

KONTRAKTS- DOKUMENT FOR

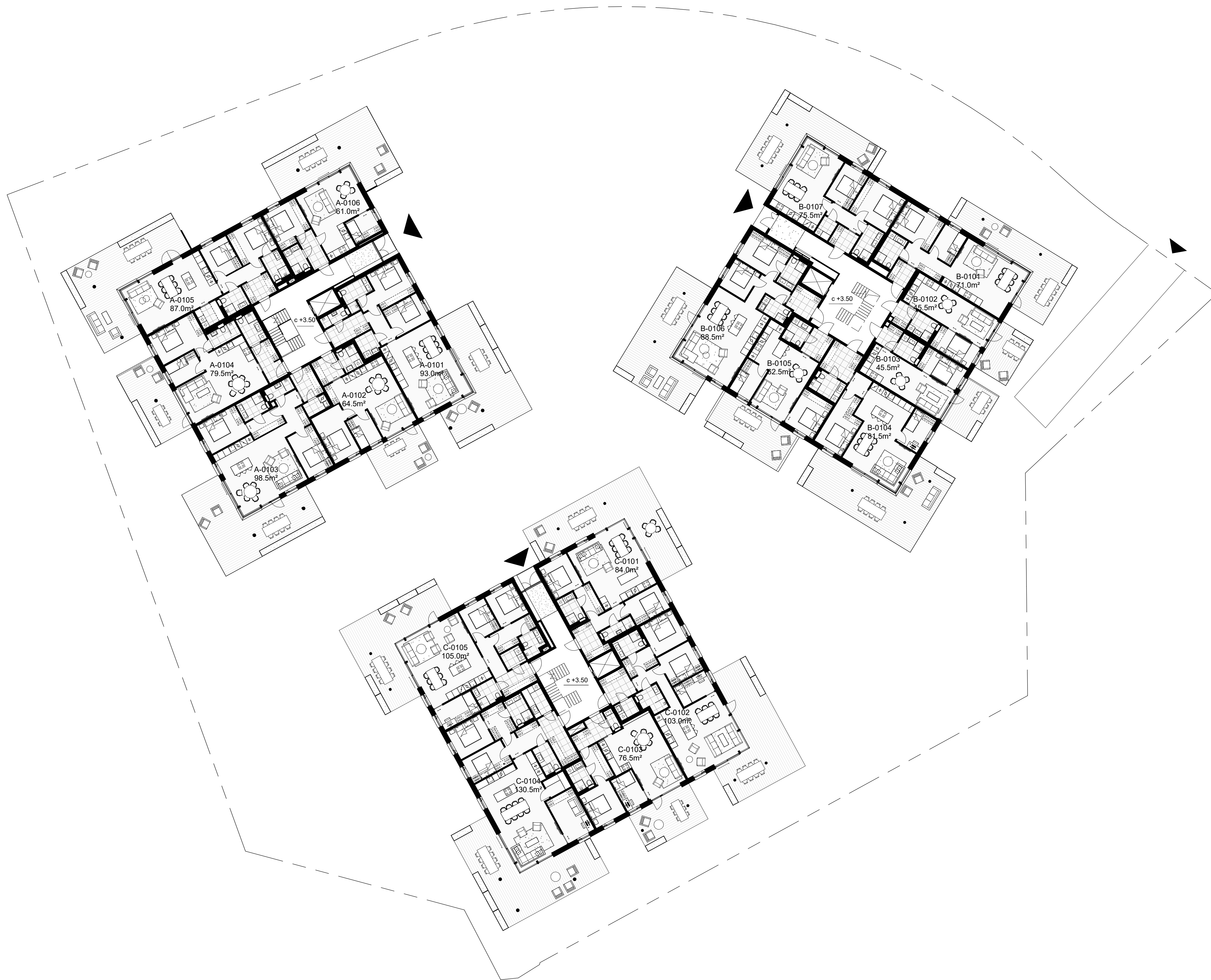
Kjøpekontraktens vedlegg iht. punkt 4 og 5

- 4.1 Kjøpekontrakten
- 4.2 Leveransebeskrivelse med romsskjema datert 21.09.2026
- 4.3 Kontraktstegning 1:100, (eget vedlegg)
- 4.4 Etasjeplaner, datert 21.09.2026
- 4.5 Fasade- og snitt tegninger, datert 21.09.2026
- 4.6 Foreløpige vedtekter for sameiet og realsameie 09.09.2026
- 4.7 Foreløpig driftsbudsjett for Landøyveien 09.09.2026
- 4.8 Salgsoppgave, datert, 21.09.2026
- 4.9 Situasjonsplan, datert 21.09.2026
- 4.10 Foreløpig kjellerplan, datert 21.09.2026
- 4.11 Foreløpig utomhusplan fellesarealer, datert 21.09.2026
- 4.12 Eventuell kjøpekontrakt for kjøp av biloppstillingsplass (eget vedlegg)
- 5.1 Reguleringsbestemmelser iht. kommunedelplan for Holmen-Slependen-området, vedtatt 29.01.2013, samt detaljregulering for Landøyveien 5, vedtatt 14.09.2021 med reguleringskart datert 11.06.2026.
- 5.2 Rammetillatelse datert 02.02.2026
- 5.3 Endring av rammetillatelse 27.07.2026
- 5.4 Utskrift av grunnboken for gnr. 39 bnr. 287 datert 25.08.2026
- 5.5 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.

Mottatt:

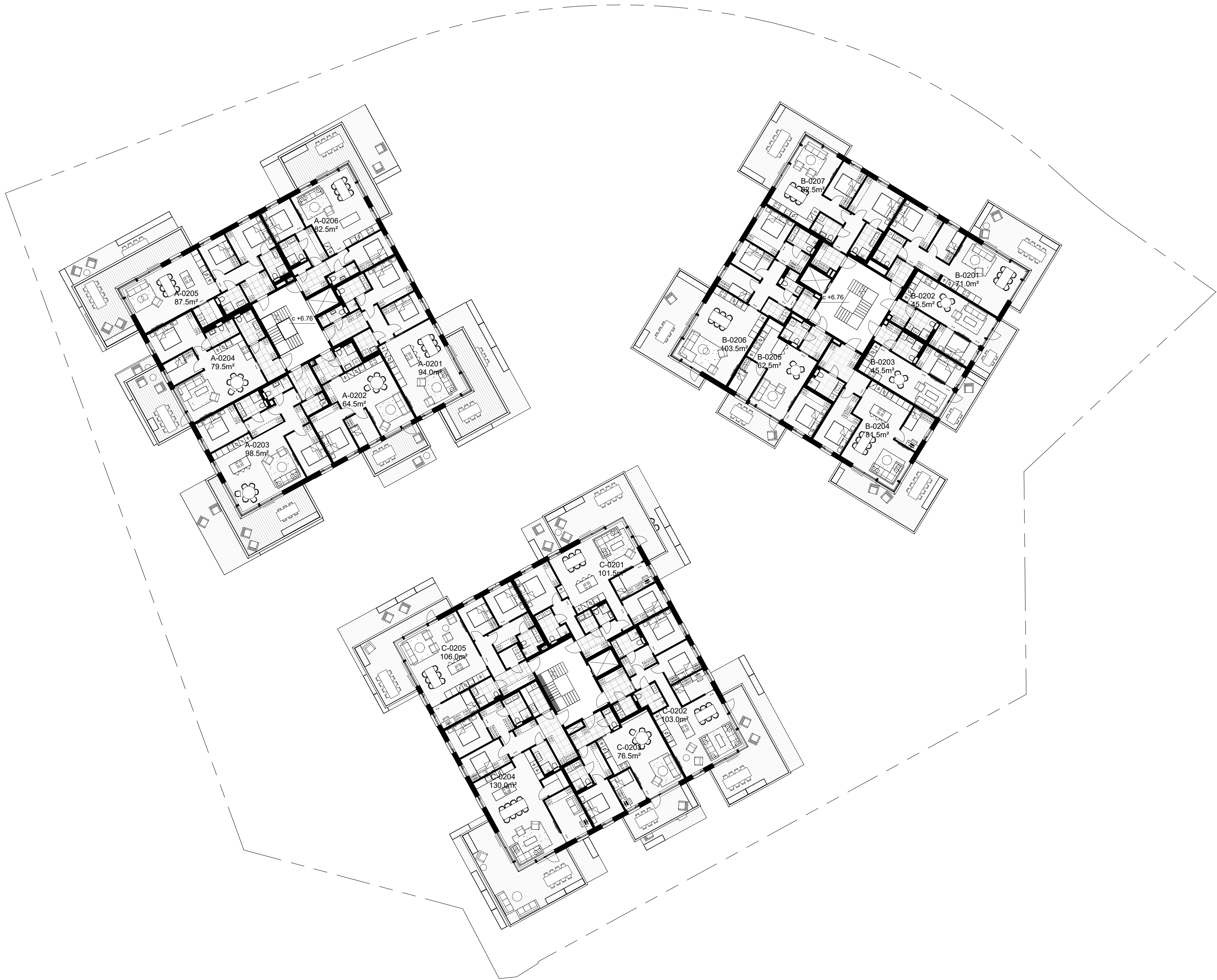
Dato:



Rev	Dato		Tekst	Tegn. Kontr.

CODE
ARKITEKTUR

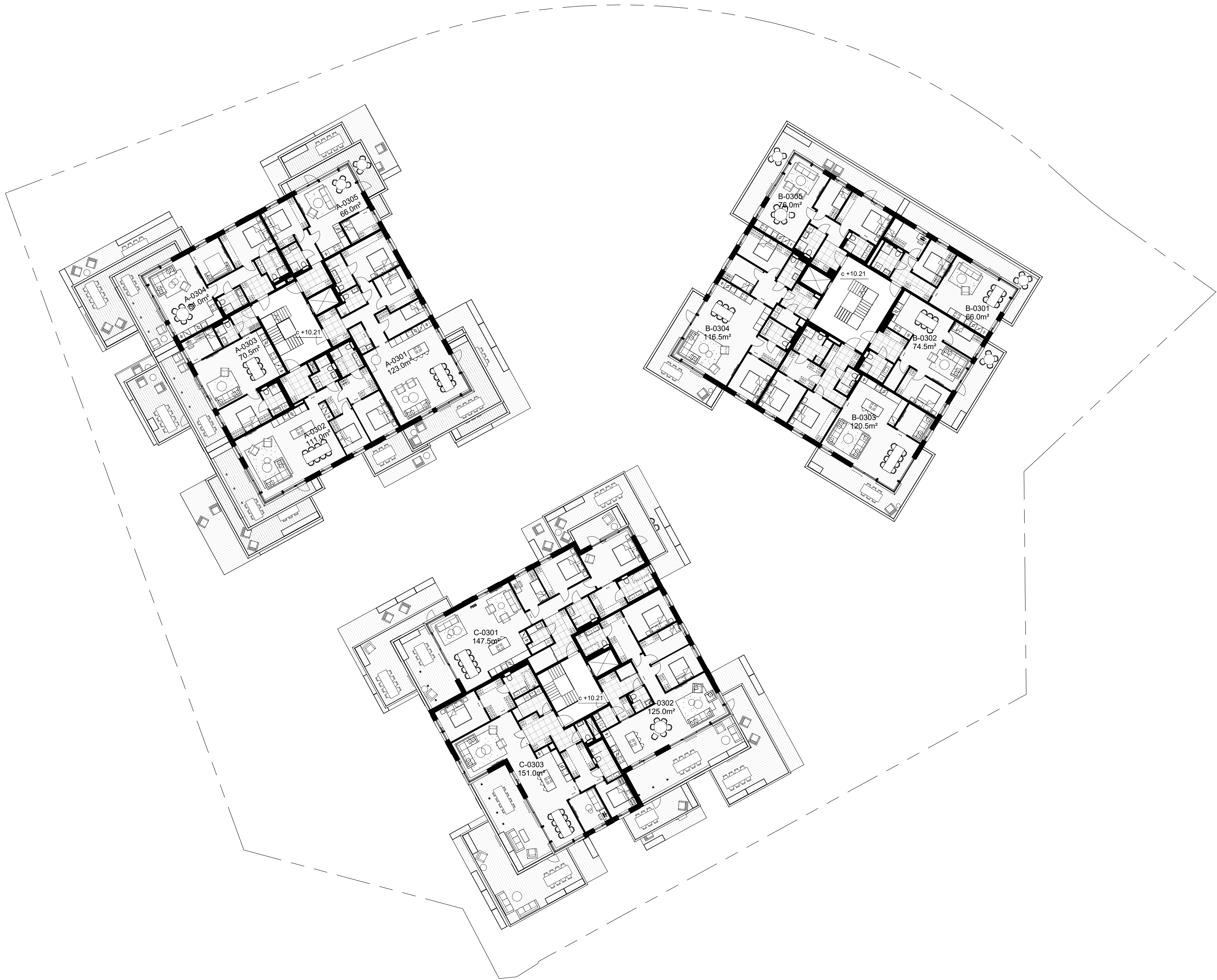
Oppdragsgiver: LANDØYVEIEN 5 AS				
Prosjekt: LANDØYVEIEN			Prosjektnr.: 528NES	
Landøyveien 5, 1394 Nesbru			G.nr./B.nr.: 39/287	
Type prosjekt: Leilighetskompleks				
Prosjektfase: Forprosjekt				
Tegningsnavn: 1. etasje - alle bygg				
Tegnet av: IR	Kontrollert av: HK	Format: A1	Målestokk: 1:200	Dato: 21.09.26
Tegningsnr.: A-0111 - salg				Rev.:



Rev	Dato		Tekst	Tegn. Kontr.

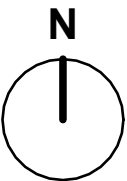
CODE
ARKITEKTUR

Oppdragsgiver: LANDØYVEIEN 5 AS				
Prosjekt LANDØYVEIEN Landøyveien 5, 1394 Nesbru			Prosjektnr.: 528NES	
Type prosjekt: Leilighetskompleks			G.nr./B.nr.: 39/287	
Prosjektfase Forprosjekt				
Tegningsnavn 2. etasje - alle bygg				
Tegnet av: IR	Kontrollert av: HK	Format: A1		
Tegningsnr.: A-0112 - salg				Rev.:

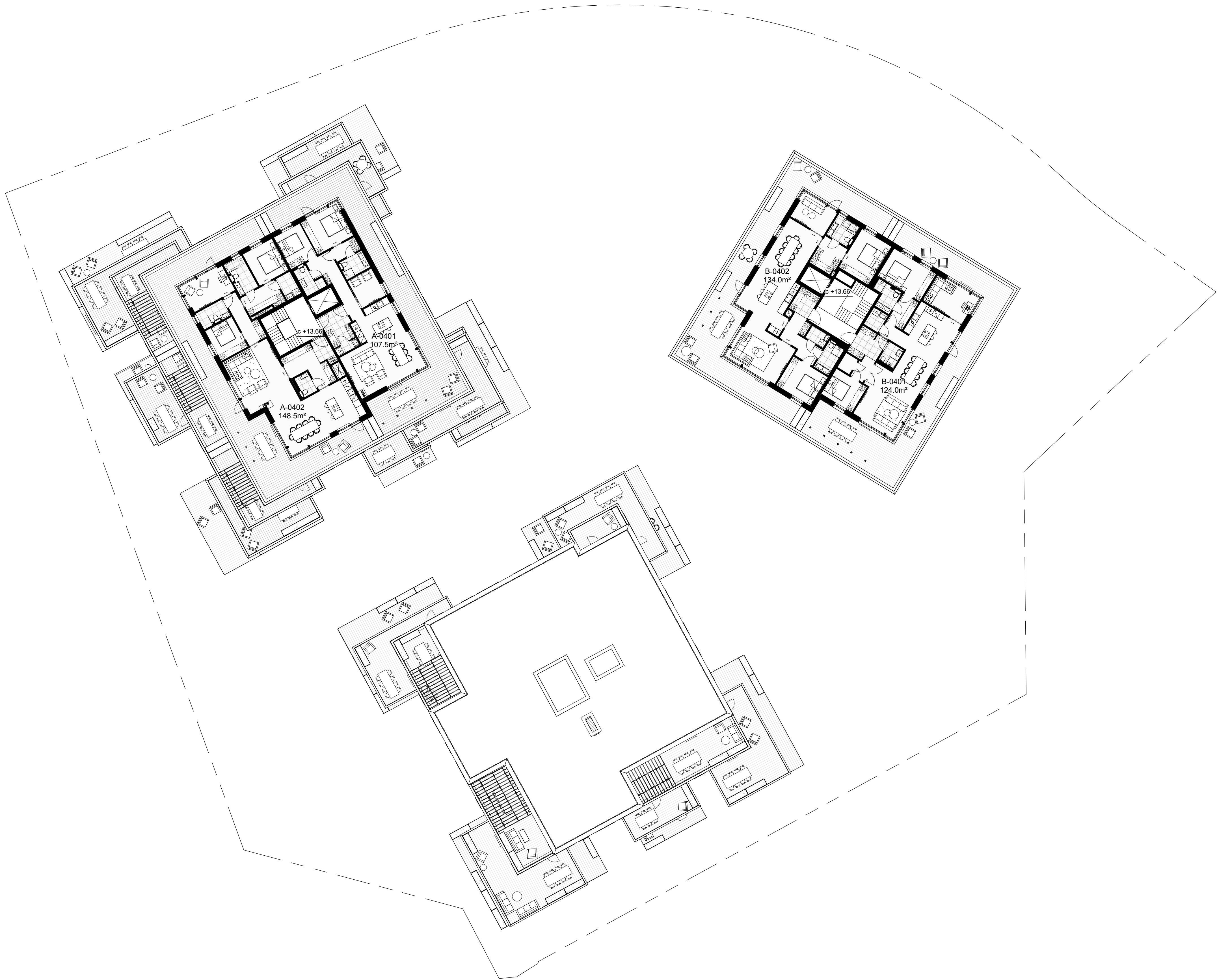


Rev	Dato		Tekst	Tegn. Kontr.

CODE
ARKITEKTUR



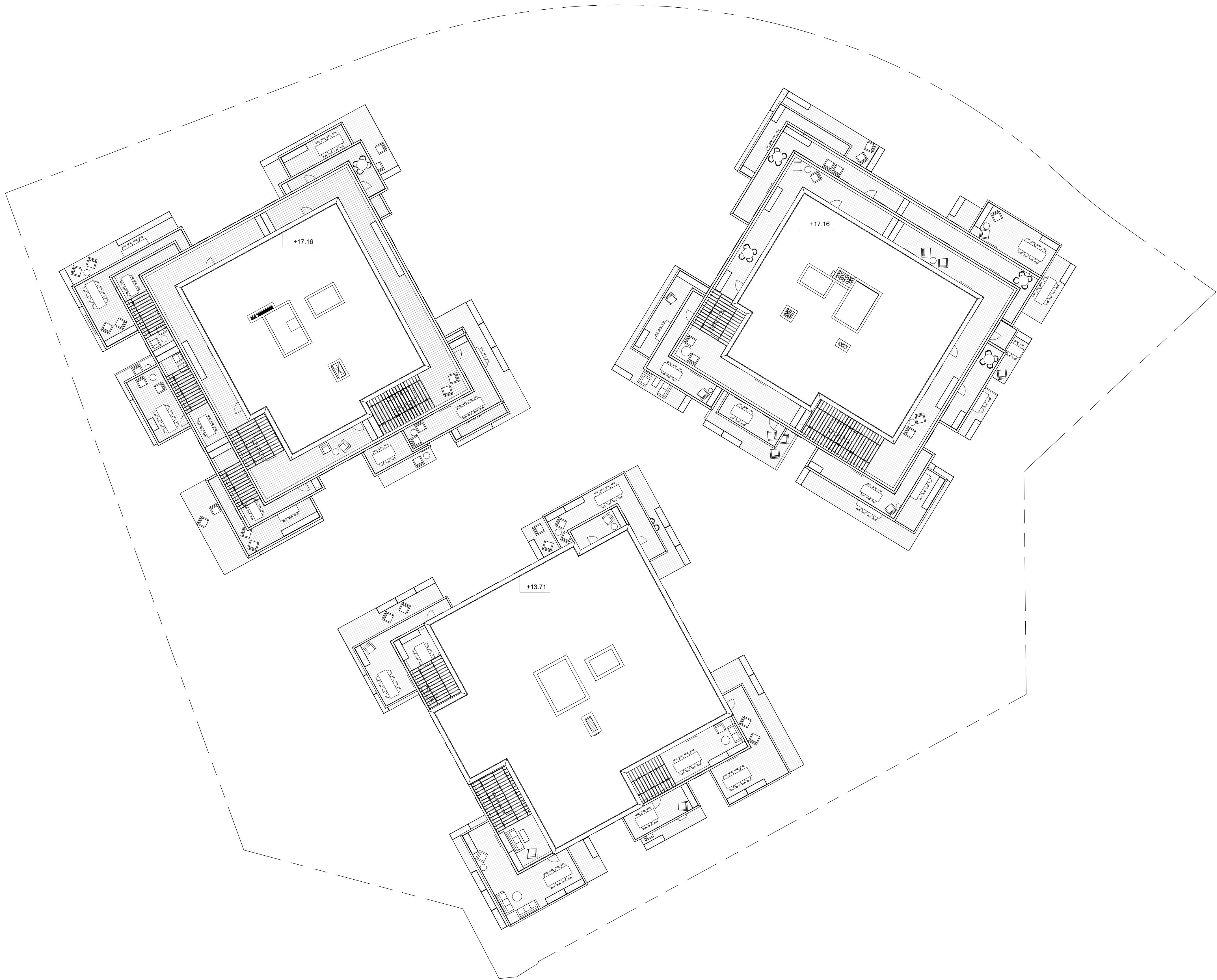
Oppdragsgiver: LANDØYVEIEN 5 AS				
Prosjekt LANDØYVEIEN Landøyveien 5, 1394 Nesbru			Prosjektnr.: 528NES	
Type prosjekt: Leilighetskompleks			G.nr./B.nr.: 39/287	
Prosjektfase Forprosjekt				
Tegningsnavn 3. etasje - alle bygg				
Tegnet av: IR	Kontrollert av: HK	Format: A1	Målestokk: 1:200	Dato: 21.09.26
Tegningsnr.: A-0113 - salg				Rev.:



Rev	Dato		Tekst	Tegn. Kontr.

CODE
ARKITEKTUR

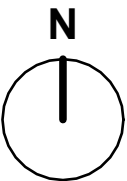
Oppdragsgiver: LANDØYVEIEN 5 AS				
Prosjekt LANDØYVEIEN Landøyveien 5, 1394 Nesbru Type prosjekt: Leilighetskompleks Prosjektfase Forprosjekt			Prosjektnr.: 528NES G.nr./B.nr.: 39/287	
Tegningsnavn 4. etasje - alle bygg				
Tegnet av: IR	Kontrollert av:	Format: A1	Målestokk: 1:200	Dato: 21.09.26
Tegningsnr.: A-0114 - salg				Rev.:

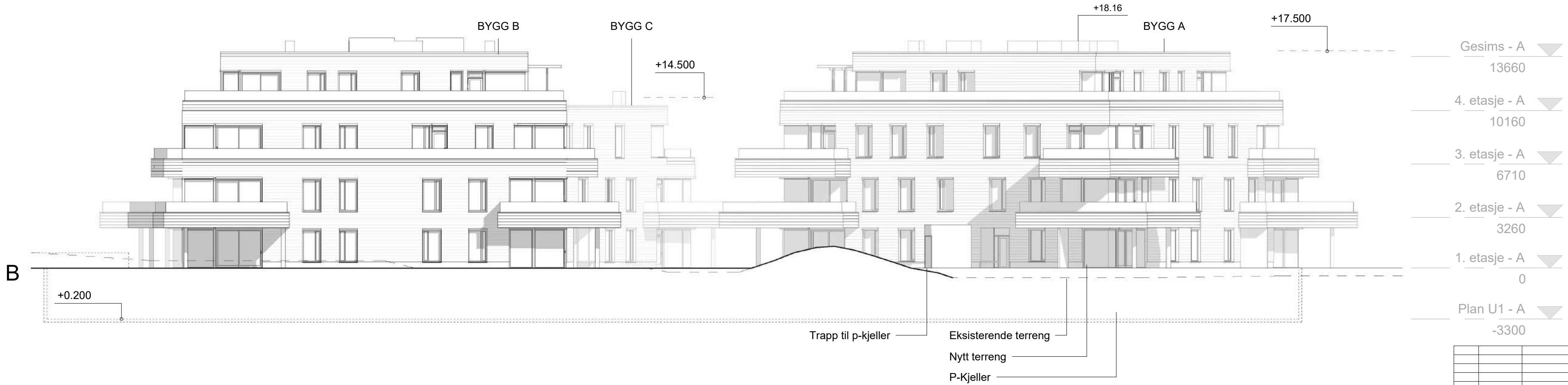
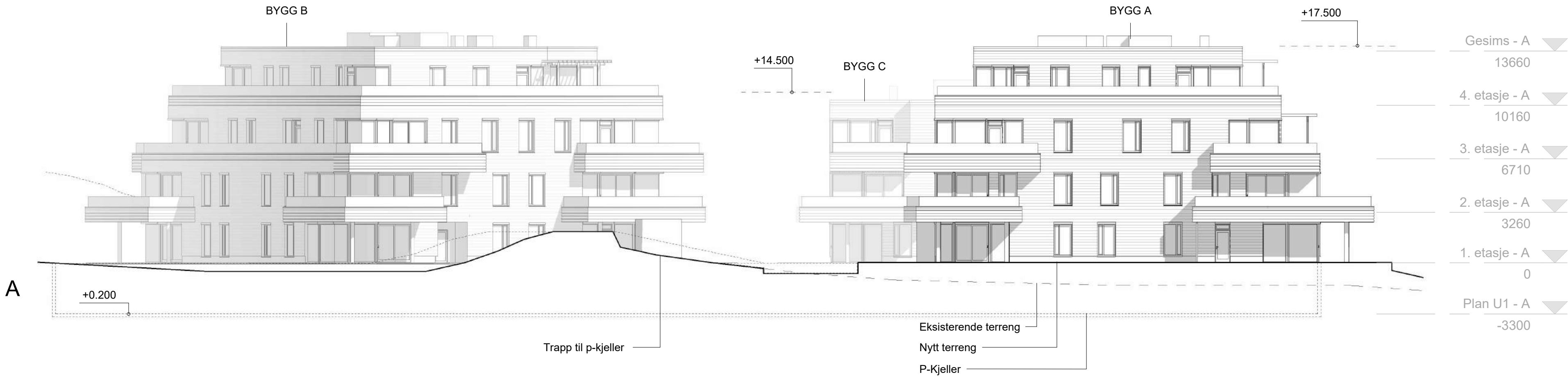


Rev	Dato		Tekst	Tegn. Kontr.

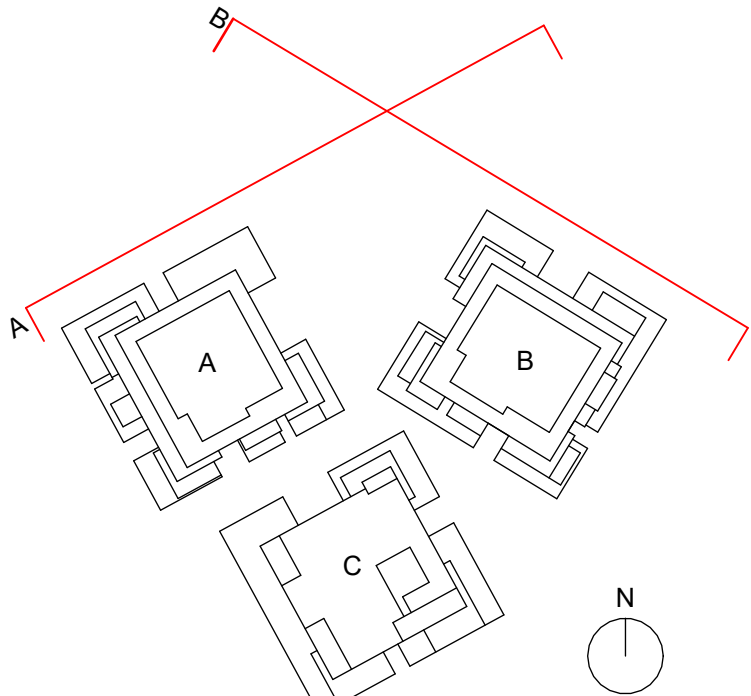
CODE
ARKITEKTUR

Oppdragsgiver: LANDØYVEIEN 5 AS				
Prosjekt LANDØYVEIEN Landøyveien 5, 1394 Nesbru Type prosjekt: Leilighetskompleks Prosjektfase			Prosjektnr.: 528NES G.nr./B.nr.: 39/287	
Forprosjekt				
Tegningsnavn Takplan - alle bygg				
Tegnet av: IR	Kontrollert av: HK	Format: A1	Målestokk: 1:200	Dato: 21.09.26
Tegningsnr.: A-0115 - salg				Rev.:





Rev	Dato	Tekst		Tegn. Kontr.

