



aktiv.

Åmotlia 5, 1389 HEGGEDAL

Fin 3-roms toppleilighet m/heis, to balkonger, flott utsikt og gode solforhold. Garasjeplass. Gangavstand til buss/tog



Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig

Christian Thordén Salvesen

Mobil 970 53 838
E-post christian.thorden.salvesen@aktiv.no

Aktiv Asker
Bankveien 11, 1373 ASKER. TLF. 66 90 15 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 63 174,-
Omkostn.: Kr 115 170,-
Total ink omk.: Kr 4 668 344,-
Felleskostn.: Kr 6 908,-
Selger: Torfrid Lillian Øines

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2001
BRA-i/BRA Total 107/112 kvm
Tomtstr.: 11543.1 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 79, bnr. 645
Gnr. 79, bnr. 646
Snr. 45
Oppdragsnr.: 1110250084

Fin 3-roms toppleilighet m/heis, to balkonger, flott utsikt og gode solforhold. Garasjeplass.

Velkommen til Åmotlia 5 - En praktisk og romslig 3-roms toppleilighet nær Heggedal sentrum!

Leiligheten ligger høyt og fritt i blindvei. Solrikt og fint i landlige omgivelser med marka som nærmeste nabo. Gangavstand til Heggedal sentrum med bl.a. Kiwi, treningssenter, nisjebutikker, cafeer, badestrand og sykkelbane. Leiligheten er opprinnelig tegnet med tre soverom og inneholder i dag en romslig stue og kjøkken, to soverom, bad og toalettrom. Det medfølger en garasjeplass og det er heis i bygget.

- Toppleilighet
- Gode solforhold og utsikt
- To store balkonger
- 2 (4) soverom
- Kort vei til Heggedal sentrum
- Kort vei til Gjellumvannet med bademuligheter
- Nærhet til marka med turstier sommer som vinter
- God lagringsplass m/flere boder

Velkommen til visning!

Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	16
Egenerklæring	51
Nabolagsprofil	56
Forbrukerinformasjon	263
Budskjema	264














**Et hjem er mer verdt
enn et hus, og et hus
er mer enn bare vegger.**

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 107 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 112 m²

TBA: 20 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² 5. etasje

BRA-i: 107 m² Entré, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2, Garderobe, Toalettrom, Bod, Bod 2

TBA fordelt på etasje

5. etasje

20 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

På balkong utenfor kjøkken ble denne målt til 7,8 m², denne er satt opp som 8 m² i arealoppsetning, her er også en bod målt til 0,7 m², denne er satt opp som 1 m² i arealoppsetning. På terrasse utenfor stuen ble denne målt til 12 m², her er også en bod målt til 2,3 m², denne er satt opp som 2 m² i arealoppsetning.

Bod i felles bodområde på 2 m². medfølger, samt biloppstillingsplass i fellesanlegg under terrasseblokken medfølger begge merket med 45. Totalt boder på 5 m² samt uteplasser/balkong og terrasse på tilsammen 20 m².

Det er brukt håndholdt lasermåler. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er tatt med i oppgitte arealer. På befaringstidspunktet var byggetegninger tilgjengelige. Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte overmøblerte/fulle og i

mange tilfeller umulig å måle nøyaktig. Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte. Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/eiers representant på befaringsdagen. Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

11543.1 m²

Tomtebeskrivelse

Ideell andel av felles eiet tomt på 11 543,1 Tomten er pent opparbeidet med grøntområder, beplantning, prydevekster, bilfrie gangveier m.m.

Beliggenhet

Åmotlia 5 har en flott beliggenhet like ovenfor Heggedal sentrum. Leiligheten ligger høyt og fritt i blindvei. Solrikt og flott i landlige omgivelser med marka som nærmeste nabo. Umiddelbar nærhet til fantastiske turstier, kun noen få meter fra inngangsdøren. Ideell beliggenhet for deg som søker varierte rekreasjonsmuligheter i skog og mark, enkel skolevei, samt nærhet til både Heggedal og Asker.

Heggedal har for øvrig et aktivt idrettsmiljø med egen idrettsklubb som drives av lokale ildsjeler. GUI sportsklubb (tidligere Heggedal IL og VUL) tilbyr blant annet fotball, langrenn, allidrett, friidrett, trim og trening. Grusbanen blir preppet for skøytebane når kulden kommer. Det er også kun en kort kjøretur til Gjellum Idrettsanlegg. Gjellum idrettsanlegg har eget klubbhus/grendehus, kunstgressbane,

ballbinge og grusbane. I Heggedal er Trans'matorn sykkelpark blitt et samlingspunkt for store og små sykkelinteresserte i hele kommunen. I nærheten ligger også den nye tufteparken og volleyballbane.

Boligen har umiddelbar nærhet til marka, og området byr på et fantastisk turterreng sommer som vinter med både tur- og skiløyper. Nærområdet byr i tillegg på en mengde skogsstier og rundløyper. Ikke lange kjøreturen fra boligen har du også milevis med skiløyper. Fra Skjellestad starter skiløypene som møter resten av løypenettet innover i Kjekstadmarka. Her er det et mangfold av varierte løyper, enten man ønsker en treningsrunde eller langturer mot Blåfjell og Haukeliåsen. Innover Kjekstadmarka er det også flotte og varierte turmuligheter. Midt i hjertet av Heggedal ligger idylliske Gjellumvannet. På sommerstid har man flotte bademuligheter med opparbeidet badestrand, flytebrygge med stupebrett, volleyballbane og tuftepark. I enden av Gjellumvannet mot Asker ligger Vardåsen med eget alpinanlegg.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi i Heggedal sentrum eller på Extra Heggedal. I Heggedal sentrum finner man i tillegg både cafe, restaurant, idrettsanlegg, legesenter, tannlege, helsestasjon, frisører og bibliotek. I tillegg er det kun en kort kjøretur til Asker sentrum. Her har du stort sett alle fasiliteter og servicetilbud. Asker sentrum er stadig i utvikling, og kan by på en mengde spennende butikker, nye restauranter og kafeer. Kulturhus med kino, bibliotek, variert konserttilbud, samt flere koselige kafeer og spisesteder. For den handleglade er Trekanten senter et godt tilbud med sine butikker.

Adkomst

Se kartskisse.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen sokner til Heggedal barneskole og Hovedgården ungdomsskole. Heggedal skole er en moderne barneskole med flere fasiliteter. For de yngste er det flere barnehager i nærområdet, bl.a. Kistefosdammen barnehage, Vikingjordet barnehage og Heggedalsskogen barnehage.

Offentlig kommunikasjon

Fra boligen er det gangavstand til Heggedal togstasjon med gode kommunikasjonstilbud. Til Asker stasjon tar det kun 9 minutter med toget, og fra Asker tar det kun 18 minutter til Nationaltheatret. Det er også kort vei til busstopp med avganger retning Heggedal og Asker.

Bygningssakkyndig

Tove Hegerland

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Betongsåle, antatt fundamentert til faste masser. Grunnmur i betong. Hovedkonstruksjon av mur/betong og med utfyllende konstruksjoner av bindingsverk. Utvendige fasader med teglstein og noe liggende panel samt plater. Flatt taki trekonstruksjon tekket med syngen/papp. Tak er ikke inspisert av takstmann, kun besiktiget fra

bakkenivå. Støpte betongtrapper/reposer med fliser og banebelegg. Malte flater i felles oppgang. Heis mellom etasjene.

Vi gjør oppmerksom på at boligen er oppført iht. andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som var gjeldende. For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Membran på terrassen. Organisert av Åmotlia Boligsameie rundt 2005

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

Ett soverom er fjernet for å gi større stue samt ekstra mellom stue og som garderobe. På to mindre soverom er en vegg fjernet for å gi mer plass til ett enkelt soverom med garderoleskap.

Innhold

BRA-i: Entré, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, garderobe, toalettrom

BRA-e: Bod

Standard

Entré:

Leiligheten ligger i et etablert boligsameie med nærhet til marka og tilhørende fellesområder. Felles opparbeidet inngangsparti med heis til leilighetsplan. Entréen har en funksjonell utforming med plass til oppbevaringsmøbler. Veggene er i hovedsak malt i 2025, og gulvet er belagt med laminat.

Stue:

Stuen har store vindusflater som gir godt med naturlig lys og utsyn mot nærliggende grøntområder. Veggene er malt i en lys nøytral tone, og gulvet er lagt med laminat. Rommet gir plass til både sofagruppe med mediamøbler og en egen spise plass.

Kjøkken:

Kjøkkenet er praktisk utformet med innredning plassert langs to vegger. Innredningen er fra byggeåret, med glatte, lyse fronter og benkeplate i laminat. Det er tilrettelagt for god lagringsplass i skuffer og skap, samt arbeidsflater som dekker de daglige behov.

Balkong:

Leiligheten har to balkonger. Fra kjøkkenet er det utgang til en balkong på 7,8 kvm, med tilhørende bod på 0,7 kvm. Fra stuen er det utgang til en balkong på 12 kvm, som også har en bod på 2,3 kvm. Balkongene gir ulike muligheter for møblering og bruk gjennom dagen hvor du kan flytte deg etter solen.

Soverom:

Leiligheten har i dag to soverom, men er opprinnelig tegnet med fire. Nåværende Hovedsoverom har plass til dobbeltseng og nattbord, og er innredet med garderoleskap. Det andre soverommet er noe

mindre og egner seg til ulike formål, som barnerom, gjesterom eller kontor.

Bad:

Badet er fra byggeår og er innredet med heldekkende servant montert over skapseksjon med glatte, folierte fronter. Det er speil med integrert belysning og badekar. Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > 5. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 5. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Spesialrom > 5. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Forhold som har fått TG3:

Ingen

Innbo og løsøre

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge

med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Utvendig balkong fikk lagt membran og nytt dekke rundt 2005
Komfyr fra ca. 2023

Parkering

Garasjeplass i fellesanlegg samt heis i boligbygget.

Forsikringselskap

Protector Forsikring ASA

Polisenummer

3441768

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Oppvarming i form av elektriske ovner. Ikke funksjonstestet.

Info strømforbruk

Meglerforetaket er ikke kjent med strømforbruket.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 490 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune per salgsoppgavedato.

Formuesverdi primær

Kr 1 386 607

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 546 428

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om

finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

2/120

Felleskostnader inkluderer

FELLESUTGIFTER KR. 5 322

RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN KR. 354

AVDRAG LÅN KR. 1 232

Felleskostnadene inkluderer: Strøm nett/kraft (fellesområder), vann og avløpsavgift, renovasjon, kabel-tv (og ev. bredbånd), forsikring, snøbrøyting/strøying/feiing

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6908

Andel Fellesgjeld

Kr 63 174

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

02.04.2025

Andel fellesformue

Kr 20 409

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Åmotlia Boligsameie

Organisasjonsnummer

984 487 479

Om sameiet

Boligselskapet består av 72 seksjoner. Selskapets navn er Åmotlia Boligsameie med org.nr.: 984487479 i Asker kommune.

Styrets arbeid

Det er i 2024 avholdt 11 styremøter.

Det ble avholdt vårdugnad 4. mai og høstdugnad 12. oktober, hvor fellesarealer ble vedlikeholdt. Dette sparer oss for betydelige kostnader, og medvirker og til at Sameiet utad gir et meget positivt bilde.

Vi har en hagegruppe som fra tidlig vår til sen høst gjør en formidabel innsats for å holde uteområdene velstelte.

Styreleder og vaktmester/styremedlem har vært sterkt involvert i planlegging og oppfølging av håndverkere involvert i rehabiliteringen av byggenes ytre flater. Dette har bl.a. innbefattet informasjon til beboere, håndtering av klager /bemerkninger fra beboere samt videreformidling av disse til prosjektleder hos Meyer og Mørch.

Styret har også håndtert klager fra beboere i forbindelse med rehabilitering av terrasser utført av Brafas i 2018. Det er enda ikke avklart om dette er en reklamasjonssak.

Styret har også hatt en koordinerende oppgave i forbindelse med utskifting/rensing av kjøkkenvifter.

HMS ansvarlig har utarbeidet instruks til Styret i forbindelse med brannøvelser og utløst brannalarm.

MER sa opp driftsavtale med sameiet 19. august med virkning fra 1. desember 2024. Ny driftsavtale med Wattif ble signert 11. september 2024. Migrering fra MER til Wattif ble gjennomført 31. oktober 2024.

Styreleder var ansvarlig for inngåelse av driftsavtale samt koordinering og oppfølging rundt migrasjonsprosessen.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024
I løpet av sommeren ble det gjennomført overflatebehandling (maling og beising) av alle utvendige flater på alle 3 husene (unntatt tak på verandaer mot gangveien). Arbeidet ble utført av firma Meyer og Mørch AS. Alt dårlig treverk ble skiftet ut før behandling.

Grunnmurene (betongen) og treverket utvendig på garasjene ble malt/beiset på dugnad. Disse delene var tatt ut av tilbudet og utgjorde en besparelse på ca kr 250.000.

Tre nye skur til de nye containerne for glass og metall ble bygget på dugnad i løpet av sommeren. Sameiet dekket materialkostnadene, mens arbeidet ble utført på dugnad av Ragnar, Geir og Per. Til sammen 125 dugnadstimer.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025
I 2025 er det planlagt (og budsjettert) utbedring av gulvet i garasjen i hus 1.

Heis drift og vedlikehold – stadige servicer på heiser utgjør et stadig større beløp mye pga brukerfeil. Heisene våre er veldig sensitiv på manuell bruk hvor vi dytter på døren – la heisene gjøre jobben, eller bryt banen til linsen i stedet.

Heiser er nå over 20 år gamle så vi må forvente høye kostnader i årene som kommer.

Kommende 5-års periode
I løpet av de kommende 5 år vil det bli vurdert å skifte ut belegget på takene på alle 3 husene.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:
Lånummer: 94907055854, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 02.04.2025: 6.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 29
Saldo per 02.04.2025: 1 907 993
Andel av saldo: 31 800
Første termin/første avdrag: 15.09.2020 (siste termin 15.08.2027)

Lånummer: 94907080239, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 02.04.2025: 7.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 112
Saldo per 02.04.2025: 1 882 418
Andel av saldo: 31 374
Første termin/første avdrag: 08.08.2024 (siste termin 08.07.2034)

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold skal meddeles/godkjennes av styret før anskaffelse av dyr. Hunder skal holdes i bånd på boligsameiets eiendom. Eier skal ha hunden under full kontroll. Hundeeier skal benytte hundepose (hele året). Ekskrementer o.l. skal plukkes opp av eier. Urolige hunder eller hunder som gjør, må ikke være alene i leiligheten. Styret kan forlange dyr fjernet dersom reglene ikke blir overholdt, eller dyret er til stor sjenanse for naboer. Vis hensyn da ikke alle er fortrolige med dyr.

Forretningsfører

Forretningsfører

ABBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 79, bruksnummer 645, seksjonsnummer 45 i Asker kommune. Gårdsnummer 79, bruksnummer 646 i Asker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3203/79/645/45:
08.10.2001 - Dokumentnr: 27360 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:

Snr: 45
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 2/120

04.10.2001 - Dokumentnr: 27020 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:79 Bnr:9

04.10.2001 - Dokumentnr: 27020 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2009 - Dokumentnr: 750375 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 128810 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0220 Gnr:79 Bnr:646

01.01.2024 - Dokumentnr: 108851 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:79 Bnr:646

08.10.2001 - Dokumentnr: 27360 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 45
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 2/120

3203/79/646:
08.10.2001 - Dokumentnr: 27360 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 45
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 2/120

04.10.2001 - Dokumentnr: 27020 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:79 Bnr:9

04.10.2001 - Dokumentnr: 27020 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2009 - Dokumentnr: 750375 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 128810 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0220 Gnr:79 Bnr:646

01.01.2024 - Dokumentnr: 108851 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:79 Bnr:646

08.10.2001 - Dokumentnr: 27360 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 45
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 2/120

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest som omhandler blokk 2 med garasjeetasje.

Opprinnelig plantenging var med 3 soverom, i dag er det to større soverom samt garderobesrom der det var bod i boligen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.02.2025.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei og er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

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/14587/Bestemmelser_13_06_2023-oppdateret_26.06.2024.pdf

Delareal 11 378 m

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Delareal 1 422 m

KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø

KPHensynsonenavnH560_1

Delareal 11 420 m

BestemmelseOmrådenavn#7 Prio. vekstområde

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 11 543 m

BestemmelseOmrådenavn#8 Nullvekst nord

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 37 m

KPHensynsonenavnH320

KPFare Flomfare

Delareal 165 m

ArealbrukBlå/grønnstruktur,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 0220172B

Navn Åmotåsen

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 10.11.1993

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/2526/172B_bestemmelser.pdf

Delareal 1 228 m

Formål Felles avkjørsel

Delareal 1 793 m

Formål Bevaring av landskap og vegetasjon

Delareal 9 353 m

Formål Blokkbebyggelse

Feltnavn B1

Delareal 944 m

Formål Felles parkeringsplass

Feltnavn P

Id 0220172C

Navn Åmotveien 19, GBNR.79/78, Heggedal

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 31.05.2005

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/485/172C_bestemmelser.pdf

Delareal 1 m

Formål Felles avkjørsel

Delareal 16 m

Formål Felles grøntareal

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 0220172B1

Navn Beb.plan Haugen gård, Åmotåsen

Plantype Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 11.11.1997

Adgang til utleie

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets

skriftlige godkjenning, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye,

gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmeidler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å

ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 490 000 (Prisantydning)

63 174 (Andel av fellesgjeld)

4 553 174 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

113 820 (Dokumentavgift)
 260 (Panteattest kjøper)
 545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
 545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
 10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
 2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

115 170 (Omkostninger totalt)
 126 070 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
 128 870 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 668 344 (Totalpris. inkl. omkostninger)
 4 679 244 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
 4 682 044 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 115 170

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Tilstandsrapport

📍 Åmotlia 5, 1389 HEGGEDAL
 🏠 ASKER kommune
 # gnr. 79, bnr. 645, snr. 45

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 107 m²



Befaringsdato: 02.04.2025 Rapportdato: 14.04.2025 Oppdragsnr.: 14180-25015 Referansenummer: WI4976
 Autorisert foretak: Takst Hegerland AS Sertifisert Takstingeniør: Tove Hegerland Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
 3 500 Gebyr for betalingsutsettelse
 4 500 Kommunale opplysninger
 19 900 Markedspakke
 7 500 Oppgjørsvederlag
 5 790 Opplysninger fra forretningsfører
 19 900 Tilretteleggingsgebyr
 3 500 Visninger/overtakelse per stk.
 6 570 Eierskiftegebyr
 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Christian Thordén Salvesen
 Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig
 christian.thorden.salvesen@aktiv.no
 Tlf: 970 53 838

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS,
 Bankveien 11
 1383 ASKER
 Tlf: 669 01 500

Salgsoppgavedato

14.04.2025

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takst Hegerland AS

Takstgruppen ble etablert i 2015 tilbyr boligsalgsrapportering og takst i Asker, Bærum, Oslo, "gamle" Akershus og deler av "gamle" Buskerud. Skal du selge, kjøpe eller bygge bolig eller kanskje refinansiere? Kontakt oss for en uforpliktende og hyggelig prat! Vi kan hjelpe deg med det meste innenfor det som har med bolig å gjøre.

Åmotlia 5, 1389 HEGGEDAL
Gnr 79 - Bnr 645
3203 ASKER

Takst Hegerland AS
Øvre Frydendal 15
1384 ASKER



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Rapportansvarlig

Tove Hegerland
Uavhengig Takstingeniør
tove@takstgruppen.com
975 10 039



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms gjennomgående eierseksjon, beliggende i 4. etasje som også er toppetasje.

Opprinnelig 5-roms leilighet hvor planløsning er forandret til to større soverom samt stue.

Leiligheten har stort sett standard fra byggeår, men med de fleste overflater behandlet nå i 2025.

For opplysninger/beskrivelser om leilighetens standard/tilstand og div. oppussing/påkostninger etc. se de ulike bygningsdelene i rapporten.

Utgang fra kjøkken og stuen til balkong, med fin utsikt over nærmiljø.

Leiligheten gir et generelt bra helhetsinntrykk, men modernisering bør påregnes.

3 boder.

Garasjeplass i fellesanlegg samt heis i boligbygget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

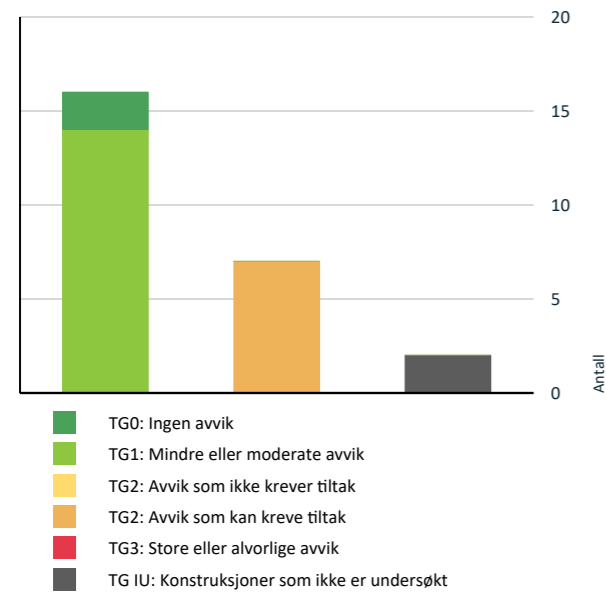
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Opprinnelig plantenging var med 4 soverom, i dag er det to større soverom samt garderobesrom der det var bod i boligen. Se forøvrig egenerklæringsskjema for informasjon.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert ut fra Eiendomsverdi AS. Eier av bolig har selv ansvar for elanlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningssetaten, ellers er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler. Det er også opplyst eier ikke er kjent med offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysningen i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent. For tilstandsrapport vedr. sameie eller borettslag blir bygningsdeler som er sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar ikke vurdert. Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler anbefales dette innhentet.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 5. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 5. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > 5. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2001

Anvendelse

Boligformål

Standard

God normal standard

Vedlikehold

Godt vedlikeholdt

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Normal bruksslitasje.

TG 1 Dører

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør. B30 db40.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har to balkonger, en på hver side av boligen. Kjøkken med utgang balkong på 7,8 m². Rekkverkhøyde 91 cm. Plastfliser på gulv, rekkverk i treverk samt bod på 0,7 m².

Stue med utgang balkong på 12 m². Rekkverkhøyde 100 cm samt blomsterkasse i forkant av denne. Støpt/epoxy på gulv, samt bod på 2,3 m². Stikkontakt på vegg.

Representant informerer vedr. ny membran og nytt dekke på balkong. Organisert av Åmotlia Boligsameie rundt 2005. Se egenerklæringskjema for informasjon.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyde på rekkverk ved balkonger skal være minimum 1,0 m.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det anbefales høyere rekkverk slik at man unngår fallulykker.

TG HJ Andre utvendige forhold

Betongsåle, antatt fundamentert til faste masser.

Grunnmur i betong.

Hovedkonstruksjon av mur/betong og med utfyllende konstruksjoner av bindingsverk. Utvendige fasader med teglstein og noe liggende panel samt plater.

Flatt tak i trekonstruksjon tekket med shingel/papp. Tak er ikke inspisert av taksmann, kun besiktiget fra bakkenivå.

Støpte betongtrapper/reposer med fliser og banebelegg.

Malte flater i felles oppgang.

Heis mellom etasjene.

Tilstandsgrad ikke vurdert.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens

vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles

tekniske installasjoner

Tilstandsrapport

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat samt linolium samt våtromsbelegg på badrom.

Vegger: Malte glatte flater, tapet på separat toalettrom samt flis på badrom.

Himling: Malte flater og betongelementer

De aller fleste overflater er malt nå i april 2025.

Takhøyde i stuen målt til 238 cm.

Normal bruksslitasje ellers.

Se eget for badrom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong-/elementkonstruksjon fra byggeår i etasjeskille.

Målinger er foretatt i:

Stue: ca 2-5-7 mm med 5 punkter 2 meter fra måler og 5-7 mm gjennom hele rommet.

Kjøkken: ca 5-6 mm med 5 punkter 2 meter fra måler og ca 2-3 mm gjennom hele rommet.

Det ble målt med laser på tilfeldige steder.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen glatte dører. Normal bruksslitasje.

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap i garderobesrom samt på ett soverom.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Boligblokken ble oppført i 2001.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktdetektor (Protimeter MMS 2) på befaringen og det var ingen utslag på fliser utover normale

Tilstandsrapport

verdier.

Det forutsettes at baderomsveggen er bygd opp etter gjeldene normer på oppføringstidspunktet med membran under fliser. En membran vil ta opp eventuell fuktighet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hull i vegg etter tidligere innredning, tettet. Skruer i vegg som ikke benyttes pr. i dag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak, men badet bør moderniseres/oppgraderes for å tilfredstille dagens krav til våtrom.

Konsekvens kan være fuktproblematikk på baderommet.

5. ETASJE > BAD

TOG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv. Ingen varmekilde.

Fall på ca 25 mm fra badekar til terskel ved dør.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

To mindre merker i vinylbelegg/våtromsbelegg på gulv. Overflate fra byggeår. Sluk under kar slik at måling med laser for fallforhold ble foretatt fra badekar til terskel.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Ingen umiddelbare tiltak, men badet bør moderniseres/oppgraderes for å tilfredstille dagens krav til våtrom.

Konsekvens kan være fuktproblematikk på baderommet.

5. ETASJE > BAD

TOG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er en eldre sluk fra byggeår.

Baderomsgulvet er ikke bygget etter dagens normer. Ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Sluk under kar kunne ikke besikteges.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Eldre sluk av ukjent alder bør sjekkes jevnlig samt ha fagperson til å vurdere tilstand/tiltak for utskiftning.

Sluk bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon samt rengjøring. Konsekvens er fuktproblematikk på baderom.

5. ETASJE > BAD

TOG 2 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant over skapseksjon med glatte folierte fronter.

Speil med lys samt badekar.

Tilstandsrapport

Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Svell på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbar tiltak, men modernisering bør påregnes. Konsekvens er ytterligere fuktskade/svell.

5. ETASJE > BAD

TOG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Veggventil.

5. ETASJE > BAD

TOG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Garderobrom nede ved gulv.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TOG 1 Overflater og innredning

Lyse fronter som er glatte/folierte. Malt over ukjent når.

Laminat benkeplate med rusfritt nedfelt oppvaskbeslag. 1- 1/2 vask. Ett greps batteri.

Ventilator med kanal til yttervegg/ventil. Villavent.

Hvitevarer som komfyr (2023) og oppvaskmaskin (nærmest ubrukt fra 2003).

Lys og flisfelt mellom over- og underskap.

Komfyrvakt.

Varmtvannsbereder i kjøkkenbenk.

Kjøkkeninnredning fra byggeår.

Tekniske installasjoner er ikke funksjonsprøvd. Tilstandsgrad satt ut fra helhet.

Det er montert Waterguard sensorkabler i sokkel i/under kjøkkenbenk. Disse er koblet til magnetventiler som stenger vanntilførsel til oppvaskmaskinen ved fuktpåvisning.

Kjøkkeninnredning fra byggeår, normal bruksslitasje.

5. ETASJE > KJØKKEN

TOG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Tilkoblet Villavent.

SPECIALROM

5. ETASJE > TOALETTROM

TOG 2 Overflater og konstruksjon

Separat toalettrom med banebelegg på gulv og tapet på vegg. Malt himling.

Heldekkende vask over innredning med profilerte fronter. Speil og to toalettskap. Høyskap. Flis over vask.

Gulvsatt toalett. veggventil.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist skader på innredning.

Noe svell på innredning. For å komme til badetrom samt garderobetrom må man gå gjennom toalettrom.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ingen umiddelbare tiltak men moderisering bør påregnes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plast, galvaniserte stålrør samt noe kobberør.

Rørføringer og rørens tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasje. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringdagen. Undertegnede har formelt ikke vurdert røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde.

Ett rør er frakoblet, se bilde.



Røropplegg under kjøkkenskiv.



Røropplegg under badetromskiv.



Røropplegg under vask på toalettrom.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Rørføringer og rørens tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasje. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringdagen.

Lufting og stakemulighet anses som sameiets ansvar.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

135 liters varmtvannsbereider i kjøkkenbenk. Delvis innebygget.

Årstall: 2020

Kilde: Kontaktperson

TG IJ Andre installasjoner

Oppvarming i form av elektriske ovner. Ikke funksjonstestet.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskapet er plassert i entre'. Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet. '

TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.

Det elektriske anlegget er vurdert av takstingeniøren ut fra stikkprøver (ikke alle spotter, kontakter, brytere eller koblinger er inspisert). Det legges videre til at det kreves egen kompetanse/utdanning for grundig kontroll og vurdering av elektriske anlegg. Takstingeniøren har ikke fagkunnskaper på dette området. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

På generelt grunnlag anbefales el-sjekk/el-takst.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2001 Alt etablert i 2001.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja

Det er ikke gjennomført vedlikehold på deler av det elektriske anlegget, samt at det ikke foreligger dokumentasjon.

Generell kommentar

Det legges videre til at det kreves egen kompetanse/utdanning for grundig kontroll og vurdering av elektriske anlegg. Takstingeniøren har ikke fagkunnskaper på dette området. Således er ikke tilstanden vurdert utover den rene registreringen, da det er det stedlige E-verk som godkjenner anlegg. Det bemerkes dog sterkt at eier har ansvar for å holde anlegget i orden. Jevnlige kontroll av el-anlegg er alltid å anbefale. Denne kontrollen vil være det naturlig å foreta ved eierskifte.



Sikringsskap i entre'.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er tilknyttet felles brannvarslingssentral. Røykvarsler samt nytt 6 kg pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

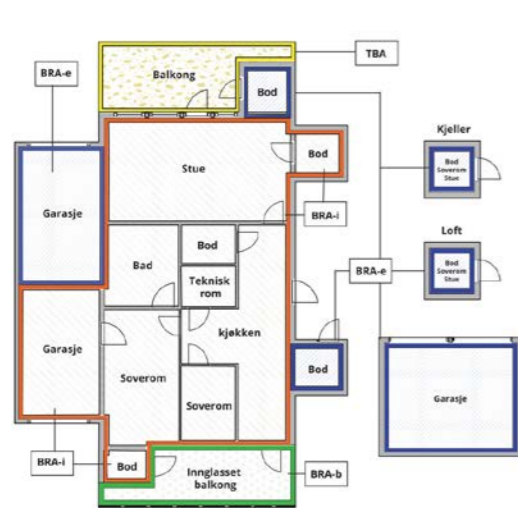
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. etasje	107	3		110	20
Kjelleretasje		2		2	
SUM	107	5			20
SUM BRA	112				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Entré, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2, Garderobe, Toalettrom	Bod, Bod 2	
Kjelleretasje		Bod	

Kommentar

På balkong utenfor kjøkken ble denne målt til 7,8 m², denne er satt opp som 8 m² i arealoppsettning, her er også en bod målt til 0,7 m², denne er satt opp som 1 m² i arealoppsettning.

På terrasse utenfor stuen ble denne målt til 12 m², her er også en bod målt til 2,3 m², denne er satt opp som 2 m² i arealoppsettning.

Bod i felles bodområde på 2 m². medfølger, samt biloppstillingsplass i fellesanlegg under terrasseblokken medfølger begge merket med 45. Innvendig målte arealer.

Totalt bod på 5 m² samt uteplasser/balkong og terrasse på tilsammen 20 m².

Det er brukt håndholdt lasermåler. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er tatt med i oppgitte arealer. På befaringstidspunktet var byggetegninger tilgjengelige. Bod utenfor boenheten (BRA-e) er ofte overmøblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig. Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte. Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/eiers representant på befaringsdagen. Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Opprinnelig plantegning var med 4 soverom, i dag er det to større soverom samt garderobesrom der det var bod i boligen.

Se forøvrig egenerklæringskjema for informasjon.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM (m2)	S-ROM (m2)
Boligbygg med flere boenheter	107	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.4.2025	Tove Hegerland	Takstingeniør
	Tor-Kristian Øines	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	79	645		45	11543.1 m ²	Norsk Kartverk	Eiet

Adresse

Åmotlia 5

Hjemmelshaver

Øines Torfrid Lillian

Kommentar

Felles eiet tomt for sameiet. Ny eier oppfordres til å sette seg inn i vedtekter samt årsregnskap.

Boligselskap

Åmotlia Boligsameie

Felles formue

Kr. 20 409 31.12.2024

Forretningsfører

ABBBL

Felles gjeld:

Kr. 63 173 02.04.2025

Organisasjonsnr

984487479

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Åmotlia 5 er en toppleilighet fra 2001 beliggende i et rolig og svært populært boligområde. Eiendommen ligger meget sentralt i Heggedal med 5 min gange til nyere Heggedal togstasjon og Heggedal Sentrum. Nærområdet byr på badestrender, volleyballbane, turterreng, tuftpark, div. forretninger, cafeer, restauranter, m.m. Ca. 10 min kjøretur til Asker sentrum.

Adkomstvei

Adkomst vei er offentlig.

Tilknytning vann

Tilknytning vann er offentlig via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Tilknytning avløp er offentlig via private stikkledninger.

Om tomten

Felles eiet tomt på 11 543,1 Tomten er pent opparbeidet med grøntområder, beplantning, prydevekster, bilfrie gangveier m.m. m² for sameiet.

Tinglyste/andre forhold

Gjesteparkering.
Se egenerklæringsskjema for informasjon.

For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstingeniør har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringdagen.

Eier ble på befaringdagen spurt om det er/har vært feil, mangler, lekkasjer, samt skadedyr i leilighet. Det er ikke gitt tilbakemelding om øvrig feil eller mangler som er nevnt i rapporten.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring ASA	3441768			

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.04.2025	Ikke mottatt Egenerklæringsskjema fylt ut av selger er fremvist	Gjennomgått		Nei
Tegninger	07.04.2025	Tegninger er innhentet fra kommunens plan -/ og byggeavdelingen.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	07.04.2025	Regnskapstall, bekreftelse på eier av atkomstdokumentene og opplysninger om forsikring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.03.2025	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver	Gjennomgått		Nei
Eier	02.04.2025	Representant (sønn) Påviste og ga opplysninger under befaring	Ikke gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	27.03.2025	Gnr., bnr., og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	14.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rappportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette er hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WI4976>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Asker	
Oppdragsnr.	
1110250084	
Selger 1 navn	
Torfrid Lillian Øines	
Gateadresse	
Åmotlia 5	
Poststed	Postnr
HEGGEDAL	1389
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2002
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	22
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TLØ

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja

Document reference: 1110250084

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja
- Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligselskap:**
- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Document reference: 1110250084

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torfrid Lillian Øines	c8f0e0b77ad3a2981d4680 5d9214b324fa308a12	11.04.2025 08:26:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1110250084

Document reference: 1110250084

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

Åmotlia 5 - Nabolaget Heggedal sentrum/Rødsåsen - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Heggedal stasjon Linje 280, 285, 286	7 min	0.6 km
Heggedal stasjon Linje L1	8 min	0.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 4 min	

Skoler

Heggedal skole (1-7 kl.) 487 elever, 25 klasser	22 min	1.8 km
Hovedgården ungdomsskole (8-10 kl.) 258 elever, 13 klasser	11 min	0.9 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	12 min	7.2 km
Asker videregående skole 486 elever	13 min	7.4 km

«Rolig med hyggelige naboer, bra offentlig kommunikasjon og sykkelstier, nærhet til natur.»



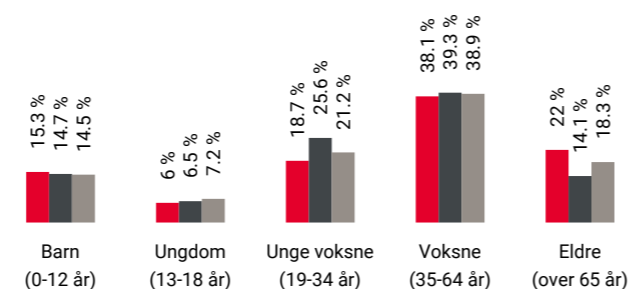
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Heggedal sentrum/Rødsåsen	1 481	687
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vikingjordet barnehage Åmotåsen (1-5 ...)	3 min	0.3 km
72 barn		
Kistefossdammen barnehage (1-5 år)	4 min	0.3 km
95 barn		
Heggedalskogen barnehage (1-5 år)	20 min	1.6 km
44 barn		

Dagligvare

Kiwi Heggedal	9 min	
Coop Extra Heggedal	22 min	
PostNord		1.9 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

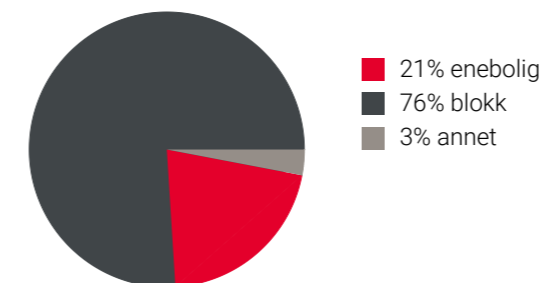
Støynivået
Lite støynivå 84/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 82/100

Sport

Hovedgården idrettspark Ballspill, fotball, friidrett	11 min	0.9 km
Heggedal idrettshall Aktivitetshall	11 min	0.9 km
Feel24 Heggedal	9 min	
Actic Slemmestad	9 min	

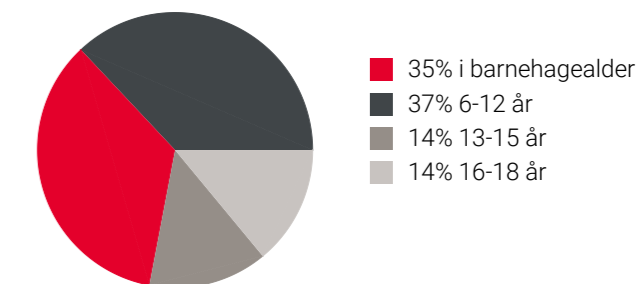
Boligmasse



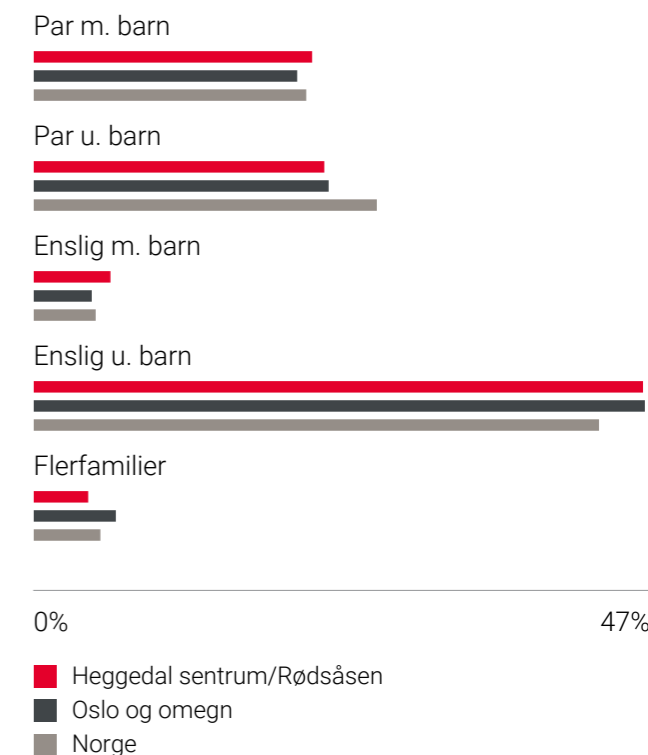
Varer/Tjenester

Rortunet Senter	9 min
Vitusapotek Heggedal	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

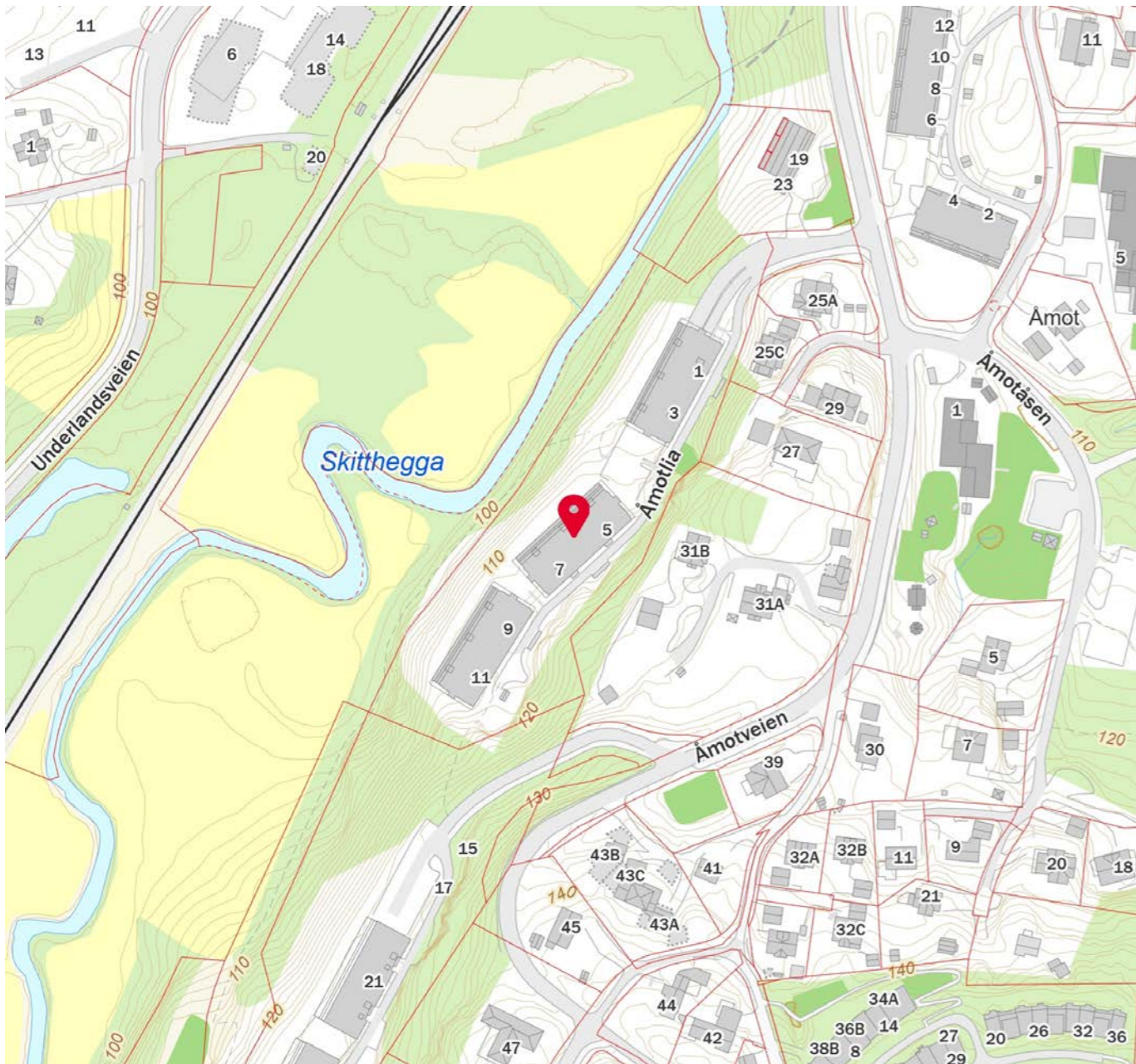
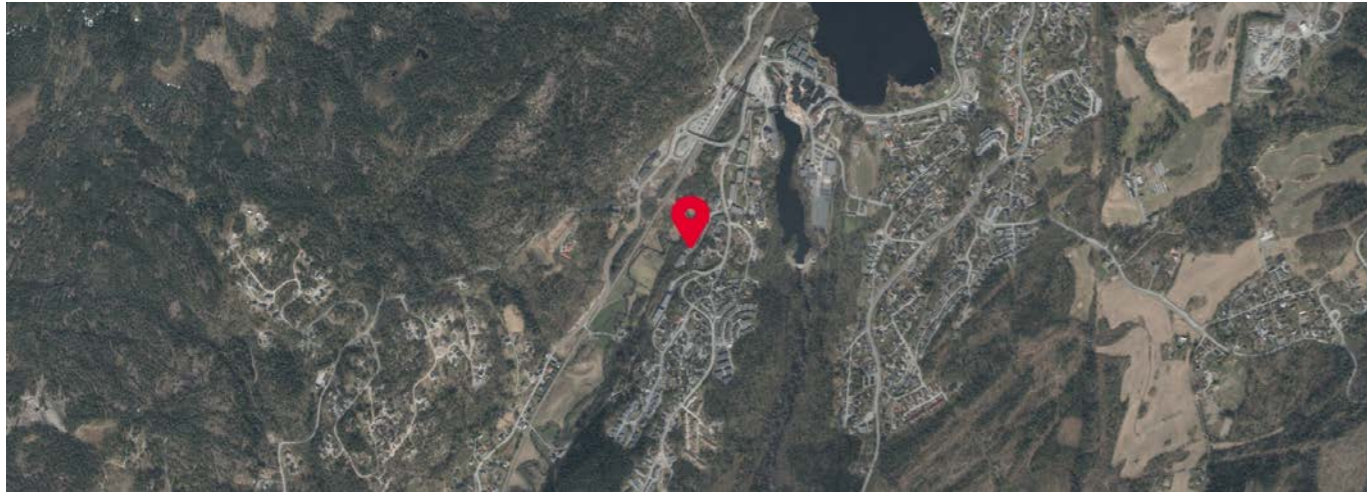


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Selvaag Prosjekt AS
Postboks 33 Øvre Ullern

0311 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:
AAUKE1
S15/519

Arkivnr.:
GBNR 79/645
L7053/15

Dato:
04.02.2015

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S15/519.

