Opplysning: Forbudet gjelder bl.a. tiltak som bøyer og dumping av masse eller gjenstander. Søknad om tiltak skal behandles av Kystverket etter havne- og farvannsloven.

19.2 Småbåthavn (jf. pbl. §§ 11-7, nr. 6, 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

Innenfor område avsatt til småbåthavn med tilhørende strandsone er det tillatt med reparasjon/vedlikehold på eksisterende godkjente bygninger og anlegg, forutsatt at dette ikke medfører utvidelse eller endring.

Det tillates riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring. Småbåthavners land- og bryggeanlegg skal være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

Etablering av småbåthavn tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

Opplysning: Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø, og 2.1 krav om reguleringsplan.

19.3 Friluftsområde i sjø (pbl. §§ 11-7, nr. 6 og 11-11, nr. 3 og 5)

Innenfor området avsatt til friluftsområde i sjø tillates tilrettelegging for allmenhetens bruk av området.

19.4 Drikkevann (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

Det er følgende drikkevannskilder i Asker kommune:
Setervannet, Sandungen, Striglevann og Husebyvannet. Bjørvann er krisevannkilde.

Drikkevannskildene er gitt arealformål drikkevann i arealplankartet, og nedslagsfeltet for de aktuelle vannene er merket med sikringssone H110 nedslagsfelt drikkevann, med tilhørende bestemmelser i 21.1 og 18.1.3.

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø

20.1 Hensynssone landskap (villalandskap), H550 (pbl. §§ 11-8, c og 11-9, nr. 5 og 6)

For områder med hensynsone villalandskap (H550_2) fremgår utnyttelsesgrad av bestemmelse 14.3.2 og 14.4.3.

20.2 Hensynssone bevaring naturmiljø, H560 (pbl. §§ 11-8, bokstav c og 11-9,nr. 5 og 6)

20.2.1 Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1

Innenfor hensynssone H560_1 tillates ikke tiltak som forringer miljøkvaliteten i sjø og vassdrag, jf. bestemmelse 10.6. Til byggesøknad skal det dokumenteres at tiltaket ikke reduserer miljøtilstanden i sjø og vassdrag, og eventuelt redegjøres for hvilke avbøtende tiltak som må gjennomføres.

20.2.2 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_2

Innenfor hensynssonen H560_2 skal naturområder og naturtyper av høy verdi ivaretas og sikres mot inngrep. Vegetasjon skal bevares.

Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssonen H560_2, skal en fagkyndig biolog kartlegge naturverdier og vurdere eventuelle avbøtende tiltak og eventuelle avbøtende tiltak skal sikres gjennomført. Dette gjelder ikke for reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2010.

20.2.3 Bevaring naturmiljø – Naturverdier H560_3

Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Naturmangfoldloven og kartlagte naturtyper etter NiN- registreringer skal bevares og sikres

gjennom fremtidig planlegging/regulering. I ny reguleringsplan for Brønnøya skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres. Områder med naturtyper skal sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Skjøtsel på og bekjempelse av fremmede arter må sikres gjennom bestemmelser ved regulering. Det skal også innarbeides i reguleringsbestemmelser at rigg- og anleggsområder ikke tillates i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres, jf. oppdatert temakart - natur i Asker kommunes kartbase (Asker-kart) og Miljødirektoratets kartdatabase;
https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/naturbase/

Opplysning: Se bestemmelse 10.5 Naturmangfold om krav til naturtypekartlegging og R 20.2 om kartgrunnlag.
1. *Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.*

20.3 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570 (§ 11-8, bokstav c)

20.3.1 Bevaring kulturmiljø H570_1

I bevaring kulturmiljø H570_1 skal nye tiltak tilpasses eksisterende kulturmiljø og landskap. Verneverdig bebyggelse, spor etter tradisjonell landbruksdrift, og andre kulturminner skal søkes bevart. Trerekker og verdifulle trær[1] skal bevares.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

Ferdsel som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet er ikke tillatt.

Første ledd, første setning gjelder ikke for tiltak som omfatter jernbaneteknisk infrastruktur.

20.3.2 Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3

Innenfor området Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3 gjelder følgende:
a. Stedets egenart og særpregede kulturmiljø skal opprettholdes.
b. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal ta hensyn til kulturmiljøet, herunder dynamittfabrikken, de verneverdige bolighusene og Kongsdelene kirke.
c. Alle bolighus med tilhørende uthus bør bevares.
d. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at det er tatt et helhetlig hensyn til kulturmiljøet. Kommunen skal innhente uttalelse fra Viken fylkeskommune.

20.3.4 Hensynssone historisk veifar H570_4

Veifarene skal bevares. Ved skogsdrift og andre tiltak skal veifarene sikres mot skade innenfor hensynssonen. Veifarene skal ryddes, holdes åpne, og være tilgjengelig for ferdsel.

Opplysning: 1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

21. Hensynssoner fare og sikring

21.1 Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann, H110 (pbl. § 11-8, bokstav a, § 11-11 nr. 6)

21.1.1. Forbud mot tiltak

Innenfor sikringssonen tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd, unntatt tiltak på eksisterende bygninger. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse innenfor nedslagsfeltet. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssonen skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder klausuleringsavtaler. Forbudet i første ledd, første setning, gjelder ikke landbrukstiltak, slike tiltak innenfor nedslagsfeltet reguleres av bestemmelse 18.1.3.

21.1.2 Forbud mot ferdsel og aktiviteter ved drikkevannkildene[1]:

Innenfor sikringssonen er det forbudt med all ferdsel og aktiviteter som kan medføre at drikkevannet blir forurenset. Følgende er uansett ikke tillatt:

a. All ferdsel på og i vannet/drikkevannskilden, herunder også bading, vading, skøyter, båt, kajakk etc. (Forbudet gjelder også husdyr.)
b. Fisking, pilking etc.
c. Vasking av gjenstander
d. Slå leir/raste (telt, hengekøye, brenne bål, campingvogn mv.) nærmere vannkanten enn 50 meter.
e. Etterlate seg søppel/avfall
f. Riding nærmere vannkanten enn 100 meter
g. Utslipp av helseskadelige vesker og stoffer (fra f.eks. maskiner, biler, campingvogner eller lignende, ved vask, reparasjon, oljeskift etc.)

Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt. Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder bruk av båt i forbindelse med oppsyn av drikkevannskilden. Forbudet gjelder for arealformålene LNFR, LNFR-spredt bebyggelse og vern av sjø og vassdrag(drikkevann).

Første ledd, punkt a-d og f, gjelder ikke for Brjørvann med tilhørende nedslagsfelt.

Opplysning:
1. Drikkevannskildene er gitt arealformålet Vern av sjø og vassdrag, hvilke av vannene innenfor hensynssonen som er drikkevannskilder fremgår av bestemmelse 19.4.

21.2 Sikringssone tiltak under terrengnivå, H190_1 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.2.1 Veitunell

Innenfor sikringssone for tiltak under terrengnivå, H190, gjelder bestemmelser i gjeldende kommunedelplan sin helhet (E18 og E134).

21.2.2 Jernbanetunnel

Innenfor sikringssone Jernbanetunnel, H190, kan det ikke foretas boring uten positiv uttalelse fra Bane Nor.

21.3 Faresone flom, H320 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor området angitt som faresone flom (H320) skal det foretas redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

21.4 Faresone ras og skred (kvikkleire), H310 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone ras og skred (kvikkleire) (H310) skal det foretas og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

Opplysning: Se byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom, med tilhørende veiledninger)

21.5 Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler), H370 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.5.1 Faresone H370_1

Innenfor områder angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_1 tillates ikke ny bebyggelse og anlegg. Anleggsarbeid og tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

21.5.2 Faresone H370_2

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_2:

a. Skal konsekvenser for ny bebyggelse og anlegg, beregnet for personopphold, dokumenteres. Dokumentasjonen skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og eventuelle avbøtende tiltak.
b. Skal bygninger plasseres med avstander til kraftledningen i samsvar med krav etter el-tilsynsloven og tilhørende forskrifter.

c. Tillates ikke tiltak etter pbl. § 20-1 uten at dette er avklart med berørte parter/myndigheter gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse.

21.6 Faresone brann- og eksplosjon, H350 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.6.1 Bjønndalen, H350_1 – 3

a. Innenfor faresone H350_1 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller offentlig samferdselsanlegg (pbl. § 11-7 nr. 2).
b. Innenfor faresone H350_2 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1).
c. Innenfor faresone H350_3 tillates ikke ny blokkbebyggelse, ny bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller annen bebyggelse der flere mennesker oppholder seg i større forsamlinger.
d. Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor hensynssonene, skal det foreligge positiv uttalelse fra Orica Norway AS og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)

21.6.2 Engene, H350_4 – 5

a. Innenfor hensynsone H350_4 (5 kPa) tillates ikke nye tiltak før området inngår i reguleringsplan.
b. Innenfor hensynssone H350_5 (2 kPa) tillates tiltak etter pbl. § 20-1 på tomter med eksisterende bebyggelse. Oppføring av ny bebyggelse i form av ene- og tomannsboliger tillates. Annen type bebyggelse kan ikke tillates før det er fremlagt dokumentasjon på at planlagt bebyggelse ikke utløser vesentlig økt risiko.

21.7 Faresone skytebane H360 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved bruk av skytebane er fareområdet ikke åpent for allmenn ferdsel.

22. Hensynsone infrastruktur

22.1 Infrastruktursone miljølokk, H430 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Innenfor infrastruktursone for miljølokk, H430, gjelder bestemmelser i kommunedelplan for E18-KORRIDOREN I ASKER, SLEPENDEN – DRENGSRUD, vedtatt 8.11.16.

23. Båndleggingssoner

23.1 Båndlagt areal etter naturmangfoldloven, H720 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor hensynssone H720 skal det foreligge positiv uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken.

23.2 Båndlagt areal etter lov om kulturminner, H730 (pbl. § 11-8, bokstav d)

23.2.1 Generelt

Området er båndlagt i påvente av en avklaring om fredning etter Lov om kulturminner. Området skal behandles som fredet inntil det foreligger endelig fredningsvedtak.
Alle tiltak innenfor området skal godkjennes av Viken fylkeskommune.

23.2.2 Automatisk fredet kirke og -gravplass

Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredet kirke og gravplass med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Innenfor middelaldergravplass er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Alle tiltak

innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

23.3 Båndlagt areal etter markaloven, H735 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Innenfor markagrensen vist på kommuneplanens arealplankart gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» som ble vedtatt av kongen i statsråd og trådde i kraft 1.9.2009.

23.4 Båndlagt areal etter Energiloven H740 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

24. Bestemmelsesområder

24.1 Bestemmelsesområder (pbl. § 11-9)

Det er avsatt følgende bestemmelsesområder på kommuneplanens arealplankart med tilhørende bestemmelser:

1. **Avvikssone støy - Avvikstoy #1,** jf. bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, bestemmelse 9.3.5.3 Avviksområder for støy.
2. **Dikemark – Dikemark #2,** jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
3. **Øvre Hallenskog – Ovre Halenskog #3** jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
4. **Slemmestad kommunedelplan – Slemmestad kdpl #4,** jf. bestemmelse 3.1 Rekkefølgekrav.
5. **Ny Røykenvei – Ny røykenvei #5**, jf. bestemmelse 8.3
6. **100 m belte – 100m belte #6,** jf. bestemmelser; 2.2 Unntak fra plankrav, 14.1 Boligområder, 16.1 Fritidsbebyggelse, 18.2 og 18.3 LNFR.
7. **Prioriterte vekstområder – Pri vekstomr #7,** jf. bestemmelse 13.1 Feltutbygging.
8. **Nullvekst nord – Nullvekst nord #8,** jf. bestemmelser; 3.1 Rekkefølgekrav, 8.2 Parkeringsnorm.
9. **Nullvekst syd – Nullvekst sør #9,** jf. bestemmelser; 8.2 Parkeringsnorm.
10. **Bestemmelsesområde landskapsreparasjon # 10,** jf. bestemmelse 18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 4, Bruksnummer 2 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	22.10.2026 kl. 13.11
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	22.10.2026 kl. 13.10

Adresse(r):

Gateadresse: **Hukenbekken 2**
Gatenr: **1640**
Kommune: **ASKER**
Postkrets: **1383 ASKER**

Gateadresse: **Hukenbekken 4**
Gatenr: **1640**
Kommune: **ASKER**
Postkrets: **1383 ASKER**

Gateadresse: **Hukenbekken 6**
Gatenr: **1640**
Kommune: **ASKER**
Postkrets: **1383 ASKER**