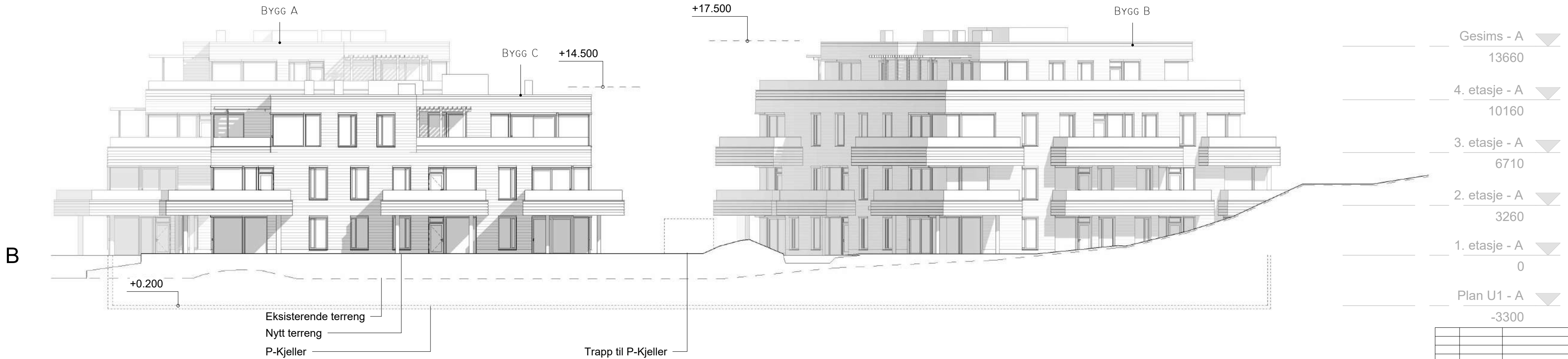


CODE
ARKITEKTUR

Oppdragsgiver:				
LANDØYVEIEN 5 AS				
Prosjekt			Prosjektnr.:	
LANDØYVEIEN			528NES	
Landøyveien 5, 1394 Nesbru			G.nr./ B.nr.:	
Type prosjekt: Leilighetskompleks			39/287	
Prosjektfase				
FORPROSJEKT				
Tegningsnavn				
Fasade nord og øst				
Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Målestokk:	Dato:
IR	HK	A2	1:200	21.09.26
Tegningsnr.:				Rev.:
A-30A1 - salg				



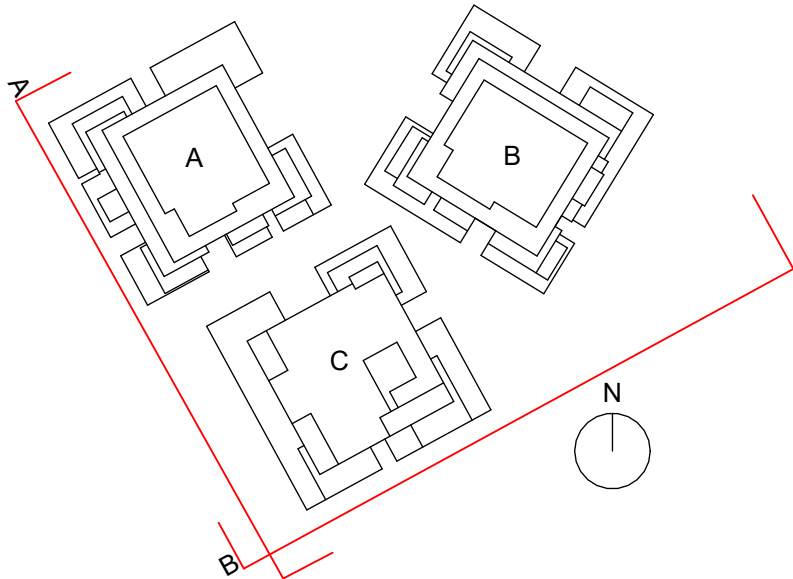
Gesims - A	▼
13660	
4. etasje - A	▼
10160	
3. etasje - A	▼
6710	
2. etasje - A	▼
3260	
1. etasje - A	▼
0	
Plan U1 - A	▼
-3300	



Gesims - A	▼
13660	
4. etasje - A	▼
10160	
3. etasje - A	▼
6710	
2. etasje - A	▼
3260	
1. etasje - A	▼
0	
Plan U1 - A	▼
-3300	

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

CODE
ARKITEKTUR



Oppdrags giver:				
LANDØYVEIEN 5 AS				
Prosjekt			Prosjektnr.:	
LANDØYVEIEN			528NES	
Landøyveien 5, 1394 Nesbru			G.nr./ B.nr.:	
Type prosjekt: Leilighetskompleks			39/287	
Prosjektfase				
FORPROSJEKT				
Tegningsnavn				
Fasade sør og vest				
Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Målestokk:	Dato:
IR	HK	A2	1:200	21.09.26
Tegningsnr.:				Rev.:
A-30A2 - salg				

VEDTEKTER

for

Landøyveien 5 Boligsameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Landøyveien 5 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst xx.xx.202x.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 53 boligseksjoner, 1 næringsseksjon for parkeringsplasser og 3 næringsseksjoner for ekstra boder i eiendommen gnr. 39, bnr. 287 i Asker kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består eventuelt av markterrasser, parkeringsplass, bod eller annet slik som angitt i søknad om seksjonering.

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

1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA-i areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA-i. Sameiebrøken for parkeringsseksjonen og ekstra boder er basert på innbyrdes verdi med boligseksjonene.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

Hver boligseksjon har enerett til bruk av en sportsbod i kjeller.

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

(8) Alle seksjoner har enerett til bruk av uteplasser på bakkeplan seksjonert som fellesareal. Grensene for enerett og hvilke seksjoner denne tilligger følger av vedlegg 1. I henhold til eierseksjonslovens § 25, 5. ledd er en slik enerett til bruk gyldig i maksimalt tretti år. Årsmøtet eller styret kan ikke nekte seksjonseier å seksjonere uteplassen/e som tilleggsdel til sin seksjon som angitt i vedlegg 1 før eller etter overnevnte frist er løpt ut.

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer 91 parkeringsplasser i p-kjeller, hvorav 5 av disse er HC plasser. Parkeringsplassene er seksjonert som en næringsseksjon.

4-2 Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader som kun relaterer seg til garasjeanlegget

4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

4-5 Innendørs bilpoolordning

(1) Det skal etableres minimum 1 bilpoolplass i sameiet. Tilbudet vil være markedsstyrt og skal finansieres av seksjonseierne. Ordningen skal ha en bindingsperiode på minimum 5 år regnet fra tidspunkt for midlertidig brukstillatelse.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

Felleskostnader for parkeringsplassene er særskilt regulert og teller i sameiebrøken for næringsseksjonen for parkering nr. 15, skal ikke medregnes i sameiebrøken for kostnader som fordeles mellom boligseksjonene.

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

Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr. boligseksjon

Kostnader forbundet med:

- kollektivt bredbånd og evt. tv,
- renovasjon og fastledd gebyret for vann og avløp dersom det faktureres samlet til sameiet.
- Bilpoolordning.

Følgende kostnader fordeles etter antall parkeringsplasser

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier, jf. punkt 4-2.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to eller fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(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 alle styremedlemmene

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for og gjennomføring av årsmøtet

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

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

- behandle vederlag til styret

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Næringsseksjonene for parkering og ekstra boder har ikke stemmerett.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Årsmøte kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter evt. forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.

- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

ooOoo

LANDØYVEIEN 5 BOLIGSAMEIE - DRIFTSBUDSJETT

09.09.2026

DRIFTSINNTEKTER		SUM
Innkrevde felleskostnader		
	Felleskostnader fordelt etter brøk	2 078 000
	Renovasjon	313 000
	Fastledd vann/avløp	299 000
	Bredbånd	204 000
	A konto oppvarming og varmt tappevann	462 000
	Felleskostnader parkering	82 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 356 000

DRIFTSKOSTNADER		
Personalkostnader		-16 000
Styrehonorar		-115 000
Revisjonshonorar		-10 000
Forretningsførerhonorar		-104 000
Konsulent og forvaltn.tjen		-10 000
Drift og vedlikehold		-590 000
	6601 D/V bygninger	-100 000
	6602 D/V VVS	-50 000
	6603 D/V elektro	-50 000
	6604 D/V utvendig anlegg	-100 000
	6606 D/V heiser	-90 000
	6609 D/V brannsikring	-100 000
	6612 D/V ventilasjonsanlegg	-100 000
	6614 D/V garasjeanlegg	-82 000
Forsikringer		-175 000
Kommunale avgifter		-912 000
	7721 Vann- og avløpsavgift - Fastledd	-299 000
	7721 Vann- og avløpsavgift - Forbruk	-300 000
	7723 Feieavgift	0
	7724 Renovasjonsavgift	-313 000
	7720 Eiendomsskatt	0
Energi / fyring		-612 000
	620 Elektrisk energi	-150 000
	628 Nærvarme	-462 000
TV/Bredbånd		-204 000
Andre driftskostnader		-241 000
	655 Driftsmaterialer	-10 000
	674 Vaktmestertjenester	-75 000
	6741 Vakthold	0
	677 Renhold ved firmaer	-100 000
	678 Snørydding	-50 000
	6490 Bilpoolordning	0
	689 Andre kontorkostnader	-5 000
	777 Bank og kortgebyr	-1 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 989 000

DRIFTSRESULTAT	367 000
----------------	---------

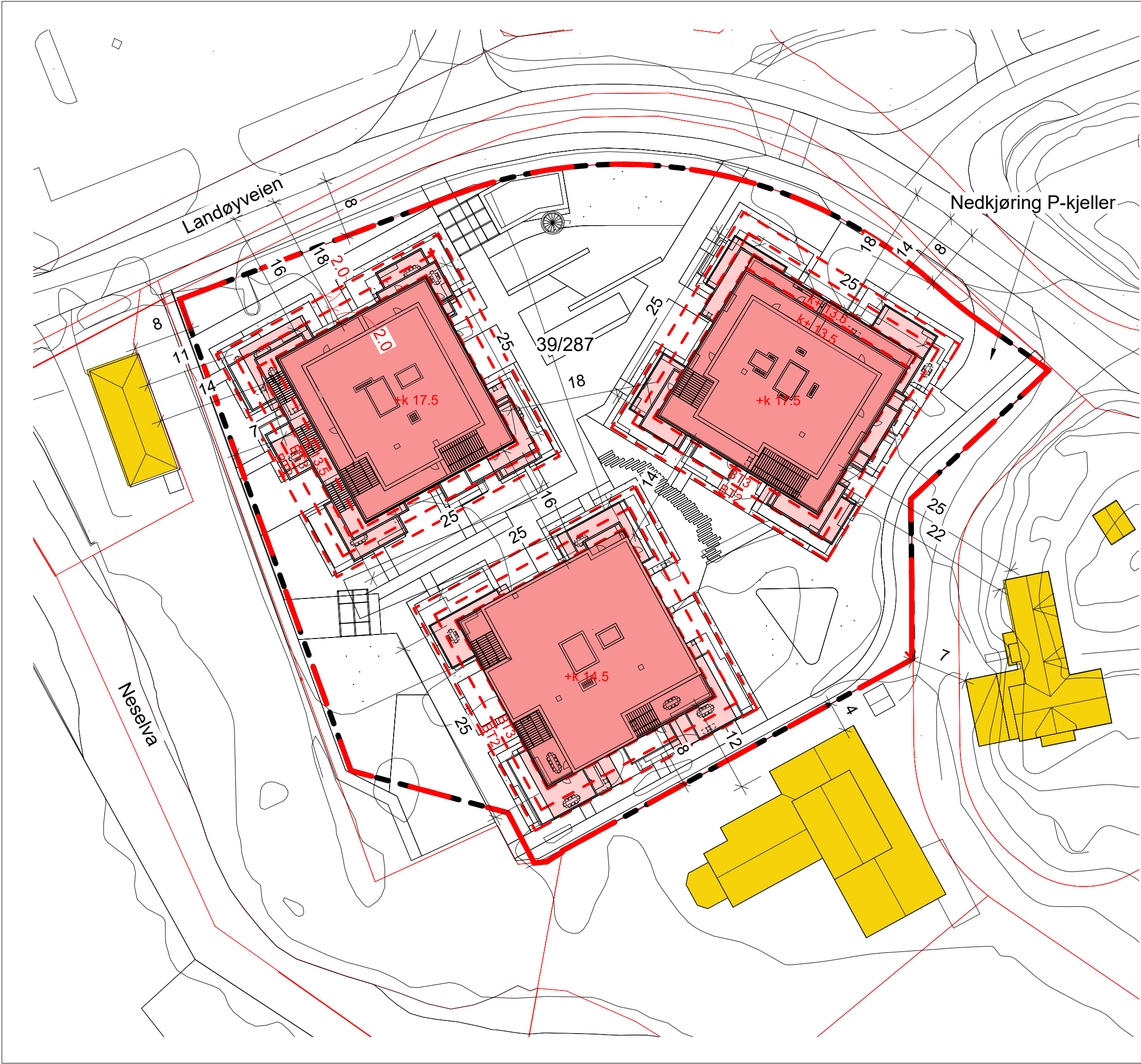
Forutsetninger:	Antall	BRA	
Leiligheter		53	4 810
Parkeringsplasser		91	

Felleskostnader:	Fordelingsnøkkel	kr / mnd	Kommentar
Felleskostnader	Brøk/areal	36	
Renovasjon	Likt	492	
Fastledd vann/avløp	Likt	470	
Bredbånd*	Likt	320	
A konto oppvarming og varmt tappevann	Brøk/areal	8	Avregnes etter forbruk
Parkeringsplass	Likt	75	
Bilpoolordning**	Likt	0	

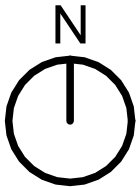
Startkapital til sameiet utgjør 2 * kr xx pr kvm og vil kreves inn i tillegg til de ordinære felleskostnadene etter overtagelse.

* Leverandør ikke valgt. Priseksempel fra GlobalConnect kollektiv 1000
** Usikkert om det lar seg gjøre å finne leverandør til en markedsstyrt ordning. Pris avhengig av om det blir en ordning og evt. type.

Forbehold:
Dette er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Budsjettet er utarbeidet av OBOS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter. Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leil. og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret.



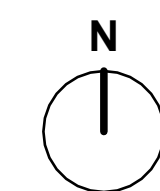
Situasjonsplan 1:500



B	21.09.26	ingen endring, datert salgsstart	IR	HK
A	12.06.26	Leilighetsantall, fasader: vindusplassering og balkonger, pergola, piper	IR	HK
Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

CODE
ARKITEKTUR

Oppdragsgiver: Landøyveien 5 AS				
Prosjekt LANDØYVEIEN 5 - ASKER			Prosjektnr.: 528NES	
Landøyveien 5 1394 Nesbru Type prosjekt: Boliger			G.nr./ B.nr.: 39/287	
Prosjektfase RAMMESØKNAD				
Tegningsnavn Situasjonskart				
Tegnet av: VB	Kontrollert av: HK	Format: A3	Målestokk: 1:500	Dato: 27.09.2023
Tegningsnr.: A0100				Rev.: B



Tegningen er et eksempel på mulig utforming av parkeringskjelleren.

Parkeringskjelleren får endelig utforming i detaljprosjektfasen.

Tegningen må ses i sammenheng med øvrige dokumenter.

[illegible]

CODE
ARKITEKTUR

Oppdragsnavn: Landøyveien 5 AS					Prosjekt nr.: 528NES	
Prosjekt Landøyveien						
Landøyveien 5, 1394 Nesbru					G.nr./B.nr.:	
Type prosjekt: Leilighetsbygg					39/287	
Prosjektfase						
Forprosjekt						
Tegningsnavn						
Plan U1 - Parkeringskjeller						
Tegnet av:		Kontrollert av:		Målestokk:		Dato:
IR		HK		A1		1:200
Tegningsnr.:		Rev.:				
A.20.U1						



BEKREFTELSE PÅ KJØP AV BILOPPSTILLINGSPLASS

Landøyveien 5A AS, org.nr. 917 138 915 ("**Selger**"), står som utbygger og selger av prosjektet "Landøyveien" på Holmen, som i dag utgjør gnr. 39 bnr. 287 i Asker kommune (heretter omtalt "**Landøyveien**").

[●] ("**Kjøper**") har inngått avtale med Selger, datert [●] ("**Kjøpekontrakten**") vedrørende kjøp av Bolig [●] i [●] etasje i Landøyveien ("**Bolig**").

Kjøper har i denne forbindelse også avtalt kjøp av eksklusiv og evigvarende rett til [●] stk biloppstillingsplass(er) i kjeller beliggende under Landøyveien. Avtalt vederlag pr. biloppstillingsplass er kr 500.000,- + omkostninger. Omkostningene innkreves etter høyeste sats. Blir den fastsatte dokumentavgiften lavere, tilbakebetales differansen til Kjøper i forbindelse med oppgjøret. Blir den høyere, faktureres differansen Kjøper.

Kjøper er gjort kjent med at biloppstillingsplassen vil ha en størrelse på ca. 2,6 m bredde iht. SINTEF anbefaling

Selger fordeler og anviser nærmere plassering av biloppstillingsplass(er).

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre organisering av garasjekjelleren og biloppstillingsplassene. Det er dermed per signering av denne bekreftelsen ikke endelig avklart hvordan bruksretten til biloppstillingsplassen(e) vil tilordnes den enkelte kjøper. Dette kan skje gjennom ulike alternativer etter Selgers valg, herunder men ikke begrenset til, vedtektsfestet eller tinglyst bruksrett.

Det tas forbehold om at biloppstillingsplassene ikke er ferdigstilt ved overlevering av boligene. I så fall tilbys Kjøper midlertidig plass frem til den avtalte plassen er ferdigstilt.

De nærmere rettigheter og plikter knyttet til biloppstillingsplassen(e) følger av sameiets vedtekter, og Kjøper er forpliktet til å følge disse. Det nevnes særskilt at sameiets vedtekter inneholder bestemmelser om bytterett knyttet til HC tilpassede p-plasser.

Selger kan fritt transportere denne bekreftelse til annet selskap i Selgers konsern.

Dersom Kjøpekontrakten for Boligen bortfaller, bortfaller også denne bekreftelsen, med mindre annet er særskilt avtalt mellom Partene.

Oppgjør for biloppstillingsplassen(e) skjer samtidig med oppgjør for Boligen og i henhold til Kjøpekontrakten. For øvrig gjelder Kjøpekontraktens bestemmelser tilsvarende for biloppstillingsplass(er). Ved motstrid går denne bekreftelsen foran.

Oslo, _____

for Landøyveien 5A AS

for Kjøper

Navn:

Navn:



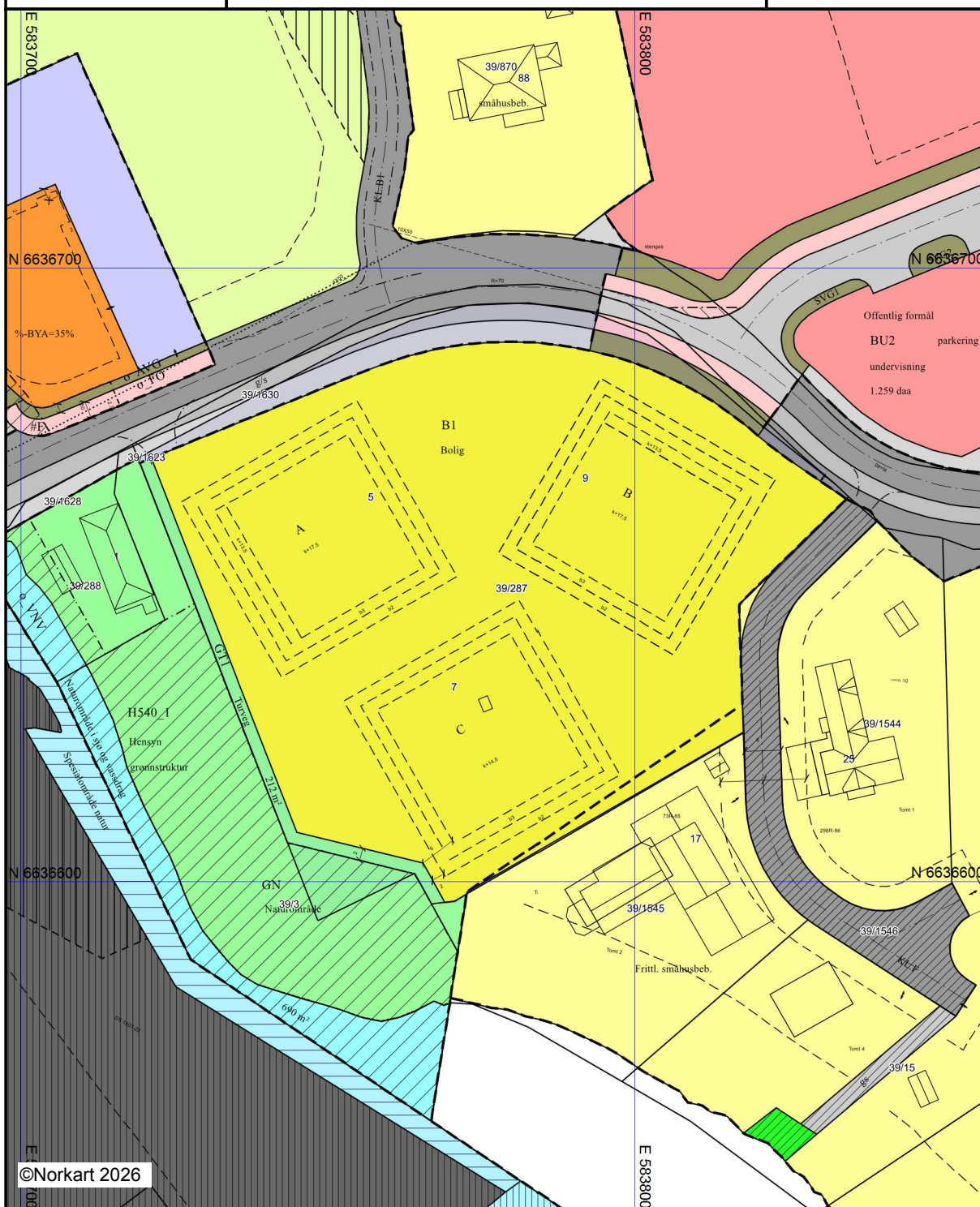
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 39/287
Adresse: Landøyveien 5
Dato: 11.06.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Privat småbåthavn (land)
	Privat småbåthavn (sjø)
	Handelsgartneri
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles grøntanlegg
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

	Sikringsonegrense
	Angitthensyngrense
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse
	Forretninger
	Undervisning
	Vann- og avløpsanlegg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Naturområde
	Turveg
	Naturområde i sjø og vassdrag
	Sikringsone - Frisikt
	Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift kotehøyde
Abc	Påskrift plantilbehør

Kommune: 3203 Asker

Eiendom: 3203/39/287/0/0

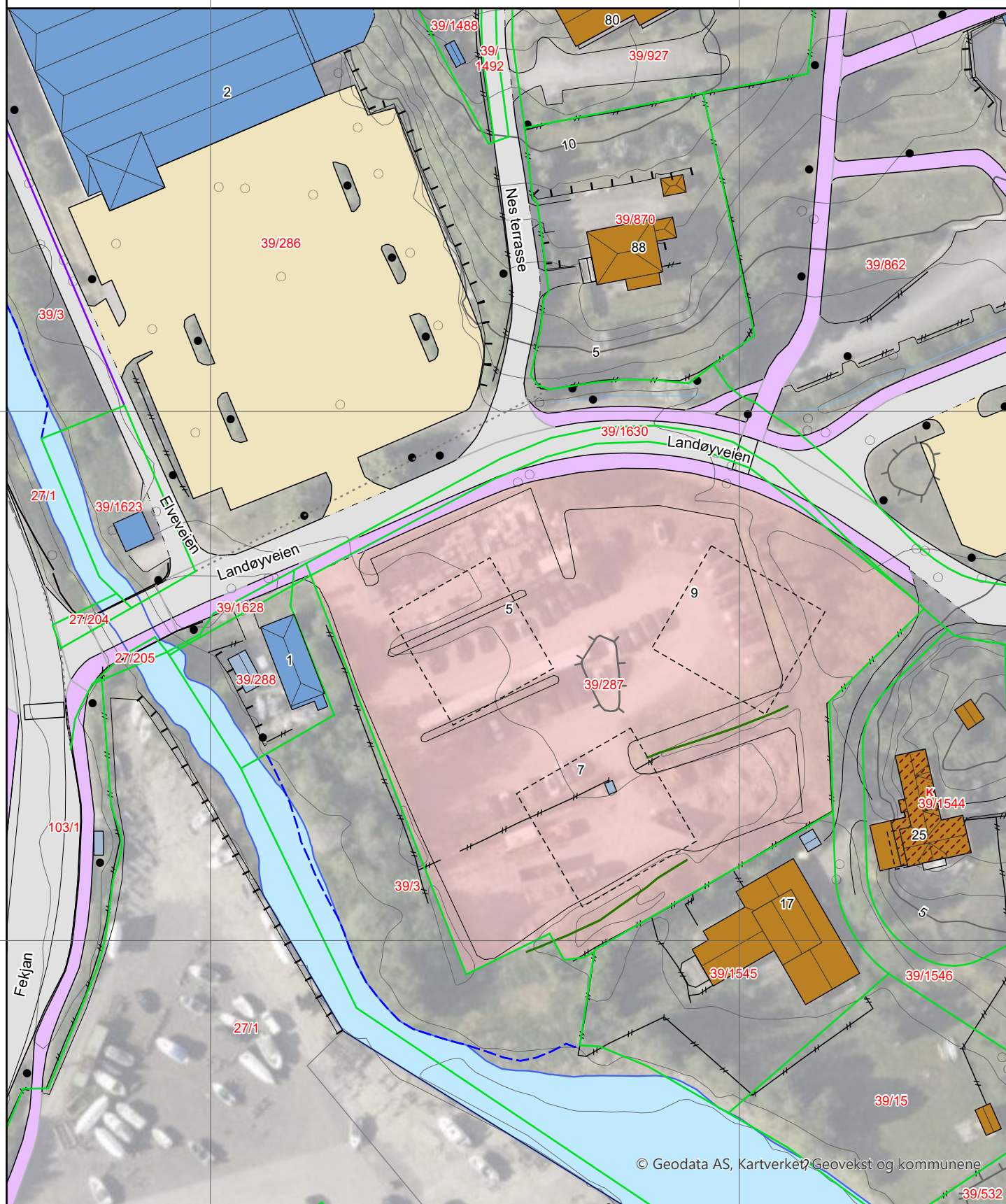
Eiendomsgrenser

- | | |
|---|---|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | --- Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | --- Vannkant |
| --- Mindre nøyaktig 32-100 cm | --- Vegkant |
| --- Lite nøyaktig 101-600 cm | ---- Fiktiv grenselinje |
| --- Skissenøyaktighet 601-5000 cm | ---- Teigdelelinje |
| --- Uavklart grense over 5001-30000 cm | Punktfeste |