**79/645 Ferdigattest - Nybygg blokk 2 m/garasjeetasje
Haugen Gård Åmotlia Tiltakshaver: AS Selvaagbygg**

Vi viser til komplett søknad om ferdigattest mottatt 16.12.2014.

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

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

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

Med vennlig hilsen

Anette Auke
Ingeniør - Tilsyn

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



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 79, Bruksnr 645, Seksjonsnr 45	Kommune:	3203 Asker
Adresse:		Grunnkrets:	1505 Heggedal sentrum
Veiadresse:	Åmotlia 5, gatenr 1581	Valgkrets:	6 Hovedgården
(fra bruksenhet)	1389 Heggedal	Kirkesogn:	1070302 Heggedal
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	02.10.2001	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	2/120
Arealkilde:		Areal felles tomt:			11 543,1 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024	Mottaker	3203/79/645	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2024	Mottaker	3203/79/645/0/1	0,0
		Mottaker	3203/79/645/0/2	0,0
		Mottaker	3203/79/645/0/3	0,0
		Mottaker	3203/79/645/0/4	0,0
		Mottaker	3203/79/645/0/5	0,0
		Mottaker	3203/79/645/0/6	0,0
		Mottaker	3203/79/645/0/7	0,0
		Mottaker	3203/79/645/0/8	0,0
		Mottaker	3203/79/645/0/9	0,0
		Mottaker	3203/79/645/0/10	0,0
		Mottaker	3203/79/645/0/11	0,0
		Mottaker	3203/79/645/0/12	0,0
		Mottaker	3203/79/645/0/13	0,0
		Mottaker	3203/79/645/0/14	0,0
		Mottaker	3203/79/645/0/15	0,0
		Mottaker	3203/79/645/0/16	0,0
		Mottaker	3203/79/645/0/17	0,0
		Mottaker	3203/79/645/0/18	0,0
		Mottaker	3203/79/645/0/19	0,0
		Mottaker	3203/79/645/0/20	0,0
		Mottaker	3203/79/645/0/21	0,0
		Mottaker	3203/79/645/0/22	0,0
		Mottaker	3203/79/645/0/23	0,0
		Mottaker	3203/79/645/0/24	0,0
		Mottaker	3203/79/645/0/25	0,0
		Mottaker	3203/79/645/0/26	0,0
		Mottaker	3203/79/645/0/27	0,0
		Mottaker	3203/79/645/0/28	0,0
		Mottaker	3203/79/645/0/29	0,0
		Mottaker	3203/79/645/0/30	0,0
		Mottaker	3203/79/645/0/31	0,0
		Mottaker	3203/79/645/0/32	0,0
		Mottaker	3203/79/645/0/33	0,0
		Mottaker	3203/79/645/0/34	0,0
		Mottaker	3203/79/645/0/35	0,0
		Mottaker	3203/79/645/0/36	0,0
		Mottaker	3203/79/645/0/37	0,0
		Mottaker	3203/79/645/0/38	0,0
		Mottaker	3203/79/645/0/39	0,0
		Mottaker	3203/79/645/0/40	0,0
		Mottaker	3203/79/645/0/41	0,0
		Mottaker	3203/79/645/0/42	0,0
		Mottaker	3203/79/645/0/43	0,0
		Mottaker	3203/79/645/0/44	0,0
		Mottaker	3203/79/645/0/45	0,0
		Mottaker	3203/79/645/0/46	0,0
		Mottaker	3203/79/645/0/47	0,0
		Mottaker	3203/79/645/0/48	0,0
		Mottaker	3203/79/645/0/49	0,0
		Mottaker	3203/79/645/0/50	0,0
		Mottaker	3203/79/645/0/51	0,0
		Mottaker	3203/79/645/0/52	0,0
		Mottaker	3203/79/645/0/53	0,0
		Mottaker	3203/79/645/0/54	0,0
		Mottaker	3203/79/645/0/55	0,0
		Mottaker	3203/79/645/0/56	0,0
		Mottaker	3203/79/645/0/57	0,0
		Mottaker	3203/79/645/0/58	0,0
		Mottaker	3203/79/645/0/59	0,0
		Mottaker	3203/79/645/0/60	0,0
		Mottaker	3203/79/645/0/61	0,0
		Mottaker	3203/79/645/0/62	0,0
		Mottaker	3203/79/645/0/63	0,0
		Mottaker	3203/79/645/0/64	0,0

			Mottaker	3203/79/645/0/65	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/66	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/67	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/68	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/69	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/70	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/71	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/72	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/79/645	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/79/645/0/1	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/2	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/3	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/4	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/5	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/6	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/7	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/8	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/9	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/10	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/11	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/12	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/13	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/14	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/15	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/16	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/17	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/18	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/19	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/20	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/21	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/22	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/23	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/24	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/25	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/26	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/27	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/28	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/29	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/30	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/31	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/32	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/33	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/34	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/35	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/36	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/37	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/38	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/39	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/40	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/41	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/42	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/43	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/44	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/45	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/46	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/47	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/48	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/49	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/50	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/51	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/52	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/53	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/54	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/55	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/56	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/57	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/58	0,0

			Mottaker	3203/79/645/0/59	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/60	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/61	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/62	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/63	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/64	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/65	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/66	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/67	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/68	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/69	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/70	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/71	0,0
			Mottaker	3203/79/645/0/72	0,0
Seksjonering	Forretning:	02.10.2001	Avgiver	3203/79/645	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/79/645/0/45	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Åmotlia 5	H0401	Bolig	107,0	Kjøkken	5	1	1

Bygningsopplysninger:

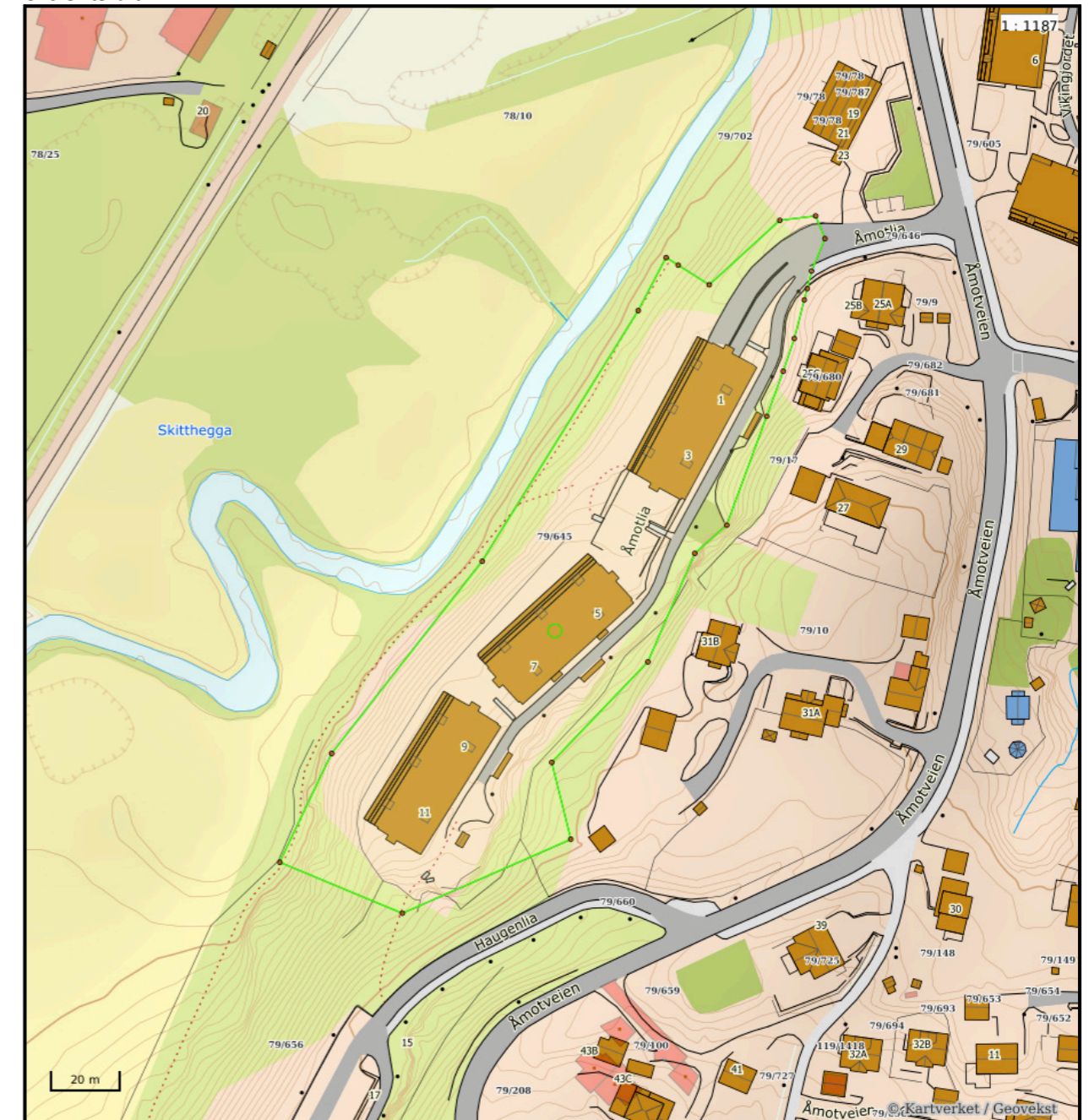
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	13.11.1998
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	3 490,0	Igangset.till.:	06.07.2000
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	3 490,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt i bruk (GAB):	13.07.2001
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	24
Bygningsnr:	16255904			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H04	6		641,0		641,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart**Nøyaktighet (standardavvik)**

10 cm eller mindre	201 - 500 cm
11 - 30 cm.	Over 500 cm
31 - 200 cm	Ikke angitt

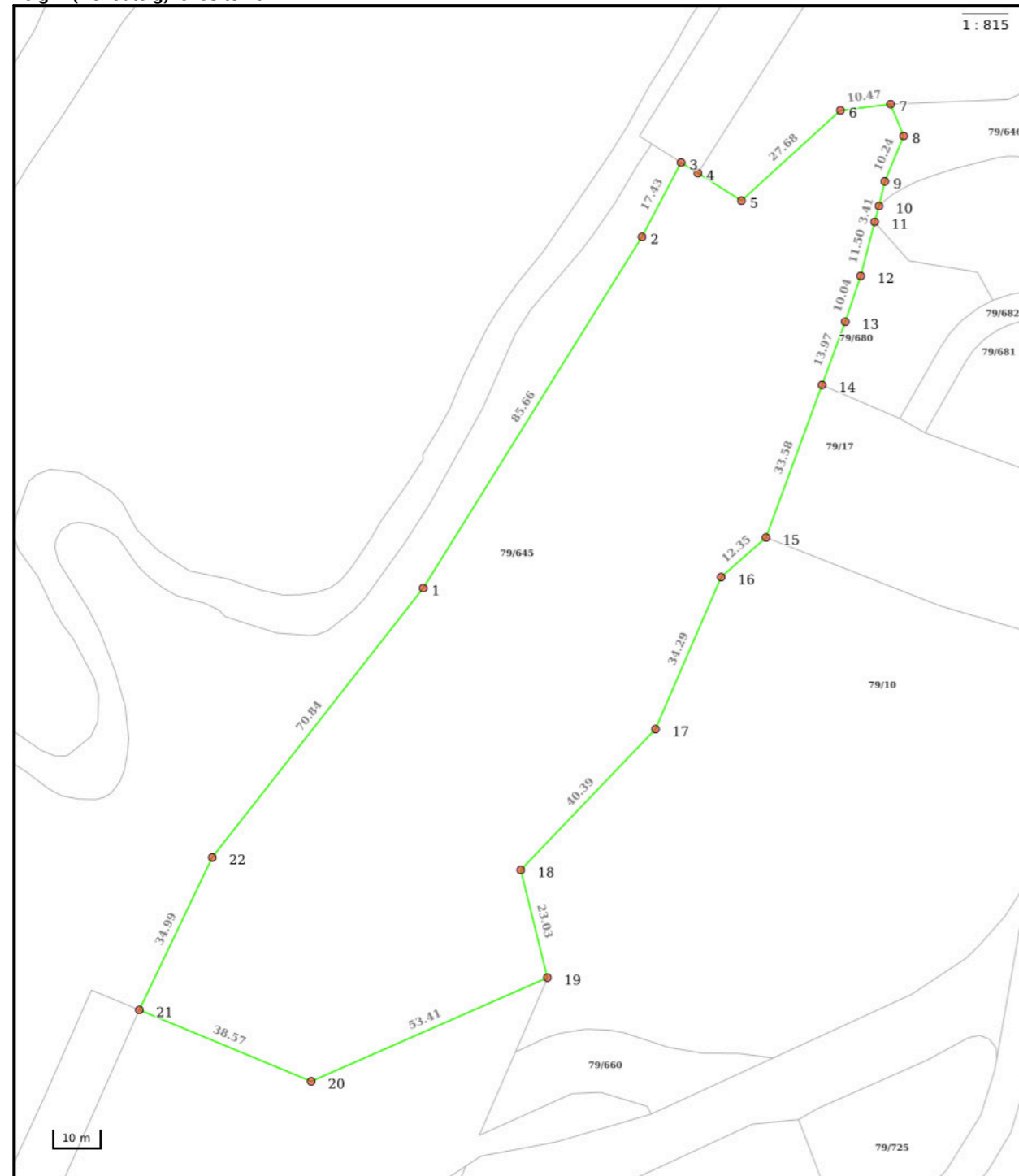
Hjelpelinjer

Vannkant	Fiktiv / Teigdeler
Veikant	Punktfeste

Symboler

Bygningspunkt
Sefrak kulturminne
<small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small>

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)	Hjelpelinjer	Symboler
<ul style="list-style-type: none"> — 10 cm eller mindre — 11 - 30 cm. — 31 - 200 cm — 201 - 500 cm — Over 500 cm — Ikke angitt 	<ul style="list-style-type: none"> - - Vannkant - - Veikant Fiktiv / Teigdeler Punktfeste 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Bygningspunkt △ Sefrak kulturminne <p><small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small></p>

Areal og koordinater

Areal: 11 543,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 628 057,19	580 232,11	85,66m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 628 133,70	580 270,63	17,43m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 628 149,80	580 277,31	4,15m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 628 147,91	580 281,00	10,68m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 628 143,04	580 290,51	27,68m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 628 163,49	580 309,17	10,47m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 628 165,72	580 319,40	7,11m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 628 159,44	580 322,73	10,24m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 628 149,65	580 319,73	5,25m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 628 144,47	580 318,90	3,41m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 628 141,10	580 318,35	11,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 628 129,75	580 316,51	10,04m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 628 119,99	580 314,14	13,97m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 628 106,50	580 310,52	33,58m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 628 074,06	580 301,83	12,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 628 065,05	580 293,38	34,29m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 628 032,48	580 282,65	40,39m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
18	6 628 000,88	580 257,50	23,03m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
19	6 627 979,13	580 265,07	53,41m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
20	6 627 953,33	580 218,31	38,57m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
21	6 627 964,88	580 181,51	34,99m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
22	6 627 997,69	580 193,66	70,84m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 02.04.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	79	Bruksnr.	645	Festenr.		Seksjonsnr.	45
Adresse	Åmotlia 5, 1389 HEGGEDAL								

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
- Bebyggelsesplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdater1%2026.06.2024.pdf
Delarealer	Delareal 11 378 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 422 m ² KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø KPHensynsonenavn H560_1
	Delareal 11 420 m ² BestemmelseOmrådenavn #7 Prio. vekstområde KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	11 543 m ²
BestemmelseOmrådenavn #8	Nullvekst nord
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal	37 m ²
KPHensynsonenavn H320	
KPFare	Flomfare
Delareal	165 m ²
Arealbruk	Blå/grønnstruktur,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220172B
Navn	Åmotåsen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.11.1993
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/2526/172B_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 228 m ² Formål Felles avkjørsel
	Delareal 1 793 m ² Formål Bevaring av landskap og vegetasjon
	Delareal 9 353 m ² Formål Blokkbebyggelse Felt navn B1
	Delareal 944 m ² Formål Felles parkeringsplass Felt navn P

Id	0220172C
Navn	Åmotveien 19, GBNR.79/78, Heggedal
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.05.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/485/172C_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 m ² Formål Felles avkjørsel
	Delareal 16 m ² Formål Felles grøntareal

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220172B1
Navn	Beb.plan Haugen gård, Åmotåsen

Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.11.1997

 Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no
	Dato: 03.04.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	79	Bnr:	645	Fnr:		Snr:	45
Adresse:	Åmotlia 5, 1389 HEGGEDAL						

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg <input type="checkbox"/> Via privat stikkvei <input type="checkbox"/>	Privat veg <input checked="" type="checkbox"/>	Ingen vegadkomst <input type="checkbox"/>
Merknad:			

Tilkobling til vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Hvis nei, merknad:		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Hvis nei, merknad:		

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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 02.04.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	79	Bruksnr.	645	Festenr.		Seksjonsnr.	45
Adresse	Åmotlia 5, 1389 HEGGEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	367 829,71 kr
Renovasjon	263 589,96 kr
Vann	348 832,80 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Asker kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken

Telefon: 66 70 00 00

post@asker.kommune.no

Dato: 03.04.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	79	Bnr:	645	Fnr:		Snr:	45
Adresse:	Åmotlia 5, 1389 HEGGEDAL						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:

<https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/>

Priser og beregninger for vann og avløp:

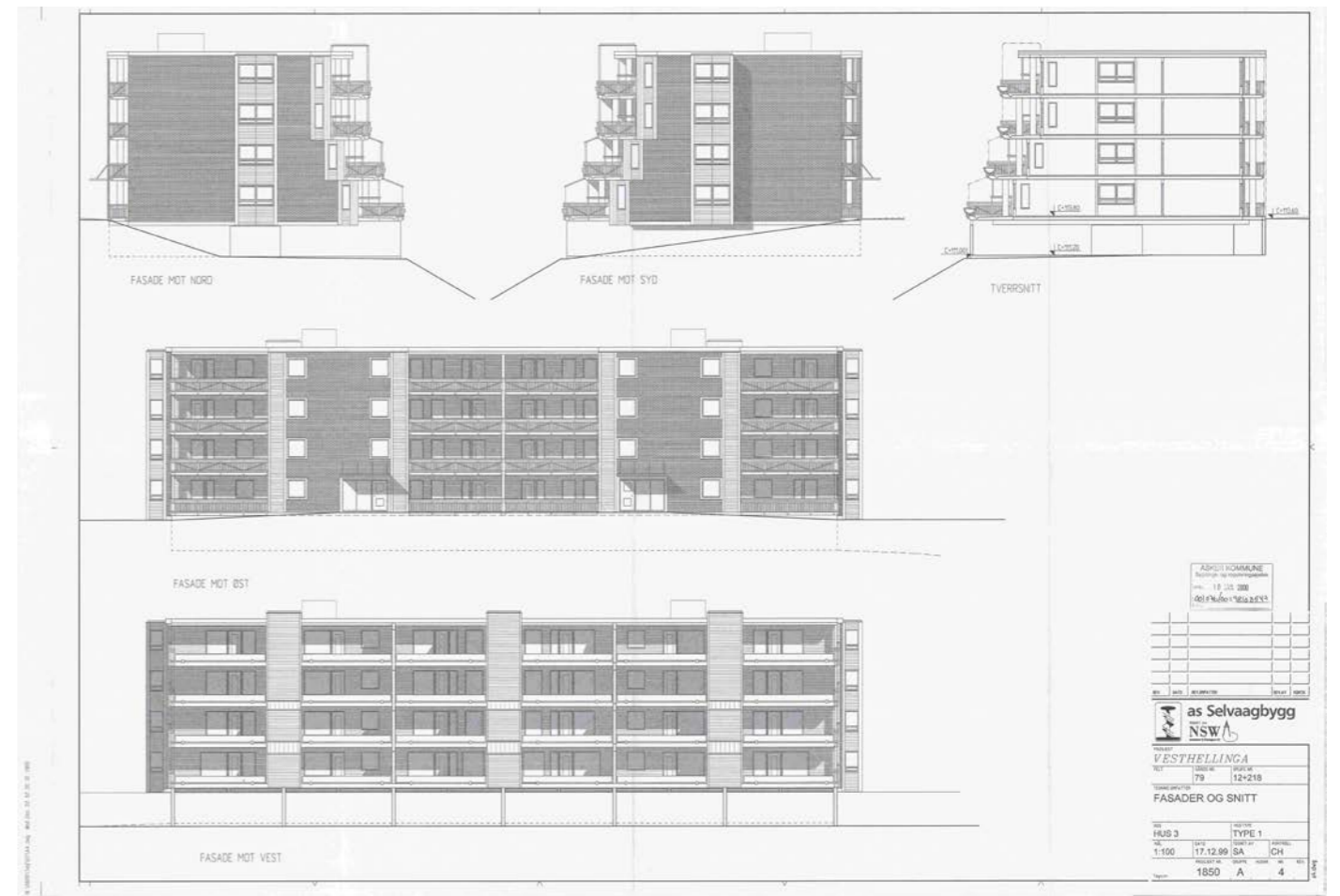
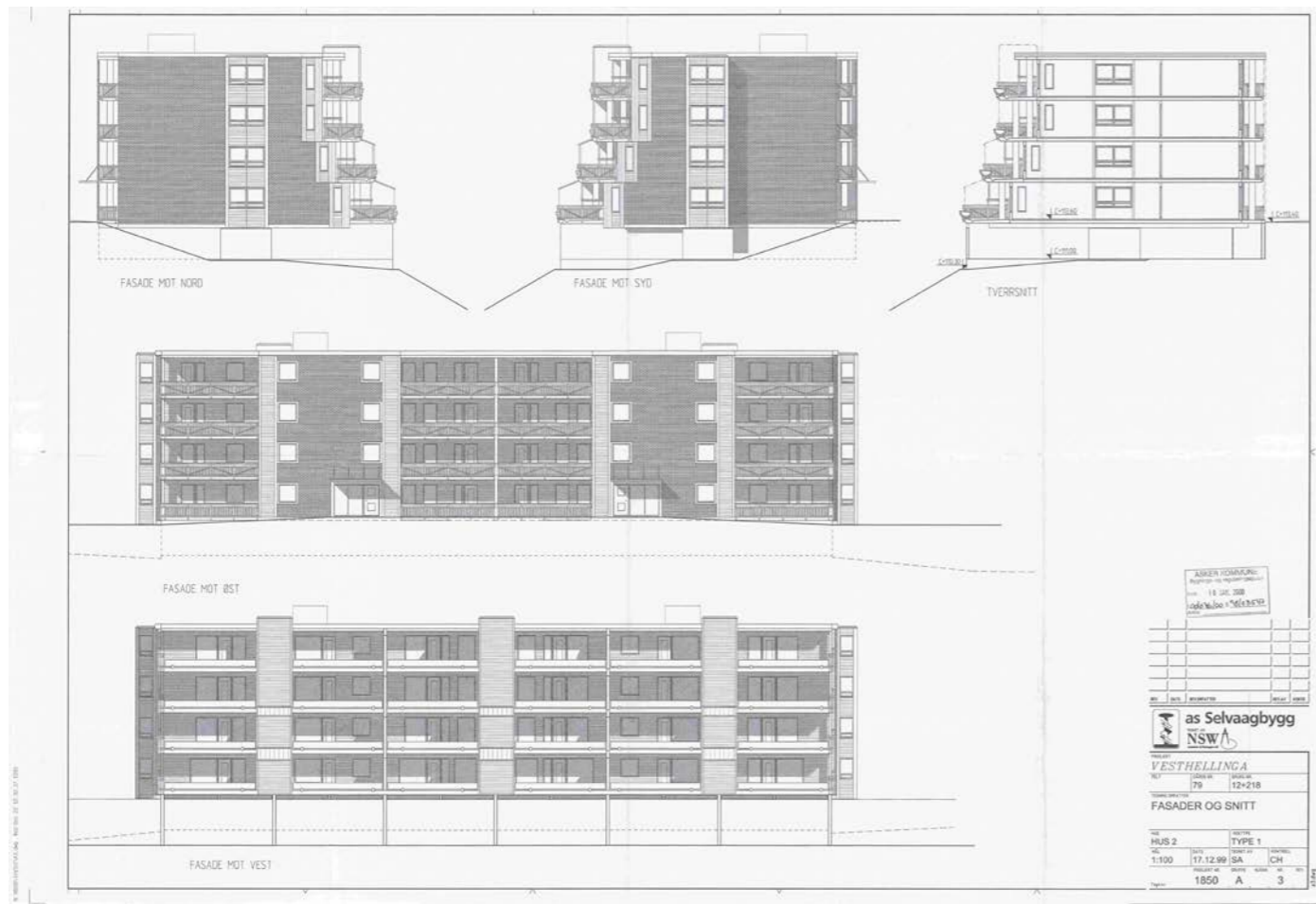
<https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/>

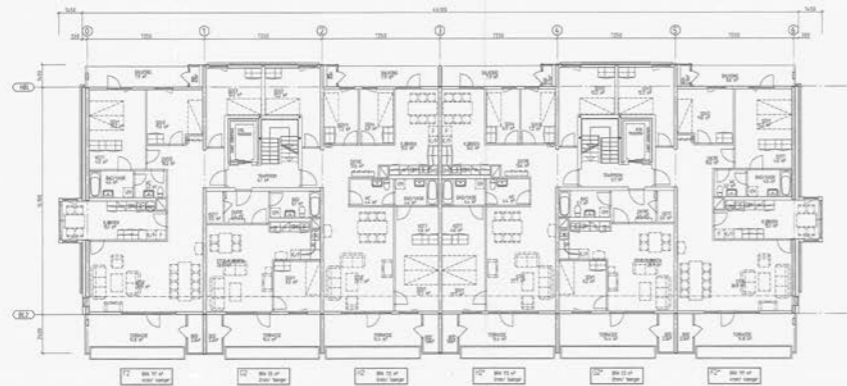
Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:	<input checked="" type="checkbox"/>	
Ikke tilknyttet:	<input type="checkbox"/>	

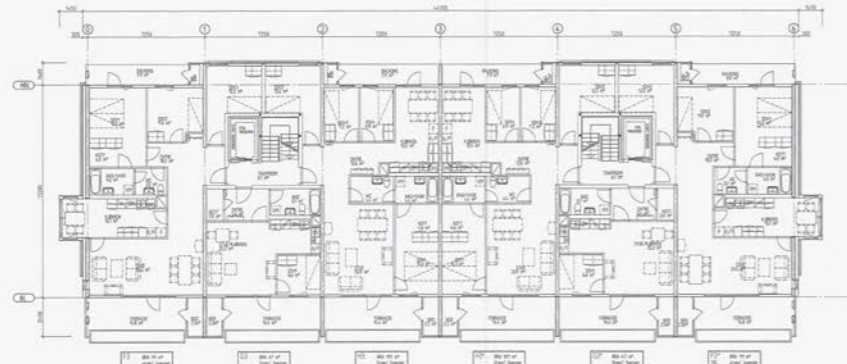
Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler.

Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.





PLAN 2.ETG
BRA AREAL 660 m²



PLAN 3.ETG
BRA AREAL 6412 m²

LEI TYPE
SPELVING LEI
BRUKSAREAL 3004

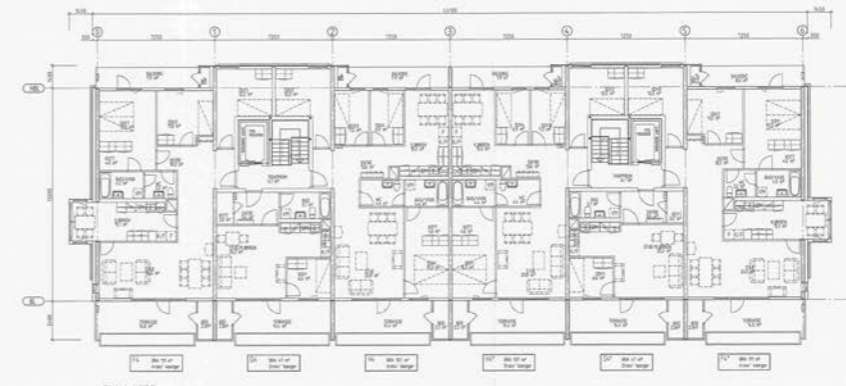
ANNA RINGSTEN
SVEINER HJØRNING
ST. HENRIK
19. JAN 2008
0604/1001-5103/2013

nr.	navn	innhold	dato	versjon

as Selvaagbygg
NSW

VESTHELLINGA
BYGGERI
79 12-218

PLAN
2.ETG. OG 3.ETG.
HUS 1,2,6,3 TYPE 1
1:100 17.12.99 SA CH
1850 A 6



PLAN 4.ETG
BRA AREAL 6412 m²

LEI TYPE
SPELVING LEI
BRUKSAREAL 3004

ANNA RINGSTEN
SVEINER HJØRNING
ST. HENRIK
19. JAN 2008
0604/1001-5103/2013

nr.	navn	innhold	dato	versjon

as Selvaagbygg
NSW

VESTHELLINGA
BYGGERI
79 12-218

PLAN
4.ETG.
HUS 1,2,6,3 TYPE 1
1:100 17.12.99 SA CH
1850 A 7

	TILTYPE 1				TILTYPE 2			
4. ETG	74	474	104	271	104	575	104	271
3. ETG	73	474	103	271	103	575	103	271
2. ETG	72	474	102	271	102	575	102	271
1. ETG	71	474	101	271	101	575	101	271

	TILTYPE 1				TILTYPE 2			
4. ETG	74	474	104	271	104	575	104	271
3. ETG	73	474	103	271	103	575	103	271
2. ETG	72	474	102	271	102	575	102	271
1. ETG	71	474	101	271	101	575	101	271

HUS 1
(SETT FRA STUESØEN)

HUS 2
(SETT FRA STUESØEN)

	TILTYPE 1				TILTYPE 2			
4. ETG	74	474	104	271	104	575	104	271
3. ETG	73	474	103	271	103	575	103	271
2. ETG	72	474	102	271	102	575	102	271
1. ETG	71	474	101	271	101	575	101	271

HUS 3
(SETT FRA STUESØEN)

SE TYPE 1
SE TYPE 2

INTELL. BOKSØKER

BRANSJELØST BRUK

LOKALENE: 12-216

18. JUN 2018

as Selvaagbygg
NSW

VESTHELLINGA

79 12-216

LEILIGHETSOVERSIKT

HUS 1.2.63	TYPE 1
1.200	17.12.99 SA CH
1850	A 1

FASADE MOT NORD

FASADE MOT SYD

TVERRSNITT

FASADE MOT ØST

FASADE MOT VEST

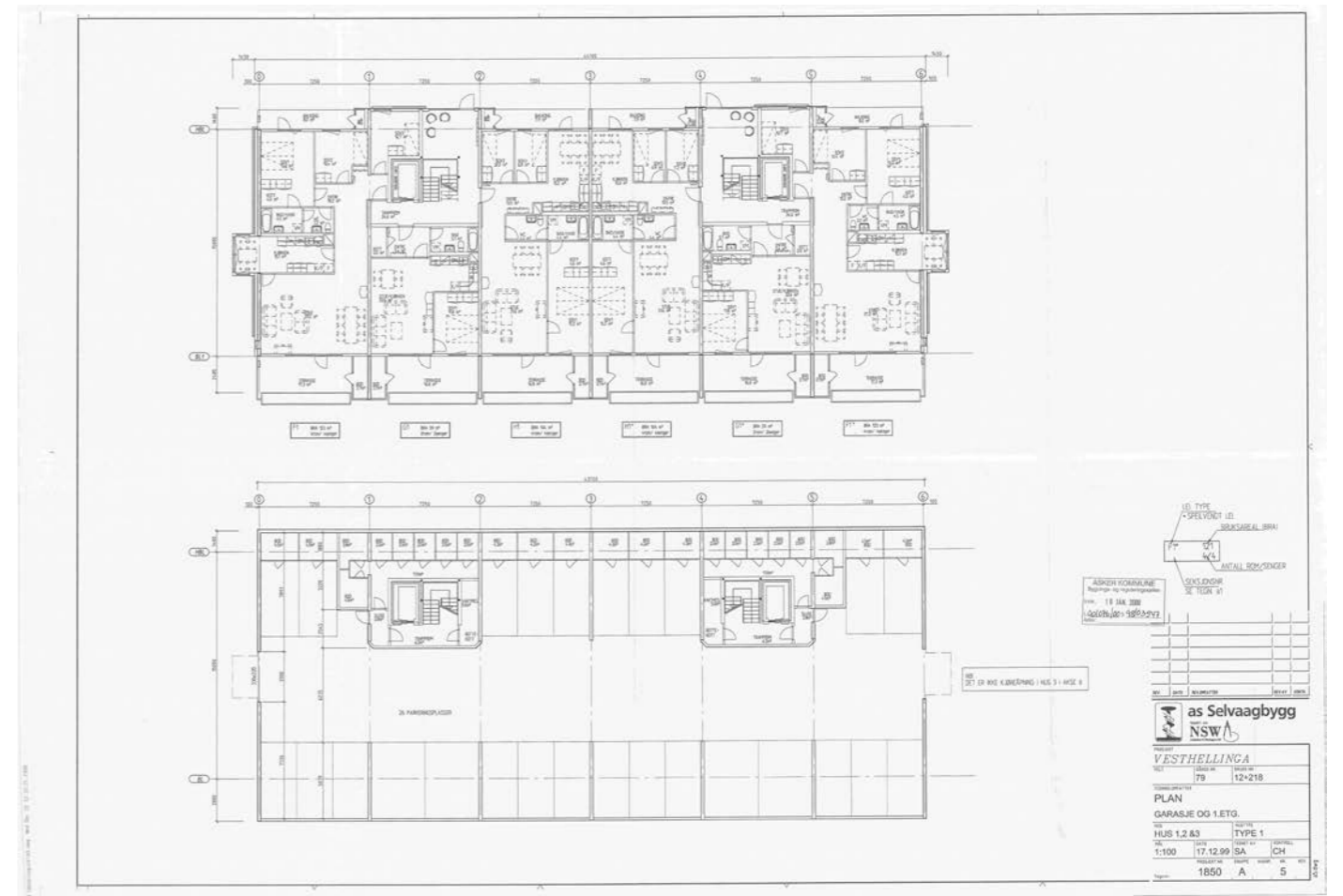
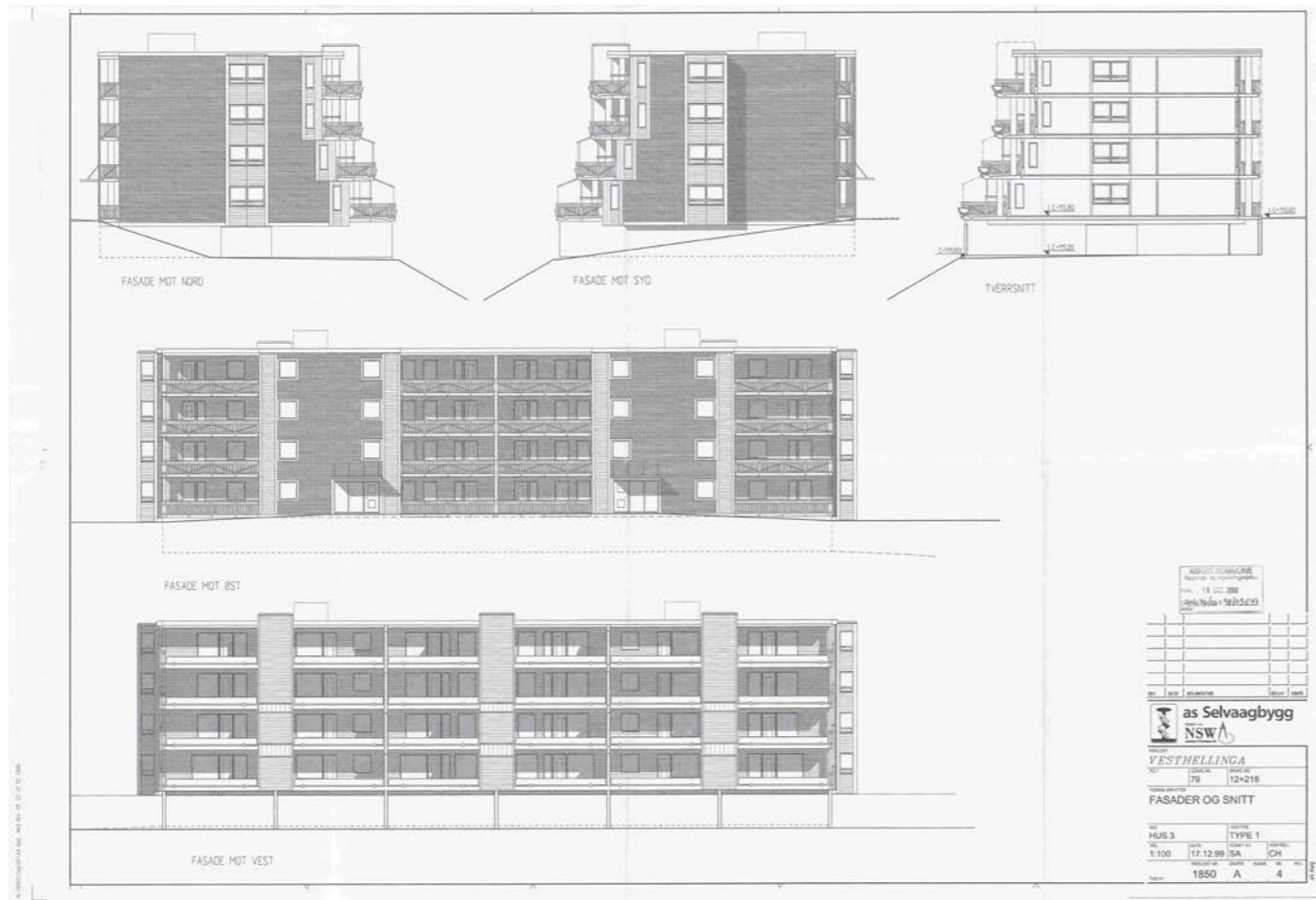
as Selvaagbygg
NSW

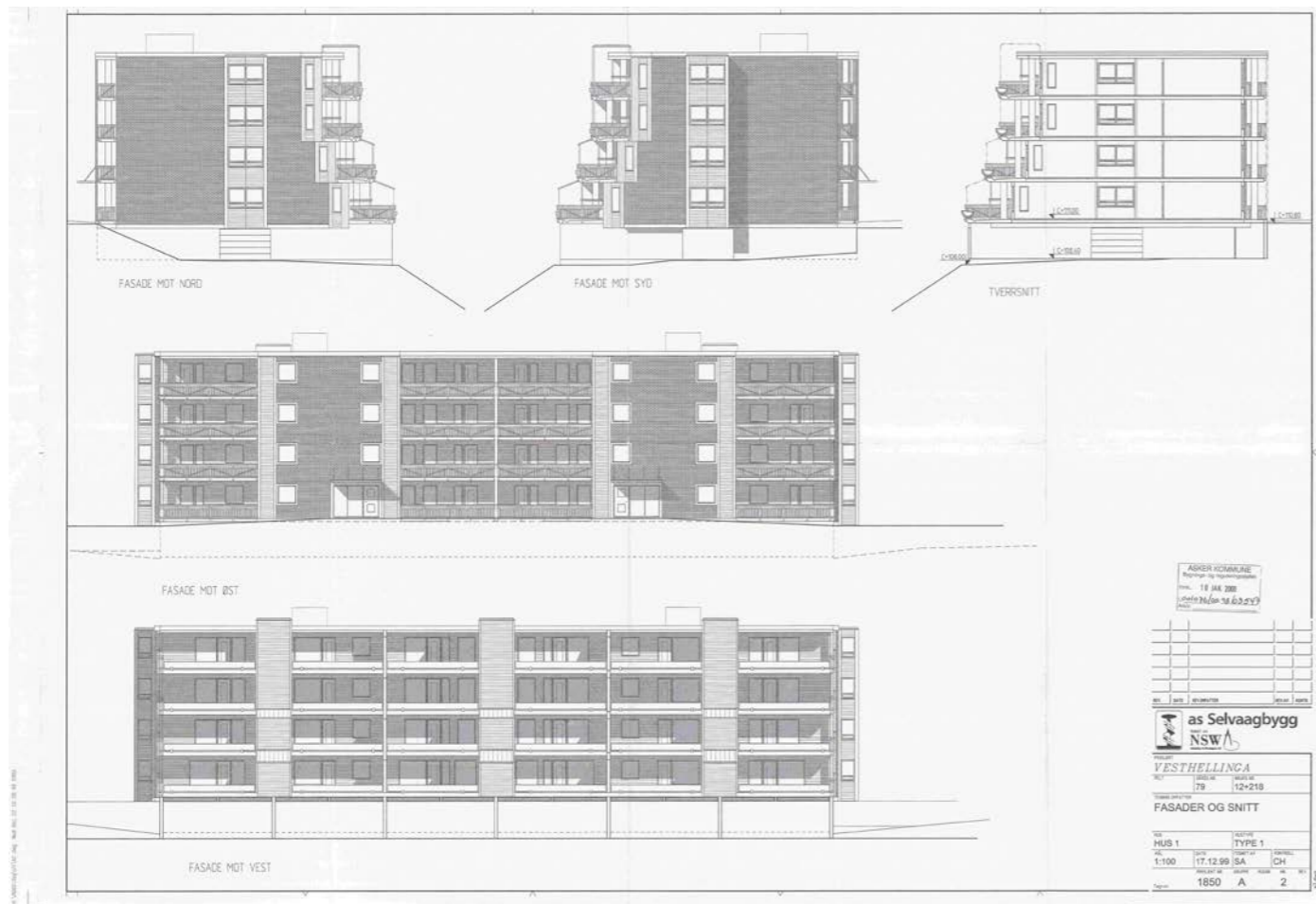
VESTHELLINGA

79 12-216

FASADER OG SNITT

HUS 2	TYPE 1
1.100	17.12.99 SA CH
1850	A 3





172b

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 10.11.93 i henhold til plan- og bygningslovens § 27-2.

Asker kommunes, teknisk rådmann, 17. november 1993.

Karsten Krogsæter

Rettet 11.10.06 i pkt. 2.3.BL

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ÅMOTÅSEN - AREALENE ØST FOR SPIKKESTADBANEN FRA HEGGEDAL ST. TIL RØYKEN GRENSE - DELER AV GNR. 79 M.FL. PLAN DATERT 03.08.1992.

Endret 26.6.2012, DS12/728, Saksnummer 11/4343

Følgende paragrafer er endret:

§4.1, 7, 9, 10, 11.9, 11.10

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

Området reguleres til:

- | | |
|----------------|--|
| Byggområder | - boliger i blokkbebyggelse/rekke-kjedehus
- åpen boligbebyggelse
- offentlig bebyggelse - barnehage |
| Trafikkområder | - kjørevei
- parkering
- gangvei
- jernbane |
| Fellesområder | - felles trafikkområde - adkomst
- felles naturområde
- felles lekeområde |
| Friområde | - turvei |
| Fareområde | - flomfare |
| Spesialområde | - kulturlandskap/landbruk
- naturvern i sjø og vassdrag
- naturvern på land |

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelser som gjelder hele planområdet og rekkefølgebestemmelsene for gjennomføring av kryssløsninger Åmotveien/Heggedalsveien-Vollenveien.

§ 2 Områder for blokkbebyggelse, rekke-kjedehus og åpen boligbebyggelse.

- 2.1 Byggeområde B1 kan bebygges med blokker.
Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 90 % . Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.
Frittliggende boder o.l. medregnes i tillatt tomteutnyttelse.
Gesimshøyden skal ikke overstige kote 125 for nordre del av området og kote 137 for søndre del (basert på inntil 4 etasjes bebyggelse).
Takvinkelen skal være maks. 22 grader.

Garasjer og biloppstillingsplasser skal utføres som fellesanlegg. Garasjer skal ligge under terreng eller under boligbygg.
Innenfor området skal det ikke anlegges kjøreveier, bortsett fra frem til felles biloppstillingsplasser/garasjer.
På kjørbare gangveier tillates nødvendig kjøring for renovasjon, syke- og flyttetransport.

- 2.2 Byggeområde B2 kan bebygges med rekke-kjedehusbebyggelse.
Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 40 % . Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.
Frittliggende garasjer, boder, o.l. medregnes i tillatt tomteutnyttelse.
Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 6 m, regnet fra ferdig planert terreng. Bebyggelsen skal ha skråtak. Takvinkelen skal være mellom 22 og 40 grader.