Gateadresse: **Hukenveien 7**
Gatenr: **1030**
Kommune: **ASKER**
Postkrets: **1383 ASKER**

PÅ DENNE REGISTERENHETEN FINNES DET DOKUMENTER SOM IKKE ER FERDIGBEHANDLET.
UTSKRIFTEN VISER HVORDAN REGISTERENHETEN VIL SE UT DERSOM DE FORELØPIGE REGISTRERINGENE BLIR GODKJENT.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2015/395434-1/200 06.05.2015 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Skifteoppgjør
SANDBÆKKEN ANDRE
FØDT: 05.06.1985 IDEELL: 1/4
SANDBÆKKEN GEIR
FØDT: 28.07.1954 IDEELL: 1/2
SANDBÆKKEN KRISTIAN
FØDT: 02.10.1988 IDEELL: 1/4

Andel i realsameie:

2018/717213-1/200 02.05.2018 21:00 **ENDRING AV REALSAMEIE**

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3203 GNR: 4 BNR: 128 IDEELL: 1/4

Påtegning til hjemmel:

2015/395434-2/200 06.05.2015 **SÆREIE IFØLGE TESTAMENT**
GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2015/395434-1/200
GJELDER: **SANDBÆKKEN ANDRE**
FØDT: 05.06.1985
GJELDER: **SANDBÆKKEN GEIR**
FØDT: 28.07.1954
GJELDER: **SANDBÆKKEN KRISTIAN**
FØDT: 02.10.1988

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2026/1219842-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1900/900118-1/100 08.01.1900 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**

1913/900369-1/100 05.07.1913 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 4 BNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 4 BNR: 8

1921/900645-1/100 22.07.1921 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**

1921/900644-1/100 22.08.1921 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**

1930/905061-1/100 04.09.1930 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
Rettighetshaver: Glommen Tresliperi

1930/905062-1/100 04.09.1930 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
Rettighetshaver : Glommen Tresliperi AS
Overført fra: KNR: 0220 GNR: 4 BNR: 3

1932/904949-1/100 16.09.1932 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**

1938/3568-1/100 25.08.1938 **SKJØNN**
Overført fra gnr 55 bnr 8
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1957/3947-1/100 11.05.1957 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 8 BNR: 7

1959/3580-1/100 14.10.1959 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**

1961/1935-1/100 08.05.1961 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
Med flere bestemmelser

1965/3571-1/100 06.07.1965 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 4 BNR: 24
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser

1965/103570-2/100 06.07.1965 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 3 BNR: 57
Bestemmelse om kloakkledning

1967/100339-1/100 30.08.1967 **ERKLÆRING/AVTALE**
Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

1968/3806-2/100 11.06.1968 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Registrert feil dokumentnummer ved konvertering

1973/6263-1/100 30.04.1973 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 4 BNR: 24

1973/10748-2/100 20.07.1973 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 4 BNR: 10
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 4 BNR: 12
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 4 BNR: 58
Med flere bestemmelser
Overført fra: KNR: 0220 GNR: 4 BNR: 27

1973/15272-1/100 19.10.1973 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 4 BNR: 58

1974/606-1/100 15.01.1974 **ERKLÆRING/AVTALE**
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom

1977/3396-1/100 03.03.1977 **ERKLÆRING/AVTALE**
Vedr. privat felles vann- og spillvannsledning

1985/15822-1/100 04.06.1985 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2009/307612-1/200 04.05.2009 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 600 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
Uomsettelig
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/272250-1/200 14.03.2023 11:18 ** MASSETRANSPORT
FRA: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
TIL: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
TIL: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

2011/858382-1/200 20.10.2011 **JORDSKIFTE**
Saksnr.: 0600-1997-0037 Nedre Buskerud
Jordskifterett
Saksnr.: 2100-2007-0006 Eidsivating
jordskifteoverrett
Vestmarka
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/272744-1/200 29.03.2017 **BESTEMMELSE OM VEG**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 4 BNR: 13

2017/272744-2/200 29.03.2017 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 4 BNR: 13
Bestemmelse om rør, elektriske ledninger og installasjoner
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

2026/1128896-1/200 01.10.2026 09:01 **PANTEDOKUMENT** **NEKTET TINGLYST**

2026/1128896-2/200 01.10.2026 09:01 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER** **NEKTET TINGLYST**

2026/1184694-1/200 13.10.2026 13:17 **PANTEDOKUMENT** **NEKTET TINGLYST**

2026/1184694-2/200 13.10.2026 13:17 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER** **NEKTET TINGLYST**

2026/1219842-1/200 21.10.2026 08:41 **PANTEDOKUMENT** **FORELØPIG**
Beløp: NOK 650 000 000
Panthaver: RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 994 194 410
ELEKTRONISK INNSENDT

2026/1219842-2/200 21.10.2026 08:41 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER** **FORELØPIG**
Rettighetshaver: RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 994 194 410
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1847/900023-1/100 01.10.1847 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3203 GNR: 4 BNR: 1

1955/9570-1/100 14.11.1955 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 4 BNR: 24

1959/1555-2/100 27.05.1959 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 4 BNR: 26

1964/6875-1/100 24.11.1964 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 4 BNR: 39

1979/13420-1/100 13.07.1979 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 4 BNR: 61

1979/13421-1/100 13.07.1979 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 4 BNR: 62

1979/13422-1/100 13.07.1979 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 4 BNR: 74

1980/5763-1/100 14.03.1980 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 4 BNR: 75

1980/5764-1/100 14.03.1980 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 4 BNR: 76

1981/8975-1/100 11.05.1981 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 4 BNR: 81

1981/8976-1/100 11.05.1981 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 4 BNR: 82

1981/8977-1/100 11.05.1981 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 4 BNR: 83

1981/8978-1/100 11.05.1981 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 4 BNR: 84

1981/8979-1/100 11.05.1981 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 4 BNR: 85

1981/8980-1/100 11.05.1981 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 4 BNR: 86

1981/8981-1/100 11.05.1981 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 4 BNR: 87

1981/8982-1/100 11.05.1981 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 4 BNR: 88

1985/10902-1/100 15.04.1985 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 4 BNR: 95

1993/28844-1/100 30.11.1993 **GRENSEJUSTERING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1994/7471-1/100 29.03.1994 **GRENSEJUSTERING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1995/2594-1/100 30.01.1995 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 4 BNR: 100