Målestokk 1:1000

Dato: 11.6.2026



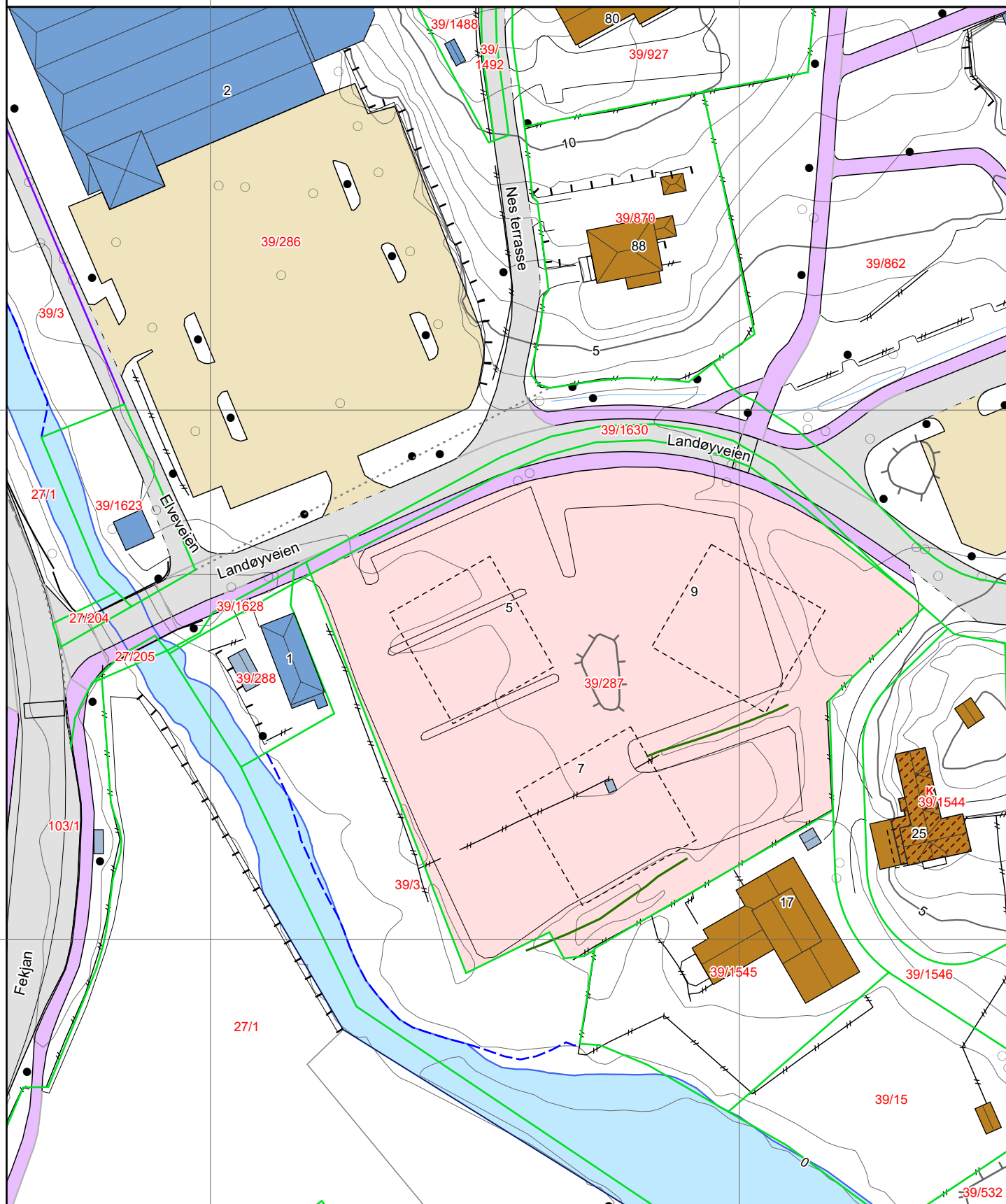
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Eiendomsgrenser

- | | |
|---|--|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | - - - Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | — Vannkant |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm | — Vegkant |
| — Lite nøyaktig 101-600 cm | - - - Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm | - - - Teigdelelinje |
| - - - Uavklart grense over 5001-30000 cm | • Punktfeste |



Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpeskurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/spesifiseringer

0220 2011101

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

Asker kommune, 12. februar 2013
For rådmannen

Elisabeth Kynbråten

PLANBESTEMMELSER TIL KOMMUNEDELPLAN FOR HOLMEN-SLEPENDEN OMRÅDET

Plankart datert 01.11.2012.

Bestemmelser datert 04.01.2013.

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

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

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

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

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

§1 Planens formål

Hensikt og visjon for utviklingen av Holmen - Slependerområdet

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 2 Kommuneplan 2007- 2020

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

§ 3 Plankrav

Innenfor planområdet kan arbeid og tiltak, som nevnt i pbl. § 20-1, dvs. tiltak som krever byggetillatelse, herunder fradeling av tomt, ikke skje før området inngår i reguleringsplan.

Søknad om anlegg og tiltak som er i henhold til vedtatte reguleringsplaner, i samsvar med kommunedelplanens retningslinjer, føringer og bestemmelser samt ikke vanskeliggjør gjennomføring av kommunedelplanen, er imidlertid tillatt.

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

§ 4 Rekkefølgekrav

§ 4.1 Teknisk infrastruktur

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

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

§ 4.2 Transportsystem og torg

§ 4.2.1 E18

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

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

§ 4.2.2 Regulering av E18

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

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

§ 4.2.3 Kapasitet på E18

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

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

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

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

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

Følgende forhold skal spesielt vektlegges ved regulering av Slependskryss:

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

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

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

§ 4.2.4 Holmen

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

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

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

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

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

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

§ 4.2.5 Boligområdene

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

§ 4.2.6 Planprosesser

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

- å utarbeide felles reguleringsplan for flere eiendommer
- å gjennomføre en arkitektkonkurranse forut for regulering
- å fremme en områdeplan, i privat regi, etter avtale med Asker kommune

§ 4.3 Etablering av samfunnsservice

Innenfor delområde 0, 1, 3, 5 og 6 kan oppføring av nye boliger ikke finne sted før tilfredsstillende skole- og barnehagekapasitet er dokumentert.

Småhusfortetting innenfor eksisterende boligområder er unntatt fra dette kravet.

§ 4.4 Opparbeidelse av tilstøtende veier, grønnstruktur og lekeplasser

Ved utbygging av det enkelte felt, skal hensynssoner og tilstøtende arealer avsatt til grønnstruktur, torg, hovedturveier, kyststi og veier opparbeides og ferdigstilles senest samtidig med bebyggelsen.

Ved utbygging av boliger skal eventuelle lekeplasser for betjening av de aktuelle boligene, også de som ligger utenfor det / de aktuelle felt, ferdigstilles før boligene tas i bruk.

Ved etappevis utbygging av de enkelte felt, skal bebyggelse og utearealer som grenser opp til eksisterende boligområder, torg, grøntområder og veier ferdigstilles først.

§ 5 Arealbruk, bebyggelse og byggehøyder

På plankartet er hovedformål og underformål vist i henhold til pbl. § 11-7.

Innenfor enkelte felt åpnes det imidlertid for en mer nyansert arealbruk.

Felt avsatt til næringsbebyggelse

Det åpnes for en variert utvikling med innslag av både lager, kontor, verksteder, produksjonsbedrifter osv, alt avhengig av områdets attraktivitet til nevnte formål på bakgrunn av forhold som kollektivtilbud, biltilgjengelighet og miljøforhold. Nyansering av arealbruken innenfor formål næringsbebyggelse fastsettes ved regulering. Etablering av større bygg med høy kontorandel skal fortrinnsvis skje i større knutepunkt som Asker sentrum og Sandvika.

Bebyggelsestype innenfor formål boligbebyggelse

Bebyggelsestypene er inndelt i leilighetsbygg, konsentrert småhusbebyggelse og frittliggende småhusbebyggelse

Høyde på bebyggelsen

Høyden er angitt i antall etasjer basert på en normal etasjehøyde på 3-3,5 meter. Høyden regnes fra eksisterende terreng på egen tomt og tilstøtende arealer. Der hensynet til omgivelsene tillater det kan det tillates en ekstra etasje tilbaketrukket fra gesims.

Der næringsbebyggelse og konsentrert boligbebyggelse grenser opp til eksisterende småhusområder, skal bebyggelsen trappes ned og brytes opp i mindre bygningsvolumer som en tilpasning til skalaen på tilliggende bebyggelse. Tilsvarende skal det ved regulering gjøres en særskilt vurdering av etasjetall og byggehøyder i forhold til landskap, strandsone, naboskap og miljø forøvrig, med tanke på å sikre god tilpasning.

Bruksareal, kotehøyder og evt. gesimshøyder fastsettes ved regulering.

§ 5.1 Område 0

Innenfor felt 0.B2 kan det tillates forretninger og privat - og offentlig service for betjening av nærområdet.

Innenfor felt 0.SL2 kan det tillates etablert maritimt rettet service- og maritimt rettede forretninger tilknyttet virksomheten i småbåthavnen.

Innenfor felt 0.NF2, 0.NF3, 0.NF4, 0.NF5, 0.NF6, 0.NF8, 0.NF9, 0.NF10 og 0.NF12 kan det tillates forretninger med et vareutvalg som defineres innenfor begrepet plasskrevende varer i henhold til fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur i Akershus fra 2001, dvs. motorkjøretøyer, større byggevarer, varer fra hagesentre og planteskoler og landbruksmaskiner.

Etter en konkret vurdering kan det ved regulering være aktuelt også å tillate også andre varer og forretningskonsepter som det av trafikale og miljømessige grunner er behov for å lokalisere i utkanten av byer og tettsteder. Det er imidlertid en forutsetning at salg av disse vareslagene avlaster forretningene i de nærliggende tettsteder, Sandvika, Holmen og Asker, slik at de ikke kommer i et konkurranseforhold i strid med rikspolitiske bestemmelsene for kjøpesentre fra 2008.

Etter en konkret vurdering kan bolig vurderes inn mot skråning i nord innenfor felt 0.NF5.

Det tillates kontor i 800 meters avstand fra jernbanestasjonene Billingstad, Slependsen og 400 meters avstand fra ekspressbusstopp (tidligere Skjærvik, nå Ikea).

Felt	Høyde	Bebyggelsestype
Generelt	Inntil 4.etasjer	Fortrinnsvis leilighetsbygg
0.NF5 og 0.NF6	Inntil 5.etasjer	
0.SL1 og 0.N1	Inntil 2 etasjer med en tilbaketrukket 3.etasje.	

Det kan vurderes en inntrukket 5.etasje innenfor felt 0.B1 og 0.B2.

§ 5.2 Område 1

Felt 1.NB1, 1.NB2, 1.NB3, 1.NB4 og 1.NB5 tillates omdisponert til boligbebyggelse.

Innenfor felt 1.NB4 kan det tillates forretninger og privat - og offentlig service for betjening av nærområdet.

Innenfor felt 1.B1 skal det ved regulering avsettes en tomt til formål tjenesteyting barnehage.

Felt	Høyde	Bebyggelsestype
Generelt	Inntil 4.etasjer	Fortrinnsvis leilighetsbygg
1.B1 og 1.NB2	Inntil 4 etasjer med en tilbaketrukket 5. etg	

Ved omdisponering av dyrka mark til boligformål, skal det tilstrebes en høy utnyttelse.

§ 5.3 Område 2

Jfr. § 2, mht. høyde og bebyggelsestype

§ 5.4 Område 3

Felt 3.NB4 kan tillates omdisponert til boligbebyggelse.

Felt 3.BN6 kan tillates omdisponert til næringsbebyggelse.

Innenfor felt 3.B3, 3.NB4 og 3.N5 kan det, i bebyggelsen inn mot Fekjan, tillates forretninger og privat og offentlig service for betjening av nærområdet.

Ved utbygging av felt 3.B3, mot Neselva, med konsentrert bebyggelse, skal det etableres en hovedturvei langs elva. Turveien tillates plassert innenfor hensynssone grønnstruktur.

Felt	Høyde	Bebyggelsestype
Generelt	Inntil 3 etasjer med en tilbaketrukket 4.etasje	Fortrinnsvis leilighetsbygg
3.BN6	Boligformål: Inntil 2 etasjer med en tilbaketrukket 3.etasje Næringsformål: Inntil 3 etasjer med tilbaketrukket 4.etasje	
3.T1	Inntil 2 etasjer med en tilbaketrukket 3.etasje	
3.B1, 3.B2 og 3.B4	Jfr. § 2, mht. høyde og bebyggelsestype	

§ 5.5 Område 4

Jfr § 2, mht. høyde og bebyggelsestype

§ 5.6 Område 5

Felt 5.NB10 tillates videreutviklet med maritimt rettet service og maritimt rettede forretninger tilknyttet småbåthavnen og/eller omdisponert til boligbebyggelse.

Innenfor felt 5.K og 5.S skal det etableres et rikt utvalg av butikker og annen service for betjening av lokalområdet.

Innenfor felt 5.NF3 og 5.NF4 kan det tillates forretninger med et vareutvalg som defineres innenfor begrepet plasskrevende varer i henhold til fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur i Akershus fra 2001, dvs. motorkjøretøyer, større byggevarer, varer fra hagesentre og planteskoler og landbruksmaskiner.

Etter en konkret vurdering kan det ved regulering være aktuelt også å tillate også andre varer og forretningskonsepter som det av trafikale og miljømessige grunner er behov for å lokalisere i utkanten av byer og tettsteder. Det er imidlertid en forutsetning at salg av disse vareslagene avlaster forretningene i de nærliggende tettsteder, Sandvika, Holmen og Asker, slik at de ikke kommer i et konkurranseforhold i strid med rikspolitiske bestemmelsene for kjøpesentre fra 2008.

Kjøpesenteret innenfor felt 5.K og 5.S og forretningene innenfor felt 5.NF3 og 5.NF4 skal samlet ha en størrelse og et varetilbud som er tilpasset lokalsenteret Holmens størrelse, funksjon og handelsomland.

Størrelsen på de totale handelsarealene på Holmen skal fastlegges ved regulering.

Før nytt kjøpesenter innenfor felt 5.K og 5.S, skal eksisterende kjøpesenter innenfor felt 5.B4 være revet.

Felt	Høyde	Bebyggelsestype
Generelt	Inntil 3 etasjer med en tilbaketrukket 4.etasje	Fortrinnsvis leilighetsbygg
5.K	Inntil 5 etasjer	
5.B8 og 5.B9	Inntil 2 etasjer med en tilbaketrukket 3.etasje	Konsentrert småhusbebyggelse

Det kan tillates høyere utnyttelse, innenfor rammene av § 5, innenfor felt 5.B1, 5.B2, 5.B3, 5.B5 og 5.B7

§ 5.7 Område 6

Felt 6.BN4 kan tillates omdisponert til formål næringsbebyggelse.

For felt 6.B5 gjelder § 2, mht. høyde og bebyggelsestype.

Innenfor felt 6.NB8 kan dagens gartnerivirksomhet opprettholdes. Innenfor felt 6.NB8 kan det tillates boligbebyggelse inn mot Ravnsborgveien.

Felt	Høyde	Bebyggelsestype
Generelt	Inntil 3 etasjer med en tilbaketrukket 4.etasje	Fortrinnsvis leilighetsbygg
6.B3	Inntil 2 etasjer med en tilbaketrukket 3.etasje	Fortrinnsvis leilighetsbygg
6.BN4	Boligformål: Inntil 2 etasjer med en tilbaketrukket 3.etasje Næringsformål: Inntil 3 etasjer med tilbaketrukket 4.etasje	
6.NB8	Boligformål: Inntil 2 etasjer med en tilbaketrukket 3.etasje Næringsformål: Inntil 3 etasjer med tilbaketrukket 4.etasje	Fortrinnsvis leilighetsbygg

§ 6 Byggegrenser mot offentlig vei

Plassering av bebyggelse mot offentlig vei skal markere og beskrive tettstedet Holmen og nærsentrene Nesbru og Slependsen. Gjennom disse områdene skal veiene utformes som bygater og understreke den urbane karakteren med bebyggelse tett innpå.

Innenfor planområdet for øvrig skal bebyggelsen trekkes tilbake for å sikre rommelighet og opplevelse av grønne omgivelser med grøntarealer, hager og parkanlegg langs veiene.

Ved etablering av ny og utvidelse av eksisterende næringsbebyggelse mot E18, skal bebyggelsen lokaliseres og utformes på en slik måte at den medvirker til støyskjerming av tilliggende boligbebyggelse.

Byggegrense for ny bebyggelse langs E18 er 36,5 meter fra senterlinje nærmeste kjørefelt.

Byggegrense for ny bebyggelse langs Fylkesvei er 30 meter fra senterlinje nærmeste kjørefelt.

Innenfor sentrumsområdene kan byggegrense tillates nærmere vei. Denne fastsettes ved regulering. Eksisterende boligbebyggelse innenfor felt 2.B2 og 4B benytter byggegrense i gjeldende regulering.

§ 7 Krav til bokvalitet i boligområdene

Kommunens veileder i bokvalitet skal legges til grunn for utforming av boligområder

§ 7.1 Minste uteoppholdsareal (MUA)

Uteoppholdsarealene omfatter private hager og sitteplasser, felles lekeplasser for barn og oppholdsareal for voksne, grønne arealer og eventuelle turveier. Arealene skal ha en hensiktsmessig arrondering og ikke være støyutsatt i henhold til krav definert i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012. Alle boenheter skal ha tilgang til

privat uteplass på terreng eller balkong / terrasse. Felles uteoppholdsarealer skal ligge på terreng.

Arealkrav: (I områder med frittliggende småhusbebyggelse gjelder de krav som er stilt i kommuneplan 2007 – 2020, jfr. pkt 3.8 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel)

I områder med konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes minimum 150 m² uteoppholdsareal til lek, opphold og aktivitet for beboerne pr. boenhet

I områder med frittliggende leilighetsbygg skal det avsettes minimum 80 m² uteoppholdsareal til lek, opphold og aktivitet for beboerne pr. leilighet.

I områder med sammenhengende leilighetsbygg* skal det avsettes minimum 50 m² uteoppholdsareal til lek, opphold og aktivitet for beboerne pr. leilighet.

Minimum 25 m² av uteoppholdsareal skal være opparbeidet.

*Sammenhengende leilighetsbygg i en kvartalsstruktur muliggjør etablering av gode boligområder med høy tetthet. Strukturen innebærer at andelen uteoppholdsareal pr. leilighet kan reduseres uten at dette går ut over arealenes brukbarhet og kvalitet.

RETNINGSLINJER FOR LEKEPLASSER			
Lekeklassnivå	Størrelse på lekeplass	Avstand fra bolig	Antall boliger
Lekeplass ved inngang	min150 m ²	Maks 50 m	Inntil 30
Nærlekeplass	1500-2000 m ²	Maks 150m	Inntil 200
Strøkslekeplass	min 5000 m ²	Maks 500m	400 - 1000

§ 7.2 Den enkelte leilighet / bolig

I områder med leilighetsbygg skal hver leilighet ha tilgang til skjermet, solrik og brukbar privat uteplass på terreng eller balkong/terrasse.

Minimum 50 % av privat uteplass skal være solbelyst ved høst- / vårjevndøgn.

Leilighetene bør være gjennomgående og skal ha minst en fasade mot sør eller vest.

Leiligheter som vender ensidig mot nord eller øst skal ikke forekomme.

Ved valg av løsninger må sjenerende innsyn fra forbi passerende og mellom naboer, både i den enkelte leilighet og på uteplass unngås. Leiligheten skal ha minst en stille side.

Boder for sykkelparkering, lagring av barnevogner og avfallsbeholdere plasseres lett tilgjengelig fra den enkelte leilighet / inngang.

§ 7.3 Tilgjengelighet

To tredeler av leilighetene i leilighetsbygg skal utformes som tilgjengelig boenhet.

En tredel av leilighetene i konsentrert småhusbebyggelse skal utformes som tilgjengelig boenhet.

Nye boligfelt skal utvikles med et sammensatt boligtilbud med boliger for eldre, barnefamilier og mindre leiligheter rettet mot unge og enslige. Det skal dessuten være mulig for den enkelte å bo i leiligheten selv om funksjonsevnen blir nedsatt.

§ 8 Krav til grøntarealer og utforming av næringsområder

Innenfor felt med formål næringsbebyggelse skal minimum 30 % av netto tomteareal avsettes som grøntareal.

Minimum 50 % av parkeringen skal skje i bebyggelsen/ under terreng.

Innenfor næringsområdene skal det tilrettelegges for høy utnyttelse med et grønt preg. Arealene mot tilstøtende boligområder, grønne områder og veier skal parkmessig opparbeides. Interne veier, parkeringsplasser og laste- / losseareal skal som en hovedregel ikke lokalisert inn mot tilstøtende boligbebyggelse, offentlige veier eller grønnstruktur.

§ 9 Parkering

Ved regulering skal nye krav til parkeringsdekning også gjøres gjeldende for eksisterende virksomheter innenfor det aktuelle planområde.

Det skal oppmuntres til – og legges til rette for sambruk av parkeringsplasser mellom ulike brukergrupper og bruksformål innenfor sentrumsavgrensningene for å medvirke til størst mulig grad av arealeffektivitet.

Parkering skal vurderes særskilt ved regulering, eventuelt ved byggesak. Det legges til grunn en restriktiv parkeringsnorm som bygger opp under den nasjonale målsettingen om at trafikkveksten i storbyområder skal tas av de miljøvennlige transportformene. Forslag til parkeringsdekning må sendes til Fylkesmannen for uttalelse.

Det skal legges til rette for god sykkelparkering av høy standard innenfor planområdet.

Det kan vurderes sambruksparkering for ulike bruksformål også utenfor sentrumsavgrensningene.

Antall parkeringsplasser skal begrenses for å medvirke til mindre bilbruk og en mer effektiv arealutnyttelse. Det skal legges opp til en restriktiv parkeringsnorm for næringsvirksomhet for å stimulere til økt kollektiv-, og gang- og sykkelandel på arbeidsreiser.

Arbeidsintensiv virksomhet skal lokaliseres nær kollektivknutepunkter og langs kollektivakser. I næringsområdene i tilknytning til Slependskrysset, der det åpnes for forretninger med plasskrevende varer skal parkeringsnormen benyttes bevisst for å motvirke at det etableres handel som genererer mye trafikk.

§ 10 Energiforsyning

Innenfor områdene 0, 1, 3, 5 og 6 skal ny bebyggelse tilrettelegges for forsyning med vannbåren varme. Eneboliger og tomannsboliger er unntatt fra dette kravet.

Ved oppføring av all ny bebyggelse innenfor planområdet forutsettes det at minimum 40 % av varmebehovet dekkes av annen energikilde enn elektrisitet og fossilt brensel (jfr. TEK). Dette gjelder både oppvarming av luft og varmtvann. Typiske løsninger for å oppfylle dette kravet er varmepumper, nær- eller fjernvarme, solfangere, biobrensel, pelletskaminer og vedovner.

Ved strukturering, plassering og utforming av bebyggelsen skal hensynet til energieffektivitet vektlegges.

§ 11 Støy og luftkvalitet

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012 og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520, forutsettes lagt til grunn.

Ved etablering av ny bebyggelse til støyfølsomme bruksformål i gul og evt. rød sone kreves en støyfaglig utredning, som synliggjør støynivåer på fasader og uteplass. Slik støyfaglig utredning skal foreligge samtidig med reguleringsforslag, eventuelt ved søknad om rammetillatelse i byggesaker. Nødvendige avveininger og avbøtende tiltak skal fastsettes i reguleringsplan og rammetillatelse.

Deler av område 3 på Nesbru og deler av område 5 på Holmen defineres som sentrumsområde/ kollektivknutepunkt iht. miljøverndepartementets retningslinjer T-1442/2012 og T-1520 pkt. 3.2.3, jfr plankart.

Innenfor nevnte sentrumsområder på område 3 og 5, sentrumsområde/ kollektivknutepunkt Nesbru og Holmen, kan det tillates etablering av nye støyfølsomme bruksformål innenfor rød sone på følgende vilkår:

- **Støynivå på private uteoppholdsarealer og (andel) felles uteoppholdsareal avsatt til lekeplass / nærmiljøanlegg skal ikke overstige Lden 55 dB fra veitrafikk.**
- **Kravene til innendørs støynivå, inneklima og luftkvalitet skal være tilfredstilt, jfr. TEK og NS 8175 eller senere vedtatte forskrifter og standarder.**
- **All bebyggelse skal ha balansert ventilasjon.**
- **Alle boenheter skal ha minst halvparten av oppholdsrommene og minst to soverom (ved to eller flere) mot en stille fasade (støynivå under Lden 55 dB utenfor fasade).**

§ 12 Overvannshåndtering og flomsikring

(Jfr. kommunale retningslinjer for vann- og avløpsanlegg datert mai 2004, pkt. 3.3.4 og 3.3.5).

Ved fortetting, der andelen ikke-permeable flater øker, skal overvann tas hånd om på egen tomt eller eventuelt nærliggende egnet område. Dette kan innebære tiltak som fordrøyning, infiltrasjon, lokal overvannsdisponering eller lignende som har/ gir samme ønskede effekt. Områder generelt skal vurderes med hensyn på risiko for -, og konsekvenser av flom i vassdrag, samt mulig fremtidig havnivåstigning, dette innebærer også utredning av eventuelle flomveier. Områder hvor det er eksisterende overvannsystemer herunder bekker og vassdrag i rør, skal åpning av disse vurderes.

Overvann og bekker skal være en ressurs og et positivt landskapselement både mht. lek, opplevelse, rekreasjon og biologisk mangfold. Samtidig skal skade på personer, anlegg, veier og bebyggelse som en følge av flom forhindres. Ved planlegging av overvannssystem og ved lokalisering av bebyggelse, anlegg, utomhusarealer og veier langsmed sjøen, bekker og vassdrag legges 200 års flom- og fremtidige klimaendringer til grunn.

Før regulering av arealene som grenser opp til Slependsdrenna, Holmenfjorden og Neselva skal det gjennomføres en flomsonekartlegging.

Ved omlegging av Slemmestadveien og Fekjan gjennom Holmen skal de to bekkene, fra henholdsvis Bjørndalen og daldraget mellom Bruset og Hvalstad, åpnes nedstrøms E18, og føres på overflaten ut i Holmenbukta.

Ved oppføring av ny bebyggelse på felter der overflatevann dreneres til Neselva, oppstrøms Nesbruveien, skal eksisterende overvannsledninger / systemer og eventuelle bekker / vassdrag som ligger i rør åpnes for å redusere flomtoppene i elva med tanke på fremtidige klimatiske endringer.

Langs sjøen og Neselva, nedstrøms Nesbruveien, skal ny bebyggelse, anlegg, veier og utomhusarealer plasseres og utformes for å ta høyde for havnivåstigning og springflo som en følge av fremtidige klimatiske endringer.

§ 13 Massehåndtering og massebalanse

For å redusere omfanget av ut - og inn transport av masser skal det tilstrebes massebalanse ved utforming av - og fastsetting av høyder på ny bebyggelse, veier og utomhusarealer. Ved funn av forurensede masser skal sortering og rensing, så langt det er praktisk og økonomisk mulig, skje på stedet. Det skal tilrettelegges for tilbakeføring og gjenbruk av lokale masser. Ved masseoverskudd skal det redegjøres for borttransport og deponeringssted.

§ 14 Estetikk

Alle tiltak skal ha en god og estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.

Bebyggelsen i de enkelte felt skal fremstå som en helhet.

Bygninger og anlegg av stor betydning for offentligheten eller fellesskapet kan utformes som synlige landemerker.

§ 15 Universell utforming

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

Hensynet til den enkeltes sikkerhet og trygghetsfølelse skal ivaretas.

§ 16 Idrettsanlegg

Felt 5.I er avsatt til idrettsformål. Innenfor området kan det etableres idrettsbaner med tilhørende bygninger og andre nødvendige anlegg etter en samlet plan.