Garasjer og biloppstillingsplasser skal utføres som fellesanlegg.
Innenfor området skal det ikke anlegges kjøreveier, bortsett fra frem til felles biloppstillingsplasser/garasjer. På kjørbare gangveier tillates kun nødvendig kjøring fra renovasjon, syke- og flyttetransport.

- 2.3 Byggeområde for åpen boligbebyggelse, kan bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet pr. tomt.
Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 15 % av tomtens nettoareal.
Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5m , eller 6m på husets nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.
Frittliggende garasje med brutto grunnflate på inntil 36m² regnes ikke med i tillatt bebygd areal. For garasje med brutto grunnflate på mer enn 36 m² , skal det overskytende medregnes i tillatt bebygd areal.
Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 2,5m regnet fra ferdig planert terreng. I hellende terreng kan det på garasjens nedside tillates en gesimshøyde på inntil 3,5 m over ferdig planert terreng.

Bebyggelsen skal ha skråtak. Takvinkelen skal være mellom 22 og 40 grader.

Ved byggmelding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og framtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplass, adkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon som forutsettes bevart.

§ 3 Område for offentlig bebyggelse.

- 3.1 Byggeområde OF - for offentlig bebyggelse - kan bebygges med barnehage med tilhørende anlegg.
Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU= 17 %.
Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.
Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 6 m, regnet fra ferdig planert terreng.
Bebyggelsen skal ha skråtak. Takvinkelen skal være mellom 22 og 40 grader.

§ 4 Offentlige trafikkområder

4.1 Jernbaneområde

- 4.1.1 Området skal benyttes til jernbaneformål og tiltak som naturlig lar seg tilpasse i jernbaneformålet.
- 4.1.2 Langs jernbaneområdet tillates tiltak i og langs Skitthegga i forbindelse med utvidelse av spor og stasjonsområdet.

Inngrep i og langs Skitthegga skal behandles som byggesøknad. Byggetiltak må ta hensyn til NVE's flomsonekart. Det skal legges vekt på å sikre bunnsstrat og randvegetasjon som opprettholder vassdragenes kontinuitet som naturbiotoper og landskapselementer gjennom planområdet.

Dokumentasjon for ivaretagelse av flomfare, flomvannkapasitet, grunnforhold og områdestabilitet, utarbeidet av fagkyndige, skal vedlegges søknaden.
Før byggetillatelse gis skal det innhentes uttalelse fra fylkesmannen.

For å sikre at områdestabiliteten ivaretas, kreves uavhengig kontroll av grunn- og byggearbeidene.

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse og anlegg, skal alle nødvendige sikringstiltak i forhold til setninger i grunn, flom m.m. være gjennomført.

§ 5 Fellesområder.

- 5.1 De på planen anviste veier i klasse F skal nyttes til felles adkomst for de eiendommene som har anvist adkomst, angitt med pil på plankartet.

Adkomsten skal ferdigstilles før deling av de tilhørende eiendommer kan finne sted. Adkomsten skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

- 5.2 Områdene FN1 og FN2 skal nyttes til felles naturområde for byggeområde B2. Områdene skal etableres som felleseiendom ved at den enkelte parsell/bolig gis hjemmel til området, før deling/innflytting finner sted.

I området skal det søkes opprettholdt og utviklet en artsrik og fleraldret skogbestand. Siluett og randvirkning av eksisterende vegetasjon skal særlig søkes bevart. Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering er ikke tillatt.

- 5.3 Områdene FL1, FL2 og FL3 skal nyttes til felles lekeareal for de eiendommer som er anvist nedenfor.

FL1: Felles lekeareal for område B1, tomtene 1 til 19 samt tomtene 27 og 28.

FL2: Felles lekeareal for område B1, samt tomtene 21 til 45

FL3: Felles lekeareal for område B2, samt tomtene 48 til 56

Innenfor områdene er det ikke anledning til å føre opp bygninger av noen art. Plan for områdets utforming skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelse kan skje.

Lagring, tilrigging, parkering, massedeponering eller annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som lekeområde er ikke tillatt.

Området skal etableres som felleseiendom, ved at de anviste enkelteieendommer gis hjemmel til området samtidig med delingen. For områdene B1 og B2 skal den enkelte bolig gis hjemmel til fellesområdet før brukstillatelse gis.

§ 6 Friområde.

Området skal nyttes til turvei slik som angitt på plankartet.

Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel og det som er nødvendig for bruken av området som turvei er ikke tillatt. Lagring, tilrigging og massedeponering er ikke tillatt.

Friområdet med turvei skal ferdigstilles før boligene innenfor områdene B1 og B2 gis brukstillatelse.

§ 7 Fareområde

7.1 Flomfare

Avmerket sone på plankartet viser flomutsatte områder ved 200-års flom, pluss 0,5 meter sikkerhetsmargin. Alle nye tiltak innenfor flomsonen skal plasseres, dimensjoneres eller sikres for 200-års flomnivå pluss 0,5 meter, jfr. Byggeteknisk forskrift (TEK 10) §7-2.

Tiltak i eller langs elvene skal behandles som byggesøknad. Byggetiltak må ta hensyn til NVE's flomsonekart. Dokumentasjon for ivaretagelse av flomfare, flomvannkapasitet, biologisk mangfold og randvegetasjon, utarbeidet av fagkyndige, skal vedlegges søknaden. Det skal dokumenteres hvordan nye tiltak vil innvirke på flomforholdene oppstrøms og nedstrøms.

§ 8 Spesialområde: Kulturlandskap/landbruk. Nytt paragrafnummer (tidligere § 6)

- 8.1 Innenfor område SK kan det bare tillates drevet virksomhet og oppført bygninger som har tilknytning til landbruksdrift. Nye bygninger og anlegg skal lokaliseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

- 8.2 Ved skjøtsel av området skal eksisterende eng/beitemark og eksisterende trevegetasjon i områdets randsoner og langs elveløp søkes utviklet og bevart som verdifulle innslag i kulturlandskapet.

- 8.3 Innenfor området er inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering ikke tillatt. Tiltak som har sammenheng med flomsikring av Skitthezza kan tillates godkjent etter en samlet plan for området hvor hensynet til kulturlandskapets miljøkvaliteter er ivarett.

- 8.4 Reguleringsformålet kulturlandskap/landbruk opphever ikke jordlovens §§ 54, 55 og skogbruklovens § 50."

§ 9 Spesialområde: Område for naturvern på land

- 9.1 Innenfor verneområdet er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som naturvernområde. Terrenginngrep er ikke tillatt, herunder lagring, tilrigging og massedeponering.

- 9.2 Ved skjøtsel skal det utvikles en artsrik og fleraldret vegetasjon. Det kan foretas forsiktig skjøtsel i områdene, basert på skjøtselsplan godkjent av Asker kommune. All undervegetasjon skal bevares slik at det oppnås en god sjiktning.

9.3 Det tillates tiltak langs elvebredden i forbindelse med utvidelse av spor og stasjonsområde. Det skal legges vekt på å sikre randvegetasjonen. Naturvernområdet skal sikres med beskyttelsesgjerde i anleggsperioden.

Inngrep i og langs Skitthegga skal behandles som byggesøknad. Byggetiltak må ta hensyn til NVE's flomsonekart.

Dokumentasjon for ivaretagelse av flomfare, flomvannkapasitet, grunnforhold og områdestabilitet, utarbeidet av fagkyndige, skal vedlegges søknaden. Før byggetillatelse gis skal det innhentes uttalelse fra fylkesmannen.

For å sikre at områdestabiliteten ivaretas, kreves uavhengig kontroll av grunn- og byggearbeidene.

Nyetablerte arealer mellom elven og spuntvegg skal tilpasses omgivelsene ved at bakkenivået etter anleggsperioden planeres til samme nivå som gråor-heggeskogen lengre nord og at det søkes å etablere gråor-heggeskog på arealet. Stedegen vegetasjon skal benyttes. Nyetablerte arealer langs elvebreddene skal reetableres med stedegen vegetasjon på rot og toppdekke fra stedet.

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse og anlegg, skal alle nødvendige sikringstiltak i forhold til setninger i grunn, flom m.m. være gjennomført. Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse og anlegg, skal reetablering av elvebreddene med stedegne masser og vegetasjon være gjennomført.

Området mellom jernbanespor og spunt skal settes i stand senest første sommerhalvår etter at jernbaneanlegget er avsluttet.

9.4 Langs Skitthegga sør for kjørebri over jernbanesporet tillates omlegging av elveløpet som vist på plankartet. Naturvernområdet skal sikres med beskyttelsesgjerde i anleggsperioden.

Inngrep i og langs Skitthegga skal behandles som byggesøknad. Byggetiltak må ta hensyn til NVE's flomsonekart. Det skal legges vekt på å sikre bunnsstrat og randvegetasjon som opprettholder vassdragenes kontinuitet som naturbiotoper og landskapselementer gjennom planområdet.

Dokumentasjon for ivaretagelse av flomfare, flomvannkapasitet, grunnforhold og områdestabilitet, utarbeidet av fagkyndige, skal vedlegges søknaden. Nytt elveløp skal ha tilstrekkelig kapasitet til å ta unna en 200 års flom pluss 0,5 meter sikkerhetsmargin. Før byggetillatelse gis skal det innhentes uttalelse fra fylkesmannen.

For å sikre at områdestabiliteten ivaretas, kreves uavhengig kontroll av grunn- og byggearbeidene.

Nyetablerte arealer mellom elven og spuntvegg skal tilpasses omgivelsene ved at bakkenivået etter anleggsperioden planeres til samme nivå som gråor-heggeskogen

lengre nord og at det søkes å etablere gråor-heggeskog på arealet. Stedegen vegetasjon skal benyttes.

Nyetablerte arealer langs elvebreddene skal reetableres med stedegen vegetasjon på rot og toppdekke fra stedet.

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse og anlegg, skal alle nødvendige sikringstiltak i forhold til setninger i grunn, flom m.m. være gjennomført.

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse og anlegg, skal reetablering av elvebreddene med stedegne masser og vegetasjon være gjennomført.

Området mellom jernbanespor og spunt skal settes i stand senest første sommerhalvår etter at jernbaneanlegget er avsluttet.

§ 10 Spesialområde: Område for naturvern i sjø og vassdrag

10.1 Innenfor naturvernområdet er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som bevaringsområde for sjø og vassdrag.

10.2 Det tillates tiltak i og langs elvebredden i forbindelse med utvidelse av spor og stasjonsområde. Naturvernområdet skal sikres med beskyttelsesgjerde i anleggsperioden.

Inngrep i og langs Skitthegga skal behandles som byggesøknad. Byggetiltak må ta hensyn til NVE's flomsonekart. Det skal legges vekt på å sikre bunnsstrat og randvegetasjon som opprettholder vassdragenes kontinuitet som naturbiotoper og landskapselementer gjennom planområdet.

Dokumentasjon for ivaretagelse av flomfare, flomvannkapasitet, grunnforhold og områdestabilitet, utarbeidet av fagkyndige, skal vedlegges søknaden. Før byggetillatelse gis skal det innhentes uttalelse fra fylkesmannen.

For å sikre at områdestabiliteten ivaretas, kreves uavhengig kontroll av grunn- og byggearbeidene.

10.3 Det tillates tiltak i og langs elvebredden som forebygger erosjon og utglidning av masser. Naturvernområdet skal sikres med beskyttelsesgjerde i anleggsperioden.

Erosjonsforebyggende tiltak i eller langs elvene skal behandles som byggesøknad. Byggetiltak må ta hensyn til NVE's flomsonekart. Dokumentasjon for ivaretagelse av flomfare, flomvannkapasitet, biologisk mangfold og randvegetasjon, utarbeidet av fagkyndige, skal vedlegges søknaden.

Ved tiltak langs og i elva skal det legges vekt på å sikre bunnsstrat og randvegetasjon som opprettholder Skittheggas kontinuitet som naturbiotop og landskapselement gjennom planområdet.

10.4 Langs Skitthegga sør for kjørebros over jernbanesporet tillates omlegging av elveløpet som vist på plankartet. Naturvernområdet skal sikres med beskyttelsesgjerde i anleggsperioden.

Inngrep i og langs Skitthegga skal behandles som byggesøknad. Byggetiltak må ta hensyn til NVE's flomsonekart. Det skal legges vekt på å sikre bunnsstrat og randvegetasjon som opprettholder vassdragenes kontinuitet som naturbiotoper og landskapselementer gjennom planområdet.

Dokumentasjon for ivaretagelse av flomfare, flomvannkapasitet, grunnforhold og områdestabilitet, utarbeidet av fagkyndige, skal vedlegges søknaden. Nytt elveløp skal ha tilstrekkelig kapasitet til å ta unna en 200 års flom pluss 0,5 meter sikkerhetsmargin.

Før byggetillatelse gis skal det innhentes uttalelse fra fylkesmannen.

For å sikre at områdestabiliteten ivaretas, kreves uavhengig kontroll av grunn- og byggearbeidene.

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse og anlegg, skal alle nødvendige sikringstiltak i forhold til setninger i grunn, flom m.m. være gjennomført.

§ 11 Fellesbestemmelser (ny paragraf, var tidligere § 7)

11.1 før områdene B1 og B2 tillates delt eller bebygd, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan, godkjent av bygningsrådet, som fastlegger arealbruk og utforming av bygninger med tilhørende veier, lekeplasser og øvrige uteanlegg.

11.2 Før byggetillatelse gis for områdene B1, B2 og OF, skal det foreligge utomhusplan, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer.
Anlegget skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelsen gis.

11.3 Før byggetillatelse gis for områdene B1 og B2 skal separat gang-/sykkelveg være ferdig utbygget på hele strekningen langs Vollenveien fra Heggedal stasjon og fram til Heggedal skole.

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

11.5 Minimumskrav til antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler.

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

11.7 Ved kryss og avkjørsel skal det mellom frisktlinje og veiformål være friskt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum.
Frisiktonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

11.8 For tomtene 3, 7, 12 og 13 må plassering av hus med utendørs oppholdsareal vurderes også med henblikk på støy.

11.9 Før byggetillatelse gis, skal alle nye bygge- og anleggstiltak som berører vassdragene oversendes NVE for vurdering av spørsmålet om konsesjonsplikt i forhold til vannressursloven § 8.

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse og anlegg, skal alle nødvendige sikringstiltak i forhold til setninger i grunn, flom m.m. være gjennomført.

11.10 Spuntvegger skal ikke på noe sted ha synlig overflate.

§ 12 Rekkefølge for opparbeidelse av veikrysset Åmotveien/Heggedalsveien-Vollenveien (ny paragraf var tidligere § 8)

12.1 Ved veiopparbeidelse vises det til plan- og bygningslovens § 67.

Ved opparbeidelse av krysset Åmotveien/Heggedalsveien- Vollenveien gjelder utsnitt "Etappe 1" som vist på planen inntil broforbindelsen over jernbanen opparbeides. Som ledd i opparbeidelse av broforbindelsen gjøres "Etappe 2" gjeldende.

Reguleringsjefen i Asker, den 11.05.1993

Helge Johnsen.

172c

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 31.05.2005 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 27-2 og 28-1.

Asker kommune, 7. juni 2005.

For rådmannen

Per Christian Hauge.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ÅMOTVEIEN 19, GBNR. 79/78 PLAN DATERT 12.01.05 ASKER KOMMUNE

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:

å legge føringer for utvikling av eiendommen med én boligblokk,

å sikre tilpasning til bebygde og naturlige omgivelser og

å sikre området grønne verdier.

§ 2. Reguleringsformål

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

Området reguleres til:

Byggeområder - boliger – blokkbebyggelse

Fellesområder - felles adkomst
- felles naturområde

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

§ 3 Felles bestemmelser

3.1 Før igangsettingstillatelse gis, skal det dokumenteres at barnehage- og skolekapasiteten er tilfredsstillende.

3.2 Før igangsettingstillatelse gis, skal det foreligge utomhusplan for hele planområdet, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer.
Lekearealene skal dimensjoneres ut fra et krav på minst 25 m² opparbeidet lekeplass pr. bolig
Både belysning, armaturer og stolper skal tilpasses miljøet og fargesettingen i området.
Anlegget skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

3.3 Før igangsettingstillatelse gis, skal regulert turvei langs Skitthegga være fradelt med eget bruksnummer.
Likeledes skal deler av gbnr. 79/645 og 646, langs Åmotlia, være sammenføyet med gbnr. 79/78 som vist i planen.

3.4 Før igangsettingstillatelse gis skal gbnr. 79/78 være sikret forholdsmessige eierandeler i den delen av felles atkomsten, Åmotlia, som ligger innenfor planen.

3.5 I anleggsperioden skal regulert friområde, turvei langs Skitthegga, sikres mot inngrep med et solid gjerde.

3.6 Garasje og biloppstillingsplasser skal anlegges under terreng.
Antall biloppstillingsplasser skal beregnes som følgende;
2 – romsleiligheter: 1,2 plasser
3 – romsleiligheter: 2,0 plasser
Dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler.

3.7 Grunnmur og forstøtningsmur skal utformes eller kles i naturstein. Søknad om opparbeidelse av anlegget fremmes etter pbl. § 93.

3.8 Fasader og takflater skal ha avdempede farger og matt overflate. Materialer og farger skal tilpasses eksisterende blokkbebyggelse i området.

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

§ 4 Område for boliger - blokkbebyggelse

4.1 Området kan bebygges med én boligblokk som plasseres mot vest. Parkeringskjeller skal plasseres mellom blokken og Åmotveien.
Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 80 %.
TU beregnes i henhold til NS 3940 med unntak av yttervegger og vegger mellom bruksenheter som medregnes i tillatt tomteutnyttelse.
Parkering og boder i kjeller medregnes ikke i tillatt tomteutnyttelse dersom det kan dokumenteres at det er tilstrekkelig terrengoverdekning over kjeller til parkmessig opparbeidelse, minimum 50 cm jorddekke.

4.2 Gesimshøyden må ikke på noe punkt overstige kote 114,5 på bygningens langsider og kote 115,1 på bygningens korte sider.

4.3 Alle tekniske innstallasjoner, inkludert trafokiosk, skal integreres i arkitekturen.

§ 5 Felles atkomst

5.1 Felles atkomst på gbnr. 79/78 skal nyttes til felles atkomst til kjellerparkeringen for eiendommen.

5.2 Felles atkomst, Åmotlia innenfor planområdet, skal nyttes til felles atkomst for Åmotlia Boligsameie, gbnr. 79/645, og parsell 1, gbnr. 79/78.

§ 6 Felles naturområde

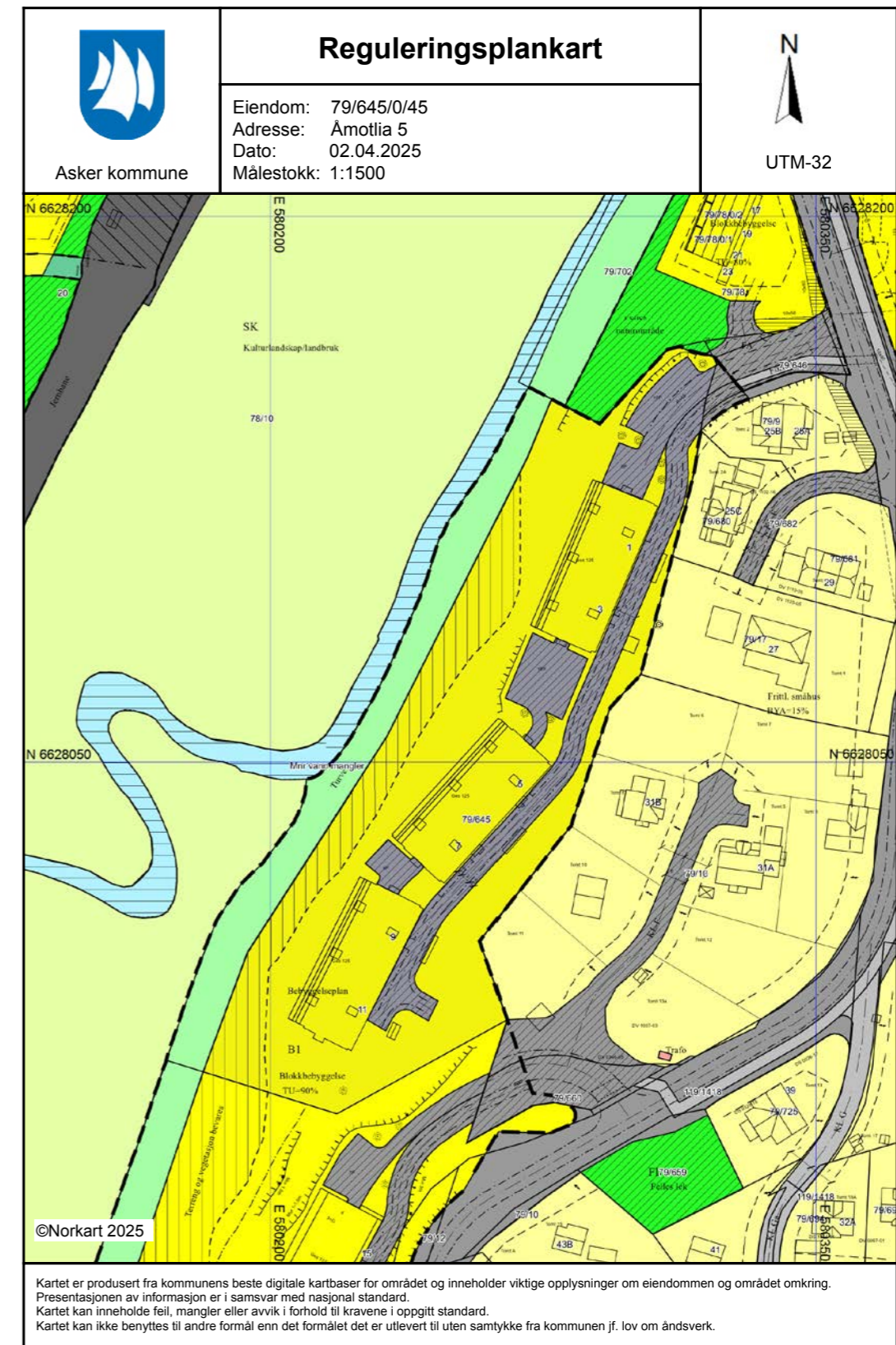
6.1 Hensikten med reguleringsformålet er å reetablere skråningen med naturlig vegetasjon som buffersone mot syd. Det tillates ikke inngrep i skråningen uten kommuneingeniørens samtykke.

6.2 Området skal beplantes med minimum 2 grupper à 5 stk. forskjellige arter løvtrær. Det skal settes opp tregjerder, minimum høyde 1,2 m, til beskyttelse av tregruppene. Gjerdene kan fjernes etter 10 år når trærne er etablerte. Trær som dør, eller felles uten tillatelse fra kommunen, skal erstattes med nye tilsvarende.

6.3 Lagring, tilrigging og massedeponering er ikke tillatt.

Bjørn Orhagen
Rådmann

Per Christian Hauge
Bygnings- og reguleringssjef





Tegnforklaring
































Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

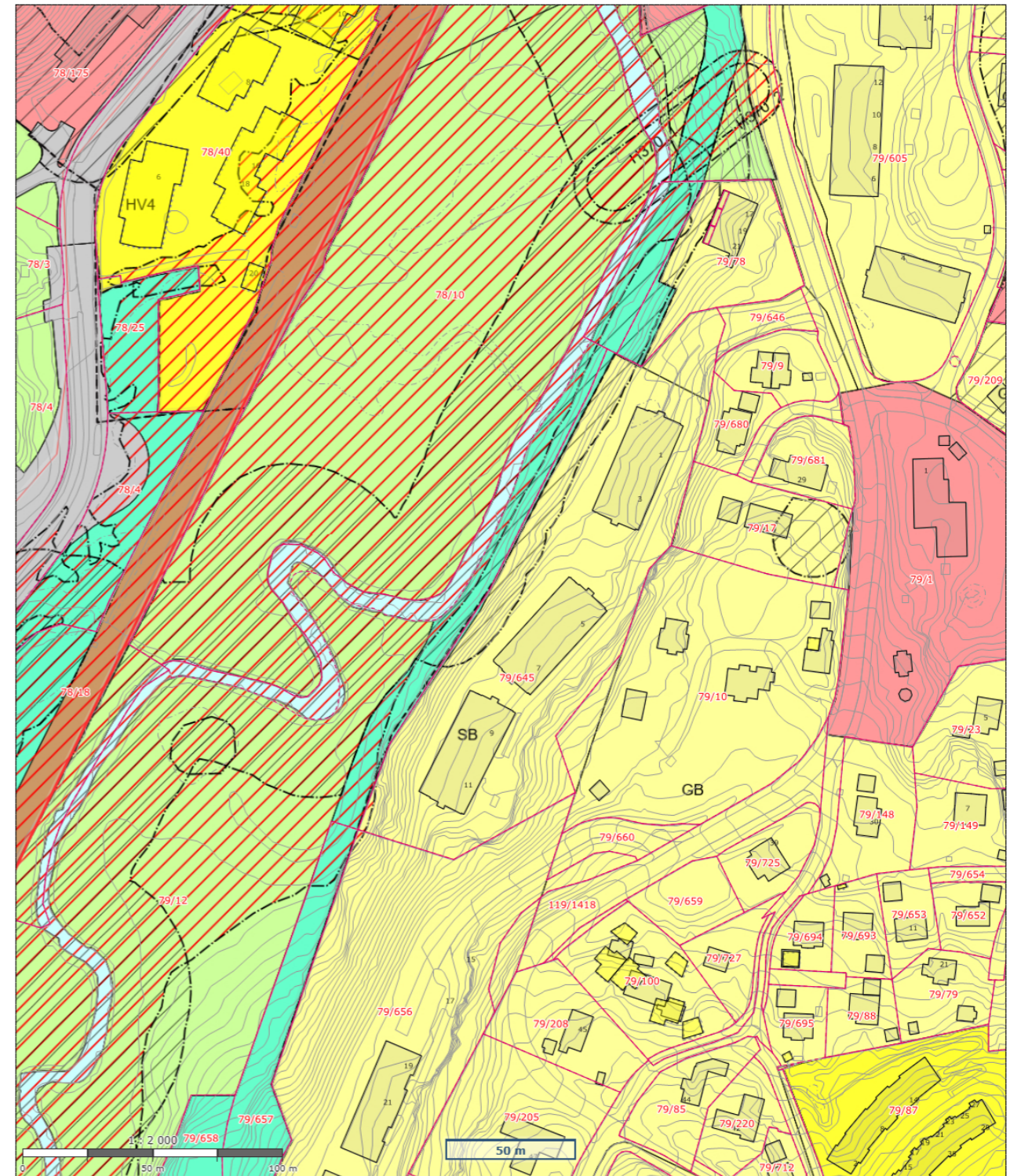
-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Annet landbruksområde
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Parkeringsplass
-  Jernbane
-  Turveg
-  Område for anlegg og drift av kommunalteknikk
-  Naturvernområde i sjø og vassdrag
-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles grøntanlegg
-  Område med flomfare
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av landskap og vegetasjon



Reguleringsplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse
-  Uteoppholdsareal

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Regulert støyskjerm
-  Regulert støttemur
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Midtlinje vassdrag
-  Stenging av avkjørsel
-  Avkjørsel
-  Eksisterende tre som skal bevares
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift utnyttning
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Påskrift kotehøyde
-  Påskrift plantilbehør



 <p>Asker kommune</p>	<h2>Kommuneplankart</h2>	 <p>N</p>
<p>Målestokk: 1:2000 Dato: 11/4-2025 Format A4</p>		

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.

Kommuneplan - Arealformål

- AZ** Generell påskrift - Linje
- Planområde kommuneplan
- KpArealGrense
- KpFareGrense
- KpAngittHensynGrense
- KpBestemmelseGrense
- 1124 - Samleveg - vertikalnivå 2 (framtidig)
- 1140 - Turveg/turdrag - vertikalnivå 2 (framtidig)
- KpFareSone
- KpAngittHensynSone

- AZ** KpBestemmelseOmråde
- 1110 - Boligbebyggelse - (eksisterende)
- 1110 - Boligbebyggelse - (framtidig)
- 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (eksisterende)
- 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (framtidig)
- 2010 - Veg - (eksisterende)
- 2020 - Bane - (eksisterende)
- 3002 - Blågrønn struktur - (eksisterende)
- 5100 - LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - (eksisterende)
- 6001 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - (eksisterende)

Informasjon - Samferdselslinje

- Kyststi
- Kyststi (ikke bindende)

Eiendomsgrense

- Sikker eiendomsgrense
- Ikke sikker eiendomsgrense

Matrikelnummer

- Matrikelnummer
- MatrikelnummermedSnr

Godkjent byggetiltak

- Godkjent byggetiltak

Eiendomsinformasjon

- Eiendom

Informasjon - Arealformål

-

Informasjon - Hensynssoner

-

Informasjon - Bestemmelsesområder

-

Informasjon - Juridiske linjer

- Juridiske linjer - klikkbare

Informasjon - Bestemmelsesgrense

- Toollip - bestemmelsesgrense

Bygningsinformasjon

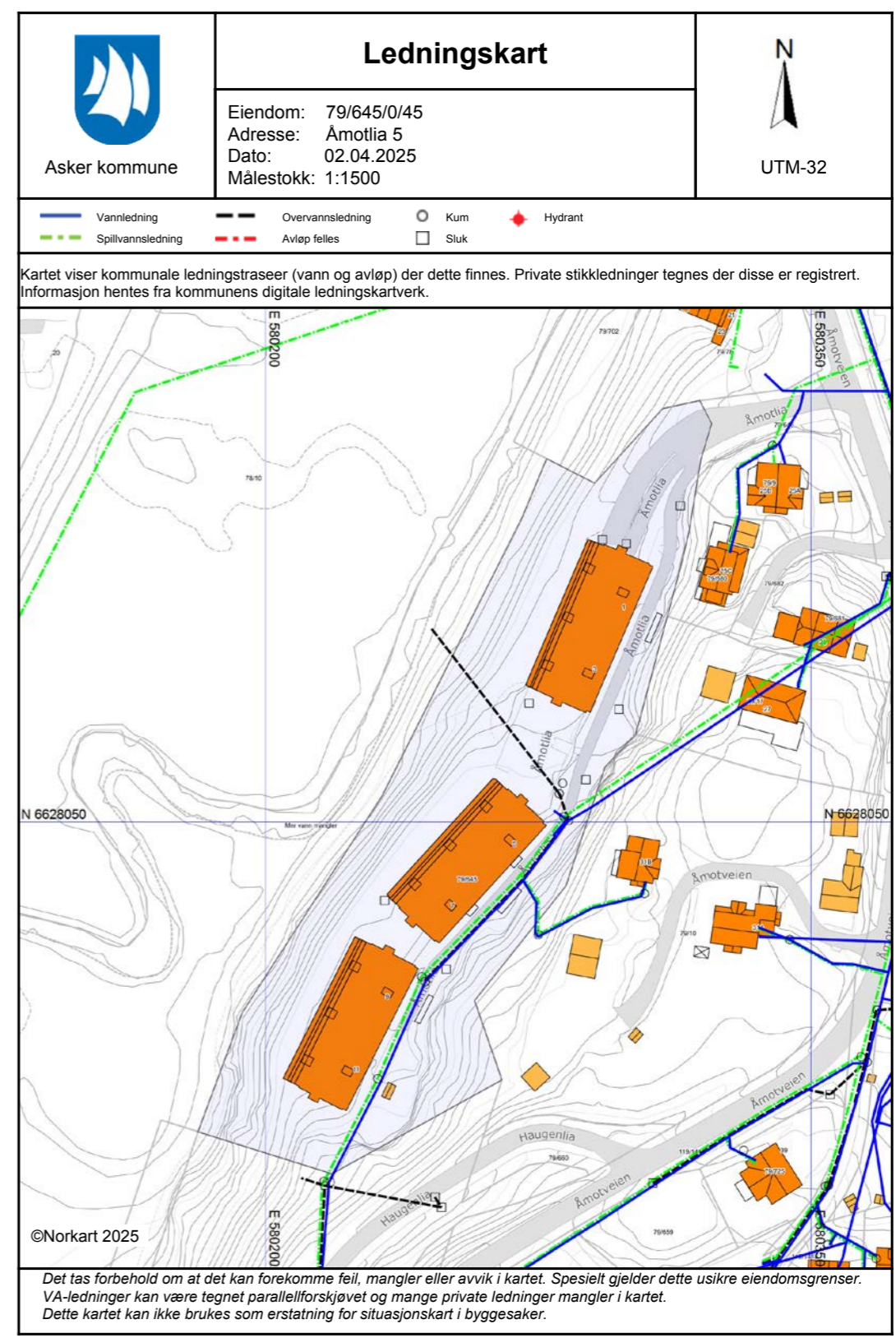
- Bygning

Informasjon og plandokumenter

- Endelig vedtatt plan

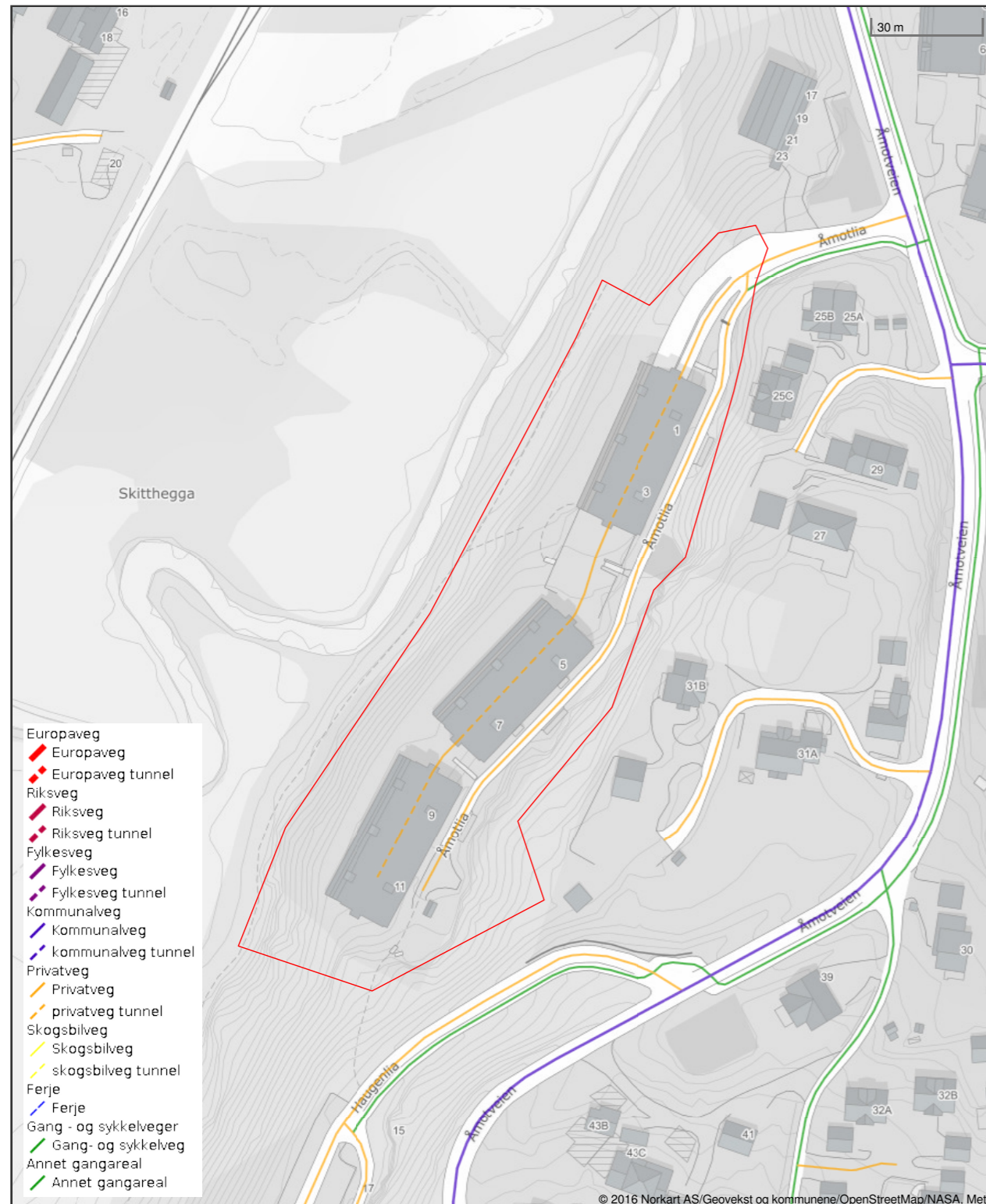
Bakgrunnskart kommuneplan WMS

Kommunegrense





Vegstatuskart for eiendom 3203 - 79/645//



- Europaveg
- Europaveg
- Europaveg tunnel
- Riksveg
- Riksveg
- Riksveg tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg
- Fylkesveg tunnel
- Kommunalveg
- Kommunalveg
- kommunalveg tunnel
- Privatveg
- Privatveg
- privatveg tunnel
- Skogsbilveg
- Skogsbilveg
- skogsbilveg tunnel
- Ferje
- Ferje
- Gang- og sykkelveg
- Gang- og sykkelveg
- Annet gangareal
- Annet gangareal

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.



Navn: KULTURMILJØ 215) TIDLIGERE INDUSTRI/ARBEIDERSTRØK, HEGGEDAL
Bruksnavn: -

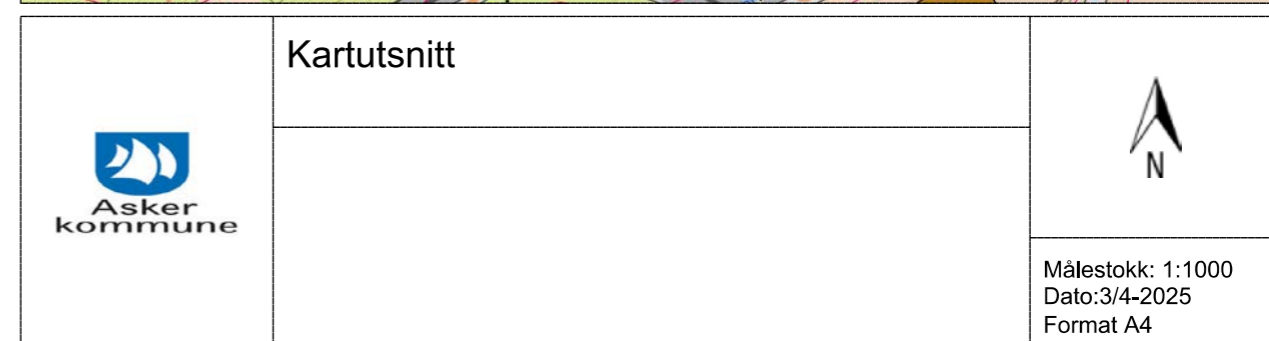
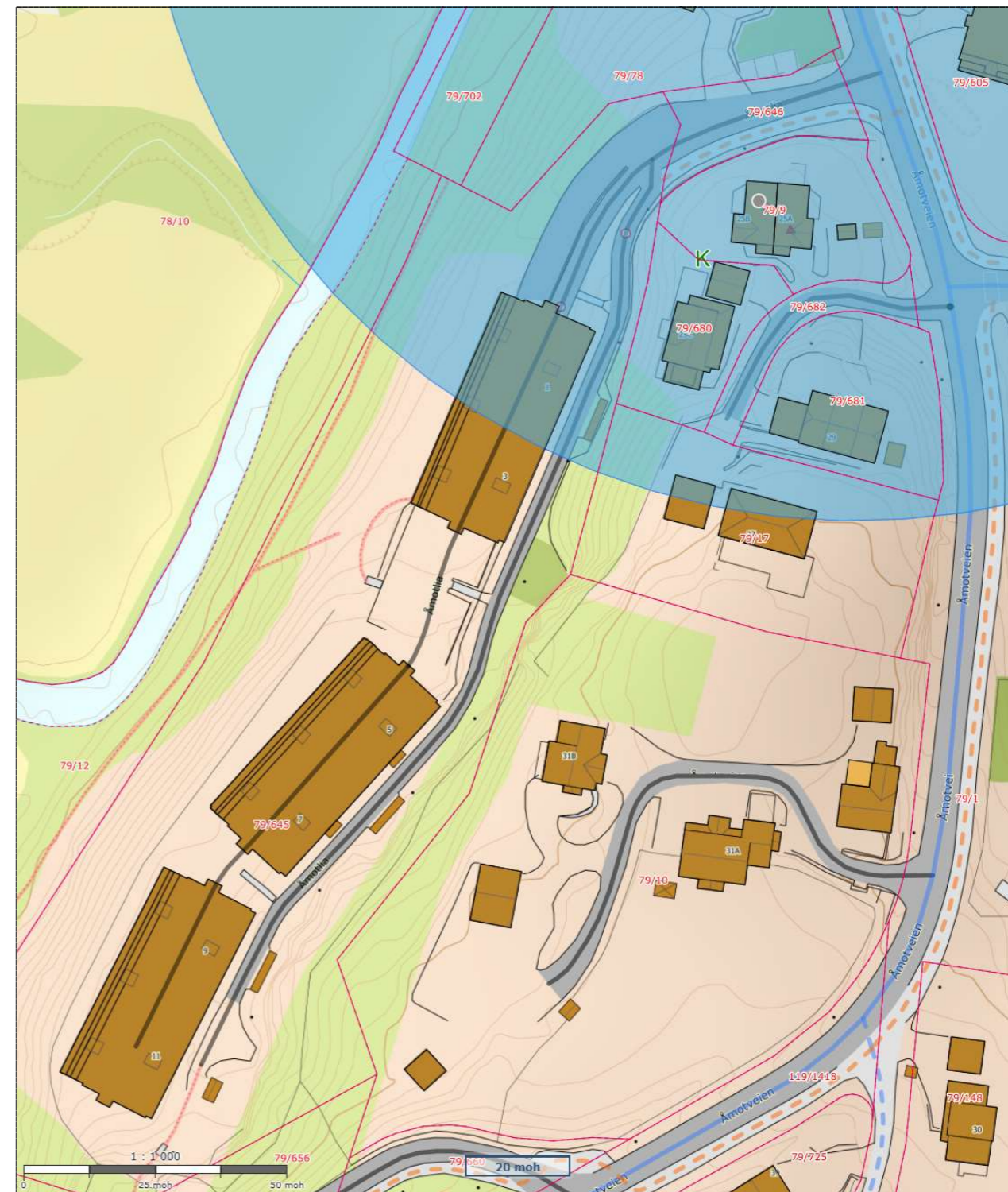
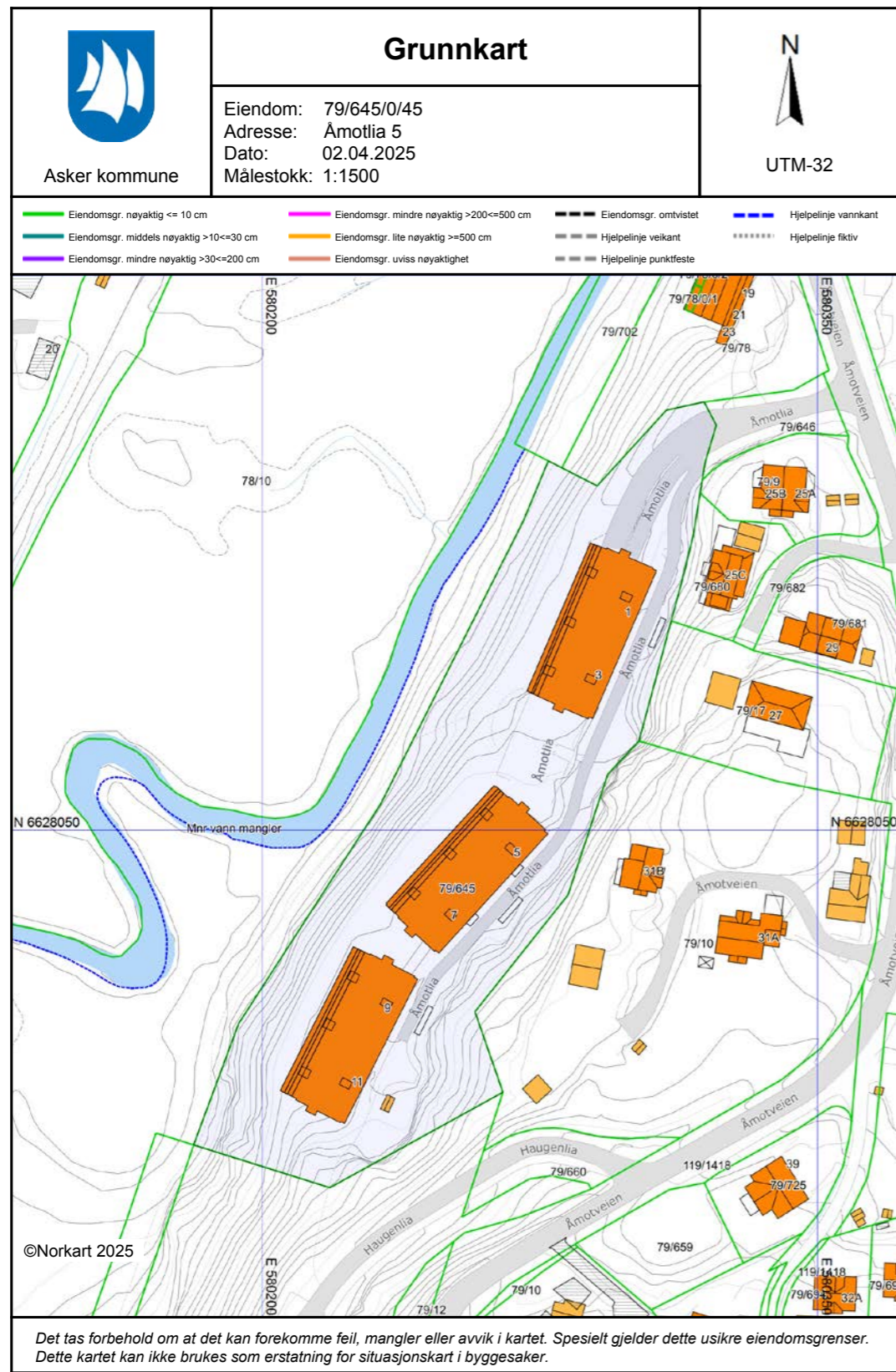
Kulturminnetype: Kulturmiljø - lav verneverdi
Type kulturmiljø: - -

Datering SEFRAK: -
Eksakt datering: -
Registreringsprosjekt: Kulturminneplan Asker - 1994/2016
Verneverdi vurdert:
Merknad:

Status:

Beskrivelse:
-

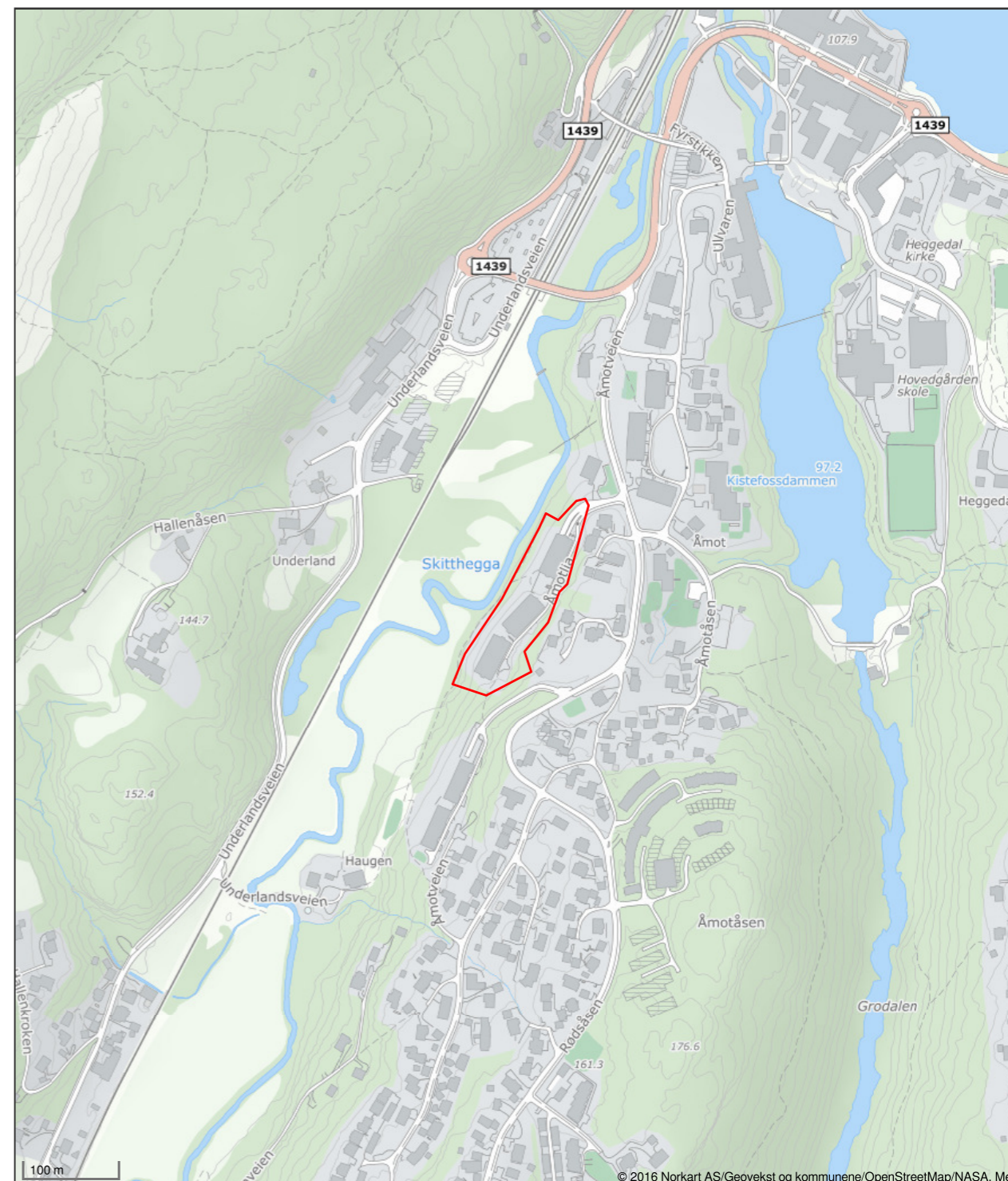
Gå til Asker kommunes nettsider for mer generell informasjon
[Kulturminner og bevaring](#)



Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.