1999/18282-1/100 27.07.1999 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 4 BNR: 105

1999/18287-1/100 27.07.1999 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 4 BNR: 106

1999/18289-1/100 27.07.1999 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 4 BNR: 107

1999/18290-1/100 27.07.1999 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 4 BNR: 108

2008/49681-1/200 18.01.2008 **SAMMENSLÅING**
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0220 GNR: 4 BNR: 3
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0220 GNR: 4 BNR: 27

2009/810952-1/200 27.10.2009 **SAMMENSLÅING**
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0220 GNR: 4 BNR: 133

2009/840251-1/200 05.11.2009 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 4 BNR: 109

2009/840256-1/200 05.11.2009 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 4 BNR: 110

2009/840257-1/200 05.11.2009 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 4 BNR: 111

2009/840258-1/200 05.11.2009 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 4 BNR: 112

2009/840260-1/200 05.11.2009 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 4 BNR: 113

2009/840261-1/200 05.11.2009 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 4 BNR: 114

2009/840262-1/200 05.11.2009 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 4 BNR: 115

2009/840263-1/200 05.11.2009 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 4 BNR: 116

2009/840264-1/200 05.11.2009 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 4 BNR: 117

2009/840265-1/200 05.11.2009 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 4 BNR: 118

2009/840266-1/200 05.11.2009 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 4 BNR: 119

2009/840267-1/200 05.11.2009 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 4 BNR: 120

2009/840268-1/200 05.11.2009 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 4 BNR: 121

2009/840270-1/200 05.11.2009 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 4 BNR: 122

2009/840271-1/200 05.11.2009 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 4 BNR: 123

2009/840273-1/200 05.11.2009 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 4 BNR: 124

2009/840274-1/200 05.11.2009 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 4 BNR: 125

2009/840275-1/200 05.11.2009 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 4 BNR: 126

2009/840275-2/200 05.11.2009 **GRENSEJUSTERING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2009/840277-1/200 05.11.2009 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 4 BNR: 127

2009/840278-1/200 05.11.2009 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 4 BNR: 132

2009/886227-4/200 19.11.2009 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 4 BNR: 129

2009/886353-1/200 19.11.2009 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 4 BNR: 130

2009/886355-1/200 19.11.2009 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 4 BNR: 131

2009/886366-1/200 19.11.2009 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 119 BNR: 1605

2009/886565-14/200 19.11.2009 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 4 BNR: 128

2009/886565-15/200 19.11.2009 **GRENSEJUSTERING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2011/128264-1/200 16.02.2011 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 119 BNR: 1065

2020/1641022-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0220 GNR: 4 BNR: 2

2024/47613-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 3025 GNR: 4 BNR: 2

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1921/900640-1/100 22.07.1921 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 3 BNR: 4

1921/900642-1/100 22.07.1921 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 3 BNR: 8 FNR: 0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 3 BNR: 8 FNR: 0 SNR: 2
best. om brønn
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1985/28493-1/100 10.09.1985 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 4 BNR: 95
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

FORELØPIGE REGISTRERINGER

2026/1219842-1/200 21.10.2026 08:41 **PANTEDOKUMENT** **FORELØPIG**
Beløp: NOK 650 000 000
Panthaver: RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 994 194 410
ELEKTRONISK INNSENDT

2026/1219842-2/200 21.10.2026 08:41 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER** **FORELØPIG**
Rettighetshaver: RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 994 194 410
ELEKTRONISK INNSENDT

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Ingar Helgesen	
Adresse:	
Dæliveien 47	
Postnummer:	Poststed:
1383	Asker
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
171043[redacted]	

P[redacted]

Doknr: 272744 Tinglyst: 29.03.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Geir Sandbækken	280754[redacted]
Andre Sandbækken	050685[redacted]
Kristian Sandbækken	021088[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0220	Asker	4	2		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0220	Asker	4	13		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
23.03.2017	Geir Sandbækken / Andre Sandbækken / Kristian Sandbækken

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes
MM

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Gnr 4 bnr 13 har rett til å anlegge vei over deler av gnr 4 bnr 2 i henhold til reguleringsplan og som vist på vedlagte kartskisse.
Det gis rett til å anlegge rør, el-ledninger og andre tekniske installasjoner i grunnen under veien. Videre gis det rett til å vedlikeholde nevnte tekniske anlegg, men også plikt til fullstendig istandsetting både etter anleggelsen og ved eventuelle senere vedlikeholds- reparasjonsarbeider.
Denne avtale kan tinglyses på gnr. 4 bnr. 2 og gnr. 4 bnr. 13.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