§ 17 Grønnstruktur og hensynssone – landskap, natur og kulturmiljø

Naturmark og kulturminner skal tas vare på innenfor de arealer som er avsatt til grønnstruktur (på plankartet markert med bokstaven G) og hensynssone (H) grønnstruktur, naturmiljø og kulturmiljø.

Innenfor områder der vegetasjon mangler eller er ødelagt av tidligere tiders inngrep skal vegetasjon og terreng gjenskapes/ nyetableres ved gjennomføring av tiltak på tilgrensende arealer. Kulturminner og kulturspor skal bevares og synliggjøres.

Innenfor arealer avsatt til grønnsstruktur skal hensynet til biologisk mangfold og landskapspreg ivaretas ved gjennomføring av tilretteleggingstiltak for lek, opphold, allmenn ferdsel, rekreasjon og friluftsliv.

Innenfor grønnsstruktur "Grønnlia" åpnes det for tilretteleggingstiltak tilknyttet friluftsbaserte idrettaktiviteter.

Innenfor hensynssone landskap skal det ved landskapsforming og plassering av bebyggelse og vegetasjon tas hensyn til visuelle siktlinjer og landskapssammenhenger.

§ 18 Strand og sjøområder

Innenfor strand- og sjøområdene skal hensynet til landskap, biologisk mangfold og allmennhetens friluftsliv prioriteres. Innenfor delområde 5, felt F, 5.S og felt 5.SS, kan det tillates anlegg og innretninger for betjening av småbåthavnen. Dette arealet reserveres eksisterende båtplasser som eventuelt må fjernes ved etablering av poll i området 5.SS.

Småbåthavnen 5.SS må utformes på en slik måte at en allmenn led inn til pollen på 16 meter ivaretas.

Område markert med B på plankartet (område 5) kan vurderes som båtopplag. Området som er avsatt til vinteropplagsplass for båter på Holmenskjæret, søkes i den videre prosess løst på annet egnet båtopplagingsareal i kommunen for å sikre sikt og allmennhetens tilgjengelighet til arealet hele året. Endelig løsning fastsettes ved regulering.

§ 19 Offentlig formål

Felt 3.T1, tjenesteyting boliger med heldøgnservice (sykehjem og omsorgsboliger) og base for hjemmetjenesten, skal være i offentlig eie.

Felt avsatt til grønnsstruktur frionråde (F) skal være i offentlig eie.

§ 20 Bruk av utbyggingsavtaler

Innenfor planområdet kan det inngås utbyggingsavtaler for gjennomføring av reguleringsplan.

Innenfor delområde 0, 1, 3, 5 og 6 skal behovet for inngåelse av utbyggingsavtale utredes i samarbeid med kommunen før regulering igangsettes.

Inngåelse av utbyggingsavtaler skal sikre gjennomføring i samsvar med arealdelen til kommunedelplan eller reguleringsplan.

Avtalen kan regulere antall boliger i et område, boligstørrelse og krav til bygningers utforming når det gjelder fordeling på boligtyper, leilighetsstørrelser, universell utforming og energieffektive løsninger.

Det kan avtales at kommunen skal ha rett til å erverve inntil 5 % av boligene til markedspris, eller at grunn, som i henhold til reguleringsplan skal være i offentlig eie, skal overdras til kommunen.

Avtalen kan gå ut på at grunneier/ utbygger skal besørge, bekoste eller forskuttere tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak som teknisk infrastruktur, herunder kjøreveier, gang- og sykkelveier, hovedledninger for vann- og avløp, renovasjon og energiforsyning, grøntområder og offentlige uterom, som torg og plasser.

Det kan dessuten inngås avtale om organisatoriske forhold vedrørende planlegging, prosjektering og utbygging av bygg og anlegg i henhold til planvedtak, herunder avholdelse av arkitektkonkurranse/ parallelloppdrag som grunnlag for utarbeidelse av reguleringsplan.

83f

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 20.01.99 i medhold av plan- og bygningslovens § 27-2 nr. 1.

Asker kommune, teknisk sjef, 1. februar 1999.
Bjørn Orhagen

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR
NESBUKTA OG LANDØYA HAGESENTER, GNR 39 BNR 93 M FL.
ASKER KOMMUNE
PLAN DATERT 05.03.98 SIST REVIDERT 01.11.98**

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:

å gi føringer for utnyttelse av områdene til Landøya hagesenter til planteproduksjon og til salg av planter og hagemateriell, tilpasset områdets beliggenhet og forhold til omkringliggende boligbebyggelse,

å ivareta bygge- og anleggsforbudssonen langs Neselva og elvas kvaliteter som naturinnslag i området,

å legge rammer for utnyttelse av området gnr 39 bnr 93 til barnehage samt anneks til Steinerskolen, tilpasset lokal topografi og tilliggende SEFRAK-registrert bebyggelse

og å ivareta trafikksikkerhet og atkomst i området.

§ 2. Reguleringsformål

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

Området reguleres til:

Byggeområder	-	<i>almennyttig formål, barnehage</i>
	-	<i>allmennyttig formål, anneks for Steinerskolen</i>
	-	<i>industri</i>
Trafikkområder	-	<i>offentlig kjørevei</i>
Spesialområde	-	<i>hagesenter/handelsgartneri</i>
	-	<i>naturvern</i>
	-	<i>parkbelte</i>
	-	<i>teknisk anlegg</i>
Fellesområder	-	<i>felles adkomst</i>

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

§ 3 Område for allmenntilgang formål, barnehage

- 3.1 Område B skal nyttas til barnehage, som særskilt angitt på plankartet. Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 17 % av netto tomt. Yttervegger medregnes i tillatt tomteutnyttelse.
- 3.2 Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 4,0 m. regnet fra ferdig planert terreng. Bygningsrådet kan godkjenne gesimshøyde der ingen punkt langs fasaden overstiger 6,5 m regnet fra ferdig planert terreng for maksimum 30% av bebygget areal.
- 3.3 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 38 grader. Ark eller takoppløft kan tillates innanfor ¼ av fasadens lengde over gjennomgående gesims.

§ 4 Område for allmenntilgang formål, annekstil Steinerskolen

- 4.1 Område S skal nyttas til annekstil Steinerskolen, som særskilt angitt på plankartet. Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 45% av netto tomt. Yttervegger medregnes i tillatt tomteutnyttelse.
- 4.2 Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige hhv 4,0 m og 6,5 m, regnet fra ferdig planert terreng, som særskilt anvist på plankartet.
- 4.3 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 38 grader. Ark eller takoppløft kan tillates innanfor ¼ av fasadens lengde over gjennomgående gesims.
- 4.4 Bebyggelsens utforming, materialer og farge skal tilpassas tilleggande SEFRAK-registrert bebyggelse. Ved søknad om tiltak skal tilpasninga dokumenteres med oppriss eller på anna hensiktsmessig måte.
- 4.5 For å sikre fotgjengere langs Nesbukta fra fortauet frem til yachtverftet skal eventuelt gjerde, beplantning eller anna skjerming av skolens areal trekkes 2,5 m inn fra regulert veikant.
- 4.6 Eksisterende bygning på bnr. 93 er del av det gamle miljøet på yachtverftet. Før rivning skal oppmåling og fotografering foretas og godkjennes av kommunen.

§5 Byggeområde, industri

- 5.1 Område I skal benyttes til verksted.
- 5.2 Tomteutnyttelsen tillates ikke utvidet utover eksisterende bebyggelses areal og gesimshøyde.
- 5.3 I området tillates ikke anlegg som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for tilgrensande områder ved lukt, røyk eller støy.
- 5.4 Utvendig lagring tillates ikke uten bygningsrådets tillatelse.

§ 6 Offentlig kjørevei

- 6.1 Når felles atkomst langs bnr. 881 opparbeides skal det samtidig etableres ny avkjørsel til eiendommen. Før felles atkomsten godkjennes skal nåværende avkjørsel til eiendommen fra Nesbukta være fysisk stengt.
- 6.2 Ved prosjektering og opparbeidelse av Nesbukta skal det legges vekt på bevaring av eksisterende vegetasjon.
- 6.3 Regulerte allèer skal beplantes som del av veianlegget. Langs Nesbukta, ved Landøya skole, (planalternativ B), skal det i tillegg være et balltett gjerde, maksimum 2 m høyt, samt buskbeplantning.
- 6.4 Plan for veibelysning, beplantning og forstøtningsmurer skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeiding av veianlegget igangsettes. Beplantningen skal være etablert før veianlegget kan godkjennes ferdigstilt.

§ 7 Spesialområde, hagesenter/handelsgartneri

- 7.1 Områdene H1 og H2 skal nyttes til handelsgartneri og hagesenter som særskilt angitt på plankartet.
- 7.2 Før tiltak på H1 og/eller H2 behandles etter plan- og bygningsloven skal eiendommene være sammenføyet.
- 7.3 Innen områdene kan det bare tillates drevet virksomhet og oppført bygninger, som har tilknytning til planteproduksjon og salg av planter og hagemateriell.
- 7.4 Områdene kan bebygges med drivhus og forretning. Forretningsarealet inkludert lager for henting av tunge varer skal ikke være større enn at det kan dokumenteres parkeringsdekning for kunder i hht veinormalenes krav.
- 7.5 I hus nr 4, 6 og 8 kan bygningsrådet tillate innredet boenheter som har direkte tilknytning til virksomheten. Det forutsettes at antall biloppstillingsplasser er i hht kravene i kommunens veinormaler og at de plasseres øst for husene med eksisterende atkomst fra Nes Terrasse.
- 7.6 Tomteutnyttelsen beregnes for H1 og H2 samlet.
Maks. tillatt tomteutnyttelse $TU = 30\%$ av eiendommenes netto areal.
Gesimshøyde må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, eller 6,5 m på husets nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.
- 7.7 I områdene tillates ikke anlegg som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for tilgrensende områder ved lukt, røyk eller støy.
- 7.8 Ved utbygging skal min. 30% av tomtens nettoareal holdes fri for bebyggelse, lagring og trafikkareal og opparbeides som grøntanlegg. Kun større sammenhengende areal, over 30 m² og med bredde over 4 m, medregnes. Utendørs plantelager regnes ikke som grøntanlegg.

- 7.9 Før igangsettingstillatelse gis for tiltak på område H1 og/eller H2 skal det foreligge en samlet utomhus plan for begge områder, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer. Utomhusplanen skal, i tillegg, vise areal avsatt til avfallshåndtering-/kildesortering og skjerming av utvendige lagerarealer. Voll mot syd skal være 2 m høy og beplantes. Før brukstillatelse gis skal anlegget være opparbeidet og godkjent.
- 7.10 Før igangsettingstillatelse gis for tiltak på områdene H1 og/eller H2 skal det foreligge godkjente planer for utbedring av krysset Landøyveien/Fekjan og utbedring av broen over Neselva samt for stengning av Elveveien. Før brukstillatelse gis skal anleggene være bygget og godkjent.
- 7.11 Regulering til spesialområde, hagesenter/handelsgartneri, opphever ikke jordlovens §§ 9 og 12.

§ 8 Spesialområde naturvern

- 8.1 Inngrep i elvebunn og vegetasjon, herunder mudring og massedeponering er ikke tillatt.
- 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 naturområde.
- 8.3 Inngrep i terreng og vegetasjon, utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.

§ 9 Spesialområde, parkbelte

- 9.1 Området skal vedlikeholdes i parkmessig tilstand.
- 9.2 Det skal ikke settes opp gjerde eller annet hinder for områdets funksjon som viltbiotop/trekkvei.
- 9.3 Kommunen kan kreve eller selv utføre eventuell nødvendig sikring og/eller utbedring av elvebredden.

§ 10 Spesialområde, kommunalteknisk anlegg

- 10.1 Området skal benyttes til kommunalteknisk anlegg, pumpestasjon.

§ 11 Fellesbestemmelser

- 11.1 Med unntak av drivhusbebyggelse skal utvendige vegger kles med trepanel. Takmaterial skal være teglstein eller betong takstein.
- 11.2 Før igangsettingstillatelse gis for tiltak på områdene B og/eller S skal det foreligge utomhusplan, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens

vedtatte retningslinjer. Planen skal vise at levering og henting av barn kan skje innenfor egen tomt.

Anlegget skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest gis.

- 11.3 Før igangsettingstillatelse gis for tiltak på områdene B og/eller S skal det foreligge godkjente planer for Nesbukta med regulert fortau til og langs tomtene, for utbedring av krysset Landøyveien/Fekjan og for utbedring av broen over Neselva. Fortauet langs Nesbukta kan avsluttes der det etableres gangatkomst til Steinerskolens anneks.
Før brukstillatelse gis må anleggene være ferdig opparbeidet og godkjente.
- 11.4 Langs nordre grense av områdene B og S skal det være et tett gjerde. Gjerdet skal være 1,8 m høyt, hovedsakelig av tre og godkjent av bygningsrådet.
- 11.5 Endelig sokkelhøyde på nybygg bestemmes av bygningsrådet ved utstikking i hvert enkelt tilfelle.
- 11.6 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler.
- 11.7 Skilt og reklame er kun tillatt innenfor rammene av den kommunale skiltvedtekt.
- 11.8 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,8 m over tilstøtende vei's planum.
Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

Bjørn Orhagen
Teknisk sjef

Per Christian Hauge
Bygnings- og reguleringsjef



Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	39	Bruksnr.	287	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Landøyveien 5, 1394 NESBRU								

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

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

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Kommunedelplaner
- ✓ Kommuneplaner under arbeid
- ✓ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100		
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	13.06.2023		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdateret_06_05_2025.pdf		
Delarealer	Delareal	7 244 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Framtidig	
	Områdenavn	LØ2	
	Delareal	253 m ²	
	KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø	
	KPHensynsonenavn	H560_1	
	Delareal	123 m ²	
	Arealbruk	Blå/grønnstruktur,Nåværende	

Delareal	7 036 m ²
BestemmelseOmrådenavn	#6 100m b. langs sjø
KPBestemmelseHjemmel	miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
Delareal	7 368 m ²
BestemmelseOmrådenavn	#8 Nullvekst nord
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal	7 245 m ²
BestemmelseOmrådenavn	#7 Prio. vekstområde
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022083F
Navn	Nesbukta og Landøya Hagesenter
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	20.01.1999
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/148/83F_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 97 m ²
	Formål Gang-/sykkelvei
	Delareal 239 m ²
	Formål Annen veigrunn
	Delareal 23 m ²
	Formål Kjørevei
Id	02202017015

Navn	Landøyveien 5		
Plantype	Detaljregulering		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikraftttredelse	14.09.2021		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/12157/02202017015_Bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	120 m ²	
	RPHensynsonenavn	H540_1	
	Sone med angitte særlige hensyn	Hensyn grønnstruktur	
	Delareal	120 m ²	
	Formål	Naturområde - grønnstruktur	
	Feltnavn	GN	
	Delareal	6 588 m ²	
	Formål	Boligbebyggelse	
	Feltnavn	B1	
	Delareal	188 m ²	
	Formål	Turveg	
	Feltnavn	GT1	
Id	02202016012		
Navn	Landøya skole		
Plantype	Detaljregulering		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikraftttredelse	11.10.2016		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/4927/2016012_Bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	91 m ²	
	Formål	Annen veggrunn - grøntareal	
	Delareal	22 m ²	
	Formål	Gang-/sykkelveg	
	Feltnavn	SF	
Id	022083		
Navn	Landøya		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikraftttredelse	22.06.1983		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/2556/83_bestemmelser.pdf		

3025 0220 2017015

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 14. september 2021 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-12.

Asker kommune,
For kommunedirektøren
Per Morstad

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LANDØYVEIEN 5, GNR. 39 BNR. 287 MED FLERE I ASKER KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser datert 16.03.2021

Plankart datert: 16.03.2021'

1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:

- åpne for utbygging av inntil 59 boligenheter i tre hagehus med høy arkitektonisk kvalitet
- etablere gode utearealer, delvis offentlig tilgjengelige
- sikre naturverdier og kyststi langs Neselvas utløp

2. Reguleringsformål og hensynssoner

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - o Boligbebyggelse (1110)
- Grønnstruktur
 - o Naturområde (3020)
 - o Turveg (3031)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 - o Naturområde i sjø og vassdrag (6610)
- Hensynssone
 - o Hensyn grønnstruktur (450)

3. Vilkår for gjennomføring

3.1 Rekkefølgekrav

Opparbeidelse innenfor planområdet:

- Utbygging kan ikke skje før det er dokumentert at det er kapasitet på hovedledningsnett for vann, avløp og elektrisitetsforsyning
- Før rammetillatelse gis skal tekniske planer for vann, avløp og renovasjon, samt annen teknisk infrastruktur være godkjent av kommunen
- Renovasjonsanlegg skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse
- Uteoppholdsarealer med lekearealer skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse
- Kyststi innenfor planområdet skal være ferdig opparbeidet før det første bygget gis ferdigattest
- Ved etappevis utbygging skal bebyggelse og utearealer som grenser til eksisterende boligområder, grøntområder og veier ferdigstilles først.

Nødvendige støyskjermingstiltak skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse.

3.2 Rekkefølgekrav utenfor planområdet

I samsvar med rekkefølgekravene i kommunedelplan for Holmen-Slependen legges følgende rekkefølgekrav til grunn for planvedtaket:

- Utbygging som medfører økt trafikk i forhold til gjeldende reguleringsplaner kan ikke gjennomføres før ombygging av Slemestadveien er gjennomført eller sikret i reguleringsvedtak.
- Oppføring av nye boliger kan ikke finne sted før tilfredsstillende skole- og barnehagekapasitet er dokumentert.
- Rammetillatelse for oppføring av ny boligbebyggelse kan ikke gis før hensynet til trafiksikkerhet, trygghet og fremkommelighet for gående og syklende er ivaretatt. Gang- og sykkeltraseer til skole, idrettsanlegg, forretninger, bussholdeplasser og togstasjoner skal vektlegges spesielt. Hensynet til sikkerheten for den enkelte skal være ivaretatt. Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn.
- Midlertidig Brukstillatelse/ferdigattest for de nye boligene kan ikke gis før tiltak som styrker friområdet på Holmenskjæret som møteplass for alle aldersgrupper er etablert.

3.3 Dokumentasjonskrav

- Utomhusplan i målestokk 1:200 skal inngå i rammesøknaden. Planen skal vise eksisterende og framtidig terreng, eventuelle støttemurer og trapper, uteoppholdsareal og grøntareal, møblering og utstyr, eventuelle biloppstillingsplasser og manøvreringsareal, avkjørsel,

støyskjermingstiltak, overvannshåndtering, samt eksisterende vegetasjon, herunder også spesifikasjon av terreng, vegetasjon og markdekke som forutsettes bevart, og løsning for renovasjon. Utomhusplanen skal inneholde retningslinjer for fagmessig skjøtsel av alle grøntområder som inngår i planen, også grønne elementer på terrasser og tilknyttet bygningselementer. For takterrasser skal det utarbeides detaljert takplan som viser soneinndeling, materialbruk, beplantning, møblering og belysning

- Til rammesøknaden skal det foreligge en detaljert rigg- og sikringsplan med krav til marksikringstiltak i byggefase og med retningslinjer for miljøhensyn på byggeplassen
 - Til rammesøknaden skal det dokumenteres hvordan tilstrekkelig stabilitet og setningsfare er ivaretatt. Ved behov gjennomføres supplerende grunnundersøkelser. Det må redegjøres for konsekvensene av påførte laster, så som oppfylling av terreng og direktefundamenterte bygninger, samt eventuelle nødvendige avbøtende tiltak. Slik dokumentasjon må også foreligge for midlertidige tiltak.
 - Til rammesøknaden skal det foreligge en energiutredning der forbruk og forsyning av energi til stasjonær bruk dokumenteres og det redegjøres for tiltak som reduserer behovet for tilført energi, i henhold til krav i kommuneplanen for Asker 2018-2030
 - Før det gis igangsettingstillatelse skal eventuell forurensset grunn være kartlagt og avbøtende tiltak være avklart og gjennomført
 - Før rammetillatelse for byggetiltak gis, skal det foreligge miljøoppfølgingsprogram
 - Før det gis rammetillatelse skal overordnet plan for grønn mobilitet utarbeides. Planen skal synliggjøre mobilitet med mål om redusert transportbehov, samt tiltak som sikrer området et mobilitetstilbud som utgjør et konkurransedyktig alternativ til bruk av privatbil. Planen tilrettelegger for bil- og sykkeldeling samt andre nødvendige tiltak for å oppnå bærekraftig mobilitet.
 - Det skal framlegges en samlet, estetisk dokumentasjon for utbyggingen som skal godkjennes av kommunen før rammetillatelse gis
- o Ny bebyggelse skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet og skal gis et helhetlig arkitektonisk uttrykk. Bygningenes uttrykk skal følge intensjonene i illustrasjonsmaterialet, datert 3.9.2019 til detaljreguleringsplanen
 - o Utforming, materialvalg og fargesetting skal tilpasses terreng og landskap.
 - o Hagehusenes fasader skal ha et rikt innslag av levende vegetasjon, i plantekar og som klatreplanter på veggflater. Det skal særskilt siktes mot årstidsvariasjon i vegetasjonsuttrykk og sikres innslag av vintergrønne elementer
- Det skal utarbeides en skjøtelsesplan for trevegetasjon som søkes bevart utenfor den regulerte hensynssonen til rammesøknad.

4. Hensynssoner

4.1 Hensynssone grønnstruktur, H540_1

- Innenfor hensynssonen skal naturverdier, vannmiljø, strandsone, terreng, vegetasjon og markdekke bevares
- Inngrep i elvebunn og vegetasjon, herunder mudring og massedeposering er ikke tillatt
- Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging, påfylling av sand og massedeposering, er ikke tillatt
- Vegetasjonen skal sikres i anleggsperioden. Dokumentasjon for sikringstiltak under anleggsperioden skal foreligge ved søknad om igangsettelse
- Det skal utarbeides en skjøtselsplan for strandsonen og vegetasjonen i hensynssonen til rammesøknad.

5. Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse (felt B1)

5.1 Plassering og høyder

- Bebyggelsens plassering og høyder vises med byggegrenser og maks. kotehøyder på plankart
- Viste byggegrenser gjelder for bebyggelse over terreng
- All bilparkering legges i garasjekjeller
- Byggegrenser merket b2 gjelder for balkonger i bygningens andre etasje. Det tillates punktvis understøtting av balkonger innenfor byggegrense b2
- Byggegrenser merket b3 gjelder for balkonger i bygningens tredje etasje. Det tillates ikke understøtting av balkonger innenfor byggegrense b3
- Bygningsdeler i 4. etasje (over kote +14,5) skal være inntrukket min. 2,5 m fra fasadeliv på underliggende etasje
- Det tillates nødvendige takoppbygg på inntil 15 % av bygningenes takareal. For tekniske rom er tillatt høyde 1,0 m over angitt høyde. Alle takoppbygg skal trekkes min. 2,0 m inn fra gesims.
- Tekniske anlegg som heisoppbygg, tekniske rom og ventilasjonsanlegg skal integreres i den arkitektoniske utformingen
- Det tillates etablert takterrasser. Atkomst til takterrassene skal skje via utvendig trapp
- Det tillates ikke oppsatt pergolaer eller overdekning på takterrasser
- For å sikre bebyggelse mot flom, skal ferdig gulv i 1. etasje ikke ligge under kote +3,4
- Garasjeanlegg under terreng skal sikres mot flom i henhold til flomsonekartlegging.

5.3 Utnyttelse

- Grad av utnytting skal ikke overstige BRA 5500 kvm

- Areal i kjeller som inneholder tilleggsdel (parkering, boder, tekniske rom og lignende) regnes ikke inn i BRA
- Balkongareal er en integrert del av bebyggelsens fasadeuttrykk og regnes ikke inn i BRA.

5.4 Utforming

- Bebyggelsen skal gjennomføres med høy arkitektonisk kvalitet i materialer og utforming
- Bygningenes uttrykk skal følge prinsippene i illustrasjonsheftet datert 3.9.2019 som følger detaljreguleringsplanen

5.5 Uteoppholdsarealer

- Det skal avsettes minimum 50 m² egnet fellesareal pr boenhet på bakkenivå for lek, aktivitet og uteopphold. Av dette skal minimum 25 m² pr boenhet opparbeides som nærmiljøanlegg / lekeplass. Arealet skal ha en hensiktsmessig arrondering og ikke være brattere enn 1:3. Hver boenhet skal ha tilgang til minimum 30 m² felles uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå iht. grenseverdien i tabell 3 i T-1442 (2016)
- Felles uteoppholdsareal skal opparbeides som et inviterende, halvoffentlig område der det tilrettelegges for ferdsel gjennom området fra Landøyveien til kyststien. Langs plangrensen i sør-øst skal det opparbeides gangsti skjermet med vegetasjon mot naboeiendommen mellom atkomstvei i øst og kyststien som vist i utomhusplan Utearealet med skråning og støyvoll mot kyststien i vest skal ha et frodig, grønt uttrykk og danne en naturlig overgang mot vegetasjonsbildet i hensynssonen mot Neselva
- Hver leilighet skal ha privat uteoppholdsareal på terreng eller terrasse/balkong på minimum 20% av boligens BRA. Privat uteplass skal ha minimum 3 timer sol sammenhengende ved jevndøgn
- Private uteoppholdsarealer på terreng kan kun avgrenses mot fellesarealer ved bruk av vegetasjon
- Uteoppholdsarealer på underjordisk garasjedekke skal være tilrettelagt for jorddybde som muliggjør beplantning med busker og trær. For all ny beplantning i fellesområder skal vekster som tiltrekker pollinerende insekter prioriteres. Planter og trær som kan framkalle allergiske reaksjoner skal unngås

5.6 Universell utforming og tilgjengelighet

- Utomhusplan ved rammesøknad skal vise hvordan universell utforming og tilgjengelighet er ivarettatt i henhold til TEK 17, og i henhold til >Asker kommunes temaplan for universell utforming. Ledelinjer skal så langt som mulig være naturlige.

5.7 Parkeringsbestemmelser

- All parkering for biler skal legges under terreng. Det tillates inntil 91 parkeringsplasser, der 5 parkeringsplasser skal tilrettelegges for

forflytningshemmede. Ladepunkter for ladbare kjøretøy skal tilrettelegges i samsvar med Asker kommunes generelle retningslinjer.

- Sykkelparkering anlegges etter kommunens sykkelparkeringsnormer. Minimum 50% av sykkelparkering skal være under tak.

5.8 Støy

- Nye boliger tillates etablert i gul støysone under forutsetning av at det gjøres avbøtende tiltak etter en støyfaglig utredning. For boenheter i gul støysone skal minst ett rom eller halvparten av soverommene ved 4 eller flere, ha tilfredsstillende støynivåer iht. grenseverdien i tabell 3 i T-1442 (2016) utenfor luftevindu.
- Eventuelle støyskjermende tiltak skal utformes som en arkitektonisk forlengelse av bebyggelsen. Eventuell støyskjerming av uteoppholdsareal skal utformes integrert i landskapsbehandlingen og sikre uhindret visuell kontakt mellom fellesarealene og de offentlige trafikkområder som omgir planområdet. Alle støyskjermingstiltak skal vises i utomhusplan.

5.9 Renovasjonsanlegg

- Anlegg for renovasjon skal utformes som nedgravd løsning og kan etableres utenfor byggegrenser
- I tillegg til anlegg for husholdningsavfall, skal det etableres nedgravd returpunkt for glass- og metallemballasje innenfor planområdet.

5.10 Overvannshåndtering

- Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Overvann skal infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier gjennom planområdet. Forurenset avrenning fra eiendommen ut i Neselva må forhindres
- Ved søknad om tillatelse til tiltak, skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og valgt løsning skal begrunnes
- Overvannsløsning skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor planområdet tas i bruk
- I anleggsfasen tillates ikke urensset overvann ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

6. Grønnstruktur – Naturområde (felt GN) og Turveg (felt TV)

6.1 Naturområde

- Naturområdet skal være offentlig tilgjengelig
- Det tillates ikke anlagt stier/veier eller andre tiltak i området
- Området tillates skjøttet
- Ved avvikling/rivning av verkstedbygningen i området skal naturlig vegetasjon reetableres på arealet.