Oversiktskart for eiendom 3203 - 79/645//



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.

Veikategori Kommunal veg Fylkesveg Riksveg Europaveg Privat veg Skogsbilveg Gang- og sykkelveg, privat Gang- og sykkelveg, kommunal Gang- og sykkelveg, fylke Fortau	Informasjon - Veifar veifar
Bygninger SEFRAK-bygning høy verneverdi Bygning fra før 1950 - verneverdi ikke vurdert SEFRAK-bygning tapt	Informasjon - Kulturmiljøer Polygon
Eiendomsgrense Sikker eiendomsgrense Ikke sikker eiendomsgrense	Veifar Trafikkmengde (SVV) Matrikelnummer Trafikkulykker (SVV) Alvorligste skadegrad - Ikke registrert
Traktorvei / Sti Traktorvei Sti	Hovedled og Biled - arealavgrensning... Lokale kulturminner Hoppbakker Kommunegrense
Kulturminner - SEFRAK-bygninger (RAN) Annet SEFRAK-bygg SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25	Kulturmiljøer Kulturmiljøer
Godkjent byggetiltak Godkjent byggetiltak	Kulturminner - lokaliteter (RAN) Kulturminner - verneverdige tette... Kulturminner - kulturmiljøer (RAN) Kulturminner - sikringssoner (RAN) Kulturminner - fredete bygninger (RAN) Kulturminner - verdifulle kulturlandskap... Kulturminner - enkeltminner (RAN) Kulturminner - lokalitetsikon (RAN) Kulturminner - enkeltminneikon (RAN) Kulturminner - brannsmitteområder (RAN)
Eiendomsinformasjon Eiendom	
Veidriftsone Polygon	
Sykkelruter Sykkelrute	
Veisperring Veisperring	
Brøyteroder Polygon	
Informasjon - kulturmiljøer Polygon	
Informasjon - fredete bygninger Bygning	
Informasjon - lokaliteter Polygon	
Informasjon - enkeltminner Polygon	
Bygningsinformasjon Bygning	
Informasjon - Lokale kulturminner Bygning	
Informasjon - Bygning Bygning	
Informasjon - SEFRAK bygning BraArkiv... Bygning	

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Innhold:

GENERELLE BESTEMMELSER	4
1. Forholdet til vedtatte arealplaner	4
2. Krav om reguleringsplan	4
3. Rekkefølgekrav	6
4. Utbyggingsavtaler	8
5. Definisjoner	8
6. Samfunnssikkerhet	8
7. Teknisk infrastruktur	9
8. Vei, transport og parkering	9
9. Miljøkvalitet og forurensning	10
10. Natur, landskap og grønnstruktur	13
11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø	16
BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL	17
12. Fellesbestemmelser til arealformål	17
13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse	20
14. Bestemmelser til småhusområder	22
15. Bebyggelse og anlegg	27
16. Bestemmelser til andre byggeområder	29
17. Grønnstruktur	32
18. Landbruks-, natur og friluftsmål (LNFR)	33
19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	36
BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER	37
20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø	37
21. Hensynssoner fare og sikring	38
22. Hensynsone infrastruktur	40
23. Båndleggingssoner	40
24. Bestemmelsesområder	41

Tillegg til bestemmelsene:

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

Innledning

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

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

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

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

1. Forholdet til vedtatte arealplaner

1.1 Forholdet til vedtatte kommunedelplaner (pbl. § 1-5)
<p>Følgende kommunedelplaner gjelder i Asker:</p> <ul style="list-style-type: none">• Kommunedelplan for Båtstø, vedtatt 14.09.2017• Kommunedelplan for E18, vedtatt 08.11.2016• Kommunedelplan for E134 strekningen Dagslett - E18 Lier, vedtatt 18.10.2022• Kommunedelplan for Holmen-Slependen, vedtatt 29.01.2013• Kommunedelplan for ny Røykenvei, vedtatt 03.01.1998 <p>Bestemmelser til kommunedelplan skal ved motstrid gjelde foran kommuneplan, dette gjelder ikke kommunedelplan for ny Røykenvei, strekningen Gjellum – Kloppedalen (atkomstveien til Heggedal).</p> <p>Arealformål i kommuneplan skal ved motstrid gjelde foran kommunedelplan, dette gjelder ikke avsatt veiformål i kommunedelplan for E18 og E134.</p>

1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner (pbl. § 1-5)
<p>Reguleringsplaner som er vedtatt før kommuneplanens arealdel, gjelder såfremt det ikke er motstrid med kommuneplanbestemmelser som i sin ordlyd overstyrer reguleringsplan. Det fremgår av den enkelte bestemmelse om den overstyrer reguleringsplan. Der reguleringsplan ikke har bestemmelse om forhold som fremgår i kommuneplan, er kommuneplanens bestemmelser utfyllende.</p> <p>Arealformål grønnstruktur og Landbruks-, natur og friluftsområder (LNFR) i kommuneplanens arealplankart overstyrer byggeformål i reguleringsplaners arealplankart. Ved motstrid mellom andre arealformål gjelder reguleringsplanens arealformål.</p> <p>Kommuneplanens bestemmelser i kapittel 20-23 for hensynssoner og båndleggingssoner, jf. kommuneplanens arealplankart, overstyrer gjeldende reguleringsplaner.</p> <p>Avsatt veiformål med tilhørende bestemmelser i reguleringsplan for E134 går foran kommuneplan ved motstrid.</p> <p>Følgende planer gjelder uansett i sin helhet:</p> <ol style="list-style-type: none">a. Reguleringsplan for Vardåsen alpinanlegg, plan 23C, vedtatt 22.6.1989b. Reguleringsplaner for Hogstad golfbane, plan 38F, vedtatt 9.9.1992, og 38G, vedtatt 29.4.1993, med bestemmelser.

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

2. Krav om reguleringsplan

2.1 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, nr. 1)
<p>I områder avsatt til byggeformål, arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt arealformål småbåthavn med tilhørende strandsone, kan det ikke utføres arbeid eller tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom og etablering av ny hovedbruksenhet, før området inngår i reguleringsplan.</p>

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

2.2 Unntak fra krav om reguleringsplan (pbl. § 11-10, nr. 1)
<p>2.2.1 Områder avsatt til byggeformål</p> <p>I områder avsatt til byggeformål er følgende tiltak unntatt fra krav om reguleringsplan, forutsatt at tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelser:</p> <ol style="list-style-type: none">a. Tiltak som kan søkes uten krav til ansvarlig søker, med unntak av pbl. § 20-1, bokstav m.b. Tiltak unntatt søknadsplikt

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

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse utenfor 100-metersbeltet langs sjø³, skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.3 Generelle boligområder.

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse innenfor 100-metersbeltet langs sjø³, skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet lang sjø.

2.2.2 Områder avsatt til fritidsbebyggelse og kombinert bolig- og fritidsbebyggelse

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

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

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

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

2.3.1 Utbygging i strid med gjeldende regulering

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

2.3.2 Opprettelse av ny grunneiendom eller arealoverføring i regulert boligområde

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6.1 Generelt

Kommunen kan kreve en samlet plan for flere eiendommer.

2.6.2 Krav om samlet plan for Øvre Hallenskog

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

2.6.3 Krav om samlet plan for Dikemarkområdet

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

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

2.6.4 Krav om ny samlet plan for Brønnøya

Innenfor kartlagte naturtyper (hensynssoner H560_2 og H560_3) tillates det ikke tiltak etter pbl. § 1-6 før ny reguleringsplan for Brønnøya er vedtatt.

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

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

3. Rekkefølgekrav

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

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

3.1.1 Sosial infrastruktur:

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

3.1.2 Vann- og avløpskapasitet:

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

3.1.3 Transportkapasitet:

- Nord for nullvekstlinjen¹ kan utbygging med ny næringsbebyggelse over 1000 m² BRA eller nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter, ikke finne sted før det er dokumentert og sikret god bussframkommelighet på fylkesveiene fv. 201(Fekjan), fv. 203 (Drammensveien), fv. 167 (Røykenveien) fv. 165 (Slemmestadveien) mellom utbyggingsområdet og E18/Bærums kommunegrense. Aktuelle tiltak for å sikre god bussframkommelighet følger av retningslinje til bestemmelsen.
- Nesbru senterområde (felt HM1) kan ikke utbygges før ny E18 for strekningen Slependsen – Drengsrud er ferdigstilt i henhold til kommunedelplan for E18 -korridor i Asker, Slependsen – Drengsrud, vedtatt 08.11.2016
- Før det gis rammetillatelse for boliger i felt BL1/BL2 (Blakstad sykehus) eller felt VE2 (Vettré hotell), skal det være gjennomført tiltak som sikrer at samlet bolig-/nærings-/tjenestetrafikk med personbil fra disse feltene, ikke overstiger det antall kjøretøy/yrkesdøgn (YDT) som disse områdene genererte ved tidligere virksomhet som sykehus og hotell. Tiltak som sikrer dette, skal fastsettes ved regulering.
- Innenfor planområdet for kommunedelplan Holmen-Slependsen gjelder rekkefølgebestemmelser for transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slependsen § 4 Rekkefølgekrav.
- På Dikemark kan det etableres ny virksomhet, næring og/eller inntil 250 boliger, i eksisterende tidligere sykehusbebyggelse på felt D1 og D2, uten at det stilles rekkefølgekrav knyttet til transportkapasitet.

3.1.4 Trafikksikkerhet

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

3.1.5 Utbyggingsrekkefølge Slemmestad

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

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

Opplysning:

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

4. Utbyggingsavtaler

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

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

5. Definisjoner

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

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

6. Samfunnssikkerhet

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

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

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

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

6.1.2 Områdeskred

For alle reguleringsplaner og tiltak i områder under marin grense¹ skal fare for områdeskred vurderes jf. pbl. § 28-1.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Asker kommunes til enhver tid gjeldende veileder for lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for plan- og byggesaker. Ved søknad om tiltak skal det redegjøre for overvannshåndtering, og løsninger skal fremgå av utomhusplaner eller situasjonskart. Det skal redegjøres for tiltak ved regulering. Flomveier og fordryningsareal skal avsettes i plankart¹.

Opplysning:

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

7. Teknisk infrastruktur

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

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

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

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

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

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

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

Ved etablering av nye og utskifting av eksisterende lednings- og fiberanlegg skal disse ligge i bakken, med unntak av områder avsatt til LNF. Ved slike tiltak skal allé beplantning og verdifulle trær¹ bevares.

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

8. Vei, transport og parkering

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

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

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

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

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

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

9. Miljøkvalitet og forurensning

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

9.1.1 Klimagassberegning

Klimagassberegninger skal utarbeides ved:

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

9.1.2 Energiplan

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

9.1.3 Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser

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

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

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

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

9.3.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

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

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

9.3.2 Støysonekart

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

9.3.3 Krav til støyfaglig utredning i gul og rød støysone

Der forhold til støy ikke er vurdert i reguleringsplan, eller støyvurderingen er eldre enn 10 år skal det ved oppføring av ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål¹ eller opprettelse av ny grunneiendom, utarbeides en støyfaglig utredning, jf. krav beskrevet i bestemmelse 9.3.6 Støyfaglig utredning.

9.3.4 Gul støysone – vurderingssone

9.3.4.1 Ny bebyggelse

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål¹ kan oppføres i områder med samlet støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 65 dB fra vei og L_{den} 68 dB fra jernbane, jf. T-1442 under følgende vilkår:

- Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.²
- Alle boenheter (*primære og sekundære*) har en stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor fasade)
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (*støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu*)
- Minimum 3 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
- Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
- Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggt teknisk forskrift

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

9.3.4.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger med støyfølsomt bruksformål¹ innenfor gul støysone kan utvides, påbygges og bruksendres under følgende vilkår:

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

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

9.3.5 Rød støysone – forbudssone

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

9.3.5.1 Ny bebyggelse

Oppføring av nye bygninger til støyfølsomt bruksformål¹ eller opprettelse av ny grunneiendom til slikt formål, kan ikke finne sted i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

9.3.5.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål¹ innenfor rød støysonen kan ikke gjenoppbygges, utvides, bruksendres eller påbygges. Etablering av nye boenheter er ikke tillatt.

9.3.5.3 Avviksområder for støy

Innenfor avvikssone for støy, vist med bestemmelsesområde #1 på kommuneplanens arealplankart, kan ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål¹ (med unntak av nye skoler og barnehager) oppføres og eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål¹ utvides og påbygges i områder med støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 70 dB fra vei og L_{den} 73 dB fra jernbane, jf. T-1442 på følgende vilkår:

- Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.²

- Alle boenheter (primære og sekundære) har en stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor fasade)
 - Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
 - Minimum 1 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
 - Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
 - Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggt teknisk forskrift
- Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

9.3.6 Støyfaglig utredning

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

9.3.7 Støy i bygge- og anleggsfasen

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

Opplysning:

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

10. Natur, landskap og grønnstruktur

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

10.1.1 Arealer for masseforvaltning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.6 Vassdrag¹ (bekk, elv, dam og liknende) (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

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

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

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

10.6.1 Byggegrense mot vassdrag:

Der det langs vassdrag¹ ikke er definert hensynssone, gjelder følgende byggegrense mot vassdrag:

- Minste avstand 30 meter i områder avsatt til LNF
- Minste avstand 20 meter i områder avsatt til byggeformål² og blågrønnstruktur.

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

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

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

10.6.2 Vegetasjonsbelte:

Innenfor hensynssone H560_1 skal det langs vassdragene¹ opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte hvor vegetasjon skal bevares på minst 20 meter i områder avsatt til LNF og 10 meter i områder avsatt til byggeformål² og blågrønnstruktur, med mindre annet følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

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

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

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

1. *Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.*

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

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

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

- Tiltak for tilrettelegging av offentlige; friområder, parker, kyststi, turstier, sanitæranlegg og HC-parkering, til allmenn ferdsel og bruk.
- Påfylling av stedefgen sandtype² på eksisterende offentlig sandstrand.
- Regulert småbåthavn i tråd med bestemmelse 19.2
- Regulert brygge eller molo i tråd med bestemmelse 10.8.1.
- Gjenoppføring/reparasjon av tidligere godkjent brygge i tråd med bestemmelse 10.8.2.
- Nyetablering, vedlikehold, flytting og fjerning av offentlige anlegg til navigasjonsmessig bruk.

- g. Offentlig godkjente vann- og avløpsanlegg, forutsatt at disse ikke medfører søknadspliktige terrengendringer.
- h. Tilbygg på inntil 8m² for sanitæranlegg når følgende vilkår er oppfylt:
- 1) Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg, og
 - 2) det kan dokumenteres at sanitæranlegg ikke kan integreres i eksisterende bebyggelse, og
 - 3) tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, i retning bort fra sjø, og
 - 4) tilbygget har materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.
- Nærmere sjø enn angitt byggegrense er det ikke tillatt å fjerne vegetasjon, utenom normal skjøtsel. Verdifulle trær¹ skal bevares.

Opplysning:

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

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

10.8.1 Regulerte brygger

- Oppføring av nye brygger og lignende tiltak tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 11.09.1993. I områder som omfattes av reguleringsplaner som åpner for oppføring av brygger og lignende gjelder følgende:
- a. Det tillates én fastbrygge på maks 10 m² per eiendom med strandlinje.
 - b. Fastbrygger som oppføres langsetter sjøkanten skal ikke ta opp mer enn 6 meter av strandlinjen.
 - c. Der hvor det er langgrunt tillates i tillegg flytebrygge ut til sjødybde på 1,5 meter middelvannstand. Lengden på flytebryggen må ikke overstige 10 meter inkludert landgang, og bredden skal være maksimalt 2,4 meter.
 - d. Fastbrygger skal som hovedregel bygges som pelebrygge eller utkraget brygge.
 - e. Sprengningsarbeider tillates ikke
 - f. Støping i sjøbunn i form av tett konstruksjon/bølgebryter tillates ikke.
 - g. Molo, steinfyllinger og andre bunnmurte brygger er ikke tillatt, annet enn der det følger av reguleringsplan.
 - h. Utriggere tillates ikke.
 - i. Det er ikke tillatt å etablere rekkverk/levegger, lyssetting, flaggstenger eller andre privatiserende elementer på eller ved bryggen.
- Bestemmelsen gjelder ikke regulert felles bryggeanlegg eller småbåthavn.

10.8.2 Etablerte brygger

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

10.8.3 Sandstrender

Det tillates ikke etablering av kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype¹, hverken på land eller i sjø. Tiltak i sjø krever tillatelse fra statsforvalteren.

Opplysning: Etablering av bøyer er søknadspliktig etter havne- og farvannsloven.

1. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø

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

11.1.1 Ved nye tiltak og regulering

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

11.1.2 Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi

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

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

For bebyggelse med høy verneverdi gjelder følgende:

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

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

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

11.1.4 Kulturminne som sekundær boenhet

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

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

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

11.1.5 Ved søknad om riving av kulturminne²

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

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

11.1.6 Solcelleanlegg på kulturminner og i kulturmiljø, jf. pbl. § 11-9 nr. 6

Etablering av solcelleanlegg på bygninger med formell vernestatus, fredet, eller vernet etter pbl., eller på bygninger innenfor kulturmiljø fastsatt i plan, er ikke tillatt uten samtykke fra kommunen (kulturminneforvalter). Tillatelse kan kun gis dersom anlegget ikke forringer kulturminneverdien av bygningen eller kulturmiljøet.

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

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

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

12. Fellesbestemmelser til arealformål

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

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

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

12.2.1 Plassering og terrenginngrep

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

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

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

12.2.2 Andel grøntareal

Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, skal områder avsatt til byggeformål, utenom sentrumsformål, ha en andel grøntareal¹ på bakkenivå som er minimum 30 % av netto tomteareal.

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

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

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

12.3.1 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA)

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

12.3.2 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal lekeareal (MUA)

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

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

12.4.1 Byggegrense mot kjørevei

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

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

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

12.4.2 Byggegrense mot gang og sykkelvei

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

- 15 meter i LNFR-områder
- 7 meter i andre områder

Avstand måles fra midtlinjen i gang og sykkelveien.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Nettstasjoner tillates oppført i områder avsatt til byggeformål¹, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt i LNF-områder i forbindelse med fremføring av strøm til eksisterende og godkjent bebyggelse.
- Nettstasjoner tillates ikke oppført på områder avsatt til uteoppholdsareal (lekeplass) eller innenfor hensynsone for Naturmiljø (H560_1-3), hensynsone nedslagsfelt drikkevann (H110) Faresone Flom (H320), faresone ras og skred (H310) eller båndleggingssone H720, H730 og H735.
- Nettstasjon tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse.
- Nettstasjonen skal i utforming og plassering tilpasses omgivelsene, ved plassering innenfor hensynsone kulturmiljø (H570_1-4) skal utforming og plassering avklares med kommunens byggesaksavdeling (kulturminnegruppe).
- Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, og inntil 2 meter fra eiendomsgrense og regulert vei.
- Nettstasjoner skal ikke komme i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel.
- Nettstasjoner skal ha minimum 5 meter avstand fra annen bebyggelse.

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

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

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

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

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

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

13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse

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

Utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter tillates kun i prioriterte vekstområder¹, eller på arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse på kommuneplanens arealplankart, med mindre annet fremgår av reguleringsplan.

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

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

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

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

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

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

Sekundær boenhet¹ tillates kun i tilknytning til enebolig og skal være integrert i hovedbruksenheten, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, eller i bestemmelser 14.3, 14.4 og 14.5, jf. 11.1.4.

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

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

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

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

13.4.1 Støttemur og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense.

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

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

13.4.2 Mindre tiltak og bygg unntatt søknadsplikt, utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom¹

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre tiltak jf. pbl § 20.5 og byggesaksforskriften (SAK 10) § 4.1 plassert utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom¹, forutsatt at:

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

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

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

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

13.5.1 Frittliggende garasje eller uthus o.l.

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

- Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m² BYA og BRA.
- Der den enkelte reguleringsplan ikke angir lavere høyde, tillates gesimshøyde inntil 3,0 m og mønehøyde tillates inntil 5,0 m. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
- For garasje med innkjøring parallelt med vei, skal avstand til veiformål være minimum 2,0 m.
- For garasje med innkjøring vinkelrett fra vei, skal avstand til veiformål være minimum 5,0 m. Det skal være plass til bil foran garasje på egen tomt (minimum 5 m).
- Bygning skal plasseres minimum 2 meter fra veiformål.
- Bygget kan ikke inneholde rom for varig opphold.
- For riks- og fylkesveier tillates ikke parkering mellom byggegrense og vei.
- Plassering av bygget skal ikke komme i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt eller byggegrense mot kryss.

13.5.2 Avfallshus

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

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

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

14. Bestemmelser til småhusområder

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

14.1.1 Type bebyggelse:

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

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

Bestemmelsenes kapittel 14 gir rammer for bebyggelsens utnyttelse og utforming.

14.1.2 Terrengendringer utenfor byggverkets fotavtrykk

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

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

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

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

14.2 MUA krav (minste uteoppholdsareal) for frittliggende småhusbebyggelse

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

- Eneboliger skal ha minimum 200m² uteoppholdsareal hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 4 meter.
- Tomannsboliger skal ha minimum 150 m² uteoppholdsareal per hovedbruksenhet hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 3 meter.
- Sekundærboenhet skal ha minimum 12 m² uteoppholdsareal som skal være sammenhengende og i direkte tilknytning til boenheten.

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

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

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

14.3.1 Boenheter¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter¹, tillates disse områdene bebygget med to boenheter¹. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundær² boenhet eller én tomannsbolig.

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

14.3.2 Utnyttelse

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

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

Følgende planer gjelder fortsatt mht. utnyttelse:

- a. 179H Del av Poverud Ulven Golfsenter – 1.6.2004
- b. 55i Skustadgata – 18.11.2003

14.3.3 Høyder

Regulert etasjebegrensning oppheves. Der gjeldende regulering ikke angir høyere høyde, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 7,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 9 meter.
- b. For bebyggelse med pulttak og/eller flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Ved kombinasjon med andre takformer tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter.
- c. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 8 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

14.3.4 Tak

Alle takformer og møneretninger tillates, også der annet er bestemt i reguleringsplan. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbhus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:

- a. Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
- b. Gesimshøyde for ark/opplett/kobbhus tillates inntil 8,0 meter, og skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser⁴ tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter. For takterrasser⁴ høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

- a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5 m fra gavlvegg.
- b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 40% av bygningens BYA. Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.3.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

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

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

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

14.3.6 Parkering

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

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

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

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

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

14.4.1 Tilpasning til eksisterende bebyggelse

Plassering av ny bebyggelse skal følge eksisterende bebyggelsesstruktur⁴. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området i byggestil, utforming, materialbruk, farge, skala og form.

14.4.2 Boenheter¹

I områder som er regulert til frittliggende boliger og der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter, tillates én frittliggende enebolig og én integrert sekundær² boenhet.

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

14.4.3 Utnyttelse

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

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

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

14.4.4 Høyder

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

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

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

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

14.4.5 Garasje bod, uthus og andre lignende bygninger

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

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

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

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

14.4.6 Parkering

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

14.4.7 Tak

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

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner.

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

14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet langs sjø⁴(felt GBS) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

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

14.5.1 Boenheter¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter¹, tillates disse områdene bebygget med én frittliggende enebolig per fradelt tomt. Én integrert sekundær² boenhet tillates på tomter over 1200m².

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

14.5.2 Utnyttelse

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

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

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

14.5.3 Høyde

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

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

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

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

14.5.4 Tak

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

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

Takterrasser³ tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter.

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

- a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrasket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5m fra gavlvegg.
- b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 m²

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

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

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

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

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

14.5.6 Parkering

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

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

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

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

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

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

15.1.1 Byggeformål BA1

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

15.1.1.1 Byggeformål BA1.1 (Føyka)

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

15.1.2 Byggeformål BA2

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

15.1.3 Byggeformål BA3

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

15.1.4 Byggeformål BA4

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

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

Innenfor BA4.1 kan det etableres offentlig eller privat tjenesteyting som omfatter boliger med sosiale boformer for eldre, eller personer med nedsatt funksjonsevne.

Øvre Hagen gård, felt ÅN3, tillates bygget om til boliger innenfor eksisterende bebyggelse.

Gårdstunet skal opprettholdes og anlegget tilpasses kulturlandskapet.

Eksisterende terreng og vegetasjon skal inngå som et aktivum i bofelleskapet.

Nødvendige tiltak skal iverksettes slik at tilstøtende landbruksarealer skjermes og landbruksdrift kan pågå uforstyrret.

15.1.4.2 Byggeformål BA4.2 (Blakstad sykehus og Vettre)

Innenfor BA4.2 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.²

Ved ny regulering av Vettre hotell, skal det inn mot Løkenesskogen naturreservat avsettes en buffersoner som sikrer naturmangfold, landskap og avrenning i naturreservatet.

15.1.4.3 Byggeformål BA4.3 (Tronstad)

Innenfor BA4.3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, herunder museumsvirksomhet.

Opplysning:

1. *Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel*
2. *Se rekkefølgekrav i bestemmelse 3.1.3.c*

16. Bestemmelser til andre byggeområder

16.1 Fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 3, 5 og 6)

16.1.1 Grunneiendom

I områder avsatt til fritidsbebyggelse eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF er oppdeling av eksisterende grunneiendom ikke tillatt.

16.1.2 Fritidsbebyggelse utenfor 100 metersbeltet langs sjø¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, tillates oppføring av én fritidsbolig på eksisterende ubebygget tomt og utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til fritidsbebyggelse utenfor 100-meterbeltet langs sjøen, eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF. Tillatelse kan gis under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

Utvidelse av eksisterende fritidsbolig kan ikke medføre opprettelse av ny boenhet på tomten. Grad av utnyttning skal ikke overskride %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal overskrider ikke 125 m².

Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

d. Utebelysning

Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

16.1.3 Fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrensen mot sjø¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan tillates kun tilbygg på inntil 15 m² på eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF og fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrense mot sjø, dersom følgende er oppfylt:

- Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg.
- Samlet BYA på tomten overskrider ikke 125 m² inkludert tilbygget.
- Tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, og i retning bort fra sjø.
- Eksisterende bebyggelse og tilbygg skal ha materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.
- Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.
- Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

Opplysning: Se bestemmelse 2.2 Unntak fra plankrav, og bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø

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

16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBF) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3 og 5)

Innenfor KBF tillates bolig- og fritidsbebyggelse. Fritidsbebyggelse i tråd med reguleringsplan/bestemmelsene i punkt 16.1, og boligbebyggelse i tråd med reguleringsplan.

16.2.1 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig

Innenfor KBF kan eksisterende fritidsbolig bruksendres til helårsbolig, under følgende forutsetninger:

- Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- Boligen har opparbeidet adkomst i tråd med den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm, eller i henhold til regulert standard.
- Det er opparbeidet trygg skolevei³ med maksimal gangavstand på 4 km til barneskole eller etablert skoleskysstilbud.
- Boligen har renovasjonsløsning i henhold til enhver tid gjeldene forskrift om renovasjon.²

For Brønnøya gjelder i tillegg kravene i punkt 16.2.2.

16.2.2 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig, og andre tiltak på Brønnøya

Det skal utarbeides en samlet reguleringsplan for Brønnøya, i tråd med 2.6.4. Det tillates ikke bruksendringer til boliger eller andre tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor kartlagte naturtyper (hensynssoner H560_2 og H560_3), før ny reguleringsplan er vedtatt, jf. 2.6.4.

Utenfor hensynssone H560_2 og H560_3 må nye tiltak være i tråd med gjeldende reguleringsplan. Ikke bebygde tomter kan kun bebygges med fritidsbolig.

Ny reguleringsplan kan åpne for at eksisterende fritidsbolig innenfor området avsatt som KBF kan bruksendres til helårsbolig under følgende tillegg til 16.2.1:

- Hensynet til naturverdier skal sikres.
- Utnyttelsen for boliger og fritidsboliger skal være lik, inntil 70 m² BRA og med et frittliggende uthus på inntil 15 m² BYA.
- Utsprenging av kjellere tillates ikke.

16.2.3 Veier og stier på Brønnøya

Veienes og stienes nåværende standard forutsettes opprettholdt.

Opplysning: Se bestemmelse 16.1 om fritidsbebyggelse.

1. Se Forskrift om renovasjon, Asker kommune
2. Se tillegg 4, definisjon av trygg skolevei

16.3 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 5 og 8)

I områder avsatt til sentrumsformål skal himlingshøyde i bebyggelsens første etasje langs strøkgater¹ ha høyde minimum 4,5 meter, og arealbruken skal være utadvendt.

Gater (kommunal vei og fylkesvei) gjennom sentrumsformål (jf. temakart areal og transport) skal primært utformes med gatepreg og inkludere gode løsninger for busstransport, samt separate anlegg for syklist og fotgjengere. Det skal legges særskilt vekt på trafikksikre løsninger for fotgjengere.

Utbygging skal tilpasses de ulike tettstedenes særpreg og identitet. Type bebyggelse og tjenester som skal planlegges skal drøftes med aktører i lokalsamfunnene. Nye planer skal utformes i nært samarbeid med lokalmiljøene i tettstedet.

Opplysning: Se bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, punkt 9.3.5.3 Avviksområde for støy.

1. Se tillegg 4, definisjon av strøkgate.

16.4 Næringsbebyggelse (NA, NB, NC, ND, NE) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

16.4.1 Næringsformål NA1

Innenfor næringsbebyggelse NA1 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet detaljhandel og større kontorvirksomheter.

16.4.2 Næringsformål NA2

Innenfor næringsbebyggelse NA2 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.1.2 Helse-næring NA2.1

Innenfor næringsbebyggelse NA2.1 kan det etableres arbeidsintensive helserelaterte virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.3 Næringsformål NB1

Innenfor næringsbebyggelse NB1 kan det kun etableres transportbedrifter, verksteder, lagerhaller, bygg- og anleggsvirksomheter, ikke-støyende industrivirksomheter samt plasskrevende varehandel.¹

16.4.4 Næringsformål NB2

Innenfor næringsbebyggelse NB2 kan det kun etableres verksteder, transportbedrifter, lagerhaller og Samleterminal, bygg- og anleggsvirksomheter, samt ikke-støyende industrivirksomheter.

16.4.4.1 Kystkultursenter NB2.1

Innenfor område avsatt som NB2.1 på Nærsnes kan det i tillegg til virksomhet nevnt i NB2 også etableres kystkultursenter.

16.4.5 Næringsformål NC

Innenfor næringsbebyggelse NC kan det kun etableres industrivirksomheter.

16.4.6 Næringsformål ND

Innenfor næringsbebyggelse ND kan det etableres virksomheter som legger til rette for reiseliv, som hotell og servering og annen næringsvirksomhet.

16.4.7 Næringsformål NE

Innenfor næringsbebyggelse NE kan det etableres industrielle aktiviteter, aktiviteter for bevaring og formidling av områdets kulturelle og industrielle historie, kontorer og andre egnede næringsaktiviteter i sammenheng med dette.

Opplysning: Se også bestemmelse 10.1 og 2.4, og R 10.1.

1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel

16.5 Andre typer anlegg (ATA) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

16.5.1 Byggeformål ATA1

Innenfor ATA1 tillates uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser. Mottak og deponi av masser, og eventuelle bygningsmessige tiltak, skal ikke vanskeliggjøre framtidig utvinning av mineralske ressurser innenfor området.

16.5.1.1 Byggeformål ATA1.2 Follestad

Området kan brukes i tråd med 16.5.1. I tillegg kan området benyttes til idrettsformål.

16.5.1.2 Byggeformål ATA1.3 Stokkeråsen

Innenfor ATA1.3 kan det deponeres snø, under forutsetning av at området reguleres. Snødeponi må omsøkes og være i tråd med forurensingsloven.

16.5.2 Byggeformål ATA2

Innenfor ATA2 kan det tillates mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser.

16.5.3 Byggeformål ATA3

ATA3 er avsatt til areal for transformatorstasjoner.

16.5.4 Byggeformål ATA4

ATA4 er avsatt til areal for infrastrukturanlegg.

Opplysning: se også bestemmelse 10.1

16.6 Fritids og turistformål (FC og FT) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3 og 5)

16.6.1 Fritidsbebyggelse FC (Ramton, Solbergstøa, Knattvoldstranda og Rødtangen)

Innenfor FC tillates campingplass med tilhørende service.

16.6.2 Fritidsbebyggelse FT (Verpen)

Innenfor FT tillates utleiehytter og annen turistnæring.

16.7 Idrettsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3, 5 og 6)

16.7.1 Avgrunnsdalen

Området kan tillates benyttet til skyteanlegg med tilknyttede aktiviteter. Området skal være åpent for allmenheten når anlegget ikke er i aktiv bruk.

16.7.2 Vardåsen

Innenfor området kan det etableres idrettsanlegg under forutsetning av at:

- Området reguleres
- Eksisterende stier ivaretas i reguleringsplan.
- Det ikke foretas inngrep i Barlindbekken
- Kartlagte naturtyper i området sikres mot inngrep gjennom reguleringsplan.

16.8 Råstoffutvinning (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3, 5 og 6)

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

17. Grønnstruktur

17.1 Grønnstruktur (pbl. §§ 11-7, nr. 3, 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10)

Innenfor område for grønnstruktur (også vist med Sosi-kode 3002 Blå/grønnstruktur i arealplankartet) skal vegetasjon bevares på en måte som sikrer sammenhengende grønnstruktur og grønne lunger. Det tillates skånsom tilrettelegging for turstier (traseer for ferdsel til fots med bruksbredde på inntil 1,5 meter), naturlekeplasser og friluftsliv, samt lettere, nødvendig skjøtsel av vegetasjon. Terrengendringer er ikke tillatt.

17.2 Friområder (pbl. §§ 11-7, nr. 3 og 11-9, nr. 6)

Innenfor friområder tillates tiltak som styrker allmenhetens bruk av området for natur- og friluftsopplevelser.

18. Landbruks-, natur og friluftsmål (LNFR)

18.1 Fellesbestemmelser LNFR- områder (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

I områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk¹ (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNFR-spredd bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse², gjelder følgende:

18.1.1 Nye bygninger og tiltak i LNFR områder

Oppføring av nye frittliggende bygninger, andre konstruksjoner og anlegg, eller massedeponier, som ikke er ledd i stedbunden næring (ref. H-2401 "Gården som ressurs") er ikke tillatt. Det samme gjelder oppdeling av eksisterende grunneiendom til formål som ikke er ledd i stedbunden næring. Unntak følger av bestemmelser 18.2, 18.3 og 18.4 nedenfor.

Oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg tillates ikke på dyrket eller dyrkbar mark, eller i områder med produktiv skog eller myr, med mindre annet følger av jordloven.

Nye tiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som allé beplantning, tuntrær og andre karakteristiske enkelt trær, åkrer, slåtteenger, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier, tufter, andre spor etter eldre bosetning og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

18.1.2 Etablering av adkomst og avkjørsel

Nye adkomster og adkomst til nye eiendommer skal godkjennes av veieier.

18.1.3 Nedslagsfelt drikkevann³

Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse til tiltak innenfor nedslagsfeltet. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssone H110, skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Det skal sendes inn hogstmelding ved hogst innenfor nedslagsfeltet/sikringssonen. Ved landbrukstiltak som berører sikringssone H110, herunder maskinell hogst/planting skal det innhentes uttalelse fra vannverkseier.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, i tråd med klausuleringsbestemmelser eller etter annet lovverk. Bestemmelsen gjelder ikke for Brjør vann med tilhørende nedslagsfelt.

18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder (Røyken næringspark felt D)

Områdene er avsatt som LNF og landskapet skal reetableres/tilbakeføres. Områdene kan gjenfylles for å tilpasse tilstøtende områder, beplantes med stedegen vegetasjon, og tilrettelegges for friluftsliv. Tiltak for slik reetablering er unntatt fra det generelle byggeforbudet i 18.1.1

Opplysning:

1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
2. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.
3. Se bestemmelse 21.1 om hensynssone drikkevann, og 19.4 om vern av sjø og vassdrag (Drikkevann)

18.2 LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk¹ (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

18.2.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk, under følgende forutsetninger:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b,c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

- a. Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- b. Grad av utnyttning for boligbebyggelsen skal ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 300m² BYA.
- c. eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
- d. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
- e. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.
- f. Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til gjeldende vei- og gatenorm².
- g. Nye tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluftsliv- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

Bestemmelsen gjelder ikke for tomter med areal på inntil 2000m² som er bebygget med bolighus, rammen for utvidelse av slik bebyggelse følger av bestemmelse 18.3.1.

18.2.2 Terrengendringer og deponering av masser

Større terrengendringer som utfylling, oppbevaring utover 300m³ eller uttak av masser som ikke inngår i «gården som ressurs» må følge av reguleringsplan. Krav om reguleringsplan gjelder ikke terrengendringer som er unntatt søknadsplikt etter pbl. § 20-5.

Mindre justering av eksisterende fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeiter med mindre utfylling av rene masser (maks 10000m³) for å forbedre dyrkingsforhold og øke dyrket areal på dårlig arrondert jord tillates også uten reguleringsplan. Søknad sendes til landbrukskontoret.

Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6; 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.

1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
2. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

18.3 LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 3, 5 og 6, og 11-11, nr. 2)

18.3.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse, og for tomter på under 2000m² beliggende i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b,c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse

1. Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 200m²BYA.
2. Eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
3. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
4. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

c. Boenheter

Tomten kan inneholde inntil én hovedbruksenhet, samt én integrert sekundær boenhet på inntil 60 m² BRA + bodareal på inntil 5m² BRA, og garasje. Areal til overbygget parkering medregnes i maksimal størrelse av sekundær boenhet.

d. Uteoppholdsareal

1. Uteoppholdsareal for hovedbruksenhet skal være minimum 200 m², hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal.
2. Uteoppholdsareal for sekundær boenhet skal være minimum 30 m²
3. Uteoppholdsareal skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstillende nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
4. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3.
5. Areal avsatt til kjøring, parkering, renovasjon og lignende skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

e. Parkering

Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

f. Høyder

1. Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
2. Garasjer tillates med gesimshøyde inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 4,5 meter.
3. Garasje/uthus skal være tilpasset hovedhuset.
4. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
5. Bebyggelse på gårdstun skal tilpasses tunstruktur og øvrig bebyggelse.

g. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

h. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluft- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse

Det tillates ikke nye fritidsboliger i LNF områder med spredt bebyggelse. Eksisterende fritidsboliger kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4- og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

1. Utvidelse av eksisterende fritidsbolig ikke medfører opprettelse av ny boenhet på tomten.
2. Grad av utnytting ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal ikke overstige 125 m².
3. Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumentert sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

d. Utebelysning

Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

f. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluft- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.3 Bruksendring

Eksisterende fritidsbolig kan bruksendres til helårsbolig under de forutsetninger som følger av bestemmelse 16.2.1 Felt KBF.

Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.

1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.

2. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.

18.4 LNFR- areal for spredt næringsbebyggelse – LNFN Rødbysætra (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 11-11, nr. 2)

Innenfor området avsatt til LNF spredt næringsbebyggelse felt LNFN Rødbysætra tillates næringstiltak knyttet til naturopplevelser, undervisning og overnatting. Slike tiltak omfattes ikke av det generelle byggeforbudet i 18.1. Før området inngår i reguleringsplan kan samlet BYA på eiendommen ikke overstige 700 m², hvorav 200 m² skal være biloppstillingsplass.

Opplysning:

1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.

19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

19.1 Farled (hoved- og biled) (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

I farled er det ikke tillatt med tiltak eller inngrep som vanskeliggjør for, eller kommer i konflikt med, bruken som farled.