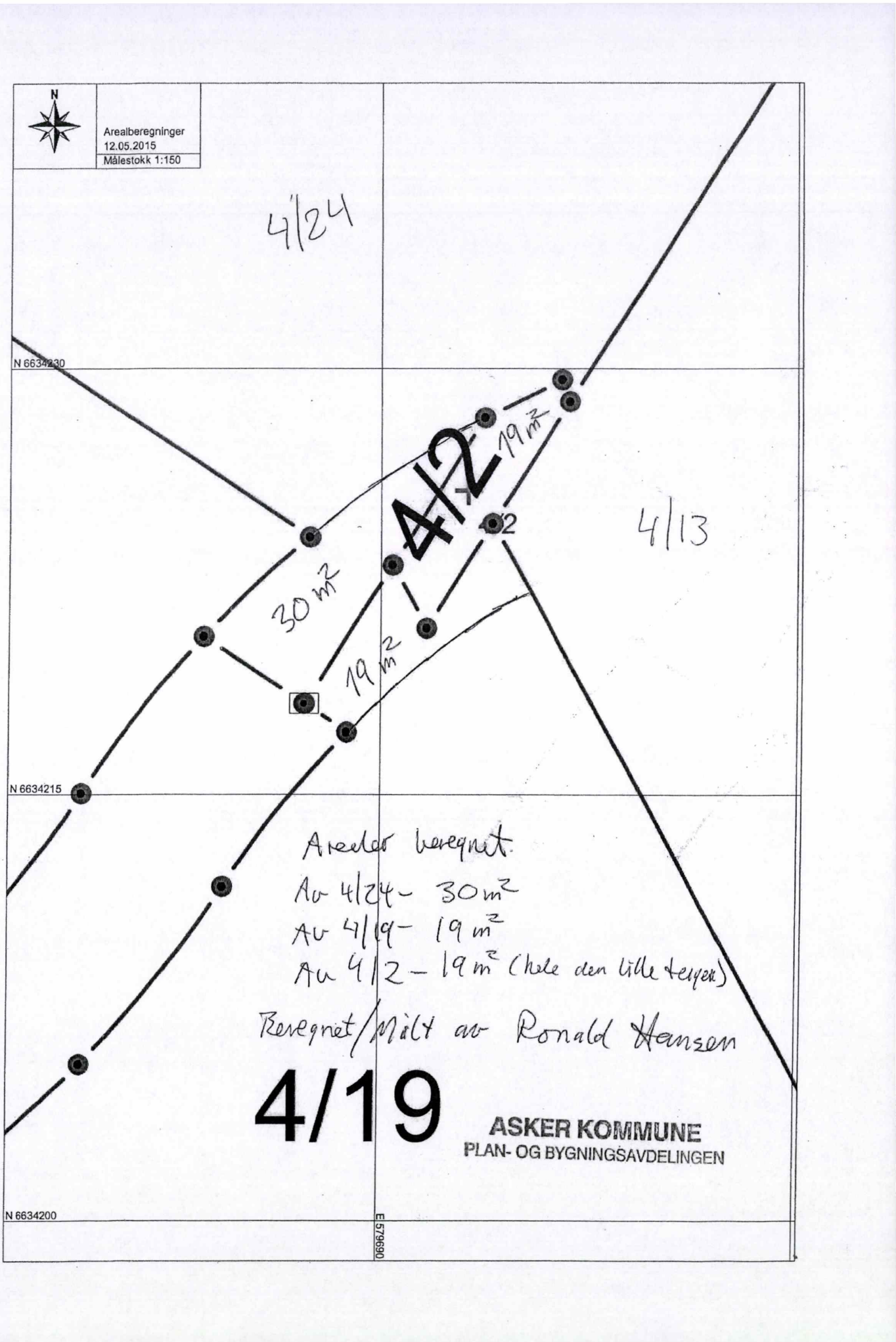
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Asker 23.03.2017	Geir Sandbekken Kirsten Sandbekken Anders Sandbekken

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartveket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner


N
Arealberegninger
12.05.2015
Målestokk 1:150
4/24
4/2
19 m²
4/13
30 m²
19 m²
N 6634230
N 6634215
N 6634200
E 57990
Arealer beregnet
Av 4/24 - 30 m²
Av 4/19 - 19 m²
Av 4/2 - 19 m² (hele den lille teigen)
Beregnet/målt av Ronald Hansen
4/19
ASKER KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN

DAGBOKFØRT
04.JUN85 15822
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

Makeskifteavtale
mellom
Gulla Berner og Hans Sandbækken

I henhold til bygningsrådsvedtak av 17. oktober 1973 tillegges gnr.8, bnr.370 av eiendommen Huken, gnr.8, bnr.7, tilhørende Gulla Berner eiendommen gnr.4, bnr.61. Eiendommen gnr.4, bnr.61 eies av Tove Kopland og Edgar Olafsen. Den er utskilt av eiendommen Dæhli gnr.4, bnr.2, tilhørende Hans Sandbækken.

Som muntlig avtalt mellom eierne av Huken og Dæhli i forbindelse med tomteutskillelse i 1973, utskilles en parsell av gnr.4, bnr.2 som er opparbeidet som adkomstvei fra Hogstadvn. til grensen mellom Dæhli og Huken. Den tillegges gnr.8, bnr.7. Parsellen måler ca 240 m^2.

Oppmåling av parsellen rekvireres av Hans Sandbækken.

Avtalen tinglyses på både gnr.4, bnr.2 og gnr.8, bnr.7.

Parsellen skal fortsatt tjene som felles adkomst for nåværende og framtidige parseller av 8/7 og 4/2.

Asker, 8. januar 1985

Gulla Berner

Hans Sandbækken

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1977/3396/100
Attesteringstidspunkt 2026-08-21 13:01

Skjema 3.

ASKER OG BÆRUM
HERREDSSKRIVEREMBETE
03396 - 03.3.77

ERKLÆRING

ang. private felles vann- og kloakkledninger.

Undertegnede som eier av grnr. 4 brnr. 2 i Asker avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglese på min eiendom, og som ikke kan avleses uten Asker vann- og kloakkvesens samtykke.

Asker vann- og kloakkvesen har rett til nårsomhelst å la avstenge og forsegle den felles hovedstoppekran for fellesanlegget vedr. vann- og kloakkledning til min eiendom når det finnes nødvendig eller ønskelig hva enten det er begrunnet av tekniske hensyn eller for å få trufne bestemmelser respektert, uansett hvilken av fellesskapets eiendommer og bygninger det gjelder. Denne bestemmelse gjelder også avstengning av stoppekran for min eiendom.

Videre forplikter jeg meg til i fellesskap med de andre eiendommer å reparere og vedlikeholde de felles vann- og kloakkledninger.

Undertegnede har videre gitt fellesskapets eiendommer rett til å ha liggende såvel de felles vann- og kloakkledninger som de enkelte eiendommers ledninger på min eiendom, og jeg har gitt tillatelse til all nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene.

Asker, den 3/3 19 77

Hans Sandbakken

eier av grnr. 4 brnr. 2

ASKER OG BÆRUM
HERREDSSKRIVEREMBETE
00606 15.1.74

Ifølge bygningsrådsvedtak av 17/10 1073
skal følgende tinglyses på gnr. 4 bnr. 2, Dæhli:

1. " Samtlige tomter tilpliktes å arrondere sine grenser overensstemmende med fremtidig regulering/omreguleringsplan for området samt delta forholdsvis i omkostningene ved gjennomføring av slik regulering/omregulering, herunder også forholdsmessig del i utleggelse og oppArbeidelse av fellesarealer for strøket.

2. Bebyggelsen på tomtene maksimeres til brutto grunnareal 15 % av tomtens nettoareal, garasjer ikke medregnet. På tomt 1 av Dæhli tillates maks. 2 mannsbolig, på tomtenes 2 og 3 av Huken tillates kun eneboliger. Bebyggelsen plasseres i hovedtrekkene som vist på sit. kartet, i forhold til ledninger i jord må bebyggelsen plasseres som anført i kommuneingeniørens skriv av 11/9 1973, i forhold til høyspentledninger i luft i henhold til forskriftene."