6.2 Turveg/kyststi

- Turveg/kyststi skal være offentlig tilgjengelig

- Turveg/kyststi skal opparbeides som sti med bredde 1,8 m og med permeabel overflate. Så langt praktisk mulig skal den tilrettelegges for forflytningshemmede.

7. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone – Naturområde i sjø og vassdrag (felt VNV)

7.1 Naturområde i sjø og vassdrag

- Det tillates ikke inngrep eller tiltak i elv eller kantsone til Neselva innenfor planområdet.



Code Arkitektur AS
Akersgata 16
0158 OSLO

Deres ref.
Nils Erik Fongen

Vår ref.
2023/481-45

Arkivnr.
39/287//

Dato
02.02.2026

Delegasjonssak 130/26

39/287 Landøyveien 5 - Korrespondansemappe - Rammetillatelse for nybygg 3 boliger med 47 boenheter, underjordisk garasjeanlegg og utomhusarealer

Vi viser til søknad om ovennevnte tiltak, mottatt 28.09.2023, og supplerende dokumentasjon, sist mottatt 25.09.2024. Søknaden var komplett til behandling etter ny vurdering av skolekapasitet mottatt 18.12.2025.

Søknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 21-4. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- 1. Reguleringsplanens bestemmelser/ krav skal etterfølges og gjennomføres.**
- 2. Nødvendige sikringstiltak mot bevaring naturmiljø forutsettes ivaretatt, jf. plan- bygningslovens § 28-2.**
- 3. Krav til offentlig VVA-anlegg skal være oppfylt, jfr. plan- og bygningsloven § 18-1.**
- 4. Tekniske planer for renovasjon og annen teknisk infrastruktur skal godkjennes av avdeling samferdsel før vi kan gi igangsettingstillatelse.**
- 5. Avbøtende tiltak mot støy skal være gjennomført før det kan gis ferdigattest.**

Før det kan gis ytterligere tillatelser på eiendommen må eventuelle utestående gebyrer være innbetalt, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 sjette ledd og gebyrforskriften § 1.3 annet ledd.

Informasjon om igangsetting av tiltak

Ingen arbeider kan igangsettes før nødvendig søknad om igangsettingstillatelse er innsendt og igangsettingstillatelse foreligger. Igangsetting før klagefristen på 3 uker er ute, eller før eventuell endelig klagebehandling er avsluttet hos Statsforvalteren, skjer for tiltakshavers egen risiko.

Før vi gir igangsettingstillatelse må sanitærabonnement være godkjent av kommunens virksomhet for vann og vannmiljø (VOV), jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.

Bortfall av tillatelse

Tillatelsen bortfaller dersom tiltaket ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelsen ble gitt, eller dersom byggearbeidene opphører i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Plangrunnlag

Følgende utgjør plangrunnlaget på eiendommen:

- [Kommuneplan for Asker 2023–2035](#)
- Reguleringsplan for Landøyveien 5 [arealplaner.no | 02202017015 > Plandokumenter](#)

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse og ligger innenfor hensynssone H540_1, grønnstruktur.

Beskrivelse av søknaden

Denne søknaden er registrert som korrespondansemappe som gjelder generelt for hele feltet og en oppsummering av hvilke tiltak som søkes oppført på eiendommen.

Det søkes om følgende tiltak:

Det søkes om rammetillatelse for oppføring av tre bolighus (A, B og C) med felles parkeringsanlegg under terreng. Byggene teller 47 leiligheter og er i tre og fire etasjer, og er i tråd med regulerte høyder. Bygg A og B har en høyde på K+17,5 og bygg C K+14,5. Byggene plasseres innenfor regulerte byggegrenser.

Tiltaket omfatter i tillegg opparbeidelse av private og felles utomhusarealer, interne gangveier, lekeplass og nedgravd renovasjonsanlegg. Innkjøringsrampe fra Landøyveien til felles parkeringsanlegg under terreng, hvor det er avsatt 82 parkeringsplasser for bil. 5 av disse tilrettelegges for HC. Sykkelparkering fordeles i parkeringskjeller og sykkel bod under tak ved hovedinngang.

Boligene er vist i spennet fra 45 m² til 152m² BRA og ingen ensidig vendte leiligheter er lagt til nord eller mot øst. Innganger til de enkelte boligene skjer via felles inngangsparti fra gårdsrom eller i fra parkeringskjeller. Totalt utgjør prosjektet 5495m² BRA, hvorav 5500m² BRA er max utnyttelse iht regulering. Alle boenhetene får egen sportsbod på 5m² eller mere.

På bakkeplan får leilighetene direkte tilgang til private terrasser og hager. Etasjer over bakkeplan har private terrasser / balkonger. Ett av byggene har takterrasse (bygg C) som er plassert på en skånsom måte for å hindre innsyn. I fasadene vil det bli benyttet beiset liggende trekledning. Tiltakets ensartede material- og fargebruk gir en god tilpasning til nærområdets prinsipper for prosjekter av denne type bygg.

Felles uteoppholdsareal er utviklet som en omsluttende og åpen boligpark. Interne gangveier på tomte gir enkel adkomst til fots fra Landøyveien til alle innganger, og til felles uteoppholdsarealer. Det etableres en offentlig tilgjengelig kyststi langs tomtas

vestre grense iht. reguleringen. Denne vil få en offentlig tilgjengelig kobling fra Landøyveien. Fasadene skal utføres i tre med mulighet for beplantning (klatreplanter). Dette sammen med fasadehagene vil knytte landskapet til bygget og bygget til omgivelsene på en grønn og frodig måte. Tre avtrappede hagehus som grønne "tuer" i det åpne landskapet.

Eiendommen ligger innenfor gul støysone, jf. Asker kommunes støysonekart. Det er i den forbindelse utarbeidet en støyfaglig utredning som viser nødvendige avbøtende tiltak mot støy.

Følgende saker er opprettet på eiendommen:

Hus A består av et boligbygg med 17 boenheter over 4 etasjer (sak 23/483)
 Hus B består av et boligbygg med 19 boenheter over 4 etasjer (sak 23/484)
 Hus C består av et boligbygg med 11 boenheter over 3 etasjer (sak 23/485)
 Opparbeidelse av utearealer, intern vei/ sti, støttemurer, støyskjerming, felles lekearealer, avfallsløsning, m.m. (sak 23/482)
 Underjordisk garasjeanlegg (sak 23/521)

Sakshistorikk

Det ble den 14.02.2023 avholdt forhåndskonferanse i forbindelse med tilsvarende tiltak som det som nå er omsøkt. Behandling av søknaden har vært utsatt grunnet manglende dokumentert skolekapasitet. Skolekapasitet er nå dokumentert og dermed er rekkefølgekravet oppfylt for behandling av rammesøknaden.

Arealgrunnlag

Netto tomtestørrelse	7368,3m ²
Bygg A total BRA	1690,5m ²
Bygg B total BRA	1671,5m ²
Bygg C total BRA	1430m ²
Maksimal tillatt tomteutnyttelse	BRA 5500m ²
Tomteutnyttelse boliger	BRA 4792m ²
P- plasser til bil	82 hvorav 5 tilrettelagt for HC
Sykkelplasser	144 pl. I kjeller og 34 pl. I sykkel bod under tak. 5 % av disse til cargo sykler

Uttalelser fra andre myndigheter

Saken har vært til uttalelse hos

- VOV: Vann og vannmiljø har gitt en prinsipiell aksept til oversendt overordnet teknisk plan.
- Skolefaglig rådgiver: Skolefaglig rådgiver har bekreftet at det er skolekapasitet ifm. Utbyggingen.
- Samferdsel: Samferdsel er i dialog med utbygger.

Nabovarsel og merknader

Tiltaket er nabovarslet, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

Det er mottatt merknader fra naboene på følgende gårds- og bruksnummer:

- 39/15
- Holmen og Landøen Vel

Merknad fra nabo på gårds- og bruksnummer 39/15

«Det vises til mottatt nabovarsel for Landøyveien 5, Gnr. 39 Bnr. 287 som ble sendt ut 12.09.2023.

Det dreier seg om en rammesøknad, men vedlagte dokumenter må anses som svært mangelfulle, og vi etterlyser mer opplysninger. Vi er kjent med at det ikke tillates igangsetting inntil videre, da rekkefølgebestemmelsene krever at det feks er tilstrekkelig skoleplasser i området. Hvorfor sendes da denne søknad og nabovarsel?

Det fremgår at det skal bygges vei, endre terreng, bygges tre blokker. Med hvor mange boligenheter? Hvor mange parkeringsplasser? Det skal anlegges lekeplass, hvor er den inntegnet i dokumentene? Det skal lages renovasjonsanlegg, hvor er det inntegnet, og hvor er beskrivelsen av dette? Vi ønsker at renovasjonsanlegget plasseres slik at det ikke oppstår lukt, støy og/eller annen form for sjenanse for våre eiendommer.

Innkjørsel til eiendommene kan vanskelig leses ut fra dokumentene, men det er påfallende at det ser ut som om nedkjørsel til underjordisk garasje er tegnet praktisk talt helt inntil vår innkjørsel (til Landøyveien 25 og 17). Hvordan er det tenkt med hensyn til veivedlikehold, snørydding, deponering av snø mm? Som nærmeste nabo ønsker vi ikke å ha problemer med å finne steder å legge snø som skal fjernes fra vår innkjørsel.

Totalt sett mener vi at det er for store og for høye bygg i forhold til den opprinnelige kommunedelplan, og er spesielt lite interessert i å ha så høye bygg med verandaer og terrasser som vender direkte mot vår eiendom.

Søkers svar på merknad

«Ansvarlig søkers svar:

- Stangeland/Vanberg mener at mottatt informasjon er svært mangelfull. Dette er ikke korrekt, da informasjonen som er sendt ut er et nabovarsel og ikke selve rammesøknaden. Etterlyst informasjon og dokumentasjon vil inngå i rammesøknaden når den sendes kommunen. Dette gjelder bl.a. utomhusplan, informasjon om antall boenheter, parkering, lekeplass og renovering m.m.
- Det pågår kommunale prosesser for å øke skolekapasiteten lokalt. Hvorvidt det er tilstrekkelig skolekapasitet, vil bli vurdert av Asker kommune i behandlingen av byggesaken for Landøyveien 5.
- Nedkjørsel til P-anlegget følger bestemmelsene i gjeldende regulering (3025 0220 2017015 - Landøyveien 5).
- Behandling av snø vil ikke påvirke naboer da dette løses på egen eiendom.
- Bebyggelsens høyder forholder seg til gjeldende regulering (3025 0220 2017015 - Landøyveien 5)
- Mer utfyllende informasjon vil komme med søknad om rammetillatelse»

Merknad fra nabo på gårds- og bruksnummer Holmen og Landøen Vel

«Merknader til byggeplaner for gnr. 39 bnr. 287, Landøyveien 5

Vi viser til nabovarsel sendt 12.9.23. Holmen og Landøen Vel har ikke fått nabovarsel, men er kontaktet av flere medlemmer angående saken. Holmen og Landøen vel er en viktig interessent i denne utbyggingen og vi ber om å bli informert i forbindelse med videre saksgang.

Vi viser til rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene hvor oppføring av nye boliger kan ikke finne sted før tilfredsstillende skole- og barnehagekapasitet er dokumentert. Brev fra Asker kommune 28.9.23 viser at det foreløpig ikke er kapasitet til utbyggingen.

Vi mener søknaden er mangelfull, og det er derfor vanskelig å gi kommentarer.

Som hovedregel skal et nabovarsel inneholde samme informasjon som sendes inn til kommunen. Ifølge Asker kommunes veiledning til byggesøknader Byggesak fra A til Å Asker kommune skal søknaden blant annet inneholde

- snitt-, plan- og fasadetegninger etter planlagt tiltak, disse må også tydelig vise nye og eksisterende terrenglinjer, og de største terrengendringene skal målsette.*
- opplysninger om tiltakets art:*
- om tiltaket oppføres innenfor hensynssoner, og om noe må gjøres i så måte*
- om tiltaket er permanent eller midlertidig*
- om tiltaket berører annen bebyggelse og om noe må gjøres i så måte*
- regnskap for BRA (for hver etasje) og BYA før og etter planlagt tiltak I tillegg er det dokumentasjonskrav fra reguleringsbestemmelsene:*
- Utomhusplan i målestokk 1:200 skal inngå i rammesøknaden. Planen skal vise eksisterende og framtidig terreng, eventuelle støttemurer og trapper, uteoppholdsareal og grøntareal, møblering og utstyr, eventuelle biloppstillingsplasser og manøvreringsareal, avkjørsel, støyskjermingstiltak, overvannshåndtering, samt eksisterende vegetasjon, herunder også spesifisering av terreng, vegetasjon og markdekke som forutsettes bevart, og løsning for renovasjon. Utomhusplanen skal inneholde retningslinjer for fagmessig skjøtsel av alle grøntområder som inngår i planen, også grønne elementer på terrasser og tilknyttet bygningselementer. For takterrasser skal det utarbeides detaljert takplan som viser soneinndeling, materialbruk, beplantning, møblering og belysning*
- Til rammesøknaden skal det dokumenteres hvordan tilstrekkelig stabilitet og setningsfare er ivarettatt. Ved behov gjennomføres supplerende grunnundersøkelser. Det må redegjøres for konsekvensene av påførte laster, så som oppfylling av terreng og direktefundamenterte bygninger, samt eventuelle nødvendige avbøtende tiltak. Slik dokumentasjon må også foreligge for midlertidige tiltak*
- Til rammesøknaden skal det foreligge en energitredning der forbruk og forsyning av energi til stasjonær bruk dokumenteres og det redegjøres for tiltak som reduserer behovet for tilført energi, i henhold til krav i kommuneplanen for Asker 2018-2030*
- Før det gis rammetillatelse skal overordnet plan for grønn mobilitet utarbeides. Planen skal synliggjøre mobilitet med mål om redusert transportbehov, samt tiltak som sikrer området et mobilitetstilbud som utgjør et*

konkurransedyktig alternativ til bruk av privatbil. Planen tilrettelegger for bil- og sykkeldeling samt andre nødvendige tiltak for å oppnå bærekraftig mobilitet.

• Det skal framlegges en samlet, estetisk dokumentasjon for utbyggingen som skal godkjennes av kommunen før rammetillatelse gis. Det er varslet betydelig terrengendringer, men det er vanskelig å forstå hvor disse vil være og hvor mye det skal endres. Vi er spesielt interessert i eventuelle terrenghevninger som grenser mot Landøyveien, naturområdet mot Neselva og mot naboene i nord.

Vi kan ikke se at det er laget et regnskap for BRA (for hver etasje) og BYA før og etter planlagt tiltak og antall boenheter. Vi savner også utenomhusplan med informasjon som angitt i reguleringsbestemmelsene og øvrig dokumentasjon som kreves i reguleringsbestemmelsene. Vi viser til reguleringsbestemmelsene hvor utbygging ikke skal skje før det er dokumentert at det er kapasitet på hovedledningsnettet for vann, avløp og elektrisitetsforsyning. Før rammetillatelse gis, skal tekniske planer for vann, avløp og renovasjon, samt annen teknisk infrastruktur være godkjent av kommunen. Vi ber om henvisning til hvor vi kan finne dokumentasjon og godkjenning.

Vi ber om å få sendt etterlyst dokumentasjon og vil kommentere rammesøknaden så snart dette er mottatt.»

Søkers svar på merknad

«Ansvarlig søkers svar:

• Det anmodes mer informasjon. Dette vil komme ved rammesøknad. Her beskrives utomhusplan, info ang boenheter, parkering, lekeplass og renovasjonsanlegg samt beskrivelse med mer.

• Det pågår kommunale prosesser for å øke skolekapasiteten lokalt. Hvorvidt det er tilstrekkelig skolekapasitet, vil bli vurdert av Asker kommune i behandlingen av byggesaken for Landøyveien 5.

• Bebyggelsens høyder forholder seg til gjeldende regulering (3025 0220 2017015 - Landøyveien 5)

• Dokumentasjonskrav iht regulering vil komme med søknad om rammetillatelse.»

Det har i tillegg til disse merknadene innkommet nye merknader den 27.01.2026, fra Holmen og Landøen Vel, lang tid etter fristen for å sende inn merknader. Disse gjengis og kommenteres likevel kort under:

- Terrenget er brattere enn tillatt i reguleringsplanen.
- Bygg A og B må trekkes lengre bort fra turstien.
- overbygget inngangsportal og sykkelhus mot Landøyveien sperrer for sikt.
- Reguleringsplanen tillater ikke takoppbygg på bygg C.
- Rekkefølgekrav om skolekapasitet er ikke oppfylt.
- Store avvik fra opprinnelig plan.

Kommunens kommentarer:

- Terrenget på arealet som er avsatt til uteoppholdsarealer er i tråd med reguleringsplanen, ikke brattere enn 1:3, jf. Vedlagte MUA- beregning/ plan.
- Bygg A og B er plassert innenfor regulerte byggegrenser.

- Vi kan ikke se at inngang og sykkelhus er i strid med intensjonene i plan. I tillegg vil disse redusere støy fra Landøyveien.
- Reguleringsplanen tillater nødvendige takoppbygg på inntil 15 % av bygningenes takareal. (Gjelder for alle bygg, jf. § 5.1, pkt. 7.). Bygg C har tilgang til takterrasse fra utvendig trapp.
- Skolekapasitet er bekreftet. Rekkefølgekrav er oppfylt.
- Tiltakene er i tråd med gjeldende reguleringsplan.

Dispensasjon

Tiltaket er ikke avhengig av dispensasjon.

Kommunedirektørens vurdering av søknaden

Søker har redegjort for innkommende merknader. Det er innsendt riggplan som viser organisering av byggeplassen, parkering og adkomst og sikring av myke trafikanter, skjøtselsplan, energiutredning, notat for grønn mobilitet m.m. Det er også dokumentert i miljøoppfølgingsplan hvordan aktuelle miljømål skal ivaretas i byggeprosessen. Tiltakene er i tråd med reguleringsplanens bestemmelser.

Naturmangfold

Det er registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket. Det er utarbeidet en skjøtselsplan for strandsonen og vegetasjonen i hensynssonen.

Estetikk

Vår vurdering er at tiltaket har gode visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til dets funksjon og i forhold til dets omgivelser, og at plan- og bygningsloven § 29-2 dermed er oppfylt.

Konklusjon

Tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser og vi godkjenner søknaden.

Klage

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage kan sendes per e-post til post@asker.kommune.no og merkes med saksnummer 2023/481. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Med vennlig hilsen

Erlend Isachsen for:
Helena Langeland
avdelingsleder byggesak

Frode Sørensen
saksbehandler byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg

- 1 2___F-02_LARK Redegjørelse Landskap_SOLA_27092023
- 2 39/287 Landøyveien 5 Hus A - Søknad om nybygg boligbygg over 4 plan
- 3 9_KART_Situasjonsplan_D-01_A-0100 - Situasjonsplan
- 4 14_TEGN_TegningNyFasade_E-15_Projektillustrasjoner
- 5 24_TEGN_TegningNyPlan_E-14_Sol-skyggediagram - 21mars 01 Mai 01 Juni og 01 Juli
- 6 31_KORR_RedegjoerelseSkredOgFlom_F-04_vedlegg 4c_Seismisk grunnresponsanalyse_22012021_Grunnteknikk AS
- 7 32_KORR_RedegjoerelseSkredOgFlom_F-04_vedlegg 4b_Geotekniske grunnundersøkelser_03062020_Grunnteknikk AS
- 8 33_KORR_RedegjoerelseSkredOgFlom_F-04_vedlegg 4a_Innledende geoteknisk vurdering_Grunnteknikk AS
- 9 34_KORR_RedegjoerelseSkredOgFlom_F-04_vedlegg 4d_Datarapport_251120_Grunnteknikk AS
- 10 35_KORR_RedegjoerelseEstetikk_F-03_Eстетisk Redegjørelse
- 11 40_KORR_Annet_Q-03 - Energiutredning_06.07.2021_Sweco
- 12 41_KORR_Annet_Q-05a_Miljøoppfølgingsprogram Landøyveien 5
- 13 44_KORR_Annet_Q-04_Grønn mobilitet_Insam_27.05.2020
- 14 45_KORR_Annet_Q-05b_Miljøoppfølgingsplan Landøyveien 5
- 15 46_KORR_Annet_Q-07a_Trafikksikkerhetsplan_Steinar Sørensen_29062022
- 16 49_KORR_Annet_Q-06_Skjøtselsplan_19012023_NRAS
- 17 50_KORR_Annet_Q-08_Støyutredning_Brekke strand_28062023
- 18 51_KORR_Annet_Q-10_Grunnundersøkelse forurensning
- 19 55_ANKO_Gjennomføringsplan
- 20 E-16-2 L150 MFUA Beregning.pdf

Til

Code Arkitektur AS

Kopi til

Landøyveien 5a AS

HOLMEN OG LANDØEN VEL

Anne Kathrine Stangeland



Code Arkitektur AS
Akersgata 16
0158 OSLO

Deres ref.
Mattis Fosse

Vår ref.
2023/485-4

Arkivnr.
39/287//

Dato
02.02.2026

Delegasjonssak 142/26

39/287 Landøyveien 5 - Rammetillatelse for nybygg lavblokk/ leilighetsbygg over 3 plan- Hus C

Vi viser til søknad om ovennevnte tiltak, mottatt 28.09.2023, og supplerende dokumentasjon, sist mottatt 25.09.2024. Søknaden var komplett til behandling etter ny vurdering av skolekapasitet mottatt 18.12.2025.

Søknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 21-4. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- 1. Reguleringsplanens bestemmelser/ krav skal etterfølges og gjennomføres.**
- 2. Nødvendige sikringstiltak mot bevaring naturmiljø forutsettes ivaretatt, jf. plan- bygningslovens § 28-2.**
- 3. Krav til offentlig VVA-anlegg skal være oppfylt, jfr. plan- og bygningsloven § 18-1.**
- 4. Tekniske planer for renovasjon og annen teknisk infrastruktur skal godkjennes av avdeling samferdsel før vi kan gi igangsettingstillatelse.**
- 5. Avbøtende tiltak mot støy skal være gjennomført før det kan gis ferdigattest.**

Før det kan gis ytterligere tillatelser på eiendommen må eventuelle utestående gebyrer være innbetalt, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 sjette ledd og gebyrforskriften § 1.3 annet ledd.

Informasjon om igangsetting av tiltak

Ingen arbeider kan igangsettes før nødvendig søknad om igangsettingstillatelse er innsendt og igangsettingstillatelse foreligger. Igangsetting før klagefristen på 3 uker er ute, eller før eventuell endelig klagebehandling er avsluttet hos statsforvalteren, skjer for tiltakshavers egen risiko.

Før vi gir igangsettingstillatelse må sanitærabonnement være godkjent av kommunens virksomhet for vann og vannmiljø (VOV), jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.

Bortfall av tillatelse

Tillatelsen bortfaller dersom tiltaket ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelsen ble gitt, eller dersom byggearbeidene opphører i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Plangrunnlag

Følgende utgjør plangrunnlaget på eiendommen:

- [Kommuneplan for Asker 2023–2035](#)
- Reguleringsplan for Landøyveien 5 [arealplaner.no | 02202017015 > Plandokumenter](#)

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse og ligger innenfor hensynssone H540_1, grønnstruktur.

Beskrivelse av søknaden

Det søkes om følgende tiltak:

- Leilighetsbygg over 3 etasjer, se [gebyrforskriften](#) § 2.6.2. b.

Hus C består av et boligbygg med 11 boenheter over 3 etasjer.

Sakshistorikk

Det ble den 14.02.2023 avholdt forhåndskonferanse i forbindelse med tilsvarende tiltak som det som nå er omsøkt.

Arealgrunnlag

Tiltaket har følgende arealgrunnlag:

Netto tomtestørrelse	7368,3m ²
1. etasje - C C-0101	105m ²
1. etasje - C C-0104	139m ²
1. etasje - C C-0103	130m ²
1. etasje - C C-0102	126m ²
Sum	500m ²
2. etasje - C C-0201	99,5m ²
2. etasje - C C-0202	126m ²
2. etasje - C C-0203	152m ²
2. etasje - C C-0204	139m ²
Sum	516,5m ²
3. etasje - C C-0301	138m ²
3. etasje - C C-0303	147,5m ²
3. etasje - C C-0302	128m ²
Sum	413,5m ²
Sum totalt hus C	1430m ²
Maksimal tillatt tomteutnyttelse	5500m ²
Tomteutnyttelse for hele feltet	4792m ²

Uttalelser fra andre myndigheter

Saken har vært til uttalelse hos

- VOV
- Skolefaglig rådgiver
- Samferdsel

Nabovarsel og merknader

Tiltaket er nabovarslet, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

Det er mottatt merknader fra naboene på følgende gårds- og bruksnummer:

- 39/15
- Holmen og Landøen Vel

Disse er redegjort for i korrespondansemappen med saksnr. 23/287.

Kommunedirektørens vurdering av søknaden

Tiltaket er i tråd med reguleringsplanens bestemmelser.

Naturmangfold

Det er registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket. Det er utarbeidet en skjøtselsplan for strandsonen og vegetasjonen i hensynssonen.

Estetikk

Vår vurdering er at tiltaket har gode visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til dets funksjon og i forhold til dets omgivelser, og at plan- og bygningsloven § 29-2 dermed er oppfylt.

Konklusjon

Tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser og vi godkjenner søknaden.

Klage

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage kan sendes per e-post til post@asker.kommune.no og merkes med saksnummer 2023/485. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr

Se vedlagt gebyrskjema. Faktura sendes tiltakshaver som egen forsendelse.

Med vennlig hilsen

Erlend Isachsen for:
Helena Langeland
avdelingsleder byggesak

Frode Sørensen
saksbehandler byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg

- 1 39/287 Hus C - Søknad om nybygg boligbygg over 3 plan
- 2 21_TEGN_E-19_A -BYGG C - Detaljert takplan.pdf
- 3 29_TEGN_E-09_A-20C1 - Bygg c_Snitt A.pdf
- 4 55_ANKO_Gjennomføringsplan.pdf
- 5 9_KART_D-01_A-0100 - Situasjonsplan.pdf
- 6 E-02 A-0111-1-etg - alle bygg revA.pdf
- 7 E-03 A-0112-2-etg - alle bygg revA.pdf
- 8 E-04 A-0113-3-etg - alle bygg revA.pdf
- 9 E-05 A-0114-4-etg - alle bygg revA.pdf
- 10 E-12 A-20A3-Fasade nord og øst revA.pdf
- 11 E-13 A-30A4-Fasade sør og vest revA.pdf
- 12 E-17_L200 Terrengsnitt Oppdatert.pdf
- 13 Rapport-Fakturagrunnlag-30_01_2026_sak23-485

Til

Code Arkitektur AS

Kopi til

Landøyveien 5a AS
HOLMEN OG LANDØEN VEL
Anne Kathrine Stangeland
Morten Christian Vanberg



Code Arkitektur AS
Akersgata 16
0158 OSLO

Deres ref.
Mattis Fosse

Vår ref.
2023/484-4

Arkivnr.
39/287//

Dato
02.02.2026

Delegasjonssak 140/26

39/287 Landøyveien 5 - Rammetillatelse for nybygg lavblokk/ leilighetsbygg over 4 plan - Hus B

Vi viser til søknad om ovennevnte tiltak, mottatt 02.10.2023, og supplerende dokumentasjon, sist mottatt 25.09.2024. Søknaden var komplett til behandling etter ny vurdering av skolekapasitet mottatt 18.12.2025.

Søknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 21-4. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- 1. Reguleringsplanens bestemmelser/ krav skal etterfølges og gjennomføres.**
- 2. Nødvendige sikringstiltak mot bevaring naturmiljø forutsettes ivaretatt, jf. plan- bygningslovens § 28-2.**
- 3. Krav til offentlig VVA-anlegg skal være oppfylt, jfr. plan- og bygningsloven § 18-1.**
- 4. Tekniske planer for renovasjon og annen teknisk infrastruktur skal godkjennes av avdeling samferdsel før vi kan gi igangsettingstillatelse.**
- 5. Avbøtende tiltak mot støy skal være gjennomført før det kan gis ferdigattest.**

Før det kan gis ytterligere tillatelser på eiendommen må eventuelle utestående gebyrer være innbetalt, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 sjette ledd og gebyrforskriften § 1.3 annet ledd.