Opplysning: Forbudet gjelder bl.a. tiltak som bøyer og dumping av masse eller gjenstander. Søknad om tiltak skal behandles av Kystverket etter havne- og farvannsloven.

19.2 Småbåthavn (jf. pbl. §§ 11-7, nr. 6, 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

Innenfor område avsatt til småbåthavn med tilhørende strandsone er det tillatt med reparasjon/vedlikehold på eksisterende godkjente bygninger og anlegg, forutsatt at dette ikke medfører utvidelse eller endring.

Det tillates riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring. Småbåthavners land- og bryggeanlegg skal være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

Etablering av småbåthavn tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

Opplysning: Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø, og 2.1 krav om reguleringsplan.

19.3 Friluftsområde i sjø (pbl. §§ 11-7, nr. 6 og 11-11, nr. 3 og 5)

Innenfor området avsatt til friluftsområde i sjø tillates tilrettelegging for allmenhetens bruk av området.

19.4 Drikkevann (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr. 3 og 5)

Det er følgende drikkevannskilder i Asker kommune:

Setervannet, Sandungen, Striglevann og Husebyvannet. Bjørvann er krisevannkilde.

Drikkevannskildene er gitt arealformål drikkevann i arealplankartet, og nedslagsfeltet for de aktuelle vannene er merket med sikringssone H110 nedslagsfelt drikkevann, med tilhørende bestemmelser i 21.1 og 18.1.3.

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø

20.1 Hensynssone landskap (villalandskap), H550 (pbl. §§ 11-8, c og 11-9, nr. 5 og 6)

For områder med hensynssone villalandskap (H550_2) fremgår utnyttelsesgrad av bestemmelse 14.3.2 og 14.4.3.

20.2 Hensynssone bevaring naturmiljø, H560 (pbl. §§ 11-8, bokstav c og 11-9, nr. 5 og 6)

20.2.1 Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1

Innenfor hensynssone H560_1 tillates ikke tiltak som forringer miljøkvaliteten i sjø og vassdrag, jf. bestemmelse 10.6. Til byggesøknad skal det dokumenteres at tiltaket ikke reduserer miljøtilstanden i sjø og vassdrag, og eventuelt redegjøres for hvilke avbøtende tiltak som må gjennomføres.

20.2.2 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_2

Innenfor hensynssonen H560_2 skal naturområder og naturtyper av høy verdi ivaretas og sikres mot inngrep. Vegetasjon skal bevares.

Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssonen H560_2, skal en fagkyndig biolog kartlegge naturverdier og vurdere eventuelle avbøtende tiltak og eventuelle avbøtende tiltak skal sikres gjennomført. Dette gjelder ikke for reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2010.

20.2.3 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_3

Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Naturmangfoldloven og kartlagte naturtyper etter NiN- registreringer skal bevares og sikres

gjennom fremtidig planlegging/regulering. I ny reguleringsplan for Brønnøya skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres. Områder med naturtyper skal sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Skjøtsel på og bekjempelse av fremmede arter må sikres gjennom bestemmelser ved regulering. Det skal også innarbeides i reguleringsbestemmelser at rigg- og anleggsområder ikke tillates i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres, jf. oppdatert temakart - natur i Asker kommunes kartbase (Asker-kart) og Miljødirektoratets kartdatabase;

<https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/naturbase/>

Opplysning: Se bestemmelse 10.5 Naturmangfold om krav til naturtypekartlegging og R 20.2 om kartgrunnlag.

1. Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.

20.3 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570 (§ 11-8, bokstav c)

20.3.1 Bevaring kulturmiljø H570_1

I bevaring kulturmiljø H570_1 skal nye tiltak tilpasses eksisterende kulturmiljø og landskap. Verneverdig bebyggelse, spor etter tradisjonell landbruksdrift, og andre kulturminner skal søkes bevart. Trerekker og verdifulle trær¹ skal bevares.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

Ferdsel som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet er ikke tillatt.

Første ledd, første setning gjelder ikke for tiltak som omfatter jernbaneteknisk infrastruktur.

20.3.2 Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3

Innenfor området Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3 gjelder følgende:

- Stedets egenart og særpregede kulturmiljø skal opprettholdes.
- Alle tiltak innenfor hensynssonen skal ta hensyn til kulturmiljøet, herunder dynamittfabrikken, de verneverdige bolighusene og Kongsdelene kirke.
- Alle bolighus med tilhørende uthus bør bevares.
- Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at det er tatt et helhetlig hensyn til kulturmiljøet. Kommunen skal innhente uttalelse fra Viken fylkeskommune.

20.3.4 Hensynssone historisk veifar H570_4

Veifarene skal bevares. Ved skogsdrift og andre tiltak skal veifarene sikres mot skade innenfor hensynssonen. Veifarene skal ryddes, holdes åpne, og være tilgjengelig for ferdsel.

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

21. Hensynssoner fare og sikring

21.1 Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann, H110 (pbl. § 11-8, bokstav a, § 11-11 nr. 6)

21.1.1. Forbud mot tiltak

Innenfor sikringssonen tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd, unntatt tiltak på eksisterende bygninger. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse innenfor nedslagsfeltet. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssonen skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder klausuleringsavtaler. Forbudet i første ledd, første setning, gjelder ikke landbrukstiltak, slike tiltak innenfor nedslagsfeltet reguleres av bestemmelse 18.1.3.

21.1.2 Forbud mot ferdsel og aktiviteter ved drikkevannkildene¹:

Innenfor sikringssonen er det forbudt med all ferdsel og aktiviteter som kan medføre at drikkevannet blir forurenset. Følgende er uansett ikke tillatt:

- a. All ferdsel på og i vannet/drikkevannskilden, herunder også bading, vading, skøyter, båt, kajakk etc. (Forbudet gjelder også husdyr.)
- b. Fisking, pilking etc.
- c. Vasking av gjenstander
- d. Slå leir/raste (telt, hengekøye, brenne bål, campingvogn mv.) nærmere vannkanten enn 50 meter.
- e. Etterlate seg søppel/avfall
- f. Riding nærmere vannkanten enn 100 meter
- g. Utslipp av helseskadelige vesker og stoffer (fra f.eks. maskiner, biler, campingvogner eller lignende, ved vask, reparasjon, oljeskift etc.)

Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt. Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder bruk av båt i forbindelse med oppsyn av drikkevannskilden. Forbudet gjelder for arealformålene LNFR, LNFR-spredt bebyggelse og vern av sjø og vassdrag(drikkevann).

Første ledd, punkt a-d og f, gjelder ikke for Brjørsvann med tilhørende nedslagsfelt.

Opplysning:

1. Drikkevannskildene er gitt arealformålet Vern av sjø og vassdrag, hvilke av vannene innenfor hensynssonen som er drikkevannskilder fremgår av bestemmelse 19.4.

21.2 Sikringssone tiltak under terrengnivå, H190_1 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.2.1 Veitunell

Innenfor sikringssone for tiltak under terrengnivå, H190, gjelder bestemmelser i gjeldende kommunedelplan sin helhet (E18 og E134).

21.2.2 Jernbanetunnel

Innenfor sikringssone Jernbanetunnel, H190, kan det ikke foretas boring uten positiv uttalelse fra Bane Nor.

21.3 Faresone flom, H320 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor området angitt som faresone flom (H320) skal det foretas redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

21.4 Faresone ras og skred (kvikkleire), H310 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone ras og skred (kvikkleire) (H310) skal det foretas og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

Opplysning: Se byggeteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom, med tilhørende veiledninger)

21.5 Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler), H370 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.5.1 Faresone H370_1

Innenfor områder angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_1 tillates ikke ny bebyggelse og anlegg. Anleggsarbeid og tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

21.5.2 Faresone H370_2

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_2:

- a. Skal konsekvenser for ny bebyggelse og anlegg, beregnet for personopphold, dokumenteres. Dokumentasjonen skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og eventuelle avbøtende tiltak.
- b. Skal bygninger plasseres med avstander til kraftledningen i samsvar med krav etter el-tilsynsloven og tilhørende forskrifter.

- c. Tillates ikke tiltak etter pbl. § 20-1 uten at dette er avklart med berørte parter/myndigheter gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse.

21.6 Faresone brann- og eksplosjon, H350 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.6.1 Bjørndalen, H350_1 – 3

- a. Innenfor faresone H350_1 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller offentlig samferdselsanlegg (pbl. § 11-7 nr. 2).
- b. Innenfor faresone H350_2 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1).
- c. Innenfor faresone H350_3 tillates ikke ny blokkbebyggelse, ny bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller annen bebyggelse der flere mennesker oppholder seg i større forsamlinger.
- d. Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor hensynssonene, skal det foreligge positiv uttalelse fra Orica Norway AS og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)

21.6.2 Engene, H350_4 – 5

- a. Innenfor hensynssone H350_4 (5 kPa) tillates ikke nye tiltak før området inngår i reguleringsplan.
- b. Innenfor hensynssone H350_5 (2 kPa) tillates tiltak etter pbl. § 20-1 på tomter med eksisterende bebyggelse. Oppføring av ny bebyggelse i form av ene- og tomannsboliger tillates. Annen type bebyggelse kan ikke tillates før det er fremlagt dokumentasjon på at planlagt bebyggelse ikke utløser vesentlig økt risiko.

21.7 Faresone skytebane H360 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved bruk av skytebane er fareområdet ikke åpent for allmenn ferdsel.

22. Hensynssone infrastruktur

22.1 Infrastruktursone miljølokk, H430 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Innenfor infrastruktursone for miljølokk, H430, gjelder bestemmelser i kommunedelplan for E18-KORRIDOREN I ASKER, SLEPENDEN – DRENGSRUD, vedtatt 8.11.16.

23. Båndleggingssoner

23.1 Båndlagt areal etter naturmangfoldloven, H720 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor hensynssone H720 skal det foreligge positiv uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken.

23.2 Båndlagt areal etter lov om kulturminner, H730 (pbl. § 11-8, bokstav d)

23.2.1 Generelt

Området er båndlagt i påvente av en avklaring om fredning etter Lov om kulturminner. Området skal behandles som fredet inntil det foreligger endelig fredningsvedtak. Alle tiltak innenfor området skal godkjennes av Viken fylkeskommune.

23.2.2 Automatisk fredet kirke og -gravplass

Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredet kirke og gravplass med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Innenfor middelaldergravplass er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Alle tiltak

innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

23.3 Båndlagt areal etter markaloven, H735 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Innenfor markagrensen vist på kommuneplanens arealplankart gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» som ble vedtatt av kongen i statsråd og trådte i kraft 1.9.2009.

23.4 Båndlagt areal etter Energiloven H740 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

24. Bestemmelsesområder

24.1 Bestemmelsesområder (pbl. § 11-9)

Det er avsatt følgende bestemmelsesområder på kommuneplanens arealplankart med tilhørende bestemmelser:

1. **Avvikssone støy - Avvikstoy #1**, jf. bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, bestemmelse 9.3.5.3 Avviksområder for støy.
2. **Dikemark - Dikemark #2**, jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
3. **Øvre Hallenskog - Øvre Halenskog #3** jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
4. **Slemmestad kommunedelplan - Slemmestad kdpl #4**, jf. bestemmelse 3.1 Rekkefølgekrav.
5. **Ny Røykenvei - Ny røykenvei #5**, jf. bestemmelse 8.3
6. **100 m belte - 100m belte #6**, jf. bestemmelser; 2.2 Unntak fra plankrav, 14.1 Boligområder, 16.1 Fritidsbebyggelse, 18.2 og 18.3 LNFR.
7. **Prioriterte vekstområder - Pri vekstomr #7**, jf. bestemmelse 13.1 Feltutbygging.
8. **Nullvekst nord - Nullvekst nord #8**, jf. bestemmelser; 3.1 Rekkefølgekrav, 8.2 Parkeringsnorm.
9. **Nullvekst syd - Nullvekst sør #9**, jf. bestemmelser; 8.2 Parkeringsnorm.
10. **Bestemmelsesområde landskapsreparasjon # 10**, jf. bestemmelse 18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 79, Bruksnummer 645, Seksjonsnummer 45 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret Data uthentet 10.04.2025 kl. 10.25
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk Oppdatert per 10.04.2025 kl. 10.25

Adresse (r) :

Gateadresse: **Åmotlia 5**
Gatenr: **1581**
Kommune: **ASKER**
Postkrets: **1389 HEGGEDAL**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2002/32940-1/100 12.11.2002 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 1 790 000
Omsetningstype: Fritt salg
ØINES TORFRID LILLIAN
FØDT: 28.09.1929

Andel i realsameie:

2009/749886-2/200 07.10.2009 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 646 IDEELL: 1/144

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 servitutter eldre enn festekontrakten.

For andre heftelser, se matrikkelenheter som er registrert som hjemmelshavere.

Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA

2001/27021-2/100 04.10.2001 **GRENSEJUSTERING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2001/27360-1/100 08.10.2001 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 45
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 2/120

2009/750375-2/200 07.10.2009 **GRENSEJUSTERING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/528934-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 0220 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 45

2024/108780-1/200 01.01.2024 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 3025 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 45

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

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 tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 79, Bruksnummer 646 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret Data uthentet 02.04.2025 kl. 15.16
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk Oppdatert per 02.04.2025 kl. 15.16

Adresse (r) :

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2009/749886-2/200 07.10.2009 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 78 FNR: 0 SNR: 1 IDEELL:
87/2032
KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 78 FNR: 0 SNR: 2 IDEELL:
83/2032
KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 78 FNR: 0 SNR: 3 IDEELL:
43/1016
KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 78 FNR: 0 SNR: 4 IDEELL:
79/2032
KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 78 FNR: 0 SNR: 5 IDEELL:
19/508
KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 78 FNR: 0 SNR: 6 IDEELL:
79/2032
KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 78 FNR: 0 SNR: 7 IDEELL:
87/2032
KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 78 FNR: 0 SNR: 8 IDEELL:
87/2032
KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 78 FNR: 0 SNR: 9 IDEELL:
87/2032
KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 78 FNR: 0 SNR: 10 IDEELL:
89/2032
KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 78 FNR: 0 SNR: 11 IDEELL:
87/2032
KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 78 FNR: 0 SNR: 12 IDEELL:
89/2032
KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 1 IDEELL:
1/144
KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 2 IDEELL:
1/144
KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 3 IDEELL:
1/144
KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 4 IDEELL:
1/144
KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 5 IDEELL:
1/144
KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 6 IDEELL:
1/144
KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 7 IDEELL:
1/144
KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 8 IDEELL:

1/144
 KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 9 IDEELL:
 1/144
 KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 10 IDEELL:
 1/144
 KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 11 IDEELL:
 1/144
 KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 12 IDEELL:
 1/144
 KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 13 IDEELL:
 1/144
 KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 14 IDEELL:
 1/144
 KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 15 IDEELL:
 1/144
 KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 16 IDEELL:
 1/144
 KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 17 IDEELL:
 1/144
 KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 18 IDEELL:
 1/144
 KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 19 IDEELL:
 1/144
 KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 20 IDEELL:
 1/144
 KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 21 IDEELL:
 1/144
 KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 22 IDEELL:
 1/144
 KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 23 IDEELL:
 1/144
 KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 24 IDEELL:
 1/144
 KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 25 IDEELL:
 1/144
 KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 26 IDEELL:
 1/144
 KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 27 IDEELL:
 1/144
 KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 28 IDEELL:
 1/144
 KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 29 IDEELL:
 1/144
 KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 30 IDEELL:
 1/144
 KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 31 IDEELL:
 1/144
 KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 32 IDEELL:
 1/144
 KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 33 IDEELL:
 1/144
 KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 34 IDEELL:
 1/144
 KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 35 IDEELL:
 1/144
 KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 36 IDEELL:
 1/144
 KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 37 IDEELL:
 1/144
 KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 38 IDEELL:
 1/144
 KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 39 IDEELL:
 1/144

KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 40 IDEELL:
 1/144
 KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 41 IDEELL:
 1/144
 KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 42 IDEELL:
 1/144
 KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 43 IDEELL:
 1/144
 KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 44 IDEELL:
 1/144
 KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 45 IDEELL:
 1/144
 KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 46 IDEELL:
 1/144
 KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 47 IDEELL:
 1/144
 KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 48 IDEELL:
 1/144
 KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 49 IDEELL:
 1/144
 KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 50 IDEELL:
 1/144
 KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 51 IDEELL:
 1/144
 KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 52 IDEELL:
 1/144
 KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 53 IDEELL:
 1/144
 KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 54 IDEELL:
 1/144
 KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 55 IDEELL:
 1/144
 KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 56 IDEELL:
 1/144
 KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 57 IDEELL:
 1/144
 KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 58 IDEELL:
 1/144
 KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 59 IDEELL:
 1/144
 KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 60 IDEELL:
 1/144
 KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 61 IDEELL:
 1/144
 KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 62 IDEELL:
 1/144
 KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 63 IDEELL:
 1/144
 KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 64 IDEELL:
 1/144
 KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 65 IDEELL:
 1/144
 KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 66 IDEELL:
 1/144
 KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 67 IDEELL:
 1/144
 KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 68 IDEELL:
 1/144
 KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 69 IDEELL:
 1/144
 KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 70 IDEELL:
 1/144
 KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 71 IDEELL:

1/144
 KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 645 FNR: 0 SNR: 72 IDEELL:
 1/144



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00015390	02.04.2025	1110250084

Om dokumentet

Ident
 2001/27020/100

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
 Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

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. Servitutetter 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 servitutetter eldre enn festekontrakten.

For andre heftelser, se matrikkelenheter som er registrert som hjemmelshavere.

Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA

2001/27020-1/100 04.10.2001 **REGISTRERING AV GRUNN**
 Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3203 GNR: 79
 BNR: 9

2001/27020-2/100 04.10.2001 **GRENSEJUSTERING**
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2009/750375-2/200 07.10.2009 **GRENSEJUSTERING**
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/128810-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
 00:00

Tidligere:
 KNR: 0220 GNR: 79 BNR: 646

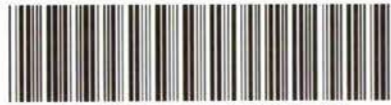
2024/108851-1/200 01.01.2024 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
 00:00

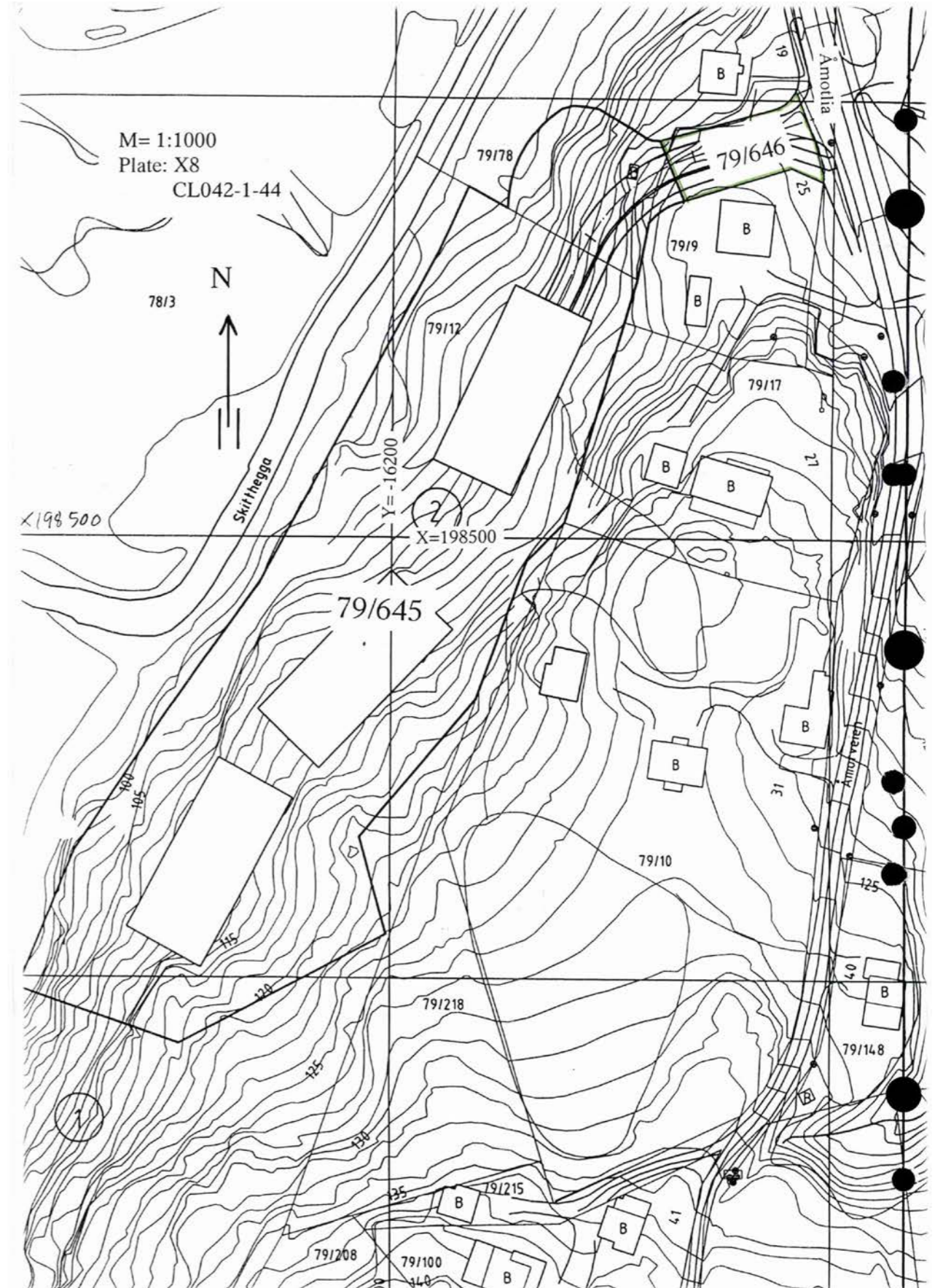
Tidligere:
 KNR: 3025 GNR: 79 BNR: 646

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.

Kommune ASKER		 Doknr: 27020 Tinglyst: 04.10.2001 Emb. 100 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		MIDLERTIDIG FORRETNING <input type="checkbox"/> uten grensejustering <input checked="" type="checkbox"/> med grensejustering J. nr. 276/01	
Midlertidig forretning for					
Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Dagbokstempel TINGLYST ASKER OG BÅRUM HERREDSRETT 04 OKT 2001 DAGBOKNR: 27020	
	79	646			
Representasjonspunkt	X	Y	Z	Kartblad CL042-1-44	
	198590	-16120			
		X	Landsnett		
			NGO III		
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr. 70, § 2 - 6, attesteres at det er rekvirert					
Dato	24.09.01				
Rekvirert	<input checked="" type="checkbox"/>	delingsforretning for en parsell av kartforretning over festgrunn av			Gnr. 79 Bnr. 9
Rekvirent	Navn AS Selvaagbygg v/Jarle Austad				
Tillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	bygningsrådet i møte den		Dato	Sak nr.
		etter delegasjon den		13.09.01	0686/01
Nødvendig tillatelse fra andre organer er også gitt, se pbl. § 63 nr. 3, jfr. § 95 nr. 2					
Beskrivelse	Felles atkomst. Det grensejusteres ca 100 m ² fra gnr. 79 bnr. 78 til gnr. 79 bnr. 646.				
Beliggenhet og grenser	<input checked="" type="checkbox"/>	er påvist i marken		Anslått areal	ca 0,5 da
Innbetalte gebyrer	kr 6.892,-				
Målebrev	Frist for utstedelse av målebrev: 26.09.04				
Underskrift Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist. Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen. Vilkårene for å fullføre forretningen er til stede.					
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift		
Asker	26.09.01	<i>Håkon Løvli</i> Håkon Løvli	<i>Ronald Hansen</i> Ronald Hansen		
Tinglysing					
Dagbokstempel		Tinglystingsstempel			
TINGLYST ASKER OG BÅRUM HERREDSRETT 04 OKT 2001 DAGBOKNR: 27020					
Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev					
Dato	Målebrev nr.	Underskrift			



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00015383	02.04.2025	1110250084

Om dokumentet

Ident
2009/750375/200

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.


Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

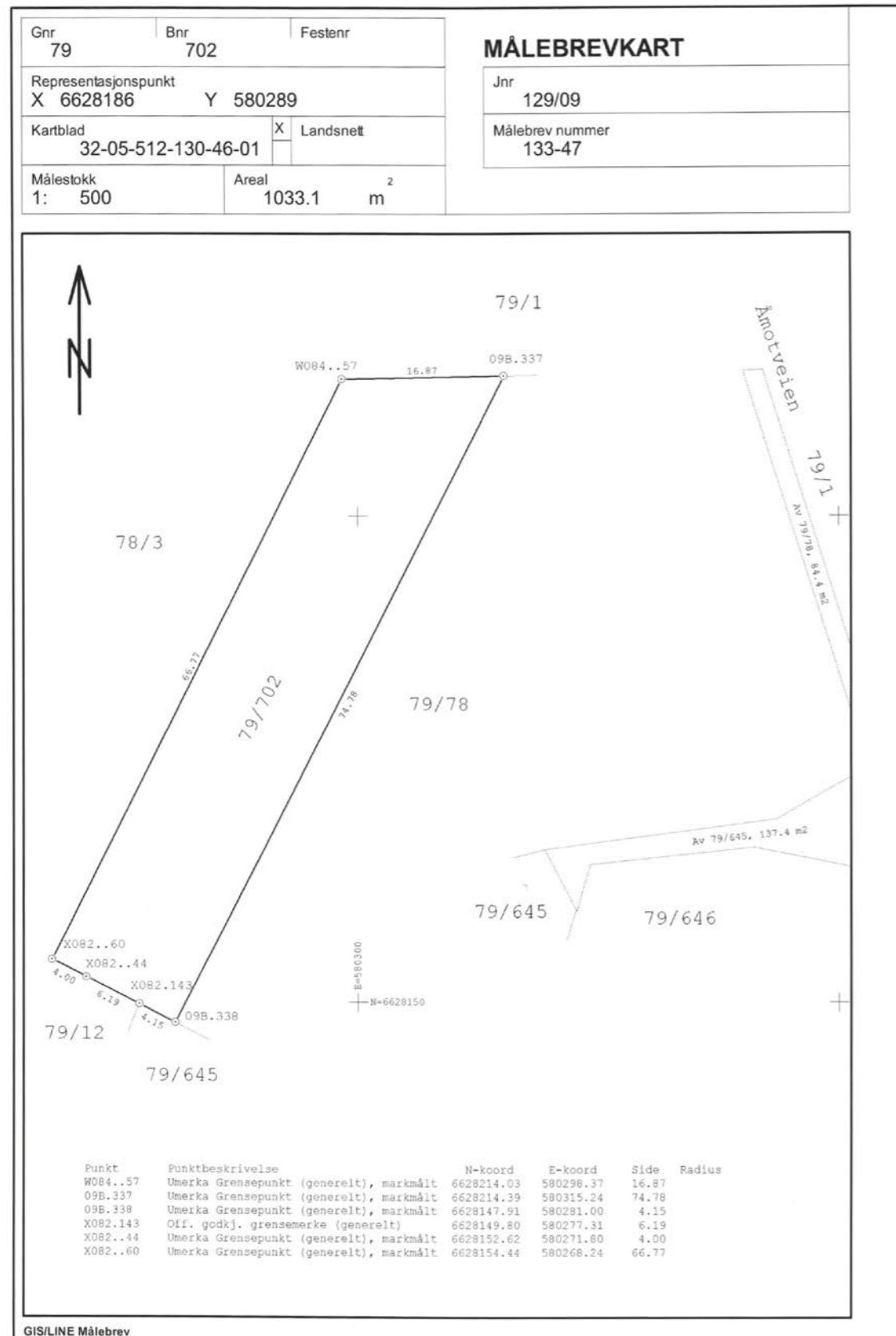
Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Ref. 0703

MÅLEBREV		<input checked="" type="checkbox"/> uten grensejustering <input type="checkbox"/> med grensejustering																
Kommune Asker 0220 074578964		J.nr. 129/09 Målebrev nr. 133-47 Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.																
Målebrev over <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Eiendom</th> <th>Gnr.</th> <th>Bnr.</th> <th>Festenr.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>79</td> <td>702</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4">Bruksnavn/adresse</td> </tr> <tr> <td>Areal</td> <td colspan="2">1033.1</td> <td>m²</td> </tr> </tbody> </table>			Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.		79	702		Bruksnavn/adresse				Areal	1033.1		m ²
Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.															
	79	702																
Bruksnavn/adresse																		
Areal	1033.1		m ²															
Delingsloven § 4-2 første ledd Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.																		
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Dato for forretningen</td> <td>4.9.2009</td> </tr> <tr> <td>Rekvirent</td> <td>Bakke Nitteberg Eiendom AS og Åmotlia Boligsameie</td> </tr> <tr> <td>Bestyrer</td> <td>Ronald Hansen</td> </tr> <tr> <td>Forretning</td> <td> Kart- og delingsforretning over del til turvei av gnr. 79 bnr. 78. Følgende grensejusteringer er utført: 137.6 m² fra gnr. 79 bnr. 645 til gnr. 79 bnr. 646 og 84.4 m² fra gnr. 79 bnr. 78 til gnr. 79 bnr. 1. Partene har godkjent grensejusteringa ved underskrift i protokollen. Grensjusteringen er gjort i henhold til reguleringsplan og angår samferdsel (veiformål). </td> </tr> </table>			Dato for forretningen	4.9.2009	Rekvirent	Bakke Nitteberg Eiendom AS og Åmotlia Boligsameie	Bestyrer	Ronald Hansen	Forretning	Kart- og delingsforretning over del til turvei av gnr. 79 bnr. 78. Følgende grensejusteringer er utført: 137.6 m ² fra gnr. 79 bnr. 645 til gnr. 79 bnr. 646 og 84.4 m ² fra gnr. 79 bnr. 78 til gnr. 79 bnr. 1. Partene har godkjent grensejusteringa ved underskrift i protokollen. Grensjusteringen er gjort i henhold til reguleringsplan og angår samferdsel (veiformål).								
Dato for forretningen	4.9.2009																	
Rekvirent	Bakke Nitteberg Eiendom AS og Åmotlia Boligsameie																	
Bestyrer	Ronald Hansen																	
Forretning	Kart- og delingsforretning over del til turvei av gnr. 79 bnr. 78. Følgende grensejusteringer er utført: 137.6 m ² fra gnr. 79 bnr. 645 til gnr. 79 bnr. 646 og 84.4 m ² fra gnr. 79 bnr. 78 til gnr. 79 bnr. 1. Partene har godkjent grensejusteringa ved underskrift i protokollen. Grensjusteringen er gjort i henhold til reguleringsplan og angår samferdsel (veiformål).																	
Underskrift <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Sted</th> <th>Dato</th> <th>Underskrift</th> <th>Underskrift</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Asker</td> <td>08.09.2009</td> <td><i>Trond Haukeland</i> Trond Haukeland</td> <td><i>Ronald Hansen</i> Ronald Hansen</td> </tr> </tbody> </table>			Sted	Dato	Underskrift	Underskrift	Asker	08.09.2009	<i>Trond Haukeland</i> Trond Haukeland	<i>Ronald Hansen</i> Ronald Hansen								
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift															
Asker	08.09.2009	<i>Trond Haukeland</i> Trond Haukeland	<i>Ronald Hansen</i> Ronald Hansen															
GAB Registreringsstempel	Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2) Dagbokstempel  Doknr: 750375 Tinglyst: 07.10.2009 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM																	
Påtegninger (rettelser o.l.) <div style="border: 1px solid black; height: 80px; width: 100%;"></div>																		

GIS/LINE Målebrev



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00015382	02.04.2025	1110250084

Om dokumentet

Ident
2001/27360/100

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST ASKER OG BARNHOLM BODDENSRETT
08 OKT 2001
DAGBOKNR: 27360

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr
0220	Asker	79	645	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	ideell andel ³⁾
151259	Stein Underland	1/1

3. Begjæring													
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.													
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	leggs-areal ⁶⁾		
1				13				25					
2				14				26					
3				15				27					
4				16				28					
5				17				29					
6				18				30					
7				19				31					
8				20				32					
9				21				33					
10				22				34					
11				23				35					
12				24				36					
Sum tellere:				120	= nevner:				120				

4. Supplerende tekst ⁷⁾	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.	

Doknr: 27360 Tinglyst: 08.10.2001 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 28).
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).	

6. Tegninger m v	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 10.nov. 2000	For Stein Underland e. spes. fullmakt Ole Løken ADVOKAT <i>[Signature]</i>	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller

Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato _____ Underskrift _____

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

Befaring er foretatt

Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾

Tillatelsen er inntatt nedenfor

Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr | Bnr | Fnr | Snr | _____

79 | 645 | _____ | _____ | Asker kommune

Dato | Stempel og underskrift

27.09.01

ASKER KOMMUNE
KART- OG FORMÅLINGSDDELINGEN
Håkon Lovli R. Hansen

Noter:

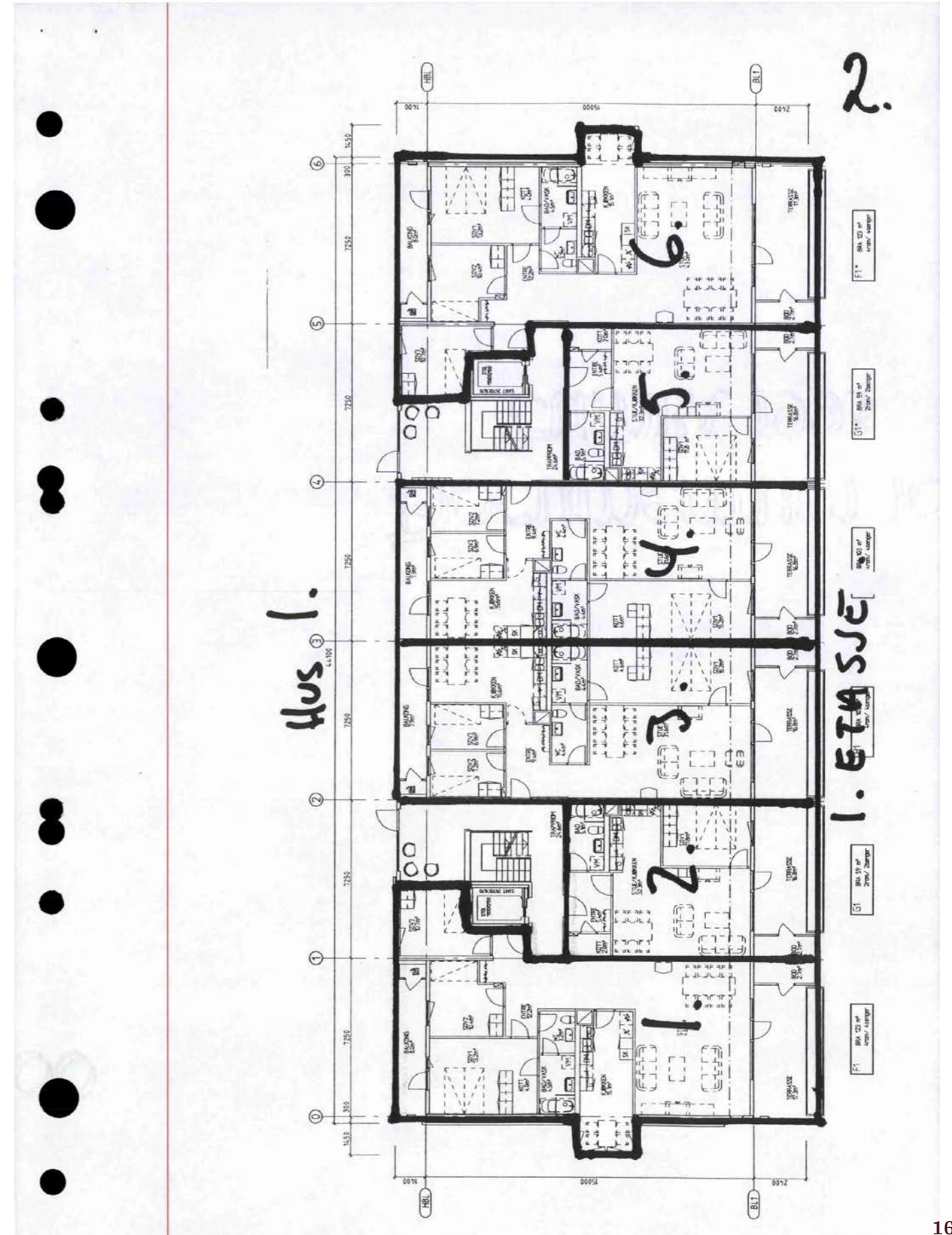
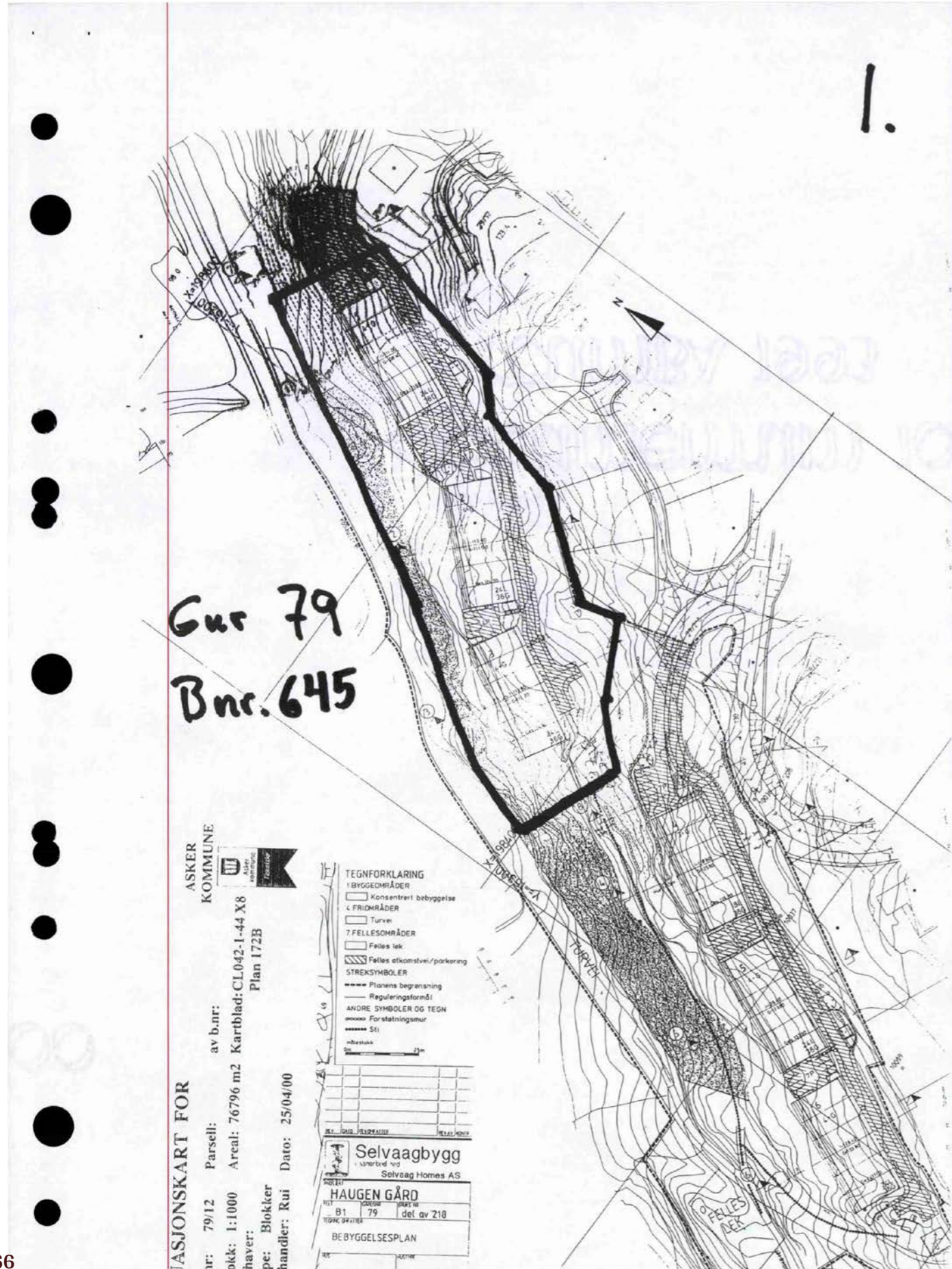
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er nødvendig, inntatt styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

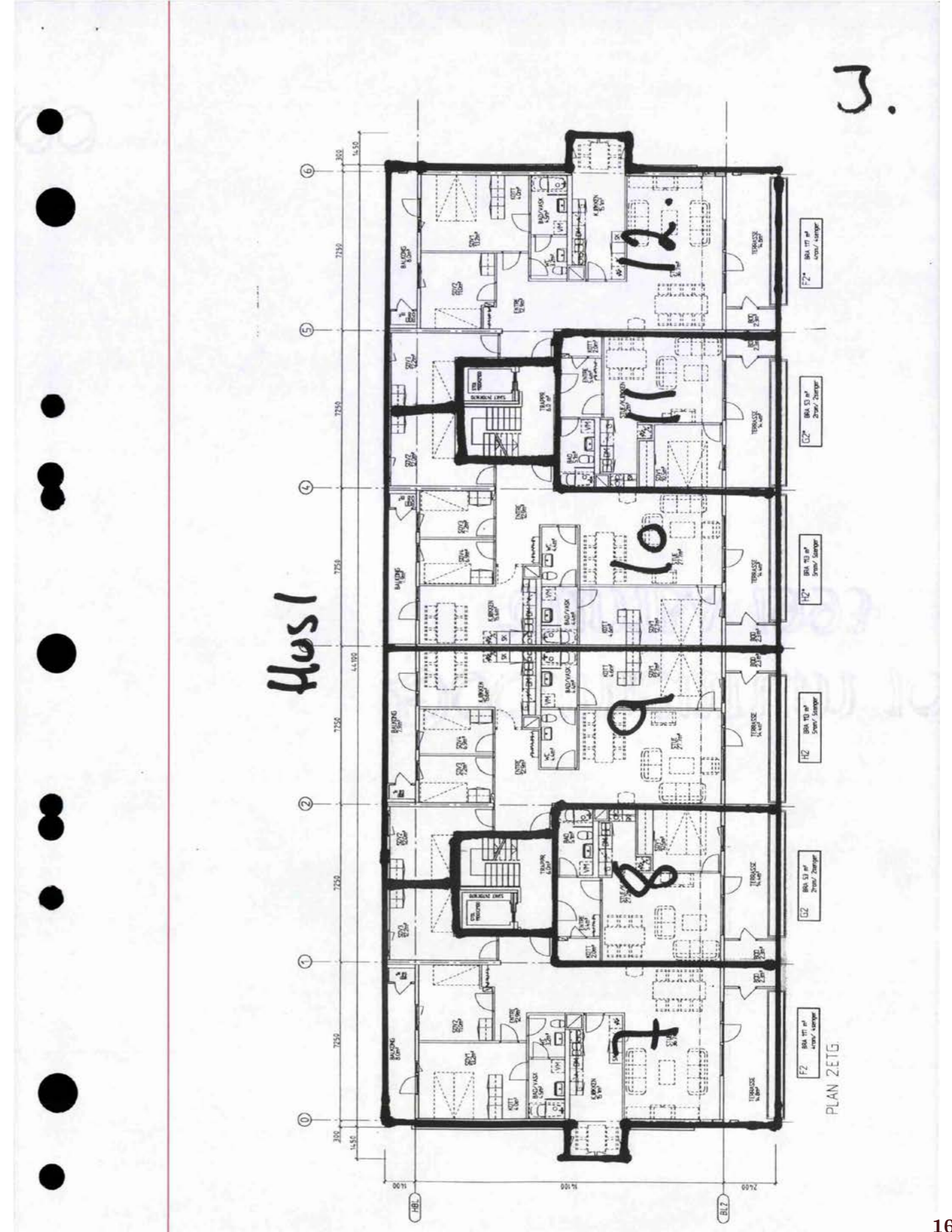
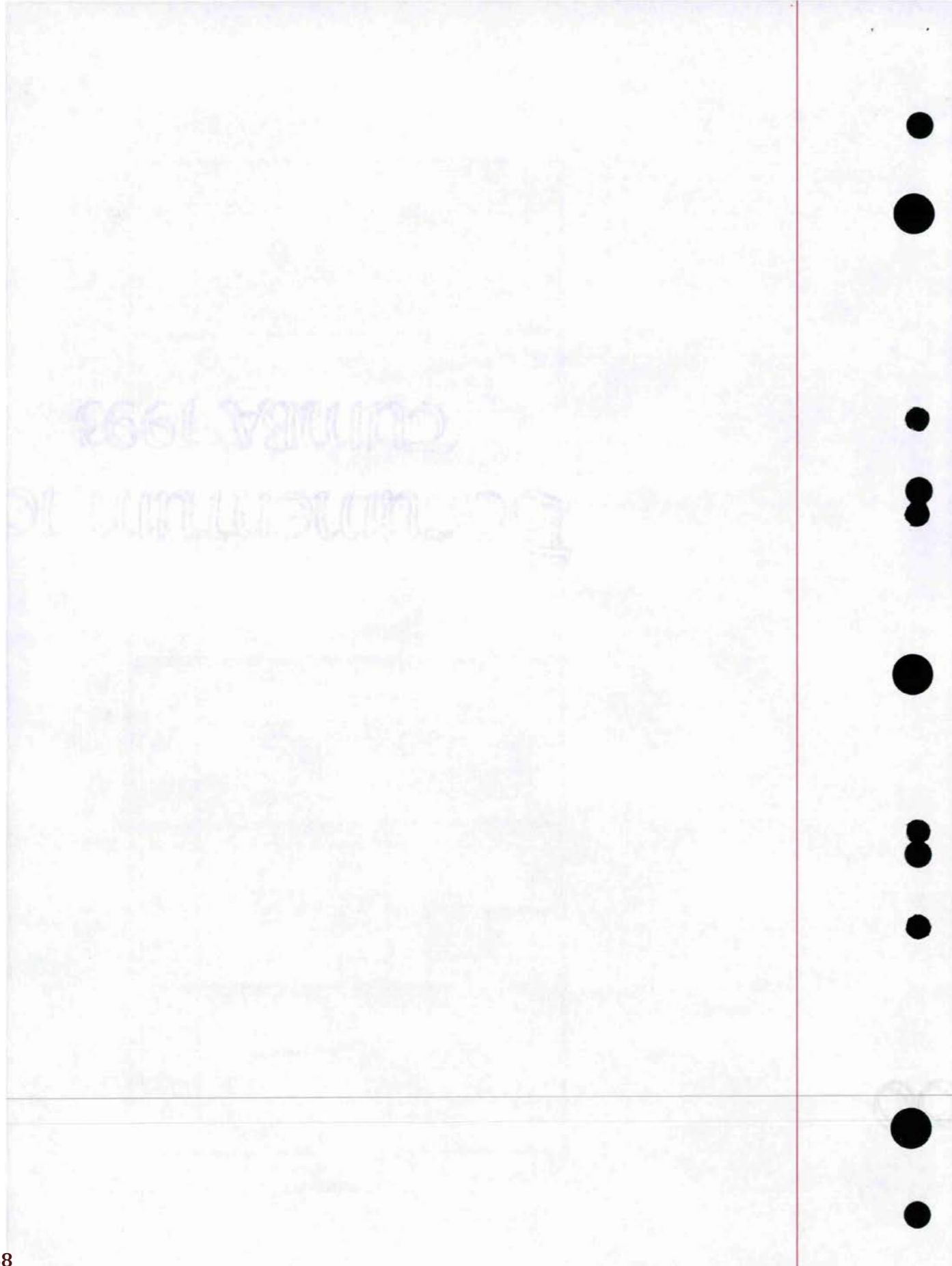
Prosjekt 1850 Amotlia