Asker, den 10. januar 1973.

Hans Sandbakken

ASKER OG BÆRUM
HERREDSSKRIVEREMBETE
15272 12.10.73

ERKLÆRING.

Eier av gnr.4 bnr.2 gir herved eier av gnr. 4 bnr. 58 Unni Svanemyr, tillatelse til å grave og legge vannledning på min eiendom gnr. 4 bnr. 2

Denne tillatelse gis under forutsetning av at ledningen må legges om hvis denne ligger i veien ved en eventuell utbygging av eiendommen.

Kostnader i denne forbindelse skal bæres av brukerne av ledningen og gjenboere.

Asker den 19.september 1973.

Hans Sandbakka
eier avgnr.4 bnr.2

Unni Svanemyr
eier av gnr.4 bnr.58

ASKER OG BÆRUM
HERREDSSKRIVEREMBETE
10748 20.7.73

ERKLÆRING

Eier av Gnr. 4. Bnr. 27 gir herved eiere av:

Gnr. 4. Bnr. 12, Ingerid Utrimark Karlsen

Gnr. 4. Bnr. 10, Per Kjennerud.

Gnr. 4. Bnr. 58, Unni Svanmyr

tillatelse til å grave og legge vann og kloakkledning på min eiendom

Gnr. 4. bnr. 27.

Denne tillatelse gis under forutsetning av at ledningen må legges om hvis denne ligger i veien ved en eventuell utbygging av eiendommen.

Kostnader i denne forbindelse skal bæres av brukerne av ledningen og gjenboere.

Ovennevnte vedtas:

Eier av Gnr. 4. Bnr. 12 Ingrid Utrimark Karlsen

Eier av gnr. 4. Bnr. 10 Per Kjennerud

Eier av Gnr. 4. Bnr. 58 Unni Svanmyr

Asker den 5. 7. 1973.

Hans Sandbakken

Stempelmerker kr. 5,-
påsatt originaldokumentet og kassert
den 30/4 -1973
av

ASKER OG BÆRUM HERREDSSKRIVEREMBETE
06263 30.4.73

År 1973, den 1o. januar ble det i Asker og Bærum skifteretts lokale i Sandvika holdt skiftesamling i
bo nr. 2o/197o: Therese Anette Sandbækken og før avd. ektefelles fellesbo av Asker.
Administrator: herredsskriver Rolf H. Bærøe.
Til stede: h.r.adv. v.Krogh, Hans Sandbækken, adv. Kristoffer Almås, Dagny Hanevold, Alvilde Larsen og Sigurd Sandbækken.

Det ble oppnådd enighet om følgende ordning:

1. .....

2. Partene er enige om at Hans Sandbækken i tillegg overtar eiendomsrett til veggrunnen til den midlertidige adkomstveg til fru Larsens eiendom, gnr. 4 bnr. 24, nevnt i skjøte av 13/3-56 mot å betale kr. 3.15o.- til fru Alvilde Larsen og kr. 315o.- til boet.

   Fru Larsen beholder dog bruksrett til vegen inntil offentlig adkomstveg til hennes eiendom er lagt.

3. .....

4. .....

5. .....

Opplest og vedtatt.
Retten hevet.
Rolf H. Bærøe (sign.)

Hans Sandbækken (sign.)
Sigurd Sandbækken (sign.)
Alvilde Larsen (sign.)
Dagny Hanevold (sign.)

Til vitterlighet:
Fred v. Krogh (sign.)

Kr. Almås (sign.)

Rett avskrift bekreftes:

Frid Waalen
bem.

ASKER OG BÆRUM HERREDSSKRIVEREMBETE

Veiretten for bnr. 24 blir å tinglyse på gnr. 4 bnr. 2 og 27 i Asker, (pkt. 2 i ovennevnte rettsbok).
Asker og Bærum skifterett, Sandvika, den 3o. april 1973.

Rolf H. Bærøe

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/3806/100
Attesteringstidspunkt 2026-08-21 12:58

Hans Sandbekken,
Dehli Gård, Tlf. 754.
Asker.

Dbnr. 3806
den 11/6 1968

Erklæring.

Som eier av eiendommen gnr. 4 bnr. 2 samtykker jeg herved i at naboeiendommen gnr. 4 bnr. 39 som eies av min sönn Hans Sandbækken, blir bebygget så nær vår felles grenslinje som 2.- meter.

Thorleif Sandbakken

Asker den 29. mai 1968.

Dagbokført
som nr. 3806 den 11/6 1968
ved Asker og Vestre Bærum sorenskriverembete
Ført inn i grb. Asker som vedk. gnr. 4 bnr. 2
Avskrift i A 51
For tinglysningen betalt kr. 20,-

3806 11/6-68

Dbnr. 3571
den 6/12 1965

E R K L Æ R I N G:

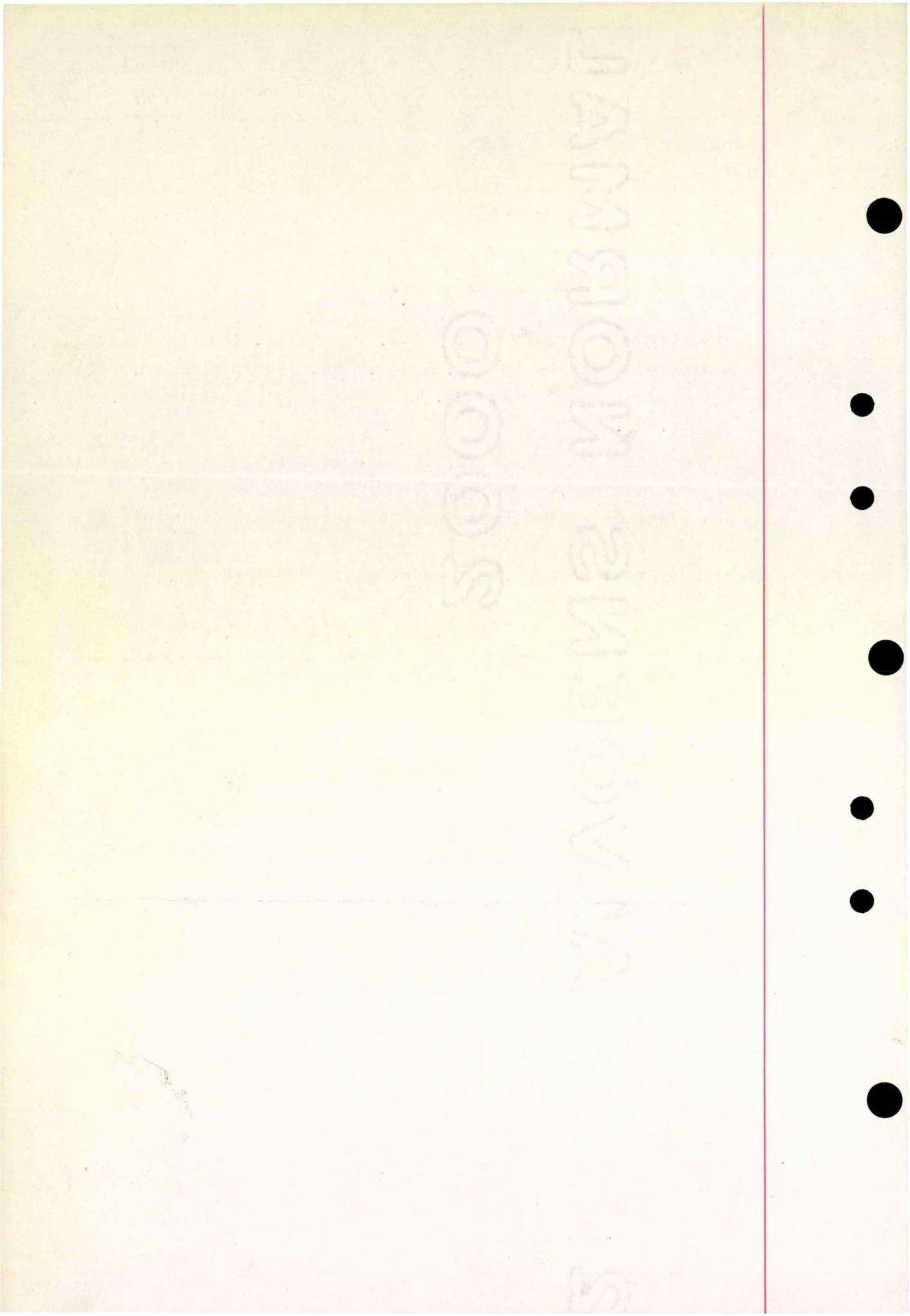
Undertegnede eier av gnr. 4 bnr. 2 i Asker, Therese Sandbækken, gir herved eieren av gnr. 4 bnr. 24 , Alvilde Larsen, rett til å plante en inntil 2 m. höy hekk i delet mellom gnr. 4 bnr.2 og bnr. 24.

Videre skal eieren av bnr. 24 ha rett til uten vederlag å legge kloakk over gnr. 4 bnr. 2.
Den tjenende eiendom skal ikke kunne kreve ulempeerstatning i denne anledning, heller ikke erstatnin for ulempe som aktsom bruk og vedlikehold av anlegget måtte före med seg.

Asker, den 14. juni 1965.

Therese Sandbækken (s)

Vit vitterlig helt.
ADVOKAT HARALD HESSELROTH
H. Hesselroth



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1961/1935/100
Attesteringstidspunkt 2026-08-21 12:58

Stempelmerker kr. 5,-
påsatt originaldokumentet og kansl
den 8/5
av Sørumsher

Dbnr. 1935
den 8/5 19 61

Overenskomst.

Undertegnede eier av eiendommen Dæhli, gr.nr. 4 br.nr. 2 i Asker, gir herved Asker kommunale Elektrisitetsforsyning (A.K.E.) og rettsgyldige etterfølgere rett til å anlegge og ha stående i framtiden to bardunfester i forbindelse med en høyspentledning langs Hukenbekken.

A.K.E. gis rett til å kviste eller hugge de trær som kan sjenere linjen, samt rett til befaring, vedlikehold av linjen og dens utstyr.

A.K.E. gis rett til å ha stående en høyspent-mast (tremast) ved veien til Huken.

Overenskomsten tinglyses som heftelse på eiendommen gr.nr. 4 br.nr. 2. . Gebyret betales av A.K.E.

Som erstatning en gang for alle har jeg, ifølge særskilt kvittering, mottatt kr. 350,00 kronertrehundreogfemti.

Asker, den 4/5 1961

Thorse Sandbakken

Asker, den 4/5-1961

ASKER KOMM. ELEKTRISITETSFORSYNING
A. W. EILERTSEN
Driftsbestyrer

Det bekreftes at Thorse Sandbakken har undertegnet i mitt nærvær og at ~~han~~ hun er over 21 år.

Asker, den 4/5-1961.

1935 8/5-61.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/3580/100
Attesteringstidspunkt 2026-08-21 12:57

Skjema 3.

Dbnr. 3580
den 14/10 1959

Erklæring

ang. private felles vann- ~~og kloakk~~ledninger.

Undertegnede som eier av grnr. 4 brnr. 2 i Asker avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglese på min eiendom, og som ikke kan avleses uten Asker vann- og kloakkvesens samtykke.

Asker vann- og kloakkvesen har rett til nårsomhelst å la avstenge og forsegle den felles hovedstoppekran for fellesanlegget vedr. vann- ~~og kloakk~~ledning til min eiendom når det finnes nødvendig eller ønskelig hva enten det er begrunnet av tekniske hensyn eller for å få trufne bestemmelser respektert, uansett hvilken av fellesskapets eiendommer og bygninger det gjelder. Denne bestemmelse gjelder også avstengning av stoppekran for min eiendom.