Informasjon om igangsetting av tiltak

Ingen arbeider kan igangsettes før nødvendig søknad om igangsettingstillatelse er innsendt og igangsettingstillatelse foreligger. Igangsetting før klagefristen på 3 uker er ute, eller før eventuell endelig klagebehandling er avsluttet hos statsforvalteren, skjer for tiltakshavers egen risiko.

Før vi gir igangsettingstillatelse må sanitærabonnement være godkjent av kommunens virksomhet for vann og vannmiljø (VOV), jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.

Bortfall av tillatelse

Tillatelsen bortfaller dersom tiltaket ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelsen ble gitt, eller dersom byggearbeidene opphører i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Plangrunnlag

Følgende utgjør plangrunnlaget på eiendommen:

- [Kommuneplan for Asker 2023–2035](#)
- Reguleringsplan for Landøyveien 5 [arealplaner.no | 02202017015 > Plandokumenter](#)

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse og ligger innenfor hensynssone H540_1, grønnstruktur.

Beskrivelse av søknaden

Det søkes om følgende tiltak:

- Leilighetsbygg over 4 etasjer, se [gebyrforskriften](#) § 2.6.2. b.

Hus B består av et boligbygg med 19 boenheter over 4 etasjer.

Sakshistorikk

Det ble den 14.02.2023 avholdt forhåndskonferanse i forbindelse med tilsvarende tiltak som det som nå er omsøkt.

Arealgrunnlag

Tiltaket har følgende arealgrunnlag:

Netto tomtestørrelse	7368,3m ²
1. etasje - B B-0106	74,5m ²
1. etasje - B B-0101	70m ²
1. etasje - B B-0105	119m ²
1. etasje - B B-0103	46,5m ²
1. etasje - B B-0102	45,5m ²
1. etasje - B B-0104	115,5m ²
Sum	471m ²
2. etasje - B B-0206	96m ²
2. etasje - B B-0201	70,5m ²
2. etasje - B B-0203	49m ²
2. etasje - B B-0202	46,5m ²
2. etasje - B B-0204	116m ²
2. etasje - B B-0105	120m ²
Sum	498m ²
3. etasje - B B-0301	64,5m ²
3. etasje - B B-0305	74m ²
3. etasje - B B-0302	75,5m ²

3. etasje - B B-0304	120m ²
3. etasje - B B-0303	116m ²
Sum	450m ²
4. etasje - B B-0401	123m ²
4. etasje - B B-0402	129,5m ²
Sum	252,5m ²
Sum totalt hus B	1671,5m ²
Maksimal tillatt tomteutnyttelse	5500m ²
Tomteutnyttelse for hele feltet	4792m ²

Uttalelser fra andre myndigheter

Saken har vært til uttalelse hos

- VOV
- Skolefaglig rådgiver
- Samferdsel

Nabovarsel og merknader

Tiltaket er nabovarslet, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

Det er mottatt merknader fra naboene på følgende gårds- og bruksnummer:

- 39/15
- Holmen og Landøen Vel

Disse er redegjort for i korrespondansemappen med saksnr. 23/287.

Kommunedirektørens vurdering av søknaden

Søknaden er i tråd med reguleringsplanens bestemmelser.

Naturmangfold

Det er registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket. Det er utarbeidet en skjøtselsplan for strandsonen og vegetasjonen i hensynssonen.

Estetikk

Vår vurdering er at tiltaket har gode visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til dets funksjon og i forhold til dets omgivelser, og at plan- og bygningsloven § 29-2 dermed er oppfylt.

Konklusjon

Tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser og vi godkjenner søknaden.

Klage

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage kan sendes per e-post til post@asker.kommune.no og merkes med saksnummer 2023/484. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr

Se vedlagt gebyrskjema. Faktura sendes tiltakshaver som egen forsendelse.

Med vennlig hilsen

Erlend Isachsen for:
Helena Langeland
avdelingsleder byggesak

Frode Sørensen
saksbehandler byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg

- 1 39/287 Hus B - Søknad om nybygg boligbygg over 4 plan
- 2 26_TEGN_TegningNyttSnitt_E-08_A-20B2 - Bygg b_Snitt A.pdf
- 3 55_ANKO_Gjennomføringsplan.pdf
- 4 9_KART_Situasjonsplan_D-01_A-0100 - Situasjonsplan.pdf
- 5 E-02 A-0111-1-etg - alle bygg revA.pdf
- 6 E-03 A-0112-2-etg - alle bygg revA.pdf
- 7 E-04 A-0113-3-etg - alle bygg revA.pdf
- 8 E-05 A-0114-4-etg - alle bygg revA.pdf
- 9 E-12 A-20A3-Fasade nord og øst revA.pdf
- 10 E-13 A-30A4-Fasade sør og vest revA.pdf
- 11 E-17_L200 Terrengsnitt Oppdatert.pdf
- 12 Rapport-Fakturagrunnlag-30_01_2026_sak23-484

Til

Code Arkitektur AS

Kopi til

Landøyveien 5a AS
HOLMEN OG LANDØEN VEL
Anne Kathrine Stangeland

Code Arkitektur AS
Akersgata 16
0158 OSLO

Deres ref.
Mattis Fosse

Vår ref.
2023/483-2

Arkivnr.
39/287//

Dato
02.02.2026

Delegasjonssak 136/26

39/287 Landøyveien 5 - Rammetillatelse for nybygg lavblokk/ leilighetsbygg over 4 plan- Hus A

Vi viser til søknad om ovennevnte tiltak, mottatt 28.09.2023, og supplerende dokumentasjon, sist mottatt 25.09.2024. Søknaden var komplett til behandling etter ny vurdering av skolekapasitet mottatt 18.12.2025.

Søknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 21-4. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- 1. Reguleringsplanens bestemmelser/ krav skal etterfølges og gjennomføres.**
- 2. Nødvendige sikringstiltak mot bevaring naturmiljø forutsettes ivaretatt, jf. plan- bygningslovens § 28-2.**
- 3. Krav til offentlig VVA-anlegg skal være oppfylt, jfr. plan- og bygningsloven § 18-1.**
- 4. Tekniske planer for renovasjon og annen teknisk infrastruktur skal godkjennes av avdeling samferdsel før vi kan gi igangsettingstillatelse.**
- 5. Avbøtende tiltak mot støy skal være gjennomført før det kan gis ferdigattest.**

Før det kan gis ytterligere tillatelser på eiendommen må eventuelle utestående gebyrer være innbetalt, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 sjette ledd og gebyrforskriften § 1.3 annet ledd.

Informasjon om igangsetting av tiltak

Ingen arbeider kan igangsettes før nødvendig søknad om igangsettingstillatelse er innsendt og igangsettingstillatelse foreligger. Igangsetting før klagefristen på 3 uker er ute, eller før eventuell endelig klagebehandling er avsluttet hos Statsforvalteren, skjer for tiltakshavers egen risiko.

Før vi gir igangsettingstillatelse må sanitærabonnement være godkjent av kommunens virksomhet for vann og vannmiljø (VOV), jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.

Bortfall av tillatelse

Tillatelsen bortfaller dersom tiltaket ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelsen ble gitt, eller dersom byggearbeidene opphører i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Plangrunnlag

Følgende utgjør plangrunnlaget på eiendommen:

- [Kommuneplan for Asker 2023–2035](#)
- Reguleringsplan for Landøyveien 5 [arealplaner.no | 02202017015 > Plandokumenter](#)

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse og ligger innenfor hensynssone H540_1, grønnstruktur.

Beskrivelse av søknaden

Det søkes om følgende tiltak:

- Leilighetsbygg over 4 etasjer, se [gebyrforskriften](#) § 2.6.2. b.

Hus A består av et boligbygg med 17 boenheter over 4 etasjer.

Sakshistorikk

Det ble den 14.02.2023 avholdt forhåndskonferanse i forbindelse med tilsvarende tiltak som det som nå er omsøkt.

Arealgrunnlag

Tiltaket har følgende arealgrunnlag:

Netto tomtestørrelse	7368,3m ²
1. etasje - A A-0105	60m ²
1. etasje - A A-0104	97,5m ²
1. etasje - A A-0102	127,5m ²
1. etasje - A A-0101	103m ²
1. etasje - A A-0103	97m ²
Sum	485m ²
2. etasje - A A-0205	66,5m ²
2. etasje - A A-0204	98m ²
2. etasje - A A-0201	119m ²
2. etasje - A A-0202	125,5m ²
2. etasje - A A-0203	97m ²
Sum	506m ²
3. etasje - A A-0305	66,5m ²
3. etasje - A A-0301	118,5m ²
3. etasje - A A-0304	80,5m ²
3. etasje - A A-0303	71m ²
3. etasje - A A-0302	110,5m ²

Sum	447m ²
4. etasje - A A-0401	105,5m ²
4. etasje - A A-0402	147m ²
Sum	252,5m ²
Sum totalt hus A	1690,5m ²
Maksimal tillatt tomteutnyttelse	5500m ²
Tomteutnyttelse for hele feltet	4792m ²

Uttalelser fra andre myndigheter

Saken har vært til uttalelse hos

- VOV
- Skolefaglig rådgiver
- Samferdsel

Nabovarsel og merknader

Tiltaket er nabovarslet, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

Det er mottatt merknader fra naboene på følgende gårds- og bruksnummer:

- 39/15
- Holmen og Landøen Vel

Disse er redegjort for i korrespondansemappen med saksnr. 23/287.

Kommunedirektørens vurdering av søknaden

Søknaden er i tråd med reguleringsplanens bestemmelser.

Naturmangfold

Det er registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket. Det er utarbeidet en skjøtselsplan for strandsonen og vegetasjonen i hensynssonen.

Estetikk

Vår vurdering er at tiltaket har gode visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til dets funksjon og i forhold til dets omgivelser, og at plan- og bygningsloven § 29-2 dermed er oppfylt.

Konklusjon

Tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser og vi godkjenner søknaden.

Klage

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage kan sendes per e-post til post@asker.kommune.no og merkes med saksnummer 2023/483. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr

Se vedlagt gebyrskjema. Faktura sendes tiltakshaver som egen forsendelse.

Med vennlig hilsen

Erlend Isachsen for:
Helena Langeland
avdelingsleder byggesak

Frode Sørensen
saksbehandler byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg

- 1 39/287 Hus A - Søknad om nybygg boligbygg over 4 plan
- 2 9_KART_Situasjonsplan_D-01_A-0100 - Situasjonsplan
- 3 25_TEGN_TegningNyttSnitt_E-07_A-20A1 - Bygg a_Snitt A
- 4 55_ANKO_Gjennomføringsplan
- 5 E-02 A-0111-1-etg - alle bygg revA.pdf
- 6 E-03 A-0112-2-etg - alle bygg revA.pdf
- 7 E-04 A-0113-3-etg - alle bygg revA.pdf
- 8 E-05 A-0114-4-etg - alle bygg revA.pdf
- 9 E-13 A-30A4-Fasade sør og vest revA.pdf
- 10 E-12 A-20A3-Fasade nord og øst revA.pdf
- 11 Rapport-Fakturagrunnlag-30_01_2026_sak23-483

Til

Code Arkitektur AS

Kopi til

Landøyveien 5a AS
HOLMEN OG LANDØEN VEL
Anne Kathrine Stangeland



Code Arkitektur AS
Akersgata 16
0158 OSLO

Deres ref.
Nils Erik Fongen

Vår ref.
2023/521-2

Arkivnr.
39/287//

Dato
02.02.2026

Delegasjonssak 145/26

39/287 Landøyveien 5 - Rammetillatelse for nybygg underjordisk garasjeanlegg

Vi viser til søknad om ovennevnte tiltak, mottatt 26.10.2023, og supplerende dokumentasjon, sist mottatt 25.09.2024. Søknaden var komplett til behandling etter ny vurdering av skolekapasitet mottatt 18.12.2025.

Søknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 21-4. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- 1. Reguleringsplanens bestemmelser/ krav skal etterfølges og gjennomføres.**
- 2. Nødvendige sikringstiltak mot bevaring naturmiljø forutsettes ivarettatt, jf. plan- bygningslovens § 28-2.**
- 3. Krav til offentlig VVA-anlegg skal være oppfylt, jfr. plan- og bygningsloven § 18-1.**
- 4. Tekniske planer for renovasjon og annen teknisk infrastruktur skal godkjennes av avdeling samferdsel før vi kan gi igangsettingstillatelse.**
- 5. Avbøtende tiltak mot støy skal være gjennomført før det kan gis ferdigattest.**

Før det kan gis ytterligere tillatelser på eiendommen må eventuelle utestående gebyrer være innbetalt, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 sjette ledd og gebyrforskriften § 1.3 annet ledd.

Informasjon om igangsetting av tiltak

Ingen arbeider kan igangsettes før nødvendig søknad om igangsettingstillatelse er innsendt og igangsettingstillatelse foreligger. Igangsetting før klagefristen på 3 uker er ute, eller før eventuell endelig klagebehandling er avsluttet hos statsforvalteren, skjer for tiltakshavers egen risiko.

Før vi gir igangsettingstillatelse må sanitærabonnement være godkjent av kommunens virksomhet for vann og vannmiljø (VOV), jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.

Bortfall av tillatelse

Tillatelsen bortfaller dersom tiltaket ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelsen ble gitt, eller dersom byggearbeidene opphører i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Plangrunnlag

Følgende utgjør plangrunnlaget på eiendommen:

- [Kommuneplan for Asker 2023–2035](#)
- Reguleringsplan for Landøyveien 5 [arealplaner.no | 02202017015 > Plandokumenter](#)

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse og ligger innenfor hensynssone H540_1, grønnstruktur.

Beskrivelse av søknaden

Det søkes om følgende tiltak:

- Garasjeanlegg, se [gebyrforskriften](#) § 2.6.9. d.

Det er avsatt 82 parkeringsplasser for bil. 5 av disse tilrettelegges for HC. Anlegget inneholder også plass til sykkelparkering og det er innvendige boder og teknisk rom.

Sakshistorikk

Det ble den 14.02.2023 avholdt forhåndskonferanse i forbindelse med tilsvarende tiltak som det som nå er omsøkt.

Arealgrunnlag

Tiltaket har følgende arealgrunnlag:

Garasjeanlegget har et parkeringsareal på 2420m². I tillegg kommer boder, sykkelparkering, tekniske rom m.m.

Uttalelser fra andre myndigheter

Saken har vært til uttalelse hos

- VOV
- Skolefaglig rådgiver
- Samferdsel

Nabovarsel og merknader

Tiltaket er nabovarslet, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

Det er mottatt merknader fra naboene på følgende gårds- og bruksnummer:

- 39/15
- Holmen og Landøen Vel

Disse er redegjort for i korrespondansemappen med saksnr. 23/287.

Kommunedirektørens vurdering av søknaden

Tiltaket er i tråd med reguleringsplanens bestemmelser.

Naturmangfold

Det er registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket. Det er utarbeidet en skjøtselsplan for strandsonen og vegetasjonen i hensynssonen.

Estetikk

Vår vurdering er at tiltaket har gode visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til dets funksjon og i forhold til dets omgivelser, og at plan- og bygningsloven § 29-2 dermed er oppfylt.

Konklusjon

Tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser og vi godkjenner søknaden.

Klage

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage kan sendes per e-post til post@asker.kommune.no og merkes med saksnummer 2023/521. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr

Se vedlagt gebyrskjema. Faktura sendes tiltakshaver som egen forsendelse.

Med vennlig hilsen

Erlend Isachsen for:
Helena Langeland
avdelingsleder byggesak

Frode Sørensen
saksbehandler byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg

- 1 E-01 A-10P1-Parkeringskjeller.pdf
- 2 E-10 A-20A1 - Landskapssnitt A.pdf
- 3 E-11 A-20A2 - Landskapssnitt B.pdf
- 4 E-16 L100 Landskapsplan 200 revA.pdf
- 5 Rapport-Fakturagrunnlag-30_01_2026_sak23-521

Til

Code Arkitektur AS

Kopi til

Landøyveien 5a AS
HOLMEN OG LANDØEN VEL
Anne Kathrine Stangeland

Code Arkitektur AS
Akersgata 16
0158 OSLO

Deres ref.
Nils Erik Fongen

Vår ref.
2023/482-2

Arkivnr.
39/287//

Dato
02.02.2026

Delegasjonssak 144/26

39/287 Landøyveien 5 - Rammetillatelse for opparbeidelse av utearealer, felles lekearealer, interne gangveier/ stier og sykkelhus m.m.

Vi viser til søknad om ovennevnte tiltak, mottatt 26.10.2023, og supplerende dokumentasjon, sist mottatt 25.09.2024. Søknaden var komplett til behandling etter ny vurdering av skolekapasitet mottatt 18.12.2025.

Søknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 21-4. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- 1. Reguleringsplanens bestemmelser/ krav skal etterfølges og gjennomføres.**
- 2. Nødvendige sikringstiltak mot bevaring naturmiljø forutsettes ivaretatt, jf. plan- bygningslovens § 28-2.**
- 3. Krav til offentlig VVA-anlegg skal være oppfylt, jfr. plan- og bygningsloven § 18-1.**
- 4. Tekniske planer for renovasjon og annen teknisk infrastruktur skal godkjennes av avdeling samferdsel før vi kan gi igangsettingstillatelse.**
- 5. Avbøtende tiltak mot støy skal være gjennomført før det kan gis ferdigattest.**

Før det kan gis ytterligere tillatelser på eiendommen må eventuelle utestående gebyrer være innbetalt, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 sjette ledd og gebyrforskriften § 1.3 annet ledd.

Informasjon om igangsetting av tiltak

Ingen arbeider kan igangsettes før nødvendig søknad om igangsettingstillatelse er innsendt og igangsettingstillatelse foreligger. Igangsetting før klagefristen på 3 uker er ute, eller før eventuell endelig klagebehandling er avsluttet hos Statsforvalteren, skjer for tiltakshavers egen risiko.

Før vi gir igangsettingstillatelse må sanitærabonnement være godkjent av kommunens virksomhet for vann og vannmiljø (VOV), jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.

Bortfall av tillatelse

Tillatelsen bortfaller dersom tiltaket ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelsen ble gitt, eller dersom byggearbeidene opphører i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Plangrunnlag

Følgende utgjør plangrunnlaget på eiendommen:

- [Kommuneplan for Asker 2023–2035](#)
- Reguleringsplan for Landøyveien 5 arealplaner.no | 02202017015 > [Plandokumenter](#)

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse og ligger innenfor hensynssone H540_1, grønnstruktur.

Beskrivelse av søknaden

Denne søknaden gjelder opparbeidelse av utearealer, opparbeidelse av stier og interne gangveier, gatetun, grøntareal og felles lekeplasser for små og store barn, sykkelhus m.m.

- Utomhusområdet, se [gebyrforskriften](#) § 2.6.22. e.

Sakshistorikk

Det ble den 14.02.2023 avholdt forhåndskonferanse i forbindelse med tilsvarende tiltak som det som nå er omsøkt.

Arealgrunnlag

Netto tomtestørrelse	7368,3m²
Maksimal tillatt tomteutnyttelse	5500m²
Tomteutnyttelse boliger	4792m²

Uttalelser fra andre myndigheter

Saken har vært til uttalelse hos

- VOV
- Skolefaglig rådgiver
- Samferdsel

Nabovarsel og merknader

Tiltaket er nabovarslet, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

Det er mottatt merknader fra naboene på følgende gårds- og bruksnummer:

- 39/15
- Holmen og Landøen Vel

Disse er redegjort for i korrespondansemappen med saksnr. 23/287.

Kommunedirektørens vurdering av søknaden

Søknaden er i tråd med reguleringsplanens bestemmelser.

Naturmangfold

Det er registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket. Det er utarbeidet en skjøtselsplan for strandsonen og vegetasjonen i hensynssonen.

Estetikk

Vår vurdering er at tiltaket har gode visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til dets funksjon og i forhold til dets omgivelser, og at plan- og bygningsloven § 29-2 dermed er oppfylt.

Konklusjon

Tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser og vi godkjenner søknaden.

Klage

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage kan sendes per e-post til post@asker.kommune.no og merkes med saksnummer 2023/482. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr

Se vedlagt gebyrskjema. Faktura sendes tiltakshaver som egen forsendelse.

Med vennlig hilsen

Erlend Isachsen for:
Helena Langeland
avdelingsleder byggesak

Frode Sørensen
saksbehandler byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg

- 1 E-16 L100 Landskapsplan 200 revA.pdf
- 2 D-01 A-0100 - Situasjonsplan.pdf
- 3 L110 Avkjørselsplan.pdf
- 4 2__F-02_LARK Redegjørelse Landskap_SOLA_27092023
- 5 22_TEGN_TegningNyPlan_E-18_L150 Marksikringspla_SOLA_27092023
- 6 23_TEGN_TegningNyPlan_E-16_L 100_Utomhusplan_28.04.2023
- 7 24_TEGN_TegningNyPlan_E-14_Sol-skyggediagram - 21mars 01 Mai 01 Juni og 01 Juli
- 8 27_TEGN_TegningNyttSnitt_E-10_A-20A1 - Landskapssnitt A
- 9 28_TEGN_TegningNyttSnitt_E-11_A-20A2 - Landskapssnitt B
- 10 30_TEGN_TegningNyttSnitt_E-17_L200 Terrengsnitt
- 11 55_ANKO_Gjennomføringsplan
- 12 Rapport-Fakturagrunnlag-30_01_2026_sak23-482

Til

Code Arkitektur AS

Kopi til

Landøyveien 5a AS

HOLMEN OG LANDØEN VEL

Anne Kathrine Stangeland

Code Arkitektur AS
Akersgata 16
0158 OSLO

Deres ref.
Mattis Fosse

Vår ref.
2023/483-4

Arkivnr.
39/287//

Dato
27.07.2026

Delegasjonssak 2009/26

39/287 Landøyveien 5 - Endringstillatelse for nybygg leilighetsbygg over 4 plan - Hus A

Vi viser til søknad om ovennevnte tiltak, mottatt 30.06.2026. Søknaden var komplett til behandling samme dato.

Søknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 21-4. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- 1. Vilkår i rammetillatelse av 02.02.2026 gjelder i sin helhet.**
- 2. Det må innsendes BRA- regnskap for fellesarealer i hus A.**

Før det kan gis ytterligere tillatelser på eiendommen må eventuelle utestående gebyrer være innbetalt, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 sjette ledd og gebyrforskriften § 1.3 annet ledd.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest. Følgende skal sendes inn før ferdigattest kan gis:

- Oppdatert gjennomføringsplan.
- Eventuelle utestående gebyrer skal være betalt, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 sjette ledd og gebyrforskriften § 1.3 annet ledd.
- Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1.

Vi ber også om at skjemaet "[boligspesifikasjon i matrikkelen](#)" sendes inn.

Informasjon om igangsetting av tiltak

Ingen arbeider kan igangsettes før nødvendig søknad om igangsettingstillatelse er innsendt og igangsettingstillatelse foreligger. Igangsetting før klagefristen på 3 uker er ute, eller før eventuell endelig klagebehandling er avsluttet hos Statsforvalteren, skjer for tiltakshavers egen risiko.

Før vi gir igangsettingstillatelse må sanitærabonnement være godkjent av kommunens virksomhet for vann og vannmiljø (VOV), jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.

Bortfall av tillatelse

Tillatelsen bortfaller dersom tiltaket ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelsen ble gitt, eller dersom byggearbeidene opphører i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Plangrunnlag

Følgende utgjør plangrunnlaget på eiendommen:

- [Kommuneplan for Asker 2023–2035](#)
- Reguleringsplan for Landøyveien 5 [arealplaner.no | 02202017015 > Plandokumenter](#)

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse og ligger innenfor hensynssone H540_1, grønnstruktur.

Beskrivelse av søknaden

Det søkes om følgende tiltak:

- Endring av gitt tillatelse, se [gebyrforskriften](#) § 2.10.1. b.

Endringssøknaden omfatter følgende for hus A:

- Justering av antall leiligheter fra 17 til 19 boenheter.
- Justering av vindusplassering etter ny planløsning.
- Endring av private uterom ifm. Justert antall leiligheter.
- Fasademateriale endres fra tre kledning til liggende skjermtegl, som har et beslektet uttrykk til liggende vestlandspanel.
- Åpne pergolaer på uterom i inntrukne etasjer i 3 og 4 etg.
- Piper fra toppleilighetene.

Bygningskropp, p- kjeller og landskap er uendret.

Sakshistorikk

Det ble den 14.02.2023 avholdt forhåndskonferanse i forbindelse med tilsvarende tiltak som det som nå er omsøkt.

Rammetillatelse av 02.02.2026

Arealgrunnlag

Tiltaket har følgende arealgrunnlag:

Netto tomtestørrelse	7368,3m ²
1. etasje - A A-0101	92,5m ²
1. etasje - A A-0102	64m ²
1. etasje - A A-0103	99m ²
1. etasje - A A-0104	78,5m ²
1. etasje - A A-0105	87m ²
1. etasje - A A-0106	61m ²
Sum leiligheter 1. etasje	482m ²
1. etasje fellesarealer	Ettersendes
2. etasje - A A-0201	93,5m ²
2. etasje - A A-0202	63,5m ²
2. etasje - A A-0203	98,5m ²
2. etasje - A A-0204	79m ²
2. etasje - A A-0205	86,5m ²
2. etasje - A A-0206	82,5m ²
Sum leiligheter 2. etasje	503,5m ²
2. etasje fellesarealer	Ettersendes
3. etasje - A A-0301	120,5m ²
3. etasje - A A-0302	110m ²
3. etasje - A A-0303	70,5m ²
3. etasje - A A-0304	80m ²
3. etasje - A A-0305	67,5m ²
Sum leiligheter 3. etasje	448,5m ²
3. etasje fellesarealer	Ettersendes
4. etasje - A A-0401	106,5m ²
4. etasje - A A-0402	143m ²
Sum leiligheter 4. etasje	249,5m ²
4. etasje fellesarealer	Ettersendes
Sum leiligheter hus A	1683,5m²
Maksimal tillatt tomteutnyttelse	5500m ²
Tomteutnyttelse for hele feltet	4792m ²

Uttalelser fra andre myndigheter

- Saken har vært til uttalelse hos skolefaglig rådgiver som har bekreftet at det er tilstrekkelig skolekapasitet i Mellom- Nes krets til de ekstra boenhetene som utbygger ønsker.

Nabovarsel og merknader

Tiltaket er nabovarslet, jf. plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader.

Kommunedirektørens vurdering av søknaden

Søknaden er i tråd med reguleringsplanens bestemmelser.

Naturmangfold

Det er registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket. Det er utarbeidet en skjøtselsplan for strandsonen og vegetasjon i hensynssonen, og prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8–12 er dermed ivaretatt.

Estetikk

Vår vurdering er at tiltaket har gode visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til dets funksjon og i forhold til dets omgivelser, og at plan- og bygningsloven § 29-2 dermed er oppfylt.

Konklusjon

Tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser og vi godkjenner søknaden.

Klage

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage merkes med saksnummer 2023/483 og kan sendes per e-post til post@asker.kommune.no. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr

Se gebyrskjema på siste side i dette brevet. Faktura sendes tiltakshaver som egen forsendelse.

Med vennlig hilsen

Erlend Isachsen for:
Helena Langeland
avdelingsleder byggesak

Frode Sørensen
saksbehandler byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg

- 1 39/287 Landøyveien 5 - Hus A - Søknad om endring av tillatelse
- 2 A0100-Situasjonskart-rev A
- 3 A-0115-Takplan-alle bygg-rev A
- 4 A-20A4-Landskapssnitt B-rev A
- 5 A-20A3-Landskapssnitt A-rev A
- 6 L100 Landskapsplan 200-rev C
- 7 A-30A2-Fasade sør og vest-rev B
- 8 A-0112-2. etasje-alle bygg-rev B
- 9 A-30A1-Fasade nord og øst-rev B
- 10 A-0113-3. etasje-alle bygg-rev B
- 11 A-0111-1. etasje-alle bygg-rev B
- 12 A-0114-4. etasje-alle bygg-rev B
- 13 L150 MFUA Beregning-rev B

- 14 A0100-Situasjonskart
- 15 A-20A3-Landskapssnitt A
- 16 A-30A2-Fasade sør og vest
- 17 L100 Landskapsplan 200
- 18 A-20A4-Landskapssnitt B
- 19 A-30A1-Fasade nord og øst
- 20 Gjennomføringsplan

Til

Code Arkitektur AS

Kopi til

Landøyveien 5a AS

Gebyrskjema

Alle paragrafer (§) nedenfor viser til [gebyrforskriften](#).