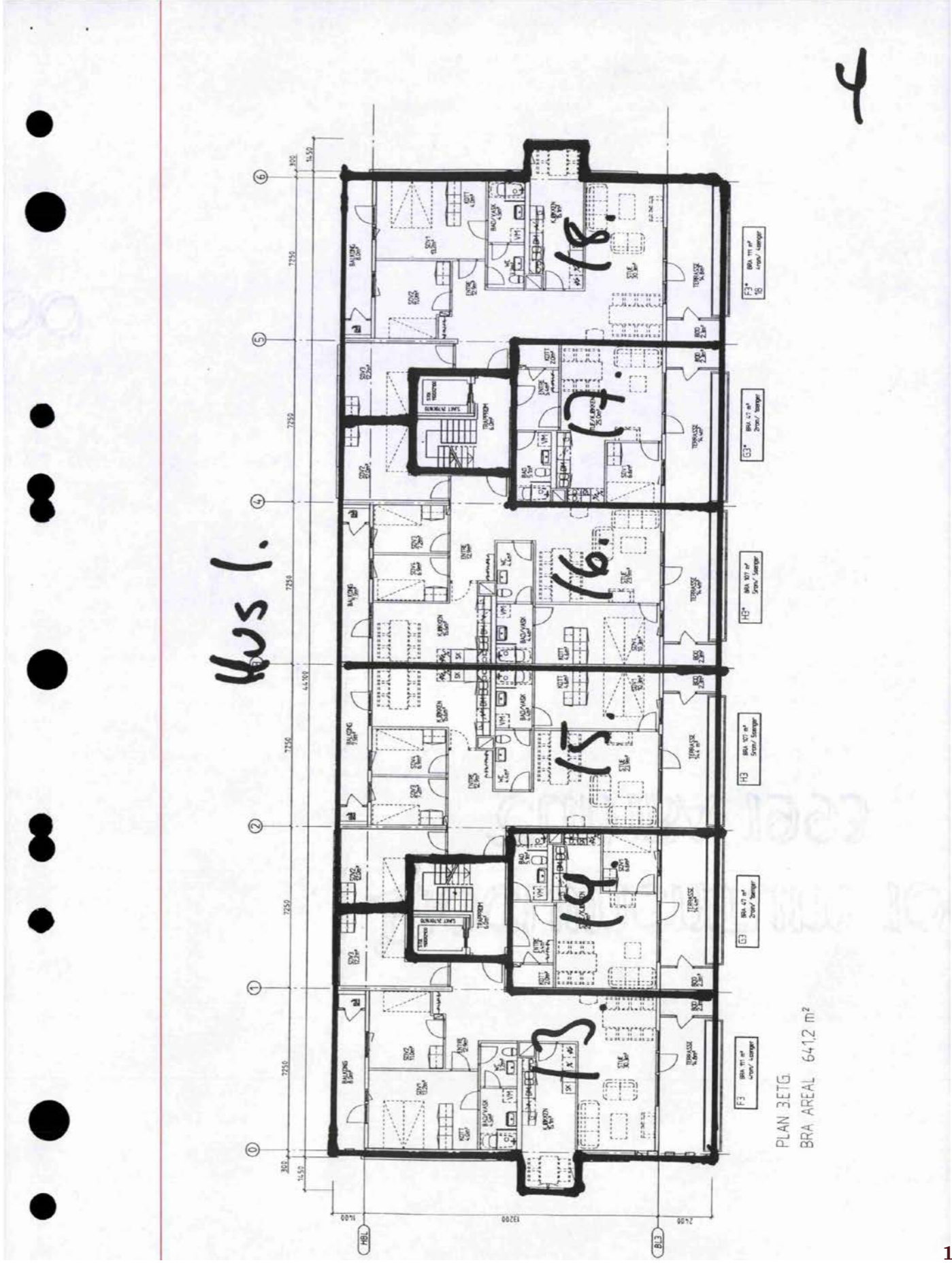
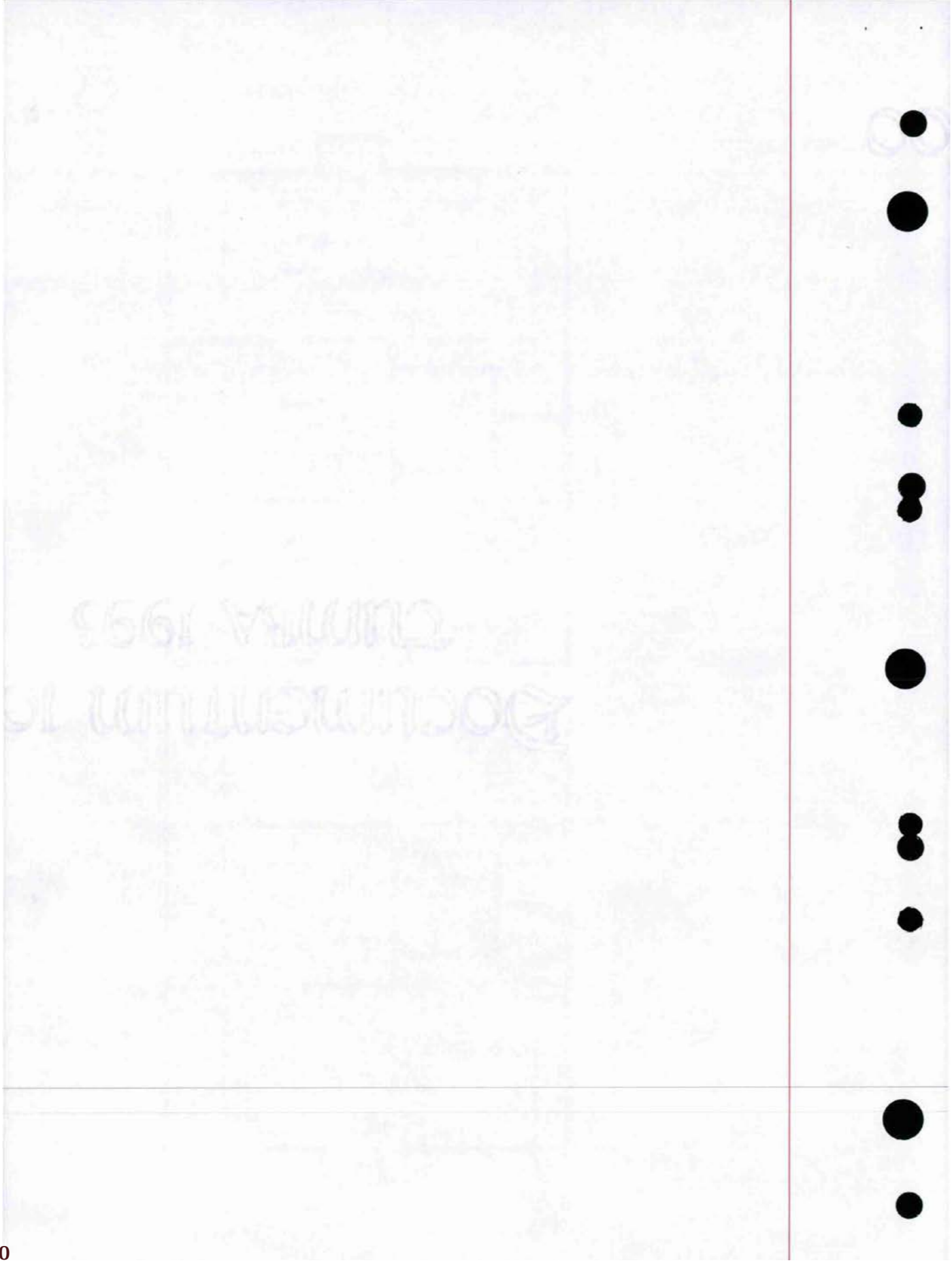
Fordelingsliste seksjoner av gnr. 79 bnr. 645.

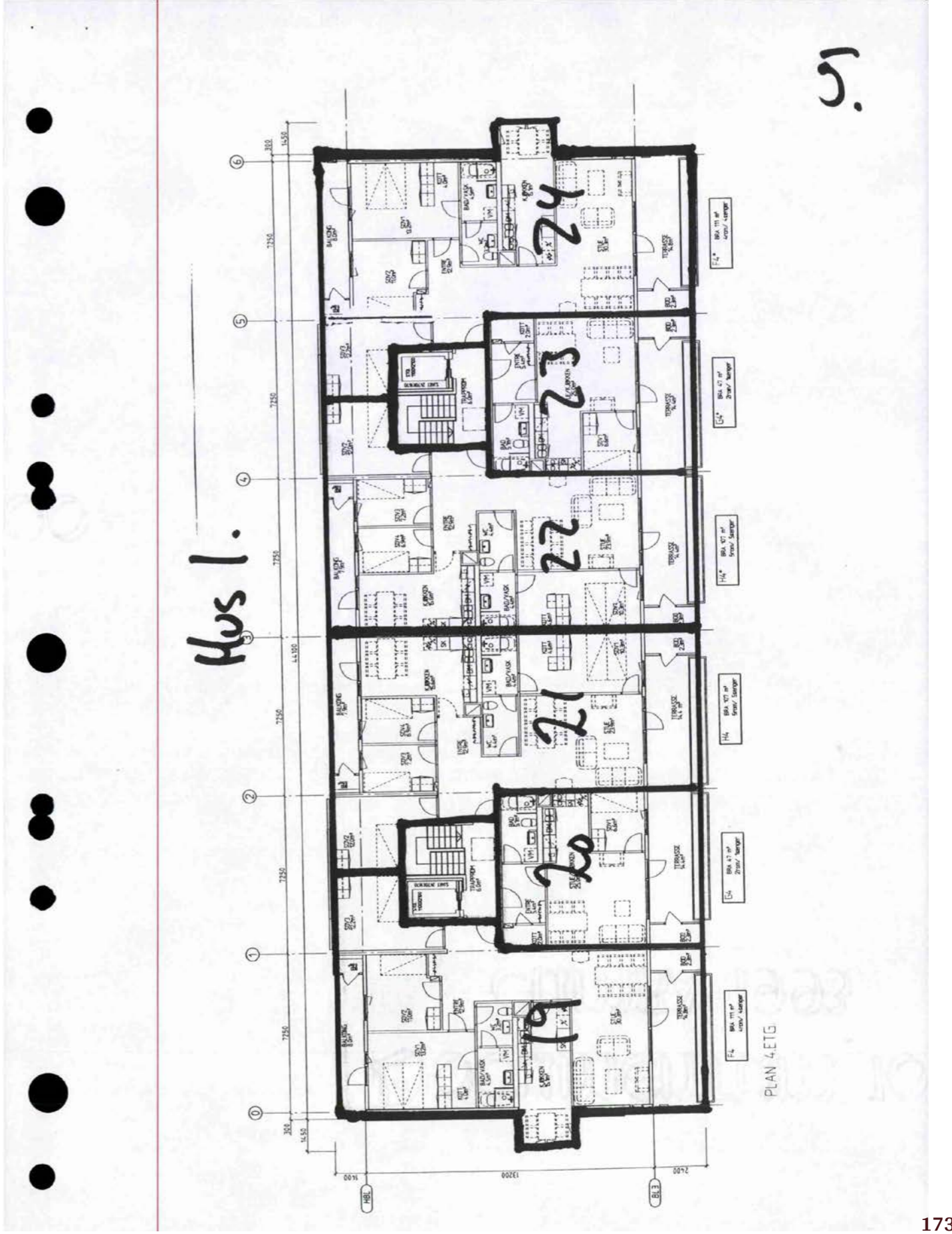
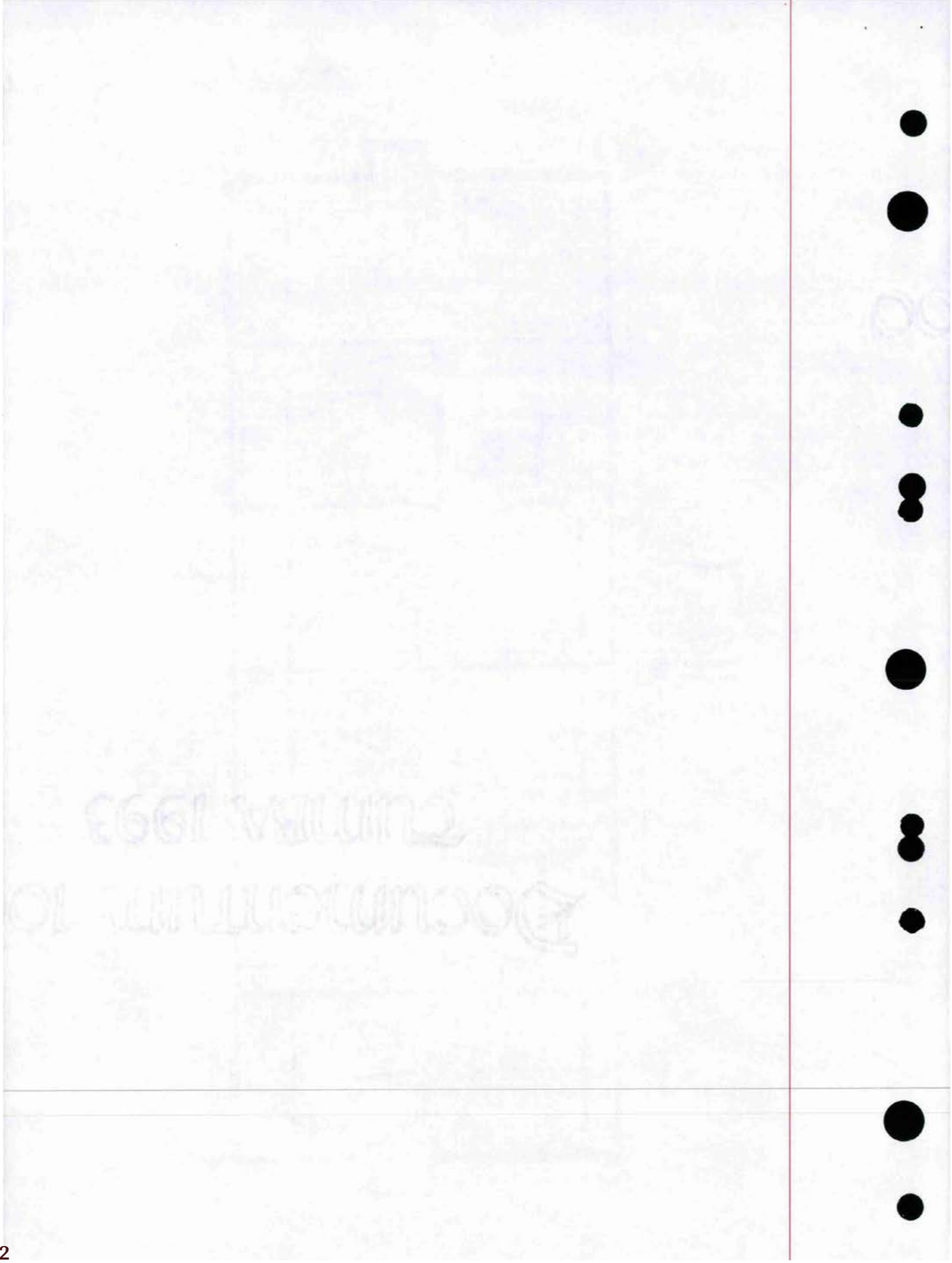
Sek	Formål	Brøk	Sek	Formål	Brøk	Sek	Formål	Brøk
1	B	2	25	B	2	49	B	2
2	B	1	26	B	1	50	B	1
3	B	2	27	B	2	51	B	2
4	B	2	28	B	2	52	B	2
5	B	1	29	B	1	53	B	1
6	B	2	30	B	2	54	B	2
7	B	2	31	B	2	55	B	2
8	B	1	32	B	1	56	B	1
9	B	2	33	B	2	57	B	2
10	B	2	34	B	2	58	B	2
11	B	1	35	B	1	59	B	1
12	B	2	36	B	2	60	B	2
13	B	2	37	B	2	61	B	2
14	B	1	38	B	1	62	B	1
15	B	2	39	B	2	63	B	2
16	B	2	40	B	2	64	B	2
17	B	1	41	B	1	65	B	1
18	B	2	42	B	2	66	B	2
19	B	2	43	B	2	67	B	2
20	B	1	44	B	1	68	B	1
21	B	2	45	B	2	69	B	2
22	B	2	46	B	2	70	B	2
23	B	1	47	B	1	71	B	1
24	B	2	48	B	2	72	B	2

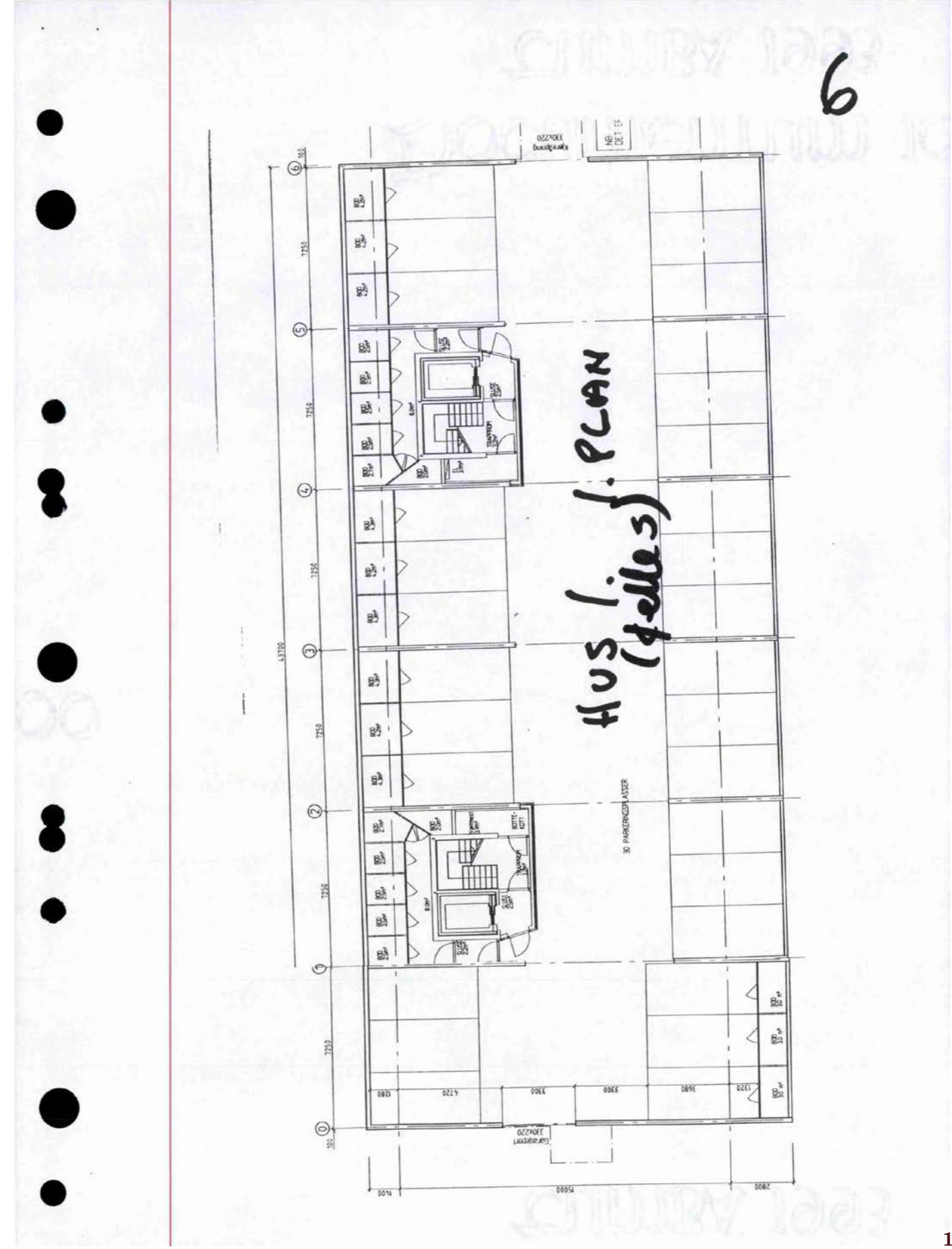
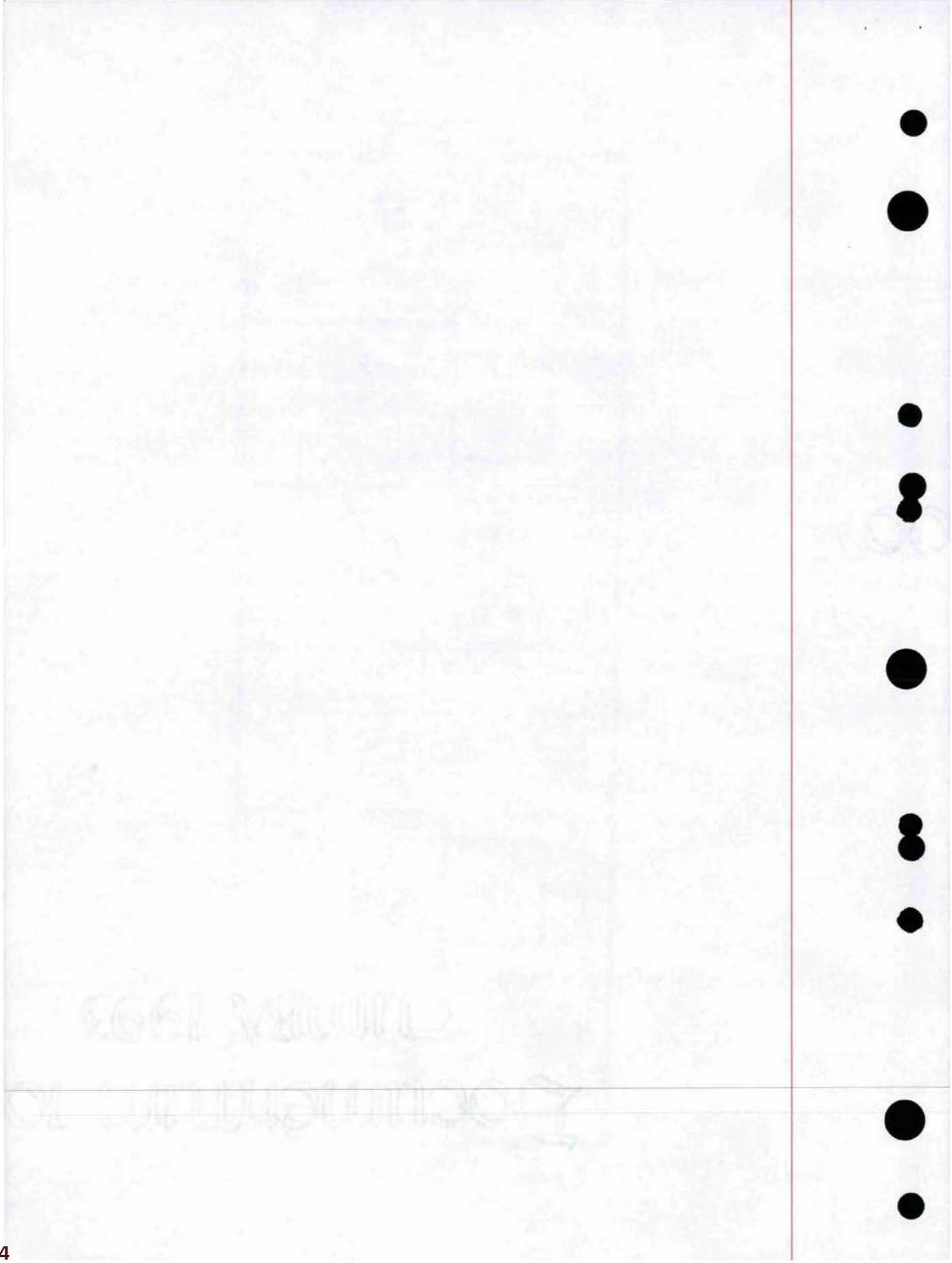
Sum teller = 120

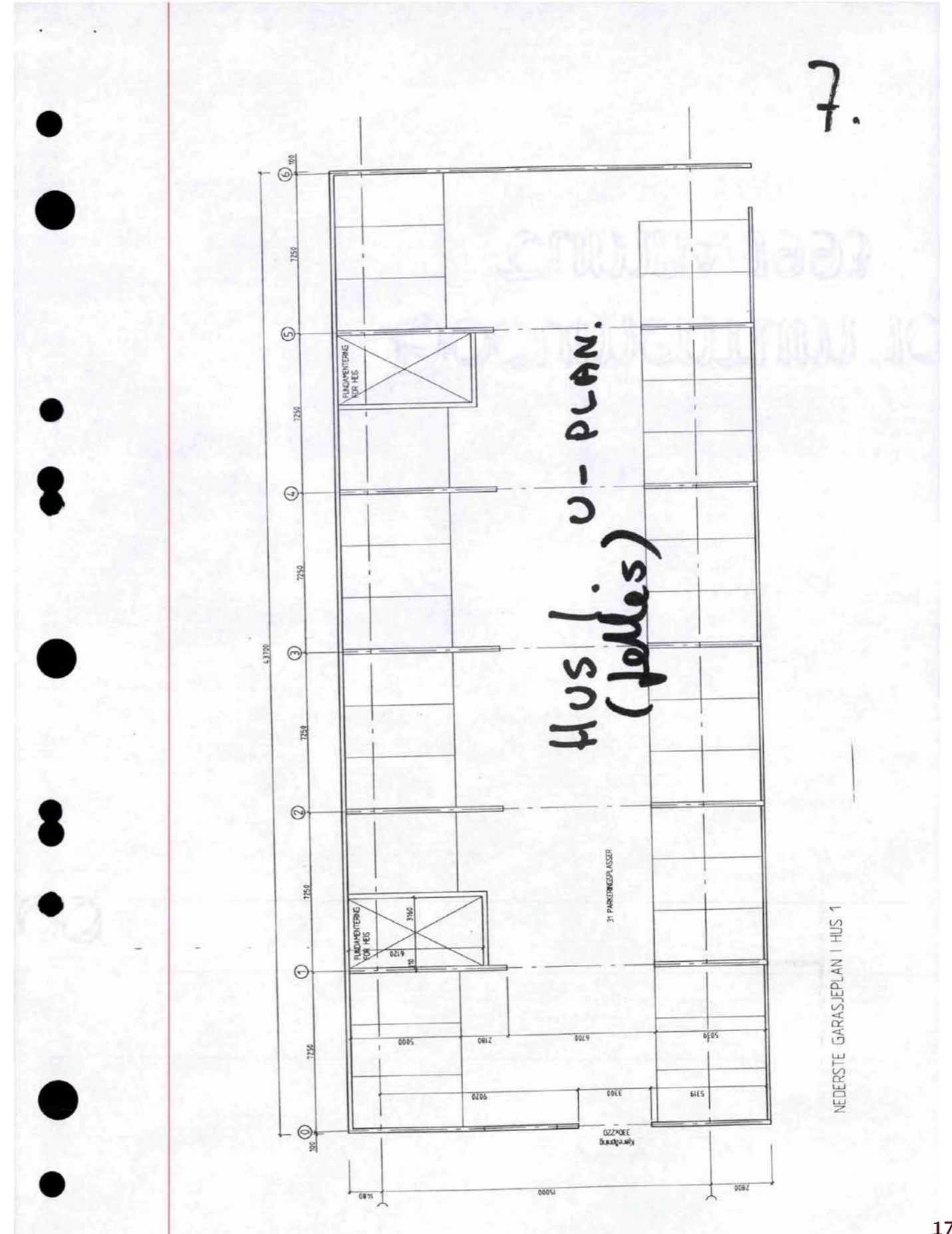
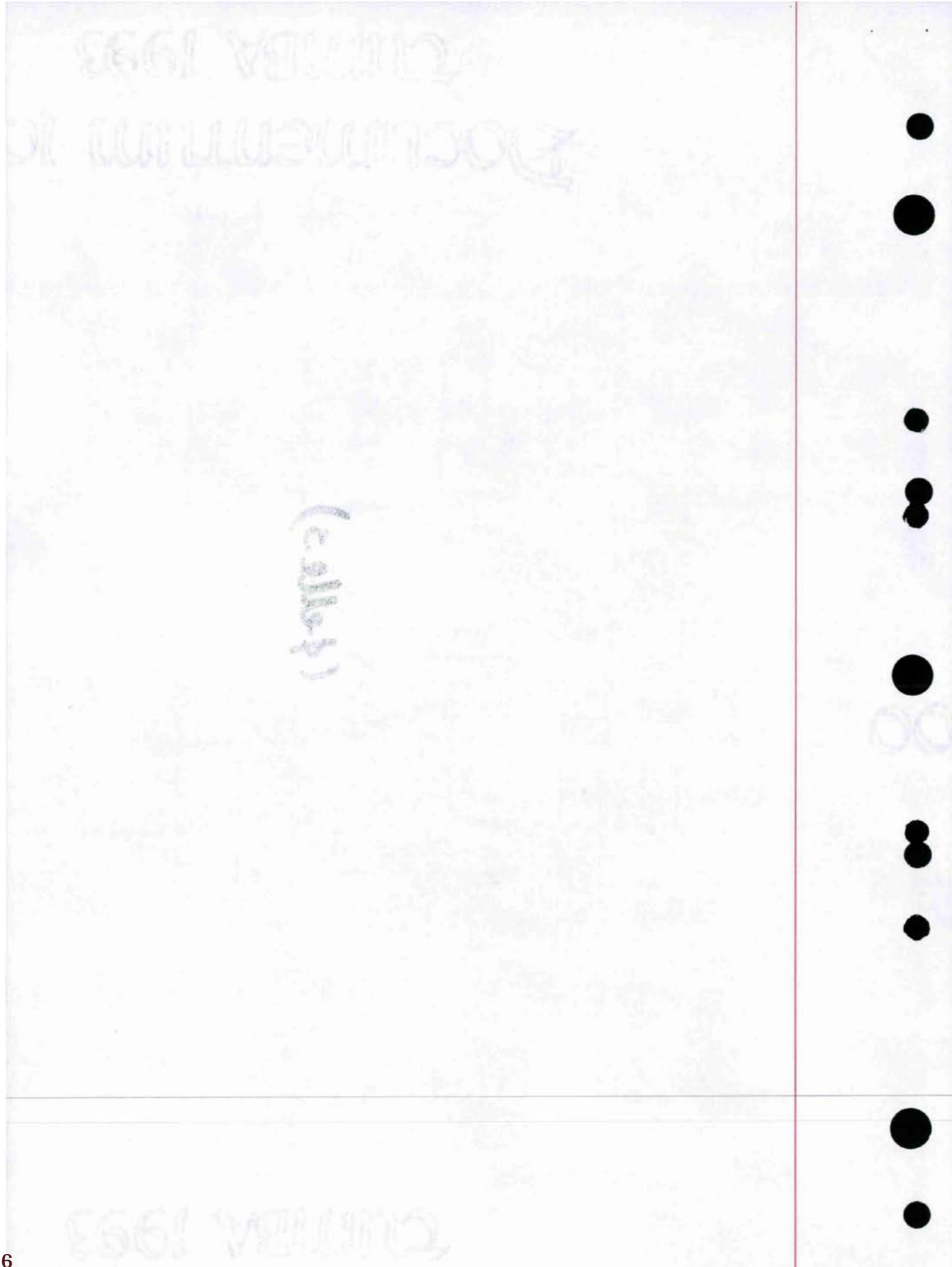




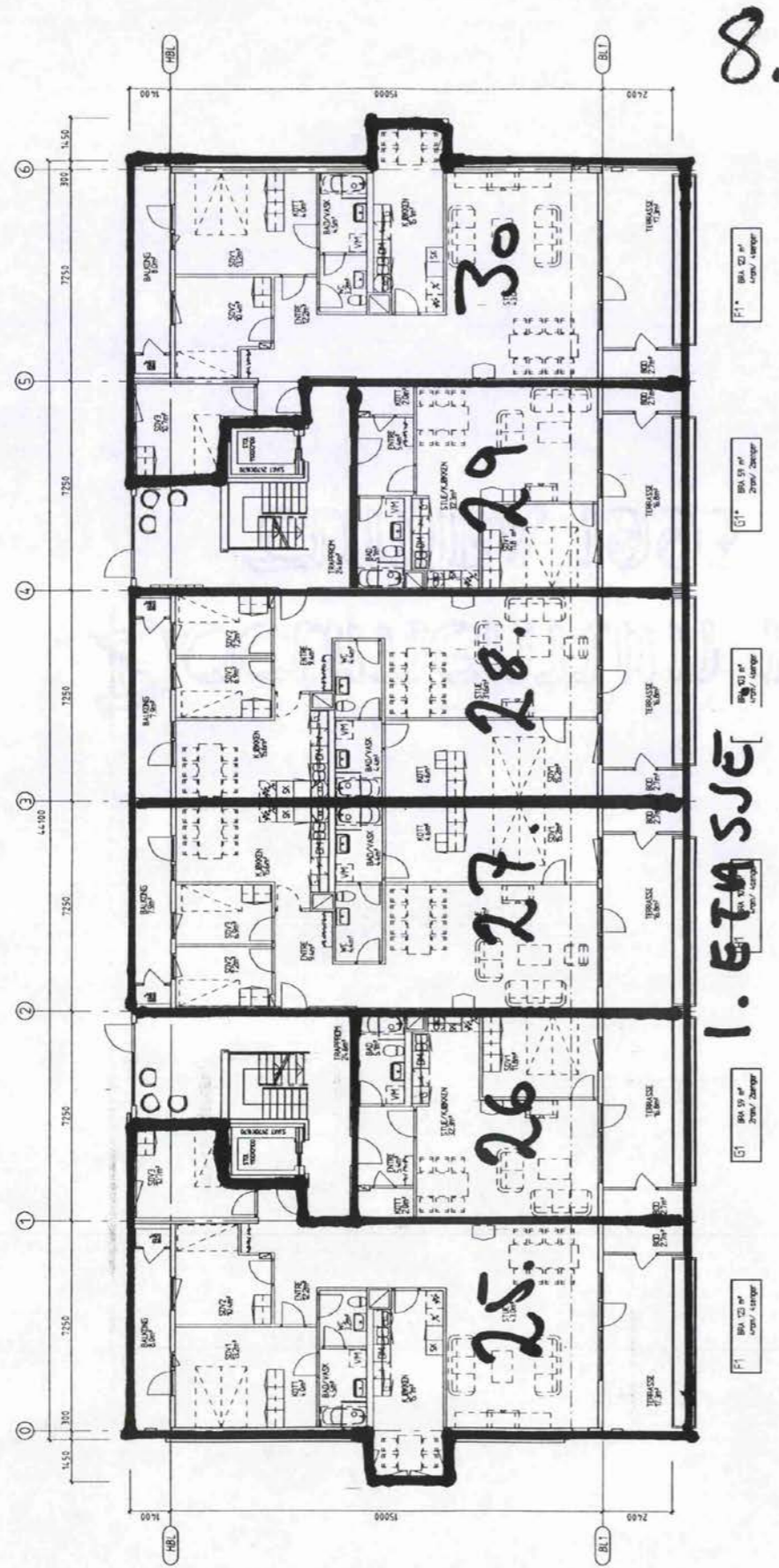






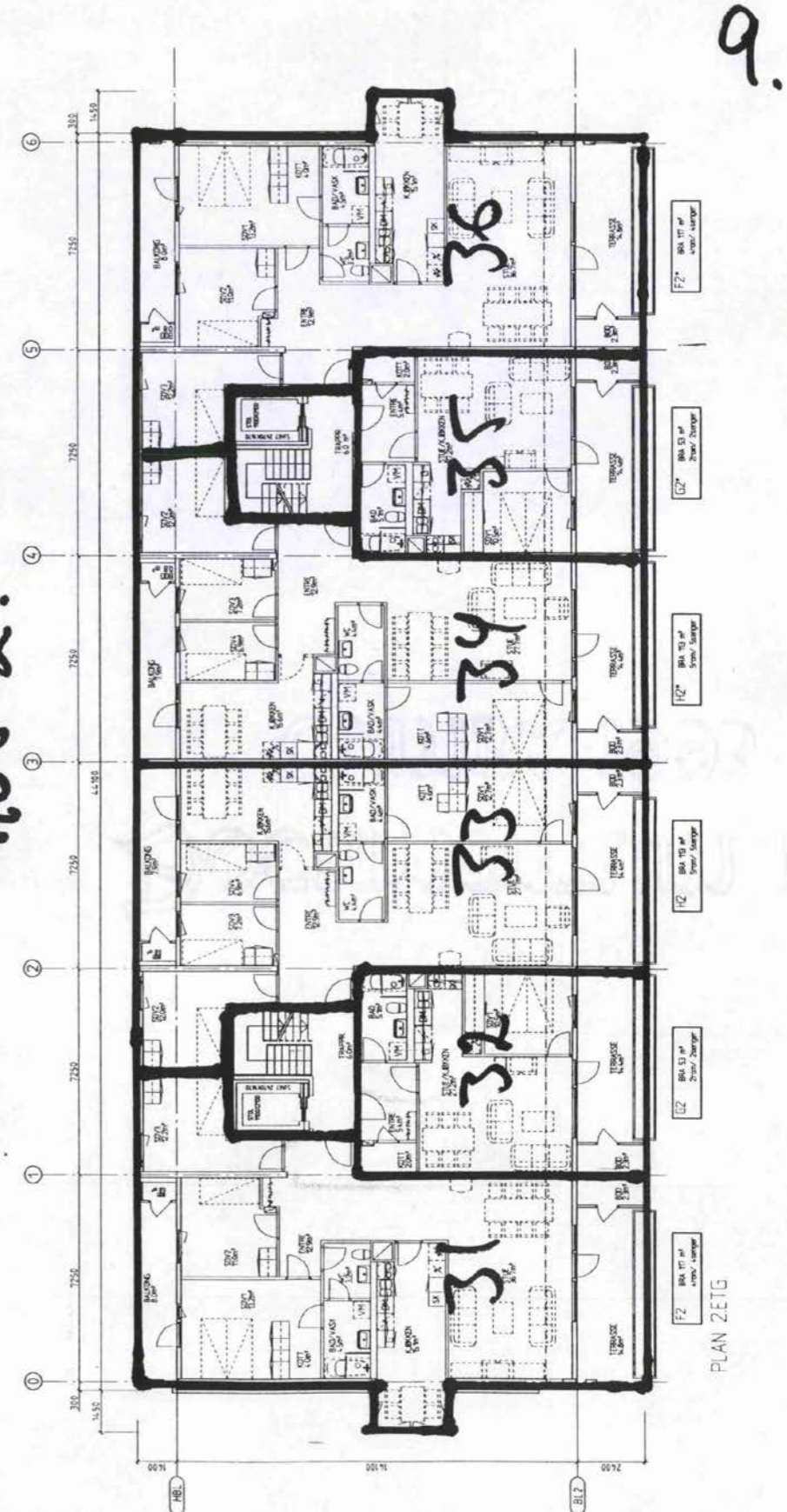


Hus 2.