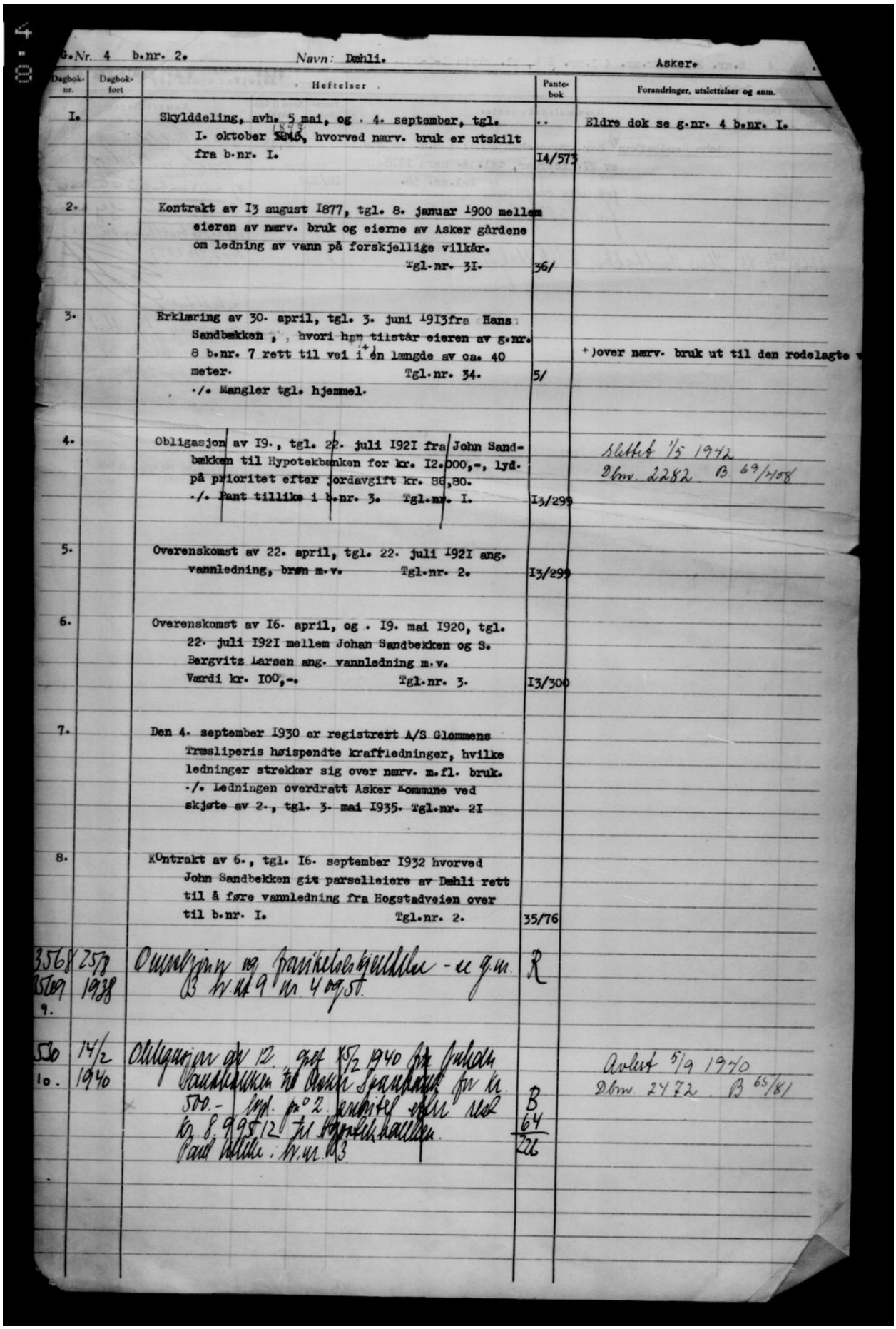
Videre forplikter jeg meg til i fellesskap med de andre eiendommer å reparere og vedlikeholde de felles vann- ~~og kloakk~~ledninger.

Undertegnede har videre gitt fellesskapets eiendommer rett til å ha liggende såvel de felles vann- ~~og kloakk~~ledninger som de enkelte eiendommers ledninger på min eiendom, og jeg har gitt tillatelse til all nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene.

Asker, den 13/10 ~~19~~ 1959

Thurse Sandbakken

eier av grnr. 4 brnr. 2



G.Nr. 4 b.nr. 2. Navn: Dæhli. Asker.

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Heftelser	Pante-bok	Forandringer, utsletteiser og anm.
I.		Skylddeling, avh. 5 mai, og . 4. september, tgl. I. oktober 1915, hvorved nærv. bruk er utskilt fra b.nr. I.	.. I4/573	Eldre dok se g.nr. 4 b.nr. I.
2.		Kontrakt av I3 august 1877, tgl. 8. januar 1900 mellem eieren av nærv. bruk og eierne av Asker gårdene om ledning av vann på forskjellige vilkår. Tgl.nr. 3I.	36/	
3.		Erklæring av 30. april, tgl. 3. juni 1913 fra Hans Sandbækken , hvori han tiistår eieren av g.nr. 8 b.nr. 7 rett til vei i en længde av ca. 40 meter. Tgl.nr. 34. ·/· Mangler tgl. hjemmel.	5/	+)over nærv. bruk ut til den rødelagte v
4.		Obligasjon av I9., tgl. 22. juli I92I fra John Sandbækken til Hypotekbanken for kr. I2.000,-, lyd. på prioritet efter jordavgift kr. 86,80. ·/· Pant tillike i b.nr. 3. Tgl.nr. I.	I3/299	Slettet 1/5 1942 Dbm. 2282 B 69/1408
5.		Overenskomst av 22. april, tgl. 22. juli I92I ang. vannledning, brøn m.v. Tgl.nr. 2.	I3/299	
6.		Overenskomst av I6. april, og . I9. mai I920, tgl. 22. juli I92I mellem Johan Sandbekken og S. Bergvitz Larsen ang. vannledning m.v. Værdi kr. I00,-. Tgl.nr. 3.	I3/300	
7.		Den 4. september I930 er registrert A/S Glommens Træsliperis høispendte kraftledninger, hvilke ledninger strekker sig over nærv. m.fl. bruk. ·/· Ledningen overdratt Asker Kommune ved skjøte av 2., tgl. 3. mai I935. Tgl.nr. 2I		
8.		Kontrakt av 6., tgl. I6. september I932 hvorved John Sandbekken gir parselleiere av Dæhli rett til å føre vannledning fra Hogstadveien over til b.nr. I. Tgl.nr. 2.	35/76	
3568 9.	25/8 1938	Overskjøte iht. panteobligasjon - se g.nr. 8 hr.nr. 9 nr. 4 og 5.	R	
560 10.	14/2 1940	Obligasjon av 12. sept. 1940 fra Johan Sandbekken til Bank Sandbakk for kr. 500.- lyd. på 2. prioritet efter ekst. skyld kr. 8.995/12 til Hypotekbanken. Paul Bellie . hr.nr. 13.	B 64 226	Avlyst 5/9 1970 Dbm. 2472 B 65/81