Gebyrpost	Kr
2026-02100102 (§ 2.10.1. b.) - Søknad om endring av gitt tillatelse etter § 2.6	14540,00
SUM	14540,00

Code Arkitektur AS
Akersgata 16
0158 OSLO

Deres ref.
Mattis Fosse

Vår ref.
2023/484-7

Arkivnr.
39/287//

Dato
27.07.2026

Delegasjonssak 2014/26

39/287 Landøyveien 5 - Endringstillatelse for nybygg leilighetsbygg over 4 plan - Hus B

Vi viser til søknad om ovennevnte tiltak, mottatt 30.06.2026. Søknaden var komplett til behandling samme dato.

Søknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 21-4. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- 1. Vilkår i rammetillatelse av 02.02.2026 gjelder i sin helhet.**
- 2. Det må innsendes BRA- regnskap for fellesarealer i hus B.**

Før vi kan gi ytterligere tillatelser på eiendommen skal eventuelle utestående gebyrer være innbetalt, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 sjette ledd og gebyrforskriften § 1.3 annet ledd.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest. Følgende skal sendes inn før ferdigattest kan gis:

- Oppdatert gjennomføringsplan.
- Eventuelle utestående gebyrer skal være betalt, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 sjette ledd og gebyrforskriften § 1.3 annet ledd.
- Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1.

Vi ber også om at skjemaet "[boligspesifikasjon i matrikkelen](#)" sendes inn.

Informasjon om igangsetting av tiltak

Ingen arbeider kan igangsettes før nødvendig søknad om igangsettingstillatelse er innsendt og igangsettingstillatelse foreligger. Igangsetting før klagefristen på 3 uker er ute, eller før eventuell endelig klagebehandling er avsluttet hos Statsforvalteren, skjer for tiltakshavers egen risiko.

Før vi gir igangsettingstillatelse må sanitærabonnement være godkjent av kommunens virksomhet for vann og vannmiljø (VOV), jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.

Bortfall av tillatelse

Tillatelsen bortfaller dersom tiltaket ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelsen ble gitt, eller dersom byggearbeidene opphører i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Plangrunnlag

Følgende utgjør plangrunnlaget på eiendommen:

- [Kommuneplan for Asker 2023–2035](#)
- Reguleringsplan for Landøyveien 5 [arealplaner.no | 02202017015 > Plandokumenter](#)

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse og ligger innenfor hensynssone H540_1, grønnstruktur.

Beskrivelse av søknaden

Det søkes om følgende tiltak:

- Endring av gitt tillatelse, se [gebyrforskriften](#) § 2.6.2.c.

Endringssøknaden omfatter følgende for hus B:

- Justering av antall leiligheter fra 19 til 21 boenheter.
- Justering av vindusplassering etter ny planløsning.
- Endring av private uterom ifm. Justert antall leiligheter.
- Fasademateriale endres fra tre kledning til liggende skjermtegl, som har et beslektet uttrykk til liggende vestlandspanel.
- Åpne pergolaer på uterom i inntrukne etasjer: 4 etg. For hus B.
- Piper fra toppleilighetene.

Bygningskropp, p- kjeller og landskap er uendret.

Sakshistorikk

Det ble den 14.02.2023 avholdt forhåndskonferanse i forbindelse med tilsvarende tiltak som det som nå er omsøkt.

Rammetillatelse av 02.02.2026

Arealgrunnlag

Tiltaket har følgende arealgrunnlag:

Netto tomtestørrelse	7368,3m ²
1. etasje – B B-0101	71,5m ²
1. etasje – B B-0102	46,5m ²
1. etasje – B B-0103	46,5m ²
1. etasje – B B-0104	81,5m ²
1. etasje – B B-0105	63m ²
1. etasje – B B-0106	88m ²
1. etasje – B B-0107	75m ²
Sum leiligheter 1. etasje	472m ²
1. etasje fellesarealer	Ettersendes
2. etasje – B B-0201	72,5m ²
2. etasje – B B-0202	46,5m ²
2. etasje – B B-0203	46,5m ²
2. etasje – B B-0204	81,5m ²
2. etasje – B B-0205	63m ²
2. etasje – B B-0206	103,5m ²
2. etasje – B B-0207	81,5m ²
Sum leiligheter 2. etasje	495m ²
2. etasje fellesarealer	Ettersendes
3. etasje – B B-0301	64,5m ²
3. etasje – B B-0302	75m ²
3. etasje – B B-0303	120,5m ²
3. etasje – B B-0304	116,5m ²
3. etasje – B B-0305	76,5m ²
Sum leiligheter 3. etasje	453m ²
3. etasje fellesarealer	Ettersendes
4. etasje – B B-0401	132,5m ²
4. etasje – B B-0402	131,5m ²
Sum leiligheter 4. etasje	264m ²
4. etasje fellesarealer	Ettersendes
Sum leiligheter hus B	1684m²
Maksimal tillatt tomteutnyttelse	5500m ²
Tomteutnyttelse for hele feltet	4792m ²

Uttalelser fra andre myndigheter

- Saken har vært til uttalelse hos skolefaglig rådgiver som har bekreftet at det er tilstrekkelig skolekapasitet i Mellom- Nes krets til de ekstra boenhetene som utbygger ønsker.

Nabovarsel og merknader

Tiltaket er nabovarslet, jf. plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader.

Kommunedirektørens vurdering av søknaden

Søknaden er i tråd med reguleringsplanens bestemmelser.

Naturmangfold

Det er registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket. Det er utarbeidet en skjøtselsplan for strandsonen og vegetasjon i hensynssonen, og prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8–12 er dermed ivaretatt.

Estetikk

Vår vurdering er at tiltaket har gode visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til dets funksjon og i forhold til dets omgivelser, og at plan- og bygningsloven § 29-2 dermed er oppfylt.

Konklusjon

Tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser og vi godkjenner søknaden.

Klage

Du kan klage på dette vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage merkes med saksnummer 2023/484 og kan sendes per e-post til post@asker.kommune.no. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr

Se gebyrskjema på siste side i dette brevet. Faktura sendes tiltakshaver som egen forsendelse. Hus B endres fra 19 til 21 boenheter. Det vil derfor være gebyrregulativets § 2.6.2.c som gjelder, med fratrekk for tidligere fakturert gebyr for § 2.6.2.b. Fakturagebyret blir da differansen mellom § 2.6.2.b og § 2.6.2.c.

Med vennlig hilsen

Erlend Isachsen for:
Helena Langeland
avdelingsleder byggesak

Frode Sørensen
saksbehandler byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg

- 1 39/287 Landøyveien 5 - Hus B - Søknad om endring av tillatelse
- 2 A0100-Situasjonskart-rev A
- 3 A-0115-Takplan-alle bygg-rev A
- 4 A-20A4-Landskapssnitt B-rev A
- 5 A-20A3-Landskapssnitt A-rev A
- 6 L100 Landskapsplan 200-rev C
- 7 A-30A2-Fasade sør og vest-rev B
- 8 A-0112-2. etasje-alle bygg-rev B

- 9 A-30A1-Fasade nord og øst-rev B
- 10 A-0113-3. etasje-alle bygg-rev B
- 11 A-0111-1. etasje-alle bygg-rev B
- 12 A-0114-4. etasje-alle bygg-rev B
- 13 L150 MFUA Beregning-rev B
- 14 A0100-Situasjonskart
- 15 A-20A3-Landskapssnitt A
- 16 A-30A2-Fasade sør og vest
- 17 L100 Landskapsplan 200
- 18 A-20A4-Landskapssnitt B
- 19 A-30A1-Fasade nord og øst
- 20 Gjennomføringsplan

Til

Code Arkitektur AS

Kopi til

Landøyveien 5a AS

Gebyrskjema

Alle paragrafer (§) nedenfor viser til [gebyrforskriften](#).

Gebyrpost**Kr**

2026-02060203 (§ 2.6.2. c.) - Bygning med 21-30 boenheter

165870,00

2026-02140003 - Reduksjon grunnet rimelighet - Byggesak

-128250,00

SUM**37620,00**



Code Arkitektur AS
Akersgata 16
0158 OSLO

Deres ref.
Mattis Fosse

Vår ref.
2023/485-6

Arkivnr.
39/287//

Dato
27.07.2026

Delegasjonssak 2016/26

39/287 Landøyveien 5 - Endringstillatelse for nybygg leilighetsbygg over 3 plan - Hus C

Vi viser til søknad om ovennevnte tiltak, mottatt 30.06.2026. Søknaden var komplett til behandling samme dato.

Søknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 21-4. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- 1. Vilkår i rammetillatelse av 02.02.2026 gjelder i sin helhet.**
- 2. Det må innsendes BRA- regnskap for fellesarealer i hus C.**

Før det kan gis ytterligere tillatelser på eiendommen må eventuelle utestående gebyrer være innbetalt, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 sjette ledd og gebyrforskriften § 1.3 annet ledd.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest. Følgende skal sendes inn før ferdigattest kan gis:

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Eventuelle utestående gebyrer skal være betalt, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 sjette ledd og gebyrforskriften § 1.3 annet ledd.
3. Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1.

Vi ber også om at skjemaet "[boligspesifikasjon i matrikkelen](#)" sendes inn.

Informasjon om igangsetting av tiltak

Ingen arbeider kan igangsettes før nødvendig søknad om igangsettingstillatelse er innsendt og igangsettingstillatelse foreligger. Igangsetting før klagefristen på 3 uker er ute, eller før eventuell endelig klagebehandling er avsluttet hos Statsforvalteren, skjer for tiltakshavers egen risiko.

Før vi gir igangsettingstillatelse må sanitærabonnement være godkjent av kommunens virksomhet for vann og vannmiljø (VOV), jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.

Bortfall av tillatelse

Tillatelsen bortfaller dersom tiltaket ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelsen ble gitt, eller dersom byggearbeidene opphører i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Plangrunnlag

Følgende utgjør plangrunnlaget på eiendommen:

- [Kommuneplan for Asker 2023–2035](#)
- Reguleringsplan for Landøyveien 5 [arealplaner.no | 02202017015 > Plandokumenter](#)

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse og ligger innenfor hensynssone H540_1, grønnstruktur.

Beskrivelse av søknaden

Det søkes om følgende tiltak:

- Endring av gitt tillatelse, se [gebyrforskriften](#) § 2.10.1. b.

Endringssøknaden omfatter følgende for hus C:

- Justering av antall leiligheter fra 11 til 15 boenheter.
- Justering av vindusplassering etter ny planløsning.
- Endring av private uterom ifm. Justert antall leiligheter.
- Fasademateriale endres fra tre kledning til liggende skjermtegl, som har et beslektet uttrykk til liggende vestlandspanel.
- Åpne pergolaer på uterom i inntrukne etasjer: 3 etg. Hus C.
- Piper fra toppleilighetene.
- Takterrasse utgår.

Bygningskropp, p- kjeller og landskap er uendret.

Sakshistorikk

Det ble den 14.02.2023 avholdt forhåndskonferanse i forbindelse med tilsvarende tiltak som det som nå er omsøkt.

Rammetillatelse av 02.02.2026

Arealgrunnlag

Tiltaket har følgende arealgrunnlag:

Netto tomtestørrelse	7368,3m ²
1. etasje – C C-0101	83,5m ²
1. etasje – C C-0102	103m ²
1. etasje – C C-0103	75m ²
1. etasje – C C-0104	129,5m ²
1. etasje – C C-0105	104,5m ²
Sum leiligheter 1. etasje	495,5m ²
1. etasje fellesarealer	Ettersendes
2. etasje – C C-0201	101m ²
2. etasje – C C-0202	103m ²
2. etasje – C C-0203	75m ²
2. etasje – C C-0204	129,5m ²
2. etasje – C C-0205	104,5m ²
Sum leiligheter 2. etasje	513m ²
2. etasje fellesarealer	Ettersendes
3. etasje – C C-0301	64,5m ²
3. etasje – C C-0302	75m ²
3. etasje – C C-0303	120,5m ²
3. etasje – C C-0304	116,5m ²
3. etasje – C C-0305	76,5m ²
Sum leiligheter 3. etasje	453m ²
3. etasje fellesarealer	Ettersendes
Sum leiligheter hus C	1461,5m²
Maksimal tillatt tomteutnyttelse	5500m ²
Tomteutnyttelse for hele feltet	4792m ²

Uttalelser fra andre myndigheter

- Saken har vært til uttalelse hos skolefaglig rådgiver som har bekreftet at det er tilstrekkelig skolekapasitet i Mellom- Nes krets til de ekstra boenhetene som utbygger ønsker.

Nabovarsel og merknader

Tiltaket er nabovarslet, jf. plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader.

Kommunedirektørens vurdering av søknaden

Søknaden er i tråd med reguleringsplanens bestemmelser.

Naturmangfold

Det er registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket. Det er utarbeidet en skjøtselsplan for strandsonen og vegetasjon i hensynssonen, og prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8–12 er dermed ivaretatt.

Estetikk

Vår vurdering er at tiltaket har gode visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til dets funksjon og i forhold til dets omgivelser, og at plan- og bygningsloven § 29-2 dermed er oppfylt.

Konklusjon

Tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser og vi godkjenner søknaden.

Klage

Du kan klage på dette vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage merkes med saksnummer 2023/485 og kan sendes per e-post til post@asker.kommune.no. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr

Se gebyrskjema på siste side i dette brevet. Faktura sendes tiltakshaver som egen forsendelse.

Med vennlig hilsen

Erlend Isachsen for:
Helena Langeland
avdelingsleder byggesak

Frode Sørensen
saksbehandler byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg

- 1 39/287 Landøyveien 5 - Hus C - Søknad om endring av tillatelse
- 2 A0100-Situasjonskart-rev A
- 3 A-0115-Takplan-alle bygg-rev A
- 4 A-20A4-Landskapssnitt B-rev A
- 5 A-20A3-Landskapssnitt A-rev A
- 6 L100 Landskapsplan 200-rev C
- 7 A-30A2-Fasade sør og vest-rev B
- 8 A-0112-2. etasje-alle bygg-rev B
- 9 A-30A1-Fasade nord og øst-rev B
- 10 A-0113-3. etasje-alle bygg-rev B
- 11 A-0111-1. etasje-alle bygg-rev B
- 12 A-0114-4. etasje-alle bygg-rev B
- 13 L150 MFUA Beregning-rev B
- 14 A0100-Situasjonskart
- 15 A-20A3-Landskapssnitt A
- 16 A-30A2-Fasade sør og vest
- 17 L100 Landskapsplan 200

- 18 A-20A4-Landskapssnitt B
- 19 A-30A1-Fasade nord og øst
- 20 Gjennomføringsplan

Til

Code Arkitektur AS

Kopi til

Landøyveien 5a AS

Gebyrskjema

Alle paragrafer (§) nedenfor viser til [gebyrforskriften](#).

Gebyrpost	Kr
2026-02100102 (§ 2.10.1. b.) - Søknad om endring av gitt tillatelse etter § 2.6	14540,00
SUM	14540,00

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 39, Bruksnummer 287 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

Oppdatert per

25.08.2026 kl. 14.01

25.08.2026 kl. 13.59

Adresse(r):

Gateadresse: **Landøyveien 5**

Gatenr: **1155**

Kommune: **ASKER**

Postkrets: **1394 NESBRU**

Gateadresse: **Landøyveien 7**

Gatenr: **1155**

Kommune: **ASKER**

Postkrets: **1394 NESBRU**

Gateadresse: **Landøyveien 9**

Gatenr: **1155**

Kommune: **ASKER**

Postkrets: **1394 NESBRU**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2016/429001-1/200 13.05.2016 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Annet

LANDØYVEIEN 5A AS

ORG.NR: 917 138 915

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2026/841534-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

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 servitutten eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1936/4056-3/100 31.10.1936

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1936/4084-1/100 03.11.1936	BESTEMMELSE OM VEG GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1939/4515-1/100 05.09.1939	BESTEMMELSE OM VEG
1946/903968-1/100 12.07.1946	ELEKTRISKE KRAFTLINJER
1956/10543-1/100 08.12.1956	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1961/1645-1/100 15.04.1961	BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN Korrekt dokumentnummer er 1545 iht gammel grunnbok og pantebokskopi
1961/1782-1/100 28.04.1961	BESTEMMELSE OM VANNLEDN. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1966/3378-2/100 20.06.1966	ERKLÆRING/AVTALE Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund
1969/4488-1/100 06.06.1969	ERKLÆRING/AVTALE Vedr. privat felles vann- og spillvannsledning
2009/680678-2/200 15.09.2009	ERKLÆRING/AVTALE Rettighetshaver: ASKER KOMMUNE ORG.NR: 920 125 298 Riggområde vedr. vann- og avløpsledninger
2010/502816-1/200 06.07.2010	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om benyttelse
2018/535963-1/200 13.03.2018 21:00	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 21 800 000 Panthaver: NORDEA BANK ABP NUF ORG.NR: 920 058 817
2019/1166260-1/200 03.10.2019 21:00	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 5 000 000 Panthaver: NORDEA BANK ABP NUF ORG.NR: 920 058 817
2021/1620615-1/200 27.12.2021 21:00	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 400 000 000 Panthaver: NORDEA BANK ABP NUF ORG.NR: 920 058 817
2022/526132-1/200 16.05.2022 21:00	UTBYGGINGSAVTALE Rettighetshaver: ASKER KOMMUNE ORG.NR: 920 125 298
2026/841534-1/200 23.07.2026 09:24	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 800 000 000 Panthaver: RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS ORG.NR: 994 194 410 ELEKTRONISK INNSENDT
2026/841534-2/200 23.07.2026	REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN

09:24

SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

Rettighetshaver: RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS

ORG.NR: 994 194 410

ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1936/3929-1/100 21.10.1936

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3203 GNR: 39
BNR: 3

1988/42129-1/100 07.12.1988

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 39
BNR: 1630

2020/1678370-1/200 01.01.2020
00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 0220 GNR: 39 BNR: 287

2024/77100-1/200 01.01.2024
00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 3025 GNR: 39 BNR: 287

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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.



Kartverket

RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS - AVD BOLIGSALG
V/PER HENRIK ROLFSEN
DRONNING EUFEMIAS GATE 16
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 3-0012/20
Vår referanse: 2582474/16282192
Bestilling: C3 2021-08-06 (4) 79

Dato
06.08.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1645 1545	100	15.4.1961	BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3025 ASKER	39	287	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Dbnr. 1545
den 15. 4. 61

ERKLÆRING .

Undertegnede eier av gnr. 39, bnr. 286 og 287 i Asker der ved approbasjon av 18/1-61, vedrørende oppførelse av våningshus på eiendommen inntil videre har fått tillatelse til spredning av kloakkvann på egen grunn, forplikter seg og eventuelle senere eiere av eiendommen til når det blir forlangt av Asker kommune eller av Asker helseråd og grave grøfter, legge alle nødvendige ledninger og tilknytte offentlig kloakk når denne blir lagt i området. Utgiftene ved dette arbeide påhviler eieren og er kommunen uvedkommende.

Denne erklæring tinglyses som en heftelse på min eiendom.

Asker, 11. april 1961.

..... Trygve M. Sundelius

Det bekreftes at Trygve M. Sundelius utgjør enestyre i M. Sundelius Handelsgartneri A/S samt at han har prokura og at han har undertegnet i mitt nærvær og er over 21 år.

Asker, 11. april 1961.

Per H. Adv



17
Rett kopi bekreftes
Thomas Johnsrud

RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS - AVD BOLIGSALG
V/PER HENRIK ROLFSEN
DRONNING EUFEMIAS GATE 16
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 3-0012/20
Vår referanse: 2582468/16282162
Bestilling: C3 2021-08-06 (4) 72

Dato
06.08.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1782	100	28.4.1961	BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3025 ASKER	39	286	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Dbnr. 1282
den 28/4/61

ERKLÆRING.

til tinglysning på vår eiendom gn. nr. 39 - br. nr. ne 286 og 287 av Øvre Nes i Askert

Vi bekrefter hermed vår erklæring på Rolf Martinsens og oberstløytnant G. H. Aasens delingssøknad av 13/2 - 1961 vedrørende parsellen gr. nr. 39 br. nr. 346, at vi som eier av nedenfor liggende gartnerieiendom 39/286 og 287 samtykker i delingsforslaget og dets arrangementer, og at vi også samtykker i spredningstillatelsen på den utskilte parsell og i at eventuelt overvann ledes inn i vår dreneringsgrøft, hvis delingen iverksettes.

den 15 april 1961

M. Sundelius Handelsingartneri

A/B
Trygve M. Sundelius

TIL VITTERLIGHET:

G. H. Aasen



Rettkopi bekrefte
Thomas Johnsrud



Kartverket

RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS - AVD BOLIGSALG
V/PER HENRIK ROLFSEN
DRONNING EUFEMIAS GATE 16
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 3-0012/20
Vår referanse: 2582458/16282112
Bestilling: C3 2021-08-06 (4) 73

Dato
06.08.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3378	100	20.6.1966	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3025 ASKER	39	287	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Dobr. 3378
den 18/6 1966

ASKER
INGENJØRVESEN
01000 - 2.9.63

ERKLÆRING.

Undertegnede eier av gnr. 39 bnr. 286 - 287
Adr. *1/15 Krut* i Asker forplikter
meg etter påkrav å tilhjemle Asker Kommune grunn
fra min eiendom til veiutvidelse etter gjeldende
reguleringsplan, forskrifter og vedtekter.
Denne erklæring tillates tinglyst som hefte på
min eiendom.

28-8-63 den

Per H. Frimodt
Handelskammeret

eier av gnr. 39 bnr. 286 - 287.



1.3
Rett kopi bekreftes
Thomas Johnsrud



Kartverket

RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS - AVD BOLIGSALG
V/PER HENRIK ROLFSEN
DRONNING EUFEMIAS GATE 16
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 3-0012/20
Vår referanse: 2582447/16282057
Bestilling: C3 2021-08-06 (4) 77

Dato
06.08.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4488	100	6.6.1969	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3025 ASKER	39	287	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Dbnr. 4488
den 6/6 1969

ERKLÆRING

ang. private felles vann- og kloakkledninger.

Undertegnede som eier av grnr. 39 brnr. 286 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 6/6-69 M. 19 UNDELIUS

HANDELSGARTNERI %

MESURU - TLF. 78 51 40 - 78 51 70

M. 19 Undelius
eier av grnr. 39 brnr. 286



Rett kopi bekreftes
Thomas Johnsrud



Kartverket

RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS - AVD BOLIGSALG
V/PER HENRIK ROLFSEN
DRONNING EUFEMIAS GATE 16
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 3-0012/20
Vår referanse: 2582446/16282052
Bestilling: C3 2021-08-06 (8) 8

Dato
06.08.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
680678	200	15.9.2009	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3025 ASKER	39	287	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Asker kommune
PB 353
1372 Asker
Org.nr:944382038



Doknr: 680678 Tinglyst: 15.09.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE

MELLOM

EIER AV GBNR 39/287 OG ASKER KOMMUNE (AK)

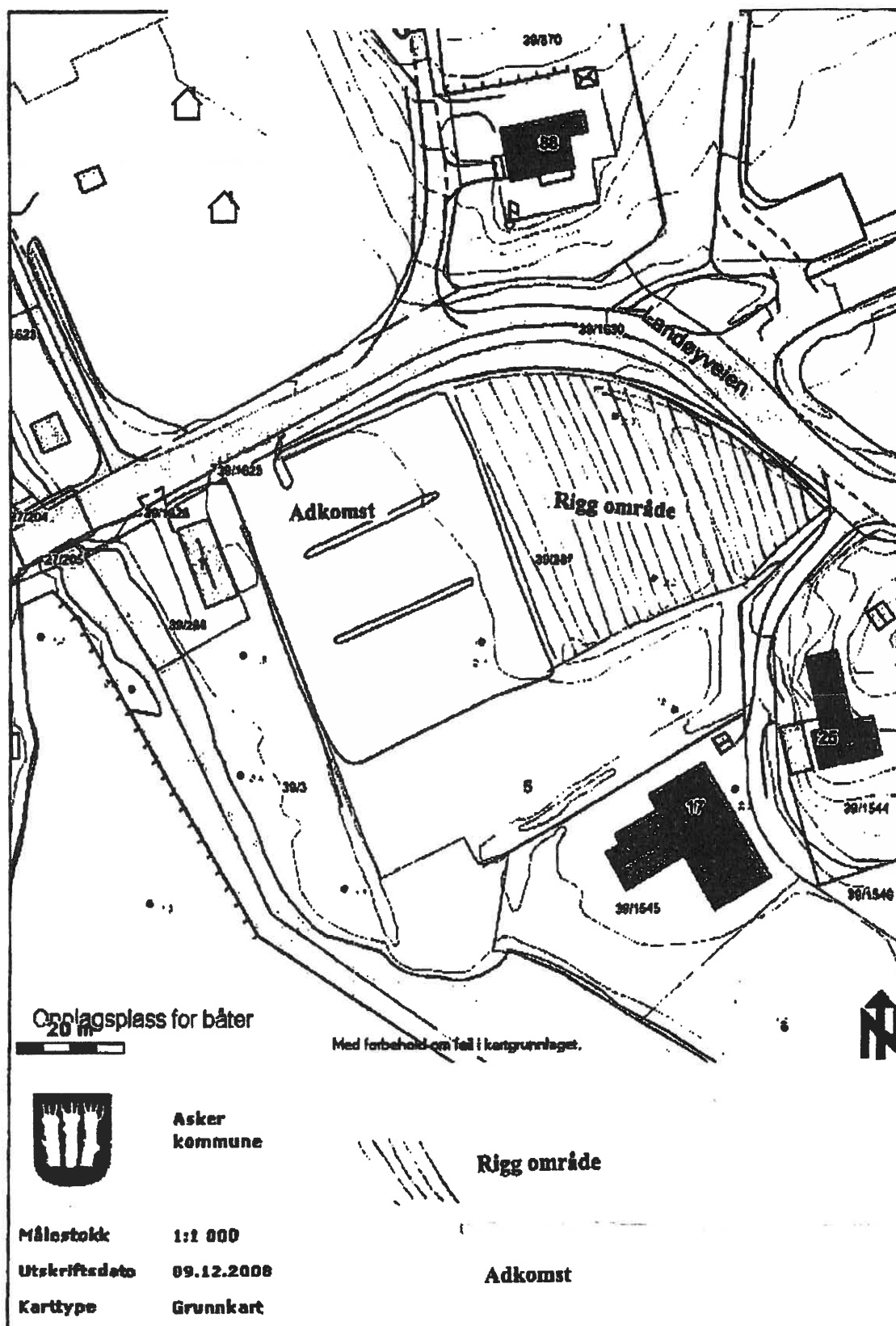
1. Eier av eiendom gbnr 39/287, Plantasjen Norge AS, gir AK rett til å benytte arealet og adkomst som vist på kart datert 09.12.08, som del av denne avtale. Arealet skal benyttes til riggområde i forbindelse med legging av nye vann- og avløpsledninger i Elveveien og langs Fekjan.
2. AK gis rett til å benytte arealet og adkomsten i perioden fra 01.06.09 til 01.07.10.
3. AK skal ved behov gjennomføre støvdempingstiltak av arealet.
4. AK skal innen 01.07.10 tilbakeføre arealet til tilnærmet samme stand som arealet hadde da det ble tatt i bruk. Før AK tar arealet i bruk skal eier av gbnr 39/287 og AK ha en felles befaring av arealet.
5. AK er ansvarlig for at arealet ikke blir forurenset. Eventuelt forurensede masser som skyldes kommunens bruk er AK ansvarlig for å skifte ut.
6. AK betaler eier av gbnr 39/287 kr 125.000,- eks mva for denne rettigheten. Beløpet forfaller til betaling når denne avtale er signert av begge parter. Eier fakturerer AK beløpet.
7. AK kan tinglyse denne avtale som heftelse på eiendom gbnr 39/287 i Asker. Tinglysingsomkostningene dekkes av AK.