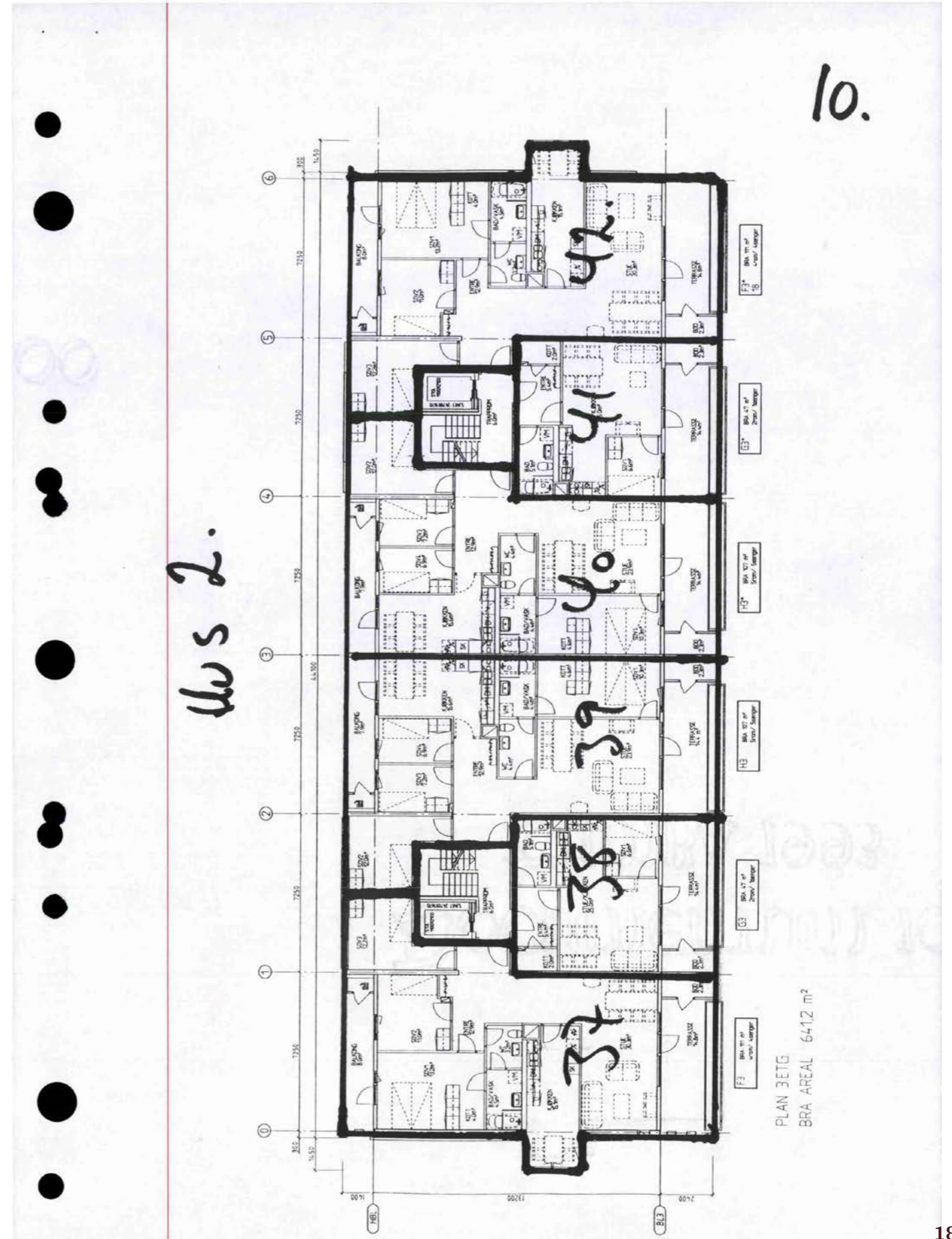
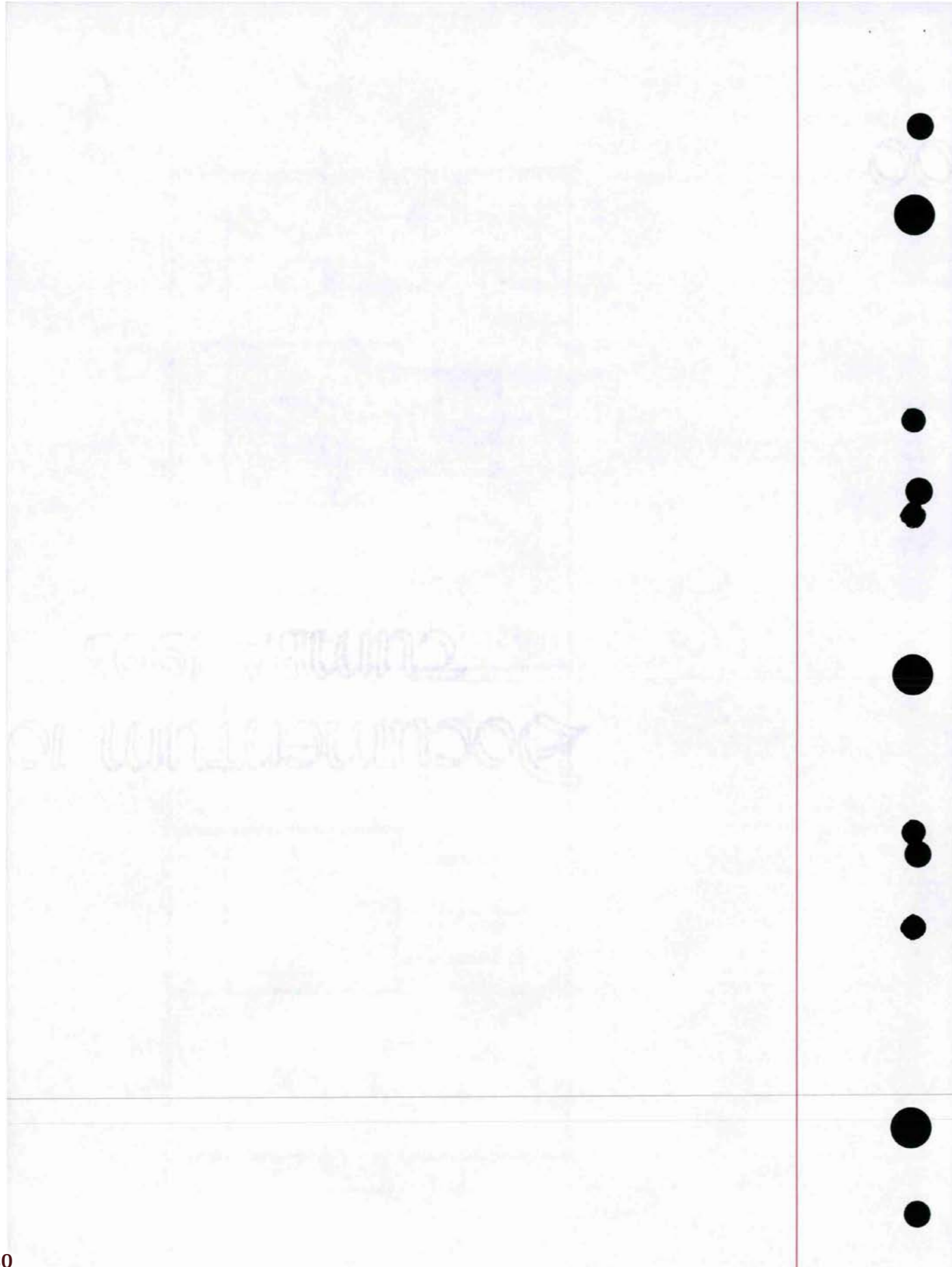


1. ETASJE

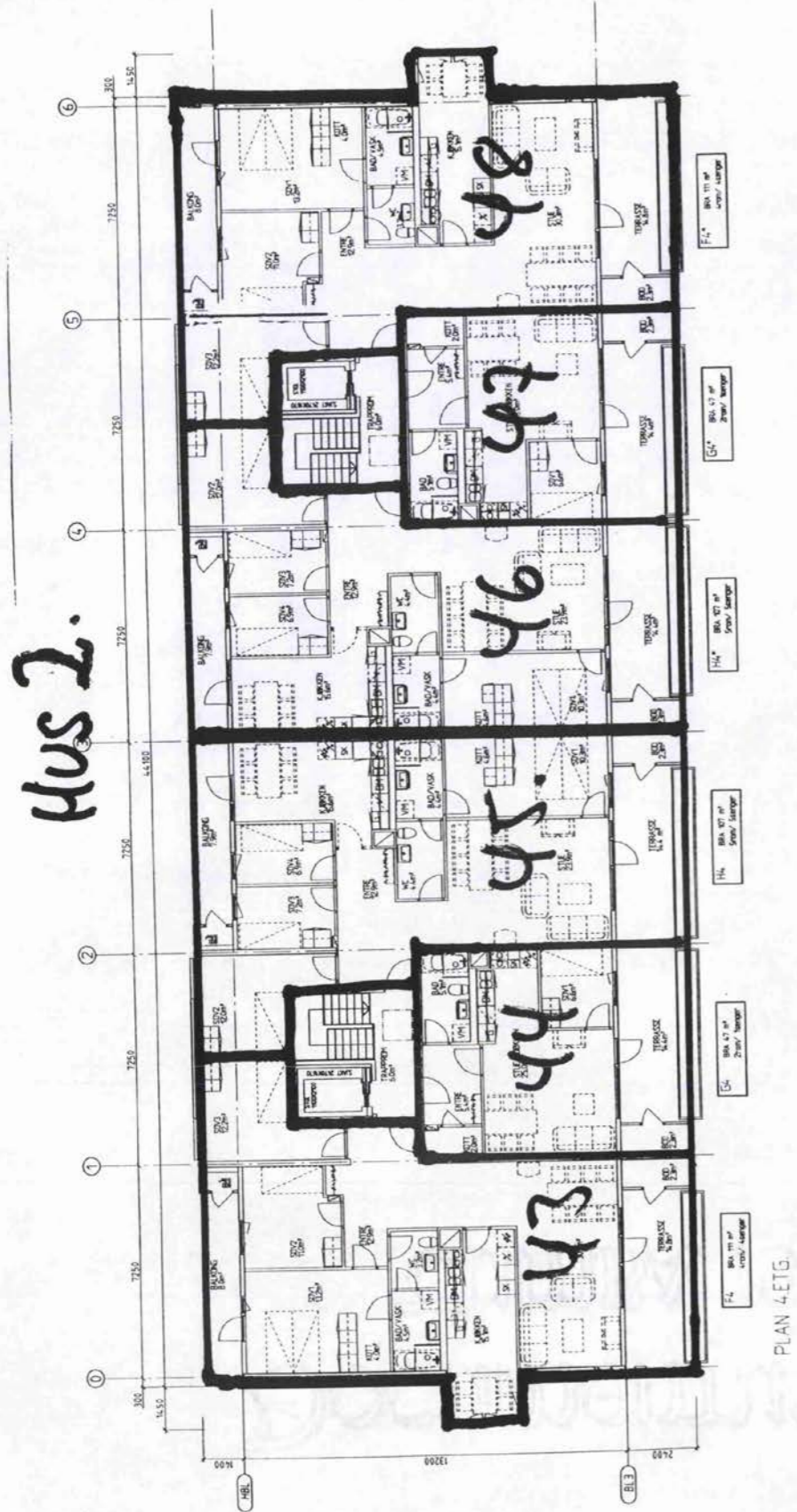
Hus 2.



PLAN 2:ETG



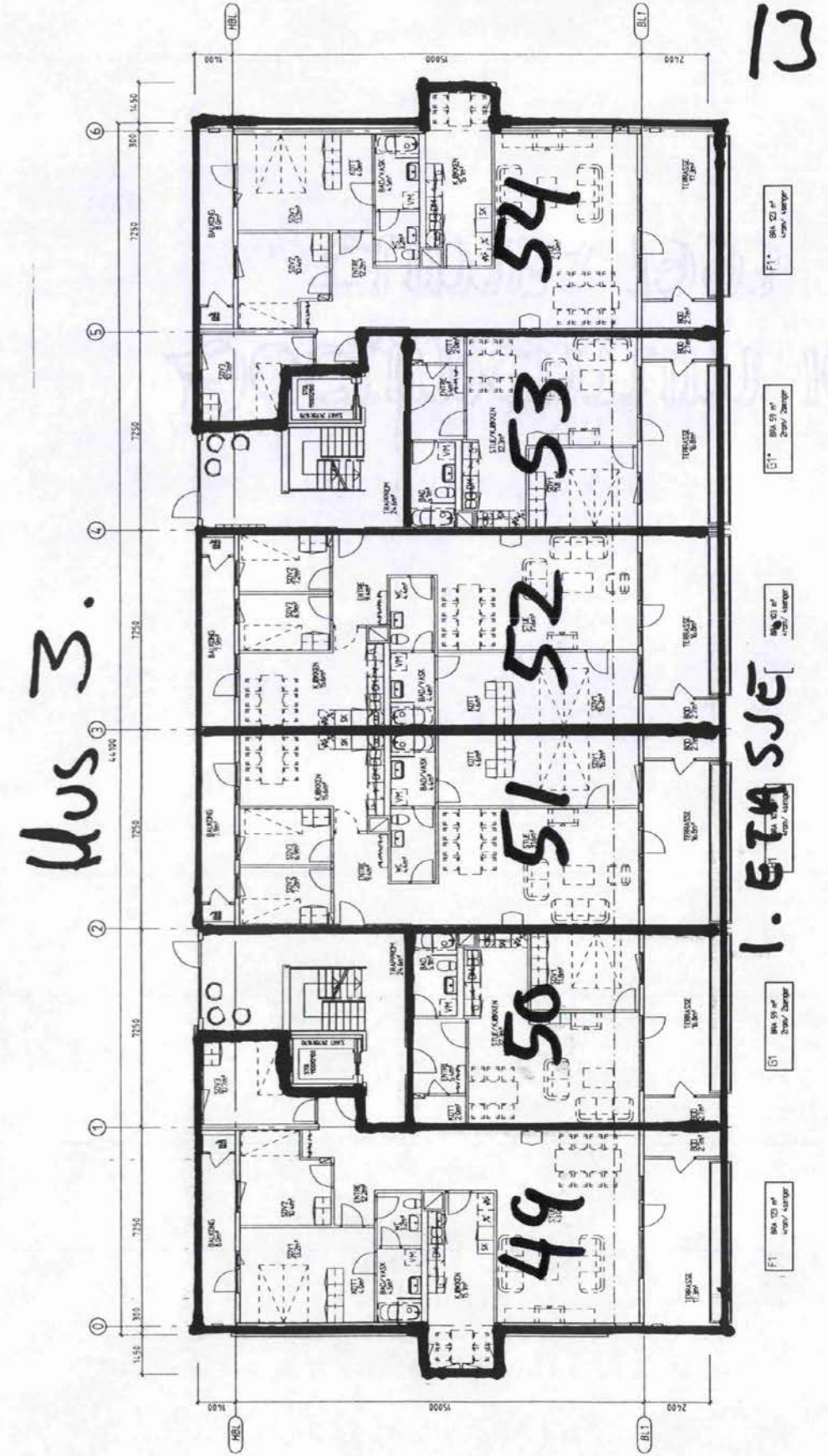
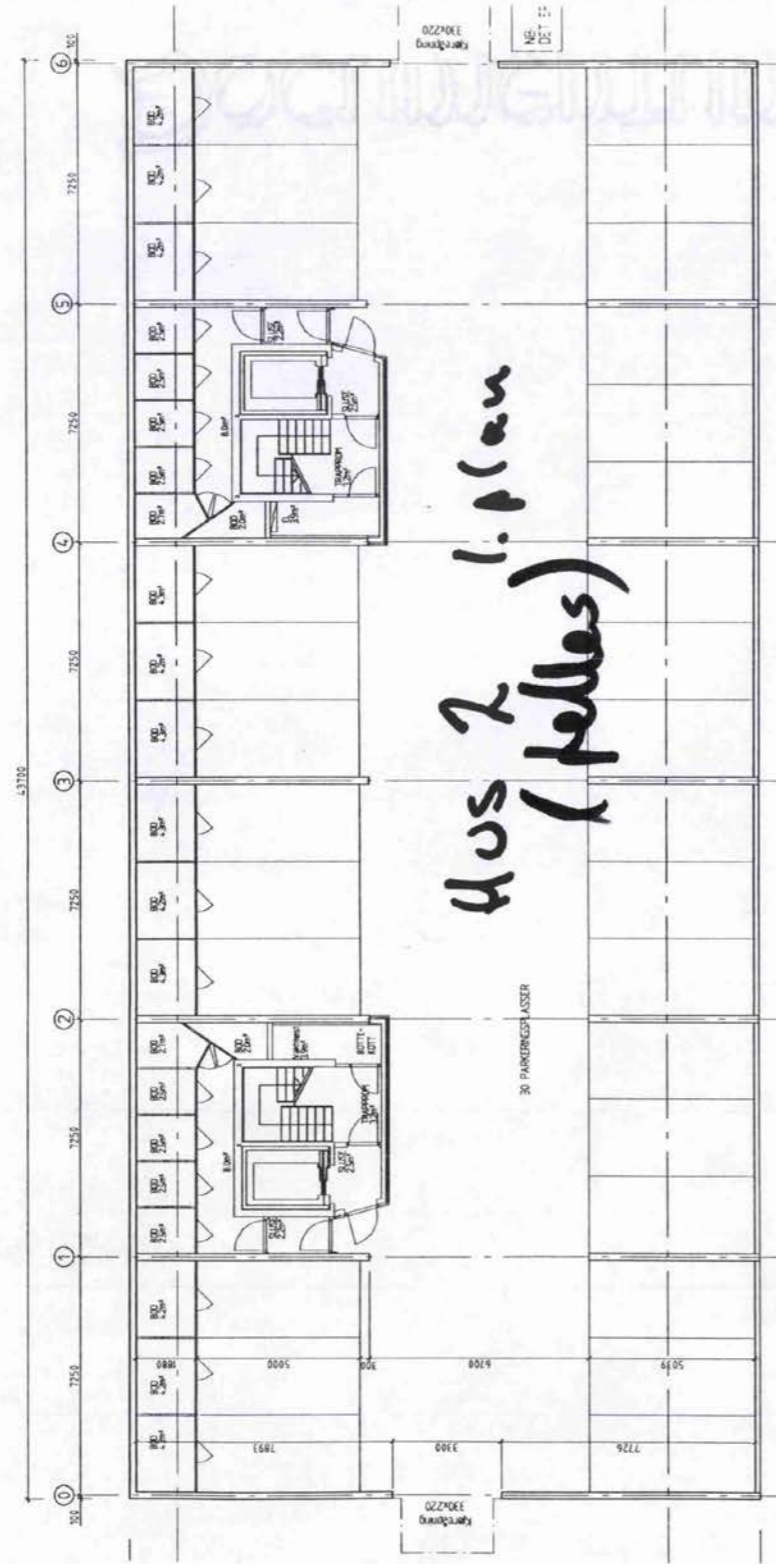
hus 2.

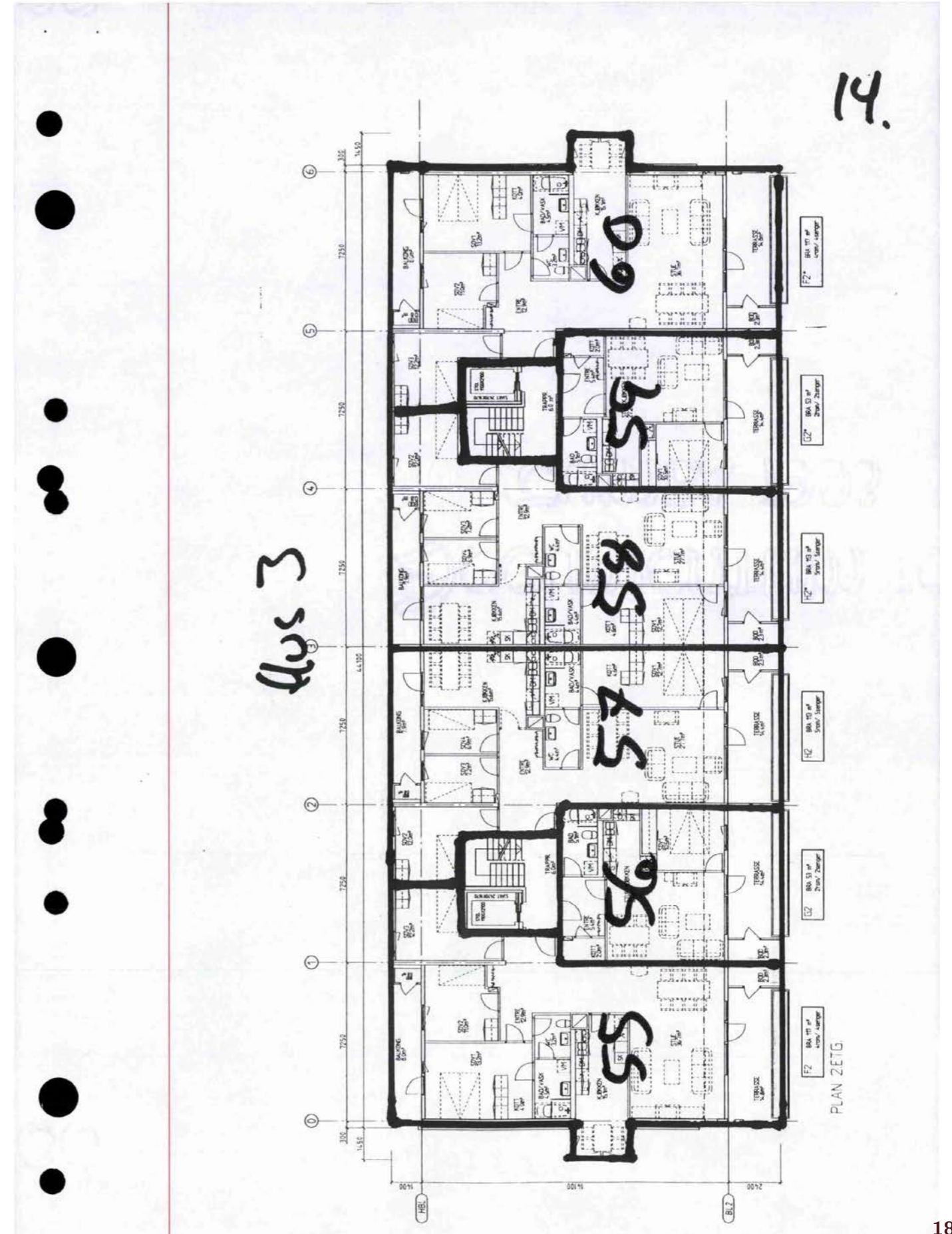
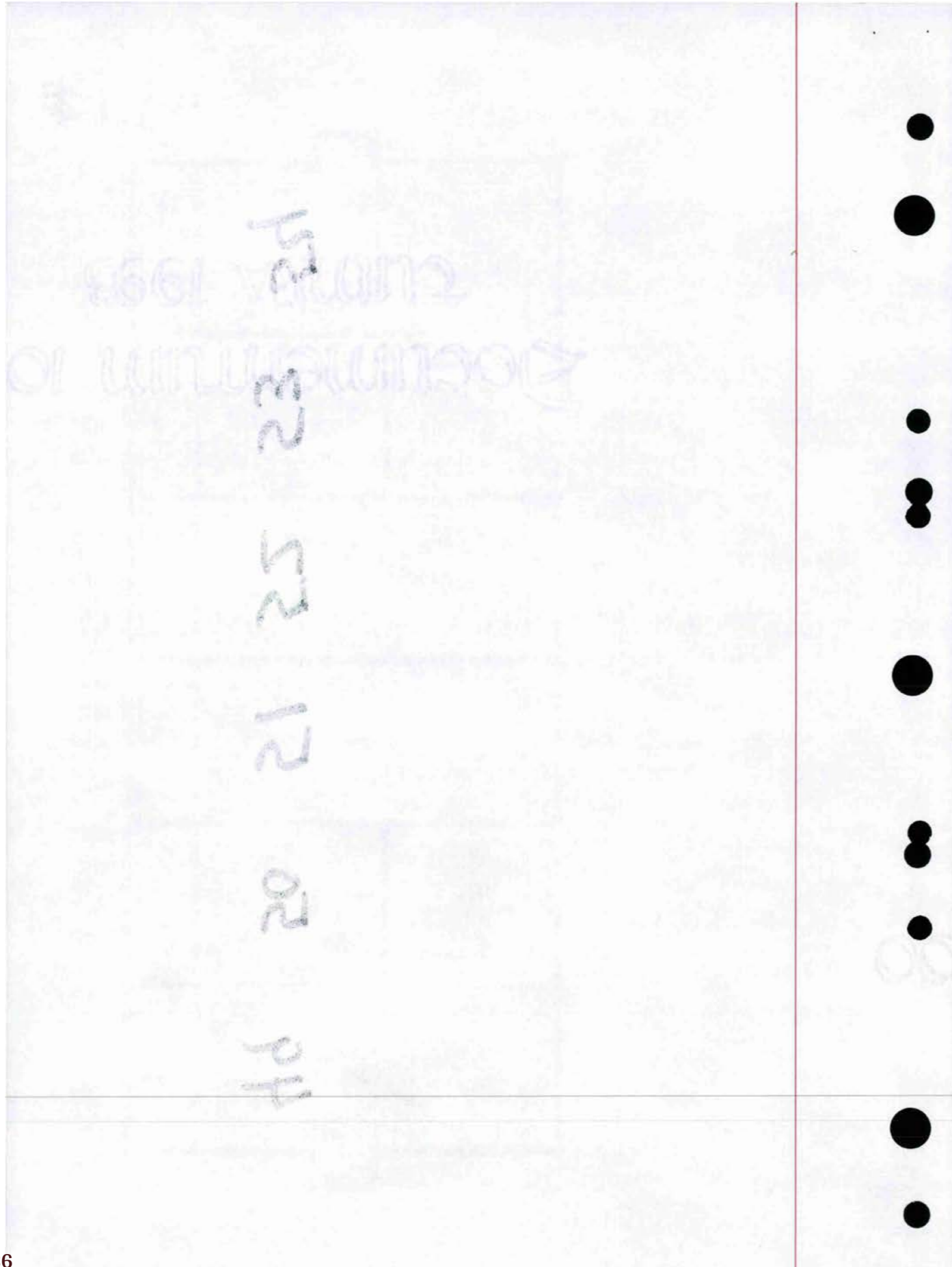


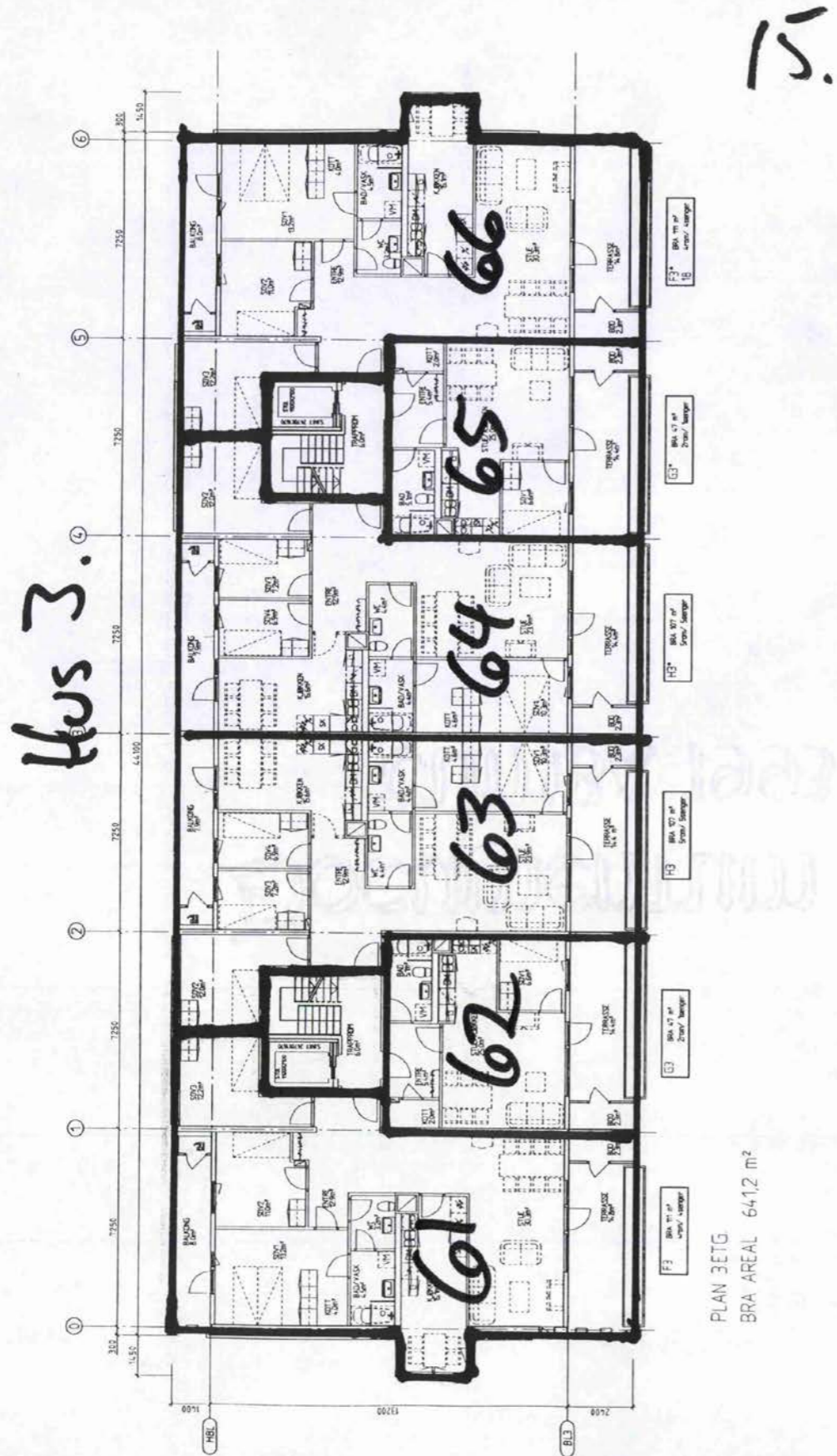
11.

Hus 2.

PLAN 4.ETG

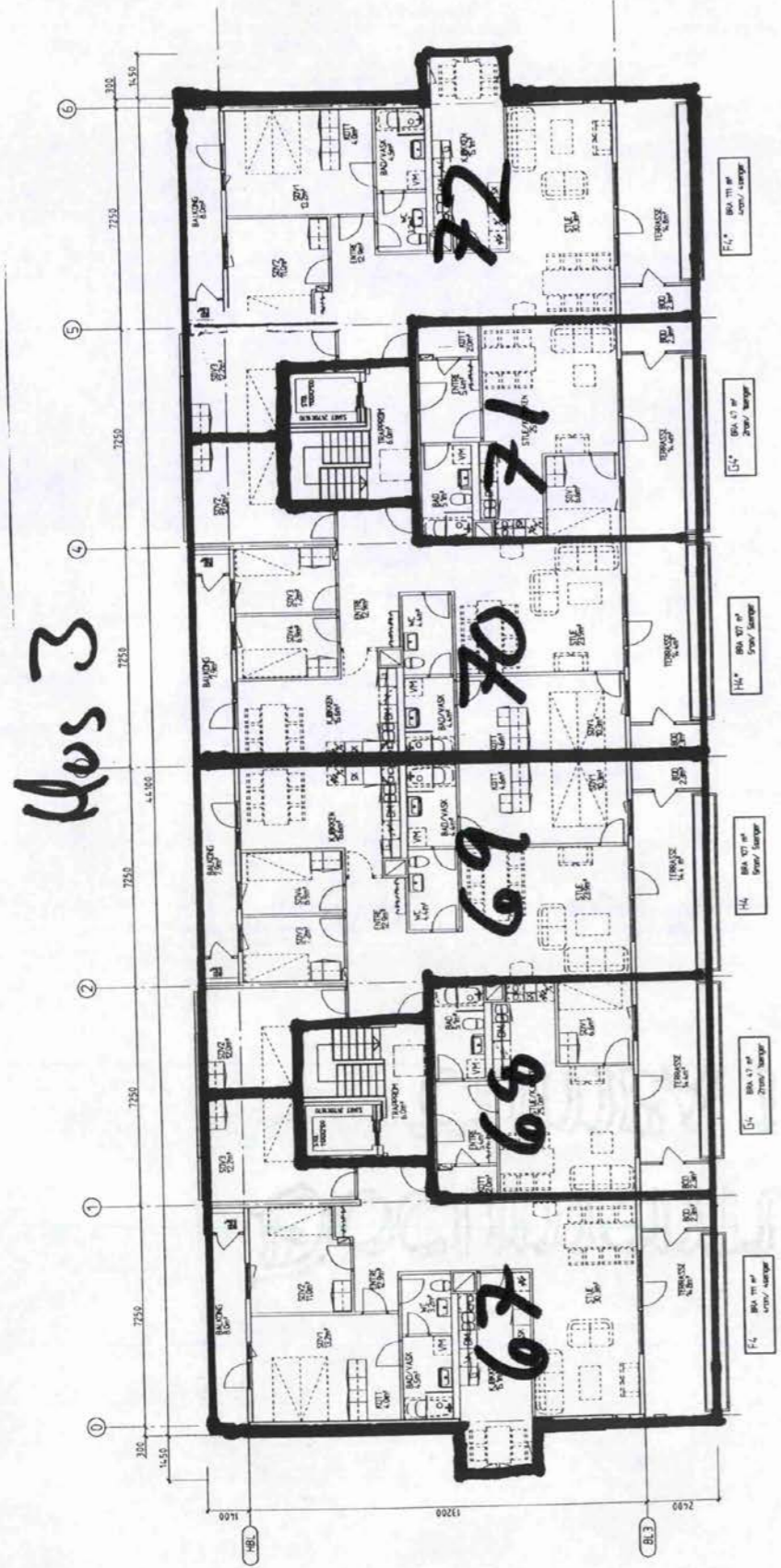






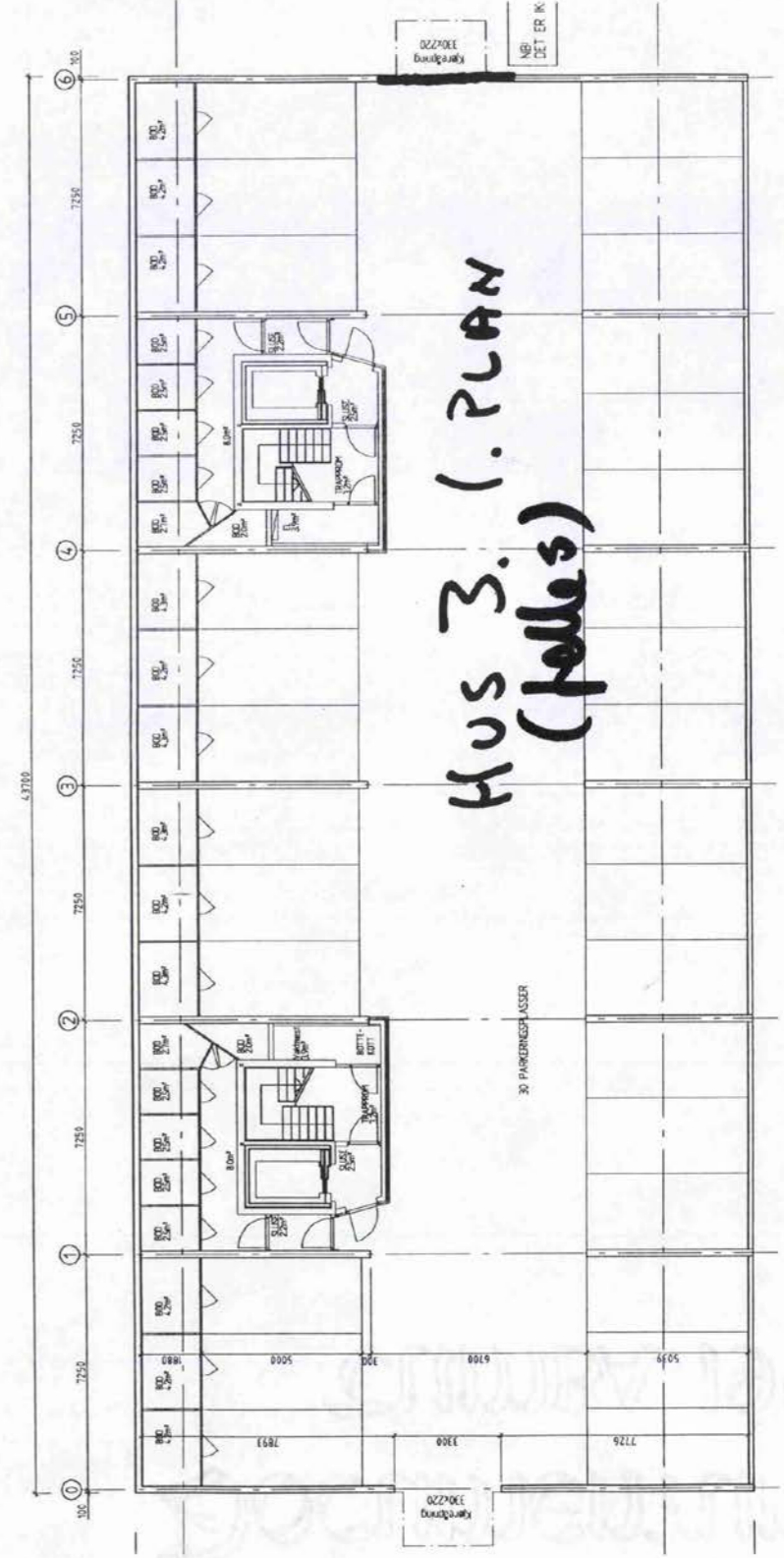
Handwritten annotations on the reverse side of the page, oriented vertically, include the numbers 61, 62, 63, 64, and 65, corresponding to the sections on the floor plan.

16.



PLAN 4 ETG

17.



Hus 3. (1. PLAN (Høles))

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI -

Dato utkjrt: 02.04.25 Side 1 av 2

j motlia Boligsameie	V ³ r ref.:	571/45
j MOTLIA 5	Type:	Sameie
1389 HEGGEDAL	Eiere:	Torfrid d ines
Organisasjonsnr: 984 487 479	Seksjonsnr:	45

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	6 908	
Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	5 322
	RENTER OG OMKOSTNINGER L; N	354
	AVDRAG L; N	1 232

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	63 173	Gjeld siste ³ rsoppg.:	66 795
Klient ajourf. l ³ n:	3 717 876	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	4 007 728

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 94907055854, HandelsbankenAnnuitetsl³ n, 12 terminer per ³ r.

Rentesats per 02.04.2025: 6.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 29

Saldo per 02.04.2025: 1 907 993

Andel av saldo: 31 800

Fnrste termin/fnrste avdrag: 15.09.2020 (siste termin 15.08.2027)

L³ nenummer: 94907080239, HandelsbankenAnnuitetsl³ n, 12 terminer per ³ r.

Rentesats per 02.04.2025: 7.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 112

Saldo per 02.04.2025: 1 882 418

Andel av saldo: 31 374

Fnrste termin/fnrste avdrag: 08.08.2024 (siste termin 08.07.2034)

4: SNrskilte opplysninger

Styreleder: Karin Marie Fossum
Adresse: j motlia 5
Postnr/-sted: 1389 HEGGEDAL
E-post: aamotlia@gmail.com

Parkering: Se vedtektene

6: Ligning - 2024

Annen formue:	20 409	Gjeld:	66 795	Andre inntekter:	564
		Utgifter:	3 913		

8: Bygning/eiendomG³ rds/bruksnr: 79/645 - seksjon:45

Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI -

Dato utkjrt: 02.04.25 Side 2 av 2

j motlia Boligsameie	V ³ r ref.:	571/45
j MOTLIA 5	Type:	Sameie
1389 HEGGEDAL	Eiere:	Torfrid d ines
Organisasjonsnr: 984 487 479		

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3441768
--------------	--------------------------	-----------	---------

Åmotlia Boligsameie

ABBL

Ordinært årsmøte | 2025

Ordinært årsmøte i Åmotlia Boligsameie - Tirsdag 01.04.2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Åmotlia Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift)

(Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Åmotlia Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Åmotlia Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Åmotlia Boligsameie

Tid: tirsdag 01.04.2025 kl. 18:30

Sted: Heggedal Torg 38, inngang ved innbyggertorget, "Fyrstikken"

Seksjonseiere møter med tale-, forslags- og stemmerett, én stemme pr seksjon. Det er anledning til å møte med fullmakt. Leietakere/beboere i Ungbos leiligheter er velkomne på møtet, og møter med talerett.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Forvaltningsrådgiver, Christian Dahl-Andersen, velges som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Forvaltningsrådgiver, Christian Dahl-Andersen, velges som protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes, og revisors beretning tas til orientering

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr. 135 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Endring av husordensreglene

Forslag til vedtak: Styrets forslag til endring av husordensreglene godkjennes.

5.2 Endring av vedtektene

Forslag til vedtak: Styrets forslag til endring av vedtektene godkjennes

6. Saker fra beboere

6.1 Bom ved gangveien

Forslag: Innkjøp av bom ved gangveien.

Det er blitt en ganske stor økning av kjøring på gangveien. Det er tydeligvis bekvemmelig for mange å kjøre 100 meter fremfor å gå. Denne kjøringen kan reduseres ved å sette opp en bom, slik vi hadde før.

Innkjøp av bom kan koste ca 20.000. Dette fordrer at vi selv graver fundament og støper.

Følgende sider gir et utvalg av pris og type bomber:

saferoad.no
laudprodukter.no
ramper.no

Geir Wenstøp

Forslag til vedtak: Forslag godkjennes

Styrets innstilling: Saken har vært diskutert på styremøte 11. mars. Konklusjon: Styret er opptatt av å sikre gangveien mot ulykker så godt det lar seg gjøre, men vi er usikre på om en bom vil senke farten og redusere trafikken. Styret foreslår innkjøp av skilt med opplysning om at barn leker, kjør forsiktig, max 10km/t. Se vedlagt skilt fra Hanna Eikli.

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Karin Marie Fossum
Styremedlem, Per Roar Eek
Styremedlem, Hanna Eikli
Styremedlem, Jørgen Kjerstad Alling
Styremedlem, Kaja Annette Matheson Havneraas
Varamedlem, Jette Toft Nielsen
Varamedlem, Aslak Arntzen

8.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg

Forslag til vedtak: Tas til orientering

8.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem: Jørgen Alling er ikke på valg.

Styremedlem: Hanna Eikli er på valg, og stiller til gjenvalg

Styremedlem: Kaja M. Havneraas er på valg, og stiller til gjenvalg

Styremedlem: Per Roar Eek er på valg, og stiller til gjenvalg

Forslag til vedtak: Styremedlem: Hanna Eikli velges som nytt styremedlem
Styremedlem: Kaja M. Havneraas velges som nytt styremedlem

Styremedlem: Per Roar Eek velges som nytt styremedlem

8.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem: Jette Toft Nielsen er på valg, og stiller ikke til gjenvalg.

Varamedlem: Aslak Arntsen er på valg, og stiller ikke til gjenvalg.

Geir Wenstøp stiller til valg som nytt varamedlem

Javad Kurd stiller til valg som nytt varamedlem

Forslag til vedtak: Geir Wenstøp velges som nytt varamedlem
Javad Kurd velges som nytt varamedlem

8.4 Valg av valgkomité

Valgkomite: Harry J. Pedersen er på valg, og stiller til gjenvalg.

Valgkomite: Greta Carlsen er på valg, og stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Harry J. Pedersen velges som nytt medlem av valgkomiteen
Greta Carlsen velges som nytt medlem av valgkomiteen

Det avholdes beboermøte etter at årsmøtet er avsluttet.

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side:** <https://abbl.bbl.no/minside>

Med vennlig hilsen
Åmotlia Boligsameie
Styret

Åmotlia Boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Karin Marie Fossum, Åmotlia 5
Styremedlem, Per Roar Eek, Åmotlia 3
Styremedlem, Kaja Annette Matheson Havneraas, Åmotlia 5
Styremedlem, Hanna Eikli, Åmotlia 11
Styremedlem, Jørgen Kjerstad Alling, Åmotlia 1
Varamedlem, Jette Toft Nielsen, Åmotlia 5
Varamedlem, Aslak Arntzen, ÅMOTLIA 1

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 72 seksjoner. Selskapets navn er Åmotlia Boligsameie med org.nr.: 984487479 i Asker kommune.

Forsikringer.

Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441768
Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside:

<http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema>. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap. Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Åmotlia Boligsameie bruker ABBLs HMS system som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet. Det er foretatt årlig gjennomgang i henhold til HMS plan. Ingen alvorlige mangler ble påvist.

Styret har utarbeidet HMS håndbok for beboere. Dette dokumentet ble oppdatert/revidert 18. februar 2025 og er arkivert på hjemmesiden til Åmotlia Boligsameie (<https://amotlia.no>).

Dokumentet inkluderer skjema som er nyttig ved egenkontroll. Det anbefales at hver beboer utfører egenkontroll hvert annet år.

Brannøvelse og kontroll brannanlegg ble foretatt i juni.

Det anbefales at alle sameiere monterer egne brannmeldere i soverom, disse bør kommunisere med hverandre. Husk også utsendt liste over årlig kontroll av egen leilighet.

Det er foretatt årlig gjennomgang i henhold til HMS plan.

Ingen alvorlige mangler påvist.

Alle servicer/vedlikehold av fasader, tak og tekniske installasjoner som heiser og ventilasjonssystemer, ble fulgt opp som planlagt.

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et underskudd på kr 2 006 183,-

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Styrets arbeid

Det er i 2024 avholdt 11 styremøter.

Det ble avholdt vårdugnad 4. mai og høstdugnad 12. oktober, hvor fellesarealer ble vedlikeholdt. Dette sparer oss for betydelige kostnader, og medvirker og til at Sameiet utad gir et meget positivt bilde.

Vi har en hagegruppe som fra tidlig vår til sen høst gjør en formidabel innsats for å holde uteområdene velstelte.

Styreleder og vaktmester/styremedlem har vært sterkt involvert i planlegging og oppfølging av håndverkere involvert i rehabiliteringen av byggenes ytre flater. Dette har bl.a. innbefattet informasjon til beboere, håndtering av klager /bemerkinger fra beboere samt viderefremidling av disse til prosjektleder hos Meyer og Mørch.

Styret har også håndtert klager fra beboere i forbindelse med rehabilitering av terrasser utført av Brafas i 2018. Det er enda ikke avklart om dette er en reklamasjonssak.

Styret har også hatt en koordinerende oppgave i forbindelse med utskifting/rensing av kjøkkenvifter.

HMS ansvarlig har utarbeidet instruks til Styret i forbindelse med brannøvelser og utløst brannalarm.

MER sa opp driftsavtale med sameiet 19. august med virkning fra 1. desember 2024. Ny driftsavtale med Wattif ble signert 11. september 2024. Migrering fra MER til Wattif ble gjennomført 31. oktober 2024.

Styreleder var ansvarlig for inngåelse av driftsavtale samt koordinering og oppfølging rundt migrasjonsprosessen.

Styret har revidert følgende dokumenter:

Vedtakter: Revidert dokument diskuteres på årsmøtet 1. april. Må vedtas av beboere som er tilstede.

Husordensregler: Revidert dokument diskuteres på årsmøtet 1. april. Må vedtas av beboere som er tilstede.

Verdt å vite: Revidert. Arkivert på sameiets hjemmeside (<https://åmotlia.no>) .

Sameiets hjemmeside: Revidert. Arkivert på sameiets hjemmeside (<https://åmotlia.no>)

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

I løpet av sommeren ble det gjennomført overflatebehandling (maling og beising) av alle utvendige flater på alle 3 husene (unntatt tak på verandaer mot gangveien). Arbeidet ble utført av firma Meyer og Mørch AS. Alt dårlig treverk ble skiftet ut før behandling.

Grunnmurene (betongen) og treverket utvendig på garasjene ble malt/beiset på dugnad. Disse delene var tatt ut av tilbudet og utgjorde en besparelse på ca kr 250.000.

Tre nye skur til de nye containerne for glass og metall ble bygget på dugnad i løpet av sommeren. Sameiet dekket materialkostnadene, mens arbeidet ble utført på dugnad av Ragnar, Geir og Per. Til sammen 125 dugnadstimer.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

I 2025 er det planlagt (og budsjettert) utbedring av gulvet i garasjen i hus 1.

Heis drift og vedlikehold – stadige servicer på heiser utgjør et stadig større beløp mye pga brukerfeil. Heisene våre er veldig sensitiv på manuell bruk hvor vi dytter på døren – la heisene gjøre jobben, eller bryt banen til linsen i stedet.

Heiser er nå over 20 år gamle så vi må forvente høye kostnader i årene som kommer.

Kommende 5-års periode

I løpet av de kommende 5 år vil det bli vurdert å skifte ut belegget på takene på alle 3 husene.

Styret i Åmotlia Boligsameie

Resultatregnskap Åmotlia Boligsameie, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	4 392 000	4 032 000	4 392 000	4 974 000
Annen driftsinntekt	2	98 335	95 471	84 200	84 200
Sum inntekter		4 490 335	4 127 471	4 476 200	5 058 200
Kostnader					
Lønnskostnad	3	241 936	169 598	282 500	256 275
Kostnad lokaler	4	1 713 758	1 456 984	1 913 000	1 863 500
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	12 372	16 426	0	5 000
Reparasjon og vedlikehold	6	275 987	349 084	467 500	260 000
Periodisk vedlikehold	7	3 174 951	182 770	0	525 000
Annen driftskostnad	8	876 601	882 502	977 500	929 500
Sum kostnader		6 295 605	3 057 363	3 640 500	3 839 275
Resultat før finansielle poster		-1 805 270	1 070 108	835 700	1 218 925
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	33 864	71 536	10 000	10 000
Finanskostnad	10	234 778	173 343	173 000	255 000
Sum finansielle poster		-200 914	-101 807	-163 000	-245 000
Årsresultat		-2 006 183	968 301	672 700	973 925

Balanse Åmotlia Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer	11	258 421	222 937
Sum fordringer		258 421	222 937
Bankinnskudd, kasse o.l	12	1 310 153	1 882 184
Sum omløpsmidler		1 568 574	2 105 121
Sum eiendeler		1 568 874	2 105 421

Balanse Åmotlia Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-2 818 245	-812 062
Sum egenkapital		-2 818 245	-812 062
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	14, 15	4 007 729	2 781 797
Sum langsiktig gjeld		4 007 729	2 781 797
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		263 323	46 011
Forskudd innbetalinger		54 508	64 499
Annen kortsiktig gjeld	16	61 560	25 176
Sum kortsiktig gjeld		379 391	135 686
Sum gjeld		4 387 120	2 917 483
Sum egenkapital og gjeld		1 568 874	2 105 421

Åmotlia Boligsameie

Sted: _____, dato: _____

Karin Marie Fossum
Styreleder

Kaja Annette Matheson Havneraas
Styremedlem

Jørgen Kjerstad Alling
Styremedlem

Per Roar Eek
Styremedlem

Hanna Eikli
Styremedlem

Amotlia Boligsameie

Noter Åmotlia Boligsameie

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpene i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	3 528 000	3 180 960	3 528 000	3 832 000
Avdrag ordinære lån	691 200	660 960	691 000	887 000
Renter ordinære lån	172 800	190 080	173 000	255 000
Sum	4 392 000	4 032 000	4 392 000	4 974 000

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Salg nøkler/håndsendere	12 630	7 920	5 000	5 000
Garasjeinntekter	17 200	22 050	19 200	19 200
Strøm el-bil	68 505	65 501	60 000	60 000
Sum	98 335	95 471	84 200	84 200

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	67 400	77 550	100 000	80 000
Påløpte feriepenger	7 751	11 090	12 500	9 600
Påløpte feriepenger	1 888	0	0	0
Styrehonorar	135 000	60 000	135 000	135 000
Arbeidsgiveravgift	28 539	19 395	33 000	30 315
Arbeidsgiveravgift feriepenger	1 359	1 564	2 000	1 360
Sum	241 936	169 598	282 500	256 275

Gjennomsnittlig antall ansatte 2023: 0

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	2 500	1 900	1 000	2 500
Renovasjon, vann, avløp o.l.	969 668	746 378	968 000	1 081 000
Lys, varme, energi	146 154	184 586	210 000	150 000
Renhold	181 442	125 125	251 000	190 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	203 397	159 721	245 000	220 000
Sommer- og vinterkostnader	210 597	239 274	238 000	220 000
Sum	1 713 758	1 456 984	1 913 000	1 863 500

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	319	16 426	0	5 000
Driftsmateriale	10 585	0	0	0
Rekvisita	1 468	0	0	0
Sum	12 372	16 426	0	5 000

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	133 566	182 490	130 000	120 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	118 899	137 608	187 500	125 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	13 521	28 986	0	15 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	150 000	0
Forsikringskadesaker	10 000	0	0	0
Sum	275 987	349 084	467 500	260 000

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum	3 174 951	182 770	0	525 000

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	144 234	137 652	146 000	148 000
Kontorrekvisita	919	0	0	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	42	0	0	0
Elektronisk kommunikasjon	10 187	11 418	12 000	12 000
Porto og andre forsendelseskostnader	7 538	4 604	9 000	8 000
Elektroniske fellesavtaler	434 497	414 560	444 000	450 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	0	850	2 000	2 000
Kontingent, ikke fradragsberettiget	3 100	2 900	3 000	3 500
Gave, ikke fradragsberettiget	2 421	1 825	4 000	4 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	261 190	298 739	344 000	292 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	2 508	4 964	6 000	3 500
Bank og kortgebyrer	7 996	2 998	3 000	3 000
Kostnader for bomiljøtiltak	1 470	1 492	4 000	3 000
Sum	876 601	882 502	977 500	929 500

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	601	204	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	5 000	0
Renter plasseringskonto	33 263	42 438	5 000	10 000
Finansinntekt	0	28 894	0	0
Sum	33 864	71 536	10 000	10 000

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	234 778	173 343	173 000	255 000
Sum	234 778	173 343	173 000	255 000

Note 11 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering kostnader	222 899	192 177
Andre kortsiktige fordringer	35 522	30 760
Sum	258 421	222 937

Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	1 274 411	719 947
Plasseringskonto 31+	32 778	1 159 780
Skattetrekkskonto	2 964	2 457
Sum	1 310 153	1 882 184

Note 13 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-812 062	-1 780 363
Fra årets resultat	-2 006 183	968 301
Sum annen egenkapital	-2 818 245	-812 062
Sum egenkapital	-2 818 245	-812 062

Sameiet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 14 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	1 918 852	0
Gjeldsbrevlån	2 088 877	2 781 797
Sum	4 007 729	2 781 797

Det er stilt følgende pant: Ingen

Note 15 - Gjeld

	Handelsbanken	Handelsbanken
Kreditor:		
Formål:		Refinansiering + infrastruktur eibil
Lånenummer:	94907080239	94907055854
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2020
Rentesats:	7.20 %	6.70 %
Beregnet innfridd:	08.07.2034	15.08.2027
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000	5 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	2 781 797
Avdrag i perioden:	81 148	692 920
Opptak i perioden:	2 000 000	0
Lånesaldo 31.12:	1 918 852	2 088 877
Saldo 5 år frem i tid:	1 080 855	0

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907055854	48	34 815	1 671 120
	24	17 407	417 768
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907080239	48	31 981	1 535 088
	24	15 990	383 760

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Skattetrekk	4 576	2 457
Skyldig arbeidsgiveravgift	1 899	1 708
Påløpt arbeidsgiveravgift	799	799
Påløpt arbeidsgiveravgift	560	765
Påløpte feriepenger	3 975	5 427
Påløpte feriepenger	5 664	5 664
Påløpte renter	20 568	8 356
Annen kortsiktig gjeld	23 519	0
Sum	61 560	25 176

Note 17 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 969 435	1 668 001
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-2 006 183	968 301
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-750 549	-666 867
Årets endring disponible midler	-2 756 732	301 434

Noter Åmotlia Boligsameie

Regnskap 2024-12

Regnskap 2023-12

Note 17 - Disponible midler

Disponible midler UB	1 189 184	1 969 435
----------------------	-----------	-----------

Resultat og balanse med noter for Åmotlia Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Åmotlia Boligsameie

Styreleder	Karin Marie Fossum (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Per Roar Eek (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Hanna Eikli (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Jørgen Kjerstad Alling (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Kaja Annette Matheson Havneraas (sign.)	11.03.2025



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA



Uavhengig revisors beretning - Åmotlia Boligsameie

Til årsmøtet i Åmotlia Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Åmotlia Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PM027-HY771-ZL9F8-FANQL-IWVR7-Q0MIV

Penneo Dokumentnøkkel: PM027-HY771-ZL9F8-FANQL-IWVR7-Q0MIV

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Alesund

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Wiig, Svein Christian

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-12 14:59:51 UTC



Penneo DokumentID: PM027-HY771-ZL9F8-FANQL-IWVR7-Q0MIV

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Husordensregler

Gammel tekst:

Ro

Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og 06.00.

Snekring, hamring og boring eller annet støyende arbeid/aktivitet er ikke tillatt mellom kl. 21.00 på kvelden og kl. 07.00 om morgenen i alle ukedager. Lørdag er dette ikke tillatt før kl. 08.00 om morgenen, og ikke etter kl. 18.00. På søndag/helligdager er dette ikke tillatt før kl.12.00 og etter kl.17.00.

Endel vaskemaskiner og tørketromler kan oppfattes som meget støyende, vær vennlig å vis hensyn.

Vennligst gi dine naboer beskjed i god tid dersom du skal ha fest.

Nytt forslag:

RO

- *Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og 06.00.*
- **Snekring, hamring, boring eller annet støyende arbeid er ikke tillatt**
Hverdager: mellom kl. 21.00 og 07.00
Lørdager: mellom kl 18:00 og 8:00
Søndager/helligdager: mellom kl 17:00 og 12:00
- **Husholdningsapparater:** *Vær oppmerksom på at vaskemaskiner og tørketromler kan oppfattes som støyende. Vis hensyn ved bruk av disse, spesielt i tidsrommet for nattero.*
- *Gi beskjed til dine naboer i god tid dersom du planlegger å ha fest.*

Kjøring og parkering

Kjøring og parkering utenfor fastsatte plasser og foran inngangene samt nattparkering på nevnte steder er ikke tillatt. Parkering og kjøring på grøntanlegg og gangveier er strengt forbudt. Brudd på disse reglene kan medføre borttauing.

Innenfor bommen på gangveien er det kun tillatt med syketransport og med flyttelass og andre tunge/store lass som ikke kan tas gjennom garasjeanlegget. Slik kjøring må foregå svært aktsomt og ikke fortere enn gangfart. Bommen ved innkjøringen skal lukkes etter hver gjennomkjøring. (Gammel tekst)

Forslag til endring: *Setning slettes da vi ikke har bom.*

Større kjøretøy (lastebiler o.l.) og campingvogner kan, på grunn av plassproblemer, ikke parkeres på sameiets område. Tilhengere må ikke gjensettes slik at de tar opp parkeringsplasser. På biloppstillingsplassene skal det ikke oppbevares utstyr til bil eller andre gjenstander. Dette skal oppbevares i boder. Plassen må ryddes helt når det gis beskjed om at garasjene skal rengjøres.

Verandavett

Banking og risting av tøy, sengetøy, tepper o.l. må ikke foregå gjennom vinduer, fra verandaer eller terrasser, av hensyn til naboene. Fuglemating på veranda må også unngås.

Husdyr

Dyrehold skal meddeles/godkjennes av styret før anskaffelse av dyr. Hunder skal holdes i bånd på boligsameiets eiendom. Eier skal ha hunden under full kontroll. Hundeeier skal benytte hundepose (hele året). Ekskrementer o.l. skal plukkes opp av eier.

Urolige hunder eller hunder som gjør, må ikke være alene i leiligheten. Styret kan forlange dyr fjernet dersom reglene ikke blir overholdt, eller dyret er til stor sjenanse for naboer. Vis hensyn da ikke alle er fortrolige med dyr.

Forandringer

Styrets godkjenning skal innhentes for alle forandringer som har innvirkning på husets fasader. Ta kontakt med styret dersom du er i tvil.

Klager skal skje gjennom skriftlig henvendelse til styret. Husordensreglene er å anse som en del av sameiets vedtekter. Brudd på disse er brudd på sameiets vedtekter.

Skilt på ringeklokker og postkasser

Det skal benyttes standard navneskilter på boligsameiets postkasser og ringetablå, evt. andre navneskilter eller navnelapper vil bli fjernet uten varsel.

Informasjon om standardskilter, og hvor dette kan bestilles, finnes på boligsameiets nettside (åmotlia.no) eller fås ved henvendelse til styret.

Det er den enkelte seksjonseier som selv bestiller navneskilter og som dekker kostnaden til dette.

Ved utleie er seksjonseier som eier leiligheten ansvarlig for at leietakerens navneskilter er oppdaterte og samsvarer med sameiets standardskilter.

Navneskiltet til ringetablået skal kun plasseres av vaktmester, ettersom dette krever åpning av ringetablået.

Navneskiltet til postkassen plasseres man selv i lommen på postkassen.

Forslag til tillegg:

Røyking

Styret oppfordrer beboere som røyker om å ikke røyke på verandaer og/eller terrasser mellom kl.: 24:00 og 07:00.

Forslag til endringer i Vedtektene for Åmotlia Boligsameie,

Årsmøtet 1. april 2025

Generell begrunnelse:

Styret har gått gjennom alle vedtekter og ønsker å oppdatere tekst og ordlyd til «dagens standard»

§2. Seksjon

Begrunnelse: Forslag om endring av tekst som oppdaterer dagens standarder

Nåværende tekst:

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.

Forslag om ny tekst:

En seksjonseier kan anlegge ladepunkt for El-Bil og ladbar hybrid i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer.

Forslag til vedtak: Den foreslåtte vedtektsendringen godkjennes

§3. Disposisjon over seksjon

Begrunnelse: En seksjon er solgt og ikke lenger disponeres av Stiftelsen Ungdomsboliger i Asker. Gjelder seksjon 17

Nåværende tekst:

Stiftelsen Ungdomsboliger i Asker disponerer 5 seksjoner: 2, 8, 11, 17 og 32.

Asker Kommune disponerer 4 seksjoner: 5, 10, 20 og 51.

Forslag til ny tekst:

Stiftelsen Ungdomsboliger i Asker disponerer 4 seksjoner: 2, 8, 11, og 32.

Asker Kommune disponerer 4 seksjoner: 5, 10, 20 og 51.

Forslag til vedtak: Den foreslåtte vedtektsendringen godkjennes

§4. Seksjonseierens plikter

Begrunnelse: Forslag om endring i tekst pga feil navn på dokument

Nåværende tekst:

Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler.

Forslag til ny tekst:

Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige Husordensreglene

Forslag til vedtak: Den foreslåtte vedtektsendringen godkjennes

§4. Seksjonseierens plikter

Begrunnelse: Det er en ny tid og det er blitt en selvfølge at alle kan motta informasjon elektronisk. Styret greier ikke fange opp hvem som ikke kan motta e-post / og eller SMS til enhver tid.

Nåværende tekst:

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skjer pr. post.

Forslag til ny tekst:

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leietakere elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett e-post og mobilnummer. For de som ikke har registrert noen e-post eller mobilnummer til styret (portalen), må gi beskjed til styret at de ønsker kommunikasjon per post

Forslag til vedtak: Den foreslåtte vedtektsendringen godkjennes

§8. Fellesutgifter og fellesinntekter

Begrunnelse: Foreslår fjerning av tekst, da dette ikke er gjeldende lenger

Nåværende tekst:

med basissum NOK 700 pr. mnd. for toromsleilighetene, og NOK 1.400 pr. mnd. for øvrige leiligheter.

Forslag til vedtak: Den foreslåtte vedtektsendringen godkjennes

Forslag til tilføyning i Husordensreglene

Bakgrunn: - fått klager på at røyk siver inn til naboen

Verandavett

Legge til:

Røyking

Det oppfordres til å unngå røyking på veranda og terrasser mellom kl 24:00 og kl 07:00

BARN LEKER

10

MAX



KJØR

FORSIKTIG

Åmotlia Boligsameie

ABBL

Ordinært årsmøte | 2024

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Åmotlia Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift)

(Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Åmotlia Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte 2024

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Åmotlia Boligsameie

Tid: onsdag 13.03.2024 kl. 18:00

Sted: Friheim forsamlingslokaler, Åmotveien 15, 1389 Heggedal

Seksjonseiere møter med tale-, forslags- og stemmerett, én stemme pr seksjon. Det er anledning til å møte med fullmakt. Leietakere/beboere i Ungbos leiligheter er velkomne på møtet, og møter med talerett.

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

2 Styret informerer

3 Årsregnskapet for 2023

4 Godtgjørelse til det sittende styre.

5 Budsjett for 2024

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av styremedlemmer

6.3 Valg av varamedlemmer

6.4 Valg av valgkomité

6.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

27.02.2024

Med vennlig hilsen
Åmotlia Boligsameie
Styret

Ordinært årsmøte i Åmotlia Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Åmotlia Boligsameie

Tid: onsdag 13.03.2024 kl. 18:00

Sted: Friheim forsamlingslokaler, Åmotveien 15, 1389 Heggedal

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Eiendomsforvalter, Christian Dahl-Andersen, velges som protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Regnskapet viser et overskudd på kr. 968 301,-

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Regnskap 2023 godkjennes og revisors beretning tas til orientering.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr. 135 000,- til intern fordeling.

5. Budsjett for 2024

Det budsjetteres med et overskudd på kr. 672 700,-.

Se vedlagte budsjett for 2024.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jan Sigurd Hilden
Styremedlem, Jørgen Kjerstad Alling
Styremedlem, Hanna Eikli
Styremedlem, Kaja Annette Matheson Havneraas
Styremedlem, Per Roar Eek
Varamedlem, Jette Toft Nielsen
Varamedlem, Katrin Digman Wiklund

Valgkomiteen har gitt sin innstilling til styret.

6.1 Valg av styreleder

Styreleder, Jan Sigurd Hilden, er på valg og tar ikke gjenvalg.
Styret innstiller Karin Fossum til ny styreleder.

Forslag til vedtak: Karin Fossum velges som ny styreleder.

6.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem: Jørgen Alling er på valg, og stiller til gjenvalg.
Styremedlem: Hanna Eikli er ikke på valg.
Styremedlem: Kaja M. Havneraas er ikke på valg.
Styremedlem: Per Roar Eek er ikke på valg.

Forslag til vedtak: Jørgen Alling velges som nytt styremedlem.

6.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem: Jette Toft Nielsen er på valg, og stiller til gjenvalg.
Varamedlem: Katrin Digman Wiklund er på valg, og stiller ikke til gjenvalg.
Varamedlem: Aslak Arntsen stiller til valg som nytt varamedlem

Forslag til vedtak: Jette Toft Nielsen velges som nytt varamedlem
Aslak Arntsen velges som nytt varamedlem

6.4 Valg av valgkomité

Valgkomite: Harry J. Pedersen er på valg, og stiller til gjenvalg.
Valgkomite: Greta Carlsen er på valg, og stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Harry J. Pedersen velges som nytt medlem av valgkomiteen
Greta Carlsen velges som nytt medlem av valgkomiteen

6.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å utnevne representant til ABBLs generalforsamling.

Det avholdes beboermøte etter at årsmøtet er avsluttet.

Med vennlig hilsen
Åmotlia Boligsameie
Styret



Styrets informasjon for året 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styreleder:	Jan Sigurd Hilden
Styremedlemmer:	Hanna Eikli (nestleder) Per Roar Eek Kaja Anette Matheson Havneraas Jørgen Alling
Varamedlemmer:	Katrin Digman Wiklund Jette Toft Nielsen
Valgkomite:	Greta Carlsen Harry Jarle Pedersen

Det er i 2023 avholdt 11 styremøter.

Forretningsførsel og Revisjon

Forretningsfører er Asker og Bærum Boligbyggelag.

Sameiets revisor er KPMG AS, v/Svein Wiig

Bygninger og forsikringer.

Sameiet består av 72 eierseksjoner. Eiendommen har Gårdsnr. 79, Bruksnr. 645. samt halvpart av Gårdsnr. 79, Bruksnr. 646. Sistnevnte er veigrunn inn fra Åmotveien.

Asker Kommune eier 4 seksjoner og Stiftelsen Ungdomsboliger eier 4 seksjoner.

Seksjonsoverdragelse og utleie skal underrettes Sameiets styre.

Sameiets bygninger er fullverdiforsikret i Protector Forsikring AS—avtalenr 3441768.

Sameiet har byttet forsikring fra Gjensidige Forsikring til Protector Forsikring pr. 01.01.24. Byttet er et resultat av en anbudsrunde ABBL har utført på vegne av sine klienter.

Eventuell skade skal meldes til ABBL skade@abbl.no.

Forsikring av innbo og løsøre må tegnes av den enkelte sameier.

Utvendige områder.

Det ble avholdt vårdugnad 13. mai og høstdugnad 7. oktober, hvor fellesarealer ble vedlikeholdt. Dette sparer oss for betydelige kostnader, og medvirker og til at Sameiet utad gir et meget positivt bilde.

Vi har en hagegruppe som fra tidlig vår til sen høst gjør en formidabel innsats. Styret benytter sjansen til å takke alle for innsatsen.

Strøm

Vi betaler spotpris som i år har økt meget. Må forvente tilsvarende pris i 2024. Det er i desember inntektsført støtte fra staten med kr 9.476.

Kommunale tjenester

Som tidligere år øker kommunale avgifter mer enn generell prisstigning:

Vann og avløp - henviser til lengre artikkel i januar-utgaven av Heggedals posten hvor det blir antydnet en økning på 38% på vann og 26% på avløp.

Renovasjon - Her blir den økning på 5,5%.

Heis

Heis drift og vedlikehold – stadige servicer på heiser utgjør et stadig større beløp mye pga brukerfeil. Heisene våre er veldig sensitiv på manuell bruk hvor vi dytter på døren —la heisene gjøre jobben, eller bryt banen til linsen i stedet.

Heiser er nå over 20 år gamle så vi må forvente høye kostnader i årene som kommer.

El bil

Alle kostnader ved å lade elbiler dekkes av sameiere med aktive ladestasjoner.

Påkostninger og investering 2023

Internett og TV gjennom Telia er utbedret og har fått økt hastighet og bedre stabilitet. Kostnaden ved dette dekkes over fellesutgiftene.

Sameiere som i dag betaler direkte for tilleggstjenester hos Telia eller andre leverandører, bør vurdere om de fortsatt har behov for dette. Prisene stiger her også.

Vi hadde vanninntrengning i gjestegarasjen som ble utbedret ved dreneringsjobb i mars måned.

Det vises til årsregnskapet med noter for en fullstendig oversikt de enkelte poster.

Større utbedringer/investeringer.

- Utbedring av gulv katodisk anlegg i bygg 1.
- Planering av plenen ble utført sommeren 23 av Ragnar Løken, Per EK og Jan Hilden.

For enkeltposter vises til budsjett 2023.

Det er ytterligere avsatt kr 100.000 til uspesifisert investering.

Budsjettforutsetninger.

Følgende prinsipper er lagt til grunn.

Felleskostnadene skal dekke løpende drift. Større fremtidige vedlikeholdsarbeider skal dekkes inn ved låneoptak.

Forventet prisstigning i statsbudsjett/SSB 3,1%, tillagt 0,5% som skal dekke inn merkostnader hos oss på grunn av aldrende bygninger og utstyr. Dette er for lavt.

Til grunnlag for budsjett legges regnskap 2023 med kjente endringer og planlagte utbedringer 2024.

Påkostning, investering og rehabilitering kommende år

I 2024 er det budsjettet utvendig maling av alle flater, kr 3mill.

Herunder er medtatt overflatebehandling treverk, fasadevask og overflatebehandling betong.

I 2028 forventes at takene må utbedres, kr 2,6 mill.

Prisene er grove anslag og er basert på erfaringstall.

HMS.

Brannøvelse og kontroll brannanlegg ble foretatt i juni.

Alle servicer ble fulgt opp som planlagt.

Det anbefales at alle sameiere monterer egne brannmeldere i soverom, disse bør kommunisere med hverandre. Husk også utsendt liste over årlig kontroll av egen leilighet.

Det er foretatt årlig gjennomgang i henhold til HMS plan.

Ingen alvorlige mangler påvist.

Regnskap

Mot budsjett er det små avvik.

Årets regnskap har mot budsjett 2023 noen poster som skiller seg ut.

Sameiet har lavere kostnader til strøm, renovasjon og serviceavtaler enn budsjettet.

Heggedal 28.02.2022.

.....
Jan Hilden	Hanna Eikli	Per Roar Eek
Styreleder	Nestleder	Økonomiansvarlig
.....
Kaja Anette M Havneraas		Jørgen Alling
Styremedlem		Styremedlem

Resultatregnskap i motlia Boligsameie, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	4 032 000	3 528 000	4 032 000	4 392 000
Annen driftsinntekt	2	95 471	104 079	88 400	84 200
Sum driftsinntekter		4 127 471	3 632 079	4 120 400	4 476 200
Utgifter					
Lønnskostnad	3	169 598	205 680	134 250	282 500
Annen driftskostnad	4	2 271 620	2 088 096	2 486 800	2 810 500
Vedlikehold, innkjøp	5	365 510	465 408	666 250	467 500
P ³ kostning, rehabilitering, investering	6	182 770	288 354	0	0
Drift/Vedlikehold garasjer	7	67 866	65 382	65 000	80 000
Sum driftskostnader		3 057 363	3 112 920	3 352 300	3 640 500
Driftsresultat før finansposter		1 070 108	519 159	768 100	835 700
Finansielle poster					
Finansinntekt	8	71 536	45 182	10 000	10 000
Finanskostnad	9	173 343	127 945	190 200	173 000
Sum finansposter		-101 807	-82 763	-180 200	-163 000
Resultat		968 301	436 395	587 900	672 700

Balanse i motlia Boligsameie, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer	10	222 937	508 248
Sum fordringer		222 937	508 248
Bankinnskudd, kasse o.l	11	1 882 184	1 675 917
Sum omløpsmidler		2 105 121	2 184 165
Sum eiendeler		2 105 421	2 184 465

Balanse i motlia Boligsameie, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	12	-812 062	-1 780 363
Sum egenkapital		-812 062	-1 780 363
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	13, 15	2 781 797	3 448 664
Sum langsiktig gjeld		2 781 797	3 448 664
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		46 011	367 330
Forskudd felleskostnader		64 499	66 849
Annen kortsiktig gjeld	14	25 176	81 985
Sum kortsiktig gjeld		135 686	516 164
Sum gjeld		2 917 483	3 964 828
Sum egenkapital og gjeld		2 105 421	2 184 465

i motlia Boligsameie

Sted: _____, dato: _____

Jan Sigurd Hilden
Styreleder

Jørgen Kjerstad Alling
Styremedlem

Hanna Eikli
Styremedlem

Per Roar Eek
Styremedlem

Kaja Annette Matheson Havneraas
Styremedlem

i motlia Boligsameie

Noter i motlia Boligsameie

Note 0 - Regnskapsprinsipper

i regnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for pålydende kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdikningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles påneopptak i sameiet, vil påneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	3 180 960	2 739 456	3 181 200	3 528 000
Avdrag ordinære pån	660 960	662 000	660 600	691 000
Renter ordinære pån	190 080	126 544	190 200	173 000
Sum	4 032 000	3 528 000	4 032 000	4 392 000

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Salg nøkler/håndsendere	7 920	5 051	5 000	5 000
Garasjeinntekter	22 050	29 050	29 400	19 200
Strøm el-bil	65 501	69 978	54 000	60 000
Sum	95 471	104 079	88 400	84 200

Note 3 - Ljnnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Ljnn til ansatte	77 550	0	0	0
Feriepenger	11 090	0	0	0
Ljnn	0	39 600	50 000	100 000
P ³ lnppte feriepenge	0	5 663	6 250	12 500
Styrehonorar	60 000	135 000	60 000	135 000
Arbeidsgiveravgift	19 395	24 619	16 000	33 000
Arbeidsgiveravgift feriepenge	1 564	798	1 000	2 000
Bilgodtgjrelse	0	0	1 000	0
Sum	169 598	205 680	134 250	282 500

Gjennomsnittlig antall ansatte 2023: 0

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strjm nett/kraft	135 793	163 061	170 000	150 000
Vann- og avlpsavgift	540 740	460 857	559 000	712 000
Avregning vann- og avlpsavg	-35 762	-14 058	0	0
Renovasjon	241 400	239 600	315 000	256 000
Containerleie	6 740	692	1 000	7 000
Kabel-tv (og ev. bredb ³ nd)	414 560	325 622	389 000	444 000
Forsikring	298 739	263 302	297 000	344 000
Forvaltning og revisjon	137 652	133 564	139 000	146 000
Innbetalingservice	2 664	2 664	4 000	4 000
Serviceavtaler	27 157	25 743	77 000	74 000
Brannsikring	12 305	7 928	12 000	9 000
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Kontingent Huseiernes Landsforbund	2 900	2 650	3 000	3 000
Vaktmestertjeneste	0	0	50 000	0
Snrjbrjyting/strjng/feing	232 534	210 783	215 000	231 000
Drift, reparasjon maskiner	850	563	2 000	2 000
Matteservice	26 570	20 595	23 000	51 000
Trappevask	98 555	90 004	98 000	134 000
Renhold	0	0	0	66 000
Heis service/drift	104 640	97 579	102 000	110 000
Heis offentlig	0	31 950	0	35 000
Utgifter v/styret	4 964	3 573	6 000	6 000
Rekvisita, porto, mm	1 940	3 390	5 000	5 000
Datautgifter o.l	7 121	6 920	7 000	8 000
Telefonutgifter	843	1 780	0	1 000
Fellesarrangement/dugnad	1 492	1 109	4 000	4 000
Leie av lokale	1 900	0	0	1 000
Gebyr	2 998	3 569	4 000	3 000
Blomster/gaver	825	3 155	3 000	3 000
Strjtte/gave til lag/foreninger	1 000	1 000	1 300	1 000
Sum	2 271 620	2 088 096	2 486 800	2 810 500

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret

Noter j motlia Boligsameie

Note 5 - Vedlikehold, innkjpp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Materialer, redskap, verktry	14 128	1 363	0	0
Maling, beis, olje	1 542	0	0	0
L ³ ser, nkkler, ringeanlegg	8 874	22 834	0	0
Skilt	357	1 875	0	0
Vedlikehold bygg	17 463	0	0	0
Port	40 700	48 195	0	0
Dnrer/Inngangspartier	0	3 190	0	0
Tak	0	8 263	0	0
Heis	140 163	103 575	125 000	130 000
Ventilasjon	4 890	0	0	0
VedlikeholdVVS	71 666	42 616	18 750	25 000
Grrntanlegg, fellesareal	26 411	21 982	62 500	0
Asfalt	329	329	0	0
Grunnarbeider, drenering	0	0	37 500	0
Lekeplass, miljrtiltak	1 889	0	0	0
Parkeringsanlegg	0	0	47 500	137 500
Garasjer	25 243	88 858	25 000	25 000
Brannsikringstiltak	9 558	115 739	0	0
Gressklipper	0	2 990	0	0
Hnytrykkspyler	2 298	0	0	0
Parkeringsautomat	0	3 600	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	350 000	150 000
Sum	365 510	465 408	666 250	467 500

Note 6 - P³ kostninger, rehabilitering, investering

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Grunnarbeider, drenering	154 239	0	0	0
Garasjer	5 281	288 354	0	0
Teknisk bistand	23 250	0	0	0
Sum	182 770	288 354	0	0

Note 7 - Drift/vedlikehold garasjer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strm el-bil	48 792	46 987	46 000	60 000
Serviceavtaler	8 499	7 500	8 000	9 000
Telefonutgifter	10 575	9 694	11 000	11 000
Materialer, redskap, verktry	0	1 201	0	0
Sum	67 866	65 382	65 000	80 000

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter p ³ restanse	204	187	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	5 000	5 000

Noter j motlia Boligsameie

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter plasseringskonto	42 438	17 342	5 000	5 000
Finansinntekt	28 894	27 652	0	0
Sum	71 536	45 182	10 000	10 000

Note 9 - Finanskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteutgifter langsiktig P n	173 343	127 945	190 200	173 000
Sum	173 343	127 945	190 200	173 000

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Periodisering kostnader	192 177	472 031
Andre kortsiktige fordringer	30 760	36 217
Sum	222 937	508 248

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskto)	719 947	558 575
Plasseringskonto 31+	1 159 780	1 117 342
Skattetrekkkonto	2 457	0
Sum	1 882 184	1 675 917

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	-1 780 363	-2 216 758
Fra 3 rets resultat	968 301	436 395
Sum andre fond/udekket tap	-812 062	-1 780 363
Sum egenkapital	-812 062	-1 780 363

Sameiet har pr 31.12 en bokfjrt negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil opps³ ved utfjring av stjrre vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsfjrt og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved l³ neopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 13 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Gjeldsbrevl ³ n	2 781 797	3 448 664
Sum	2 781 797	3 448 664

Det er stilt fjlgende pant: Ingen

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Skattetrekk	2 457	0
Arbeidsgiveravgift	1 708	35
P ³ l ³ pt arbeidsgiveravgift	799	799
P ³ l ³ pt arbeidsgiveravgift	765	0
P ³ l ³ pte feriepenger	5 427	0
P ³ l ³ pte feriepenger	5 664	5 664
P ³ l ³ pte renter	8 356	7 549
Annen kortsiktig gjeld	0	67 938
Sum	25 176	81 985

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Form ³ l:	Refinansiering + infrastruktur elbil 94907055854
L ³ nenummer:	
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2020
Rentesats:	6.45 %
Beregnet innfridd:	15.08.2027
Opprinnelig l ³ nebel ³ p:	5 000 000
L ³ nesaldo 01.01:	3 448 664
Avdrag i perioden:	666 867
L ³ nesaldo 31.12:	2 781 797

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 94907055854	48	46 363	2 225 424
	24	23 182	556 368

Note 16 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 668 001	1 904 519
Endringer disponible midler:		
i rets resultat (se resultatregnskap)	968 301	436 395
Fradrag for avdrag langsiktig l ³ n	-666 867	-672 913
i rets endring disponible midler	301 434	-236 518
Disponible midler UB	1 969 435	1 668 001

Resultat og balanse med noter for Åmotlia Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Åmotlia Boligsameie

Styreleder	Jan Sigurd Hilden (sign.)	21.02.2024
Styremedlem	Jørgen Kjerstad Alling (sign.)	21.02.2024
Styremedlem	Per Roar Eek (sign.)	20.02.2024
Styremedlem	Kaja Annette Matheson Havneraas (sign.)	20.02.2024
Styremedlem	Hanna Eikli (sign.)	20.02.2024



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Åmotlia Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Åmotlia Boligsameie årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Svein Christian Wiig

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 88.93.xxx.xxx

2024-02-23 22:39:37 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Åmotlia Boligsameie

FORSLAG TIL DRIFTSBUDSJETT 2024

Inntekter:			
Felleskostnader		3 528 000	
Avdrag	691 000		
Renter	173 000	864 000	4 392 000
Salg nøkler håndsendere	5 000	5 000	
Garasje inntekter	19 200	19 200	
Strøm el-bil	60 000	60 000	
	0	0	
	0	0	
	0	0	84 200
Sum inntekter			4 476 200
Lønn og arbeidsgiveravgift:			
Lønn vaktmester, vikar	100 000		
Feriepenger	12 500		
Påløpt arb.g.avg. feriepenger	2 000		
Styrehonorar	135 000		
Arbeidsgiveravgift	33 000	282 500	
Vedlikehold/innkjøp			
Heis	130 000		
Garasjer	25 000		
Garasjer	47 500		
Garasjer	30 000		
VVS	25 000		
Garasjer	60 000		
Diverse	150 000	467 500	
Påkostninger, rehabilitering			
	0		0
Drift / vedlikehold garasjer			
Strøm el-bil	60 000		
Serviceavtaler	9 000		
Telefonutgifter	11 000	80 000	
Driftsutgifter:			
Strøm	150 000		
Vann- og kloakkavgift	712 000		
Renovasjonsavgift	256 000		
Containerleie	7 000		
Kabel-TV	444 000		
Forsikring	344 000		
Forvaltning/revisjon	146 000		
Innbetalingservice	4 000		
Serviceavtaler	74 000		
Brannsikring	9 000		
Kontingent ABBL	500		
Kontingent huseierne	3 000		
Snøbrøyting	231 000		
Drift, reparasjoner av maskiner	2 000		
Matteservice	51 000		
Trappevask	134 000		
Renhold	66 000		
Heis service / drift	110 000		
Heis offentlig	35 000		
Utgifter v/styret	6 000		
Rekvisita, porto, telefonutgifter, datautgifter	5 000		
Datautgifter	8 000		
Telefonutgifter	1 000		
Fellesarrangementer / dugnad	4 000		
Leie av lokale	1 000		
Bankgebyrer	3 000		
Blomster / gaver	3 000		
Støtte lag og foreninger	1 000	2 810 500	
Sum utgifter			3 640 500
Avskrivninger arb.maskiner		0	
Resultat før finansposter			835 700
Renteinntekter	10 000		
Renteutgifter	-173 000	-163 000	
Forventet resultat			672 700
Forventet resultat iflg. budsjettforslag		672 700	
Avdrag lån		-691 000	
Likviditetsmessig underskudd (forventet)		-18 300	

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Åmotlia Boligsameie onsdag 13.03.2024 kl. 18:00 - Friheim forsamlingslokaler, Åmotveien 15, 1389 Heggedal.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Jan Sigurd Hilden ble valgt som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Christian Dahl-Andersen ble valgt som protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 22 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 0 fullmakt(er), totalt 22 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Christian Dahl-Andersen

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Guro Jeanette Lind ble valgt til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:

Styret informerer ble tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Regnskapet viser et overskudd på kr. 968 301,-

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:

Regnskapet 2023 ble godkjent, og revisors beretning ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:

Styret fikk kr. 135 000,- til intern fordeling.

5. Budsjett for 2024

Det budsjetteres med et overskudd på kr. 672 700,-.

Se vedlagte budsjett for 2024.

Vedtak:

Styrets budsjett for 2024 ble tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Styreleder, Jan Sigurd Hilden, er på valg og tar ikke gjenvalg.
Styret innstiller Karin Fossum til ny styreleder.

Vedtak:

Karin Fossum ble valgt som ny styreleder.

6.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem: Jørgen Alling er på valg, og stiller til gjenvalg.
Styremedlem: Hanna Eikli er ikke på valg.
Styremedlem: Kaja M. Havneraas er ikke på valg.
Styremedlem: Per Roar Eek er ikke på valg.

Vedtak:

Jørgen Alling ble valgt som nytt styremedlem.

6.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem: Jette Toft Nielsen er på valg, og stiller til gjenvalg.
Varamedlem: Katrin Digman Wiklund er på valg, og stiller ikke til gjenvalg.
Varamedlem: Aslak Arntsen stiller til valg som nytt varamedlem

Vedtak:

Jette Toft Nielsen ble valgt som nytt varamedlem
Aslak Arntsen ble valgt som nytt varamedlem

6.4 Valg av valgkomité

Valgkomite: Harry J. Pedersen er på valg, og stiller til gjenvalg.
Valgkomite: Greta Carlsen er på valg, og stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Harry J. Pedersen ble valgt som nytt medlem av valgkomiteen
Greta Carlsen ble valgt som nytt medlem av valgkomiteen

6.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:

Styret fikk fullmakt til å utnevne representant til ABBLs generalforsamling.

Det ble avholdt beboermøte etter avsluttet årsmøte.

Protokoll for Åmotlia Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jan Sigurd Hilden (sign.)	15.03.2024
Protokollvitne	Guro Jeanette Lind (sign.)	19.03.2024

SAMEIEVEDTEKTER

for

ÅMOTLIA BOLIGSAMEIE

**Vedtatt på konstituerende sameiemøte den 27.11.2001.
Endret på sameiermøte den 24. mars 2004, 5. april 2006, 25. oktober 2006, 23. april 2007,
28. april 2011, 27. mars 2012, 23. april 2013, 8. april 2014, 21. mai 2014, 11. mars 2015 og 18.
april 2016, 22. mars 2017, 5. desember 2017, 22. mars 2018, 02. april 2019, 22. mai 2020 og
06.04.2021
Sist endret på ordinært årsmøte 27. mars 2022**

§ 1

Innledning

Eiendommen gnr. 79, bnr. 645 i Asker er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 08.10.2001 delt opp i 72 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten, skjøte, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene er bindende for seksjonseierne og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.

Eier en organisasjon/institusjon el.l. flere boligheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligheter den eier.

Sameiet med vedtekter skal registreres i foretaksregisteret.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 2

Seksjon

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til en bolig benevnes seksjon.

Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til en nummerert bod og en nummerert biloppstillingsplass i garasjeanlegget, som tilleggsareal. Se vedlagt oversiktskart over parkeringsanlegget. Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til sameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg m/grøntanlegg, veier, fellesinnretning m.v.

Denne bruksretten kan kun selges til seksjonseiere i Åmotlia Boligsameie. Styret må få beskjed om ny eier av bruksretten.

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 å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.

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 saklig grunn.

Seksjons nr 4, 6, 21, 30, 43, 49 og 72 har i tillegg eksklusiv bruksrett til henholdsvis garasje plass nummer 4B, 6B, 21B, 30B, 43B, 49B og 72B.

§ 3 Disposisjon over seksjon

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner. Juridiske personer kan ikke erverve seksjoner i sameiet. Eier av følgende seksjoner har skriftlig godkjent ikke å selge/overdra sine seksjoner til juridiske personer: snr. 4, 6, 7, 9, 13, 15, 16, 18, 19, 22, 25, 28, 29, 31, 43, 45, 47, 48, 53, 54, 56, 64, 66, 67, 69, 70 og 72. Innskrenkningen i råderetten følger seksjonen og ikke seksjonseier.

Stiftelsen Ungdomsboliger i Asker disponerer 4 seksjoner: 2, 8, 11 og 32.
Asker Kommune disponerer 4 seksjoner: 5, 10, 20 og 51.

Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter og disse vedtekter, jfr. § 1.
Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlig godkjennelse.
Godkjennelse gis ved påtegning av skjøtet. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykke-påtegning etter vedtak i styret.

Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn.
Den enkelte seksjonseier har forøvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 4 Seksjonseierens plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøte og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Seksjonseier plikter etter gyldig styrevedtak, å gi styret eller den styret gir fullmakt, adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta nødvendig ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skjer pr. post.

§ 5 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, dører og vinduer,

låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereider i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han selv har satt opp.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom og vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnett. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også den indre del av terrassen, det vil si den delen som ikke sees utenfra, inkludert sluk/avløp.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Alt arbeid som påhviler seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 6 Sameiets plikter

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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Sameiet skal blant annet:

- a) Vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.
- b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeoppganger, ytre inngangsdører og rom til avbenyttelse for samtlige seksjonseiere.
- c) Forvalte garasjeanleggene.

§ 7 Forandringer av seksjonen, antenne, markise m.m.

Seksjonseierne må ikke uten godkjennelse fra sameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen, eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol, markiser, m.m.

Det er ikke tillatt å montere varmepumpe, aircondition, gasspeis eller lignende.

§ 8 Fellesutgifter og fellesinntekter

Sameiet betaler alle kostnader til drift av sameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel.

Dessuten betaler sameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger samt vaktmestertjeneste. Videre betaler sameiet alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggene.

Den enkelte seksjonseier skal betale et å konto beløp, fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. Kostnadsbidraget fastsettes av styret med basis i følgende fordelingsnøkkel:

1 / 120 del for toromsleilighetene

2 / 120 del for øvrige leiligheter

med basissum NOK 700 pr. mnd. for toromsleilighetene, og NOK 1.400 pr. mnd. for øvrige leiligheter.

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosent) for samtlige eierseksjoner.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenheten, skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

§ 9 Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 21.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

§10 Strøm til el-tavler og annet

Tapping av strøm fra fellesanlegget er ikke tillatt. Husholdningsstrøm fra egen leilighet til garasjene eller felles uteareal er ikke tillatt, hverken til lading av elbil eller til annet bruk.

§ 11 Utleie

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjenning, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn.

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasje plass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styre. Utleie av garasje plass må kun skje til beboere i Åmotlia Boligsameie. I leiekontrakten må det gjøres tydelig at leieforholdet opphører ved salg av leiligheten.- Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

§ 12 Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges seksjonseieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, konf. lov om eierseksjoner § 38.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve seksjonseieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelsen første ledd og lov om eierseksjoner § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere

§ 13 Årsmøtet er sameiets øverste organ

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordnært årsmøte. Innkallingen til ordinært årsmøte skjer skriftlig med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Årsmøte ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å informere styret om sin e-post adresse.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jf lov om eierseksjoner § 41. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere, som tilsammen har minst 10 % av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Informasjon fra styret
3. Godkjenning av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
6. Valg av valgkomité på 3 medlemmer
7. Godtgjørelse til styret
8. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 14 Årsmøtets myndighet

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
7. Vedtektsendringer.