Asker.....15.09.09.....

Eier av gbnr 39/287, org.nr 937.087.977

ANDERS HAUG BØRRE ØRSKJAL

Asker kommune





Kartverket

RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS - AVD BOLIGSALG
V/PER HENRIK ROLFSEN
DRONNING EUFEMIAS GATE 16
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 3-0012/20
Vår referanse: 2582445/16282047
Bestilling: C3 2021-08-06 (8) 2

Dato
06.08.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
502816	200	6.7.2010	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3025 ASKER	39	287	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

ERKLÆRING

"Sogsti Eiendom AS (org nr. 984242018) som er eier og hjemmelshaver til gnr. 39, bnr. 287 i Asker kommune ("Eiendommen"), bekrefter herved at det ikke skal utøves hagesenter virksomhet eller lignede virksomhet på Eiendommen. Dette skal gjelde som en evigvarende negativ servitutt for Sogsti Eiendom AS og senere eiere av Eiendommen, vis-a-vis (i) Plantasjen Norge AS (org. nr. 937087977) og (ii) de som til enhver tid er eiere av gnr. 39, bnr. 286 i Asker kommune."

Det samtykkes i at denne erklæringen kan tinglyses som negativ servitutt på gnr 39 bnr 287 i Asker kommune.

Oslo, den 22. mars 2010

For Sogsti Eiendom AS

Kjetil Vidar Nygård / Roar Foss

KJETIL VIDAR NYGÅRD / ROAR FOSS



Doknr: 502816 Tinglyst: 06 07 2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes
Runhild Larsen



Samtykker til tinglysning
First Partners NÆRINGSMEGLER
v/ First Real Team AS org. nr. 982 337 283
Postboks 1540 Vika, N-0117 O
Tlf. 23 01 14 00 - Fax 23 01 11

RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS - AVD BOLIGSALG
V/PER HENRIK ROLFSEN
DRONNING EUFEMIAS GATE 16
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 3-0012/20
Vår referanse: 2582444/16282042
Bestilling: C3 2021-08-06 (7) 63

Dato
06.08.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1481411	200	10.12.2019	REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN S

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3025 ASKER	39	287	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Innsender (returadresse)
Nordea Bank Abp, filial i Norge
Depot BM
Postboks 1166 Sentrum
0107 Oslo #242712
Org.nr.: 920 058 817

Rett kopi/gjenpart bekreftes
Nordea Bank Abp,
filial i Norge

NEGATIV PANTSETTELSESERKLÆRING / URÅDIGHET

VEDRØRENDE

GNR. 39 BNR. 287 I ASKER KOMMUNE, KOMMUNENUMMER 0220

Undertegnede erklærer herved at ovennevnte eiendom ikke kan selges, overskjøtes, ytterligere pantsettes eller på annen måte disponeres over uten skriftlig samtykke fra Nordea Bank Abp, filial i Norge 920 058 817.

Sted... OSLO dato 15/11-19

SIGNATUR FRA HJEMMELSHAVER: LANDØYVEIEN SA AS, 917 178 915

Hjemmelshavers navn gjentas med maskinskrift:

LARS-KRISTIAN BJØRK

Helge Herlebust

Fødselsnummer/foretaksnummer: -

Jeg/vi bekrefter at de som har signert er over 18 år, har underskrevet eller vedkjent seg sine underskrifter i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndige og bosatt i Norge.

Vitne 1

LARS HAUGER

Adresse vitne 1

BEKKELIVEIEN 80

1410 KOLBJØRN

Vitne 2

Nordea Bank Abp,

filial i Norge

Adresse vitne 2 Banking Oslo

Jonas Grøterud



Doknr: 1481411 Tinglyst: 10.12.2019
STATENS KARTVERK

Confidential

UTBYGGINGSAVTALE

for

**utbygging av Landøyveien 5
gbnr. 39/287 i Asker kommune**



Innsender iht. følgebrev/-
innsender ikke oppgitt:

Asker... kommune
org.nr./fødselsnr.



Doknr: 526132 Tinglyst: 16.05.2022
STATENS KARTVERK



Rett kopi bekreftes

AKR

LA
1 *lee*

1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Asker kommune

Org.nr.: 920 125 298

heretter betegnet AK

og

Navn: Landøyveien 5A AS

Org nr.: 917 138 915

heretter betegnet Utbygger

2 DEFINISJONER

I denne avtalen menes følgende med disse begreper:

Realtytelsene:	De tiltak som utbygger etter utbyggingsavtalen skal opparbeide og deretter overdra til AK.
Anleggsbidraget:	Det vederlag utbygger skal yte til AK for opparbeidelse av offentlig infrastruktur angitt i denne avtalen. Anleggsbidraget er summen av Kontantbidraget og Realtytelsene.
Eiendommen:	Eiendommer som skal utvikles i samsvar med reguleringsplanen.
Utbyggingsavtalen:	Denne avtale med vedlegg.
Kontantbidraget:	Den del av anleggsbidraget som skal betales kontant. Kontantbidrag er et kronebeløp som utbygger betaler til kommunen for at denne skal stå for opparbeiding av infrastruktur.
Kontantbidragstiltaket:	De tiltak som kontantbidraget knyttes til.

3 BAKGRUNN OG FORMÅL

Avtalens formål er å fordele ansvar og kostnader mellom partene for gjennomføring av reguleringsplanen og dermed skape forutsigbarhet for realisering.

Reguleringsplan for Landøyveien 5 ble vedtatt av kommunestyret 14. september 2021 i sak 55/21. Det er gitt planbestemmelser og rekkefølgekrav i reguleringsplanen som skal følges opp gjennom denne Utbyggingsavtalen. Denne avtalen kommer i tillegg til de krav som er stilt i Reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser. Utbygger er således klar over at gjeldende plangrunnlag og relevante kommunale normer vil være styrende for Utbyggingsavtalen.

Utbyggingsavtalen er basert på forutsigbarhetsvedtaket vedtatt av kommunestyret 8. desember 2020.

4 GEOGRAFISK AVGRENSNING

4.1 Reguleringsplanen

Utbyggingsavtalen er begrenset til planområdet for Landøyveien 5 vedtatt av kommunestyret i møte den 14. september 2021. Se plankart og reguleringsplanbestemmelser, henholdsvis vedlegg 1 og 2.

4.2 Eiendommen

Eiendommen som skal utvikles er gbnr. 39/287.

5 AVTALENS VARIGHET

Denne avtalen gjelder til samtlige forpliktelser er gjennomført, likevel ikke lenger enn 15 år fra inngåelsen.

Ved bortfall etter denne bestemmelsen har hver av partene rett til å kreve forhandling om ny utbyggingsavtale. En eventuell forhandling om ny utbyggingsavtale skal baseres på gjeldende regelverk for utbyggingsavtaler.

Allerede gjennomførte ytelser skal ikke tilbakeføres ved bortfall av Utbyggingsavtalen, men skal hensyntas ved en reforhandling som beskrevet over.

6 REKKEFØLGEBESTEMMELSENE

6.1 Kontantbidragstiltaket

Utbygger skal oppfylle rekkefølgebestemmelsen i pkt. 3.2 siste kulepunkt ved innbetaling av kontantbidrag, jf. pkt. 7.2.

Rekkefølgebestemmelsene lyder som følger:

HA
3 JWC

«Midlertidig Brukstillatelse/ferdigattest for de nye boligene kan ikke gis før tiltak som styrker friområdet på Holmenskjæret som møteplass for alle aldersgrupper er etablert»

Denne avtalen presiserer forståelsen av rekkefølgekravet slik at følgende tiltak omfattes av bestemmelsen og er ment å være tilstrekkelig til å oppfylle rekkefølgekravet. Se landskapsplan og kostnadsoversikt i vedlegg 4 og 5:

- Oppføring av baderampe.
- Oppføring av universelt utformet badstue (tilsvarende Soria Moria badstue) for ca. 10 personer og omkleddingsrom 25 m². Enten vedfyrst eller med elektrisk badstueovn med fjernstyring via mobilapp.
- Eablering av tuftepark.
- Eablering av lekeplass
- Grunnarbeider for opparbeiding av universelt utformet parkområde.
- Planting av vegetasjonsfelt.
- Oppføring av tre kajakkstativer.
- Eablering av HC-parkering
- Oppføring av benker og amfi
- Universelt utformet grillplass med bord og benker
- Eventuelle ladestasjoner med benk og tak

For det tilfellet at søknadspåklagte tiltak ikke godkjennes av avdeling for byggesak eller andre statlige/regionale instanser, eller AK av andre grunner anser det mer hensiktsmessig å bruke Kontantbidraget til andre tiltak som styrker friområdet på Holmenskjæret, står AK fritt til å gjøre dette. Den totale løsningen må imidlertid fremdeles bidra til å skape et helhetlig parkområde for alle aldersgrupper.

6.2 Andre forpliktelser

6.2.1 Innendørs bilpoolordning

Det skal etableres minimum 1 bilpoolplass innenfor planområdet. Tilbudet vil være markedsstyrt. Utbygger må gjennom avtaler, vedtekter og tinglysing av heftelser sikre at bilpoolordningen blir finansiert og opprettholdt av beboerne i planområdet. Det er enighet om en bindingsperiode på minimum 5 år for ordningen regnet fra tidspunktet for midlertidig brukstillatelse for de enkelte byggetrinn.

6.2.2 Sikre grønn mobilitet ved seksjonering av garasje plasser

For å ivareta behovet for grønn mobilitet i Landøyveien, har Utbygger og AK en felles intensjon om å organisere garasjeanlegget slik at man sikrer størst mulig grad av fleksibilitet i bruken av parkeringsplassene. Dette innebærer at partene vil søke å oppnå en ordning der seksjonseiere som ikke har behov for garasjeplass får mulighet til å selge parkeringsplassene sine til øvrige seksjonseiere eller omdisponere plassene til annen lovlig bruk. Parkeringsplasser skal også kunne selges/leies ut til sameie eller driftsselskaper som drifter bilpoolordningen.

Partene er enige om at garasjeplassene skal tilhøre beboerne i planområdet, og at plassene ikke kan selges til andre. Utbygger skal sørge for at det tinglyses erklæringer på eiendommen

4 *MS*
Sev

som innebærer et forbud mot salg av garasje plasser til andre enn de som eier boligseksjon i sameiet i planområdet.

6.2.3 Ladestasjon for elbil

Det skal legges til rette for etablering av ladestasjoner til elbiler og sikres tilstrekkelig elektrisitetsforsyning til slik lading i innendørs parkeringsanlegg. Beboere med parkeringsplass skal enkelt kunne få montert egen ladeboks mot betaling etter selvkostprinsippet.

6.2.4 Tinglysing av bruksrett

Utbygger skal tinglyse en bruksrett for allmennheten til kyststien og forbindelser til denne gjennom bebyggelsen, med Asker kommune som rettighetshaver. Bruksretten skal være tinglyst på gårds- og bruksnummer 39/287 før første bygg gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

7 UTBYGGERS PLIKTER

7.1 Anleggsbidrag

Utbygger skal yte Anleggsbidraget totalt kr 6 604 100.

Anleggsbidraget ytes i form av Kontantbidraget, jf. punkt 7.2

7.2 Kontantbidraget

7.2.1 Størrelse

Kontantbidraget fastsettes til en samlet sum for Utbyggingsavtalen. Summen utgjør kr. 6 604 100.

7.2.2 Regulering av kontantbidraget – Byggekostnadsindeksen

Kontantbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter SSBs byggekostnadsindeks for «veg i dagen», med utgangspunkt i 1. kvartal 2021 eller senere statistikk som avløser denne.

7.2.3 Forfall og oppgjør

Kontantbidraget skal være betalt før første igangsettingstillatelse gis.

Utbygger plikter å ta kontakt med AKs avdeling som fremforhandler utbyggingsavtaler før søknad om igangsettingstillatelse sendes inn til avdeling for byggesak. Oppgjør skjer ved påkrav, med betalingsfrist på 14 dager. AK skal sende utbygger påkrav innen 3 uker etter å ha blitt orientert om at igangsettingstillatelse skal omsøkes.

Plikten til å betale Kontantbidraget gjelder selv om Kontantbidragstiltaket er opparbeidet på det tidspunkt betaling skal skje.


5

7.2.4 Manglende og forsinket betaling

Ved forsinket betaling skal Utbygger betale forsinkelsesrenter i henhold til lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m. Påløpte forsinkelsesrenter utelukker ikke erstatningsansvar som følge av mislighold.

Manglende eller forsinket betaling utover 8 uker etter forfall gir AK rett til å kreve erstatning for direkte tap, jf. punkt 12.

8 AK SINE PLIKTER

8.1 Kontantbidragstiltaket

8.1.1 Opparbeidelse

AK skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide Kontantbidragstiltaket.

8.1.2 Avgrensning

Den omtrentlige geografiske avgrensningen av Kontantbidragstiltaket fremgår av landskapsplan i vedlegg 4.

8.1.3 Standard

Standarden på Kontantbidragstiltaket er veiledende beskrevet i Utbyggingsavtalen punkt 6.1.

8.1.4 Ferdigstillestidspunkt

AK er forpliktet til å påbegynne prosjektering og opparbeidelse av det enkelte Kontantbidragstiltaket etter at følgende betingelser er oppfylt:

- Eventuell detaljregulering for Kontantbidragstiltaket er vedtatt av kommunestyret. En eventuell reguleringsprosess skal gjennomføres av AK og påbegynnes snarest og senest 6 måneder etter innbetalt kontantbidrag.
- Kontantbidragstiltaket er fullt ut finansiert ved innbetaling av Kontantbidraget i henhold til punkt 7.2.3 og kontantbidrag fra andre utbyggingsavtaler og/eller offentlige bidrag.

Etter betingelsene er oppfylt, skal prosjektering og deretter opparbeidelse skje uten ugrunnet opphold og med tilfredsstillende fremdrift. Dette gjelder ikke dersom fremdriften hindres av omstendigheter som må henføres til Utbygger sitt forhold, eller omstendigheter som AK ikke har kontroll over. Se også punkt 8.1.5 om manglende ferdigstillelse.

AK har rett til å ferdigstille Kontantbidragstiltaket før Kontantbidraget er innbetalt, jf. punkt 7.2.3 siste avsnitt.

8.1.5 Manglende ferdigstillelse

Dersom Kontantbidragstiltaket ikke er påbegynt innen en periode på 5 år etter innbetaling av Kontantbidraget, skal Kontantbidraget i sin helhet tilbakebetales til Utbygger. Dersom Kontantbidragstiltaket er delvis opparbeidet, og AK har besluttet ikke å opparbeide gjenværende tiltak eller erstatte de med andre tiltak, må kostnadene for gjennomførte tiltak trekkes fra beløpet som tilbakebetales.

Tilbakebetaling skjer ved påkrav.

HA
6
Jes

8.2 Drift og vedlikehold

AK forplikter seg til å drifte og vedlikeholde Kontantbidragstiltaket i henhold til normal kommunal standard.

9 BORTFALL VED OMREGULERING

Dersom Eiendommen omreguleres på en måte som vesentlig avviker fra Reguleringsplanen, bortfaller Utbyggingsavtalen. Allerede gjennomførte ytelser skal ikke tilbakeføres ved bortfall av Utbyggingsavtalen, men skal hensyntas ved eventuelle forhandlinger om ny utbyggingsavtale for Eiendommen.

10 MISLIGHOLD

Partene har rett til å heve avtalen ved vesentlig mislighold, herunder ved vesentlig forsinkelse eller manglende innbetaling av Kontantbidrag.

Dersom en part misligholder sine plikter etter avtalen, kan annen part kreve erstatning for direkte økonomisk tap. Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves.

Part som gjør gjeldende misligholdsvirkninger, må reklamere skriftlig til den annen part innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde oppdaget misligholdet.

Ved sen innbetaling av kontantbidraget betales rente i henhold til forsinkelsesrenteloven.

11 TINGLYSING

AK har rett til å tinglyse Utbyggingsavtalen eller ekstrakt av Utbyggingsavtalen som heftelse på de eiendommer som omfattes av Utbyggingsavtalen. Utbygger forplikter seg til å medvirke til tinglysing av Utbyggingsavtalen.

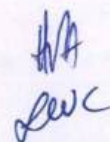
AK samtykker til at heftelsen viker prioritet for byggelån, eventuelt konvertert lån, på eiendommene.

Etter skriftlig krav fra Utbygger plikter AK å slette Utbyggingsavtalen fra grunnbokbladet til Eiendommen, etter at følgende betingelser er oppfylt:

- Utbygger har innbetalt Kontantbidraget som er tilknyttet Eiendommen, jf. punkt 7.2.3.

AK skal under enhver omstendighet slette Utbyggingsavtalen fra grunnbokbladet til Eiendommene når Utbyggingsavtalen i sin helhet er bortfalt, jf. punkt 5 og punkt 9.

Utbygger skal tinglyse en bruksrett for allmennheten til kyststien, jf. punkt 6.2.4.



12 TRANSPORT AV UTBYGGINGSAVTALEN

Dersom det gjennomføres et eierskifte av Eiendommen skal Utbyggingsavtalen transporteres til den nye eieren. Transport av Utbyggingsavtalen er betinget av AKs skriftlige samtykke, men AK kan ikke nekte transport uten saklig grunn. Se punkt 12 om virkninger av mislighold.

13 VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Utbyggingsavtalen er ikke bindende for AK før den er vedtatt av kommunestyret og signert av ordfører.

14 MEDDELELSER OG KORRESPONDANSE

Alle meddelelser og påkrav i tilknytning til denne avtalen skal være skriftlig.

15 VEDLEGG

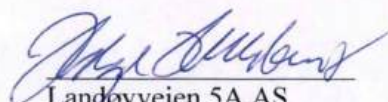
I tillegg til avtalens hoveddokument består Utbyggingsavtalen av følgende trykte vedlegg:

1. Reguleringsplankart
2. Reguleringsbestemmelser
3. Kartskisse – Eiendommen
4. Kartskisse – Kontantbidragstiltaket
5. Utrekning av anleggs- og kontantbidrag
6. Bekreftet firmaattest for Landøyveien 5A AS (ikke eldre enn 6 måneder)



16 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato: 13/10-2021

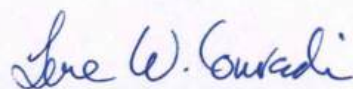


Landøyveien 5A AS

Org nr.: 917 138 915

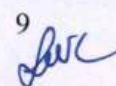
Hilde Håkonsen

Dato: 17/11-2021



Asker kommune

Org.nr.: 920 125 298

9


Skjema nr. 66
Statens Vegvesen**Vann- og kloakkledninger
samt stikkrenner ved offentlig veg.**

(jfr. rundskriv fra Vegdirektøren til fylkesmennene av 16/3-1935.)

Jnr. 3411/56.
Ark.nr. T.2.c.
AaW/ID
Søknad av 6/11.1956.Dagbokført som nr. 10543
den 8/2 1956**ERKLÆRING**Undertegnede Trygve M. Sundelius søker herved om til-
varmeledninglatelse til å legge ~~vannledning/kloakkledning/stikkrenne~~ gjennom/langs medbygge- veg Landøyvegen ved (min) eiendom(men)¹⁾gnr. 39, bnr. 286,287 i Asker herred.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelsen som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen:

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig forulempes. Arbeidsstedet må avspærres forsvarlig og forsynes med lykter og varselsskilter.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet.
3. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann.
5. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med ledningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig, idet vegvesenets tillatelse bare er gitt midlertidig.
6. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens¹⁾ kostnad som hefte på eiendommen.
7. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring som nevnt i pkt. 6 foreligger, medmindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt. Under ingen omstendigheter kan arbeidet igangsettes før vegoppsynsmannen er varslet.

8.²⁾

Hvalstad

den 23. november 1956

M. Sundelius handelsgartneri AS

Trygve M. Sundelius
(Søkerens navn)Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.³⁾

den

(Hjemmelshaverens navn)

¹⁾ Stryk det som ikke passer.²⁾ Plass for ytterligere vilkår.³⁾ Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen, må eierens samtykke innhentes.

Oversendes herr vegsjefen i Akershus fylke, Oslo,
under henvisning til omstående. Til dekning av tinglysningsgebyr og porto vedlegges er
kr. 6,80 , samt kr. - , jfr. erklæringens pkt. - (garantibeløp).
innbetalt på vegkontorets postgirokonto nr. 4020.

Hvalstad den 23. november 1956

M. Sundelius handelsgartneri A/S

Trygve M. Sundelius

(Søkerens navn)

J-nr. 3411/56 Arkiv nr. T 2 c

Oversendes herr ~~søkeren~~ // Byskriveren i Vestre distrikt, Grubbegt. 1,
Tillatelse som ovenfor nevnt er gitt herfra, hvorfor erklæringen bes tinglyst. Til dekning Oslo
av tinglysningsgebyr og returporto vedlegges kr. 6,80 over postgiro.
Erklæringen bes tinglyst snarest mulig og returnert vegkontoret omgående.

Vegsjefen i Akershus

O s l o den 4. desember 1956

J. N. Matzow

Oversendes herr vegtilsynsmann

herr vegoppsynsmann

søkeren, herr

under henvisning til ovenstående, idet arbeidet kan settes igang så snart vegoppsynsmannen
er varslet og har gitt veiledning om arbeidets utførelse.

d. s.

Dagbokt. den
5. SEP. 1939

219
DAGE NR. 4575 / 19 35
AVSKRIFT. ASKER OG LØRUM

ERKLÆRING.

Undertegnede, der på søknad av 22/8.39 gjennom Akershus fylkes veivesen den 25/8.1939 har fått tillatelse til å legge en avkjørsel fra bygdeveien Hefteye bru - Landøen, forplikter seg og kommende eiere av grnr. 39 brnr. ²⁸⁷ 1 Asker til å egen bekostning å fjerne eller flytte den i søknaden omhandlende avkjørsel samt til å utbedre eller erstatte enhver herav følgende skade på eller ulempe for veien når det av vedkommende veimyndighet måtte bli forlangt.-

Asker den 30-8-1939.

M. Sundelius Handelsgartner 7/8

Til vitterlighet:

Harry Finsterlin
.....

Eggert M. Sundelius

Stempelmerker *K. 65*

Tinglest den
31. OCT. 1936

S K J Ø T E.

DAGB. NR. *456/19 36*
AVSKRIFT, ASKER OG BÆRUM

- o -

Underskrevne gårdbruker H. C. M a m e n, født 6/3-1878, stadfester hermed, at jeg til M. SUNDELIUS HANDELSGARTNERI A/S, av Oslo, har solgt av mit tomteområde ØVRE NES (gr.nr. 39 - br.nr. 3 i Asker), de efterstående på den approberte reguleringsplan avlagte parseller -

nr. 1, 3, 4a, 5, 6, 7, 8, 9, 100, 101, 102,
103, 104, 105, og 106.

Disse parseller er i de unner 21. ds. tinglyste målebreve av 19. ds. betegnet som -

gr.nr. 39 - br.nrne 286, og 287 ~~x22~~ av skyld -
henholdsvis - mark 1.10, 16 øre, ~~92 x 100~~ samlet
skyld mark 1,26 i Asker herred og tinglag.

Kjøpesummen er kr.750.- pr. mål; da parsellene efter de den 21. ds. tinglyste målebreve inneholder tilsammen 60,967 mål utgjør den samlede kjøpesum Kr.45,725.25 hvilke-

- firtifemsyvhundredetotifem- 25/100 krcner -

M. SUNDELIUS HANDELSGARTNERI A/S har avgjort på omforenet måte.

Disse parseller skal for alltid være unnerkastet de for ØVRE NES anordnede generelle Salgsbetingel-
ser, som er tinglyste på eiendommen den 17/1-1936; som tilleggs-
bestemmelser skal for alltid gjelle følgende for de solgte parsel-

1. Arealet selges til utnyttelse og bruk til gartnerivirksomhet som nering; kjøperne og disses eftermenn skal således ha rett til - foruten hensiktsmessig våningshusbebyggelse - å opføre al for gartnerivirksomheten - til enhver tid - hensiktsmessige driftsbebyggelse hvorav spesielt nevnes -

Drivhuse - garasjer for bedriftens laste-

biler og eiernes og mulige leieres personbiler -

uthusbebyggelse - hvoriblant stall -

samt om så ønskes

utsalg av gartneriets frembringelser.

2. Arealets eiere skal efter 1/1-1938 ha rett til, såfremt det måtte bli aktuelt, å utstykke arealet i byggetomter, hovedsakelig efter den nu foreliggende reguleringsplan.

3. Arealets, og de enkelte parsellers - eiere skal til enhver tid ha samme rett til fellesarealene, som den enhver annen parsell av Øvre Nes er tilsikret gjennom de tinglyste generelle bestemmelser.

4. Arealets eiere skal til enhver tid ha rett til å anlegge vanninntak med pumpestasjon ved Neselven for vannforsyning til gartnerivirksomheten, og om ønskes til husholdningsbruk; denne rett omfatter at anlegget kan anlegges så høit oppe ved elven, som anleggets eiere finner betryggende unner hensyntagen til sikring mot sjøvann i ledningene.

5. Den gamle brønn som ligger på parsell nr. 104 - i delelinjen mot "ASKERLIA" gr.nr. 39 - br.nr. 35 skal tjene til vannforsyning av sistnevnte parsell og endel andre i nærheten liggende parseller, som i eldre dokumenter er sikret sådan rett; rettighetshaverne er berettiget til både å hente og lede vann fra nevnte brønn.

Kjøperne er meddelt konsesjon på erhvervelsen.

Unner henvisning til foranstående skjøter og overdrar jeg hermed de foran med nummere og skyld etter målebrevene betegnede parseller til M. SUNDELIUS HANDELSGARTNERI A/S, som rettmessig erhvervet eiendom, og overtar jeg en selgers vanlige hjemmelsansvar efter loven.

f.t. Oslo, den 28. oktober 1936

Hans C. Mamen /sign/

Som HANS C. MAMENS ektefelle samtykker jeg hermed i foranstående overdragelse og skjøte. Jeg er født den 20/2-1883.

Marie Mamen /sign/

Som hjemmelsmottagere vedtar vi hermed for oss og alle efterfølgende eiere de foran i skjøtet nevnte salgs- og klausulbestemmelser med de foran som nr. 1, 2, 3, 4, og 5 opsatte tilleggsbestemmelser.

Oslo, den 28. oktober 1936

pr.pr. M. SUNDELIUS HANDELSGARTNERI A/S:

Trygve M. Sundelius /sign/

HERMED BEVIDNES -

1. at samtlige utstedere er over 21 år, og
2. at samtlige underskrifter er skrevet i vårt narvar.

B. J. Dokk /sign/ Ove P. Olsen /sign/

Tinglest den
3. NOV. 1936

3419

458

DAGB. NR. 4095/19 36
AVSKRIFT. ASKER OG BÆRUM

ERKLÆRING.

Undertegnede, som på andragende av 1/9.36 under s.d. har erholdt Akershus fylkesveistyres tillatelse til å legge en avkjørsel fra Røykendalet-Ravnsborgveien til min eiendom grnr. 45 brnr. 23 i Asker forplikter sig og kommende eiere av grnr. 45 brnr. 23 i Asker herred til å fjerne eller flytte den i andragendet omhandlede avkjørsel når det av fylkesveistyret måtte bli forlangt.

Asker den 7/10 1936.

Paul Mow

Til vitnerlighet:

W. Beckström
O. Berg

LANDØYVEIEN
HOLMEN

Røisland & Co

Ingrid Anne Fossli
Telefon: 938 857 78
E-post: ingrid@roislandco.no

Karoline Cecilie Michaelsen
Telefon: 951 830 57
E-post: karoline@roislandco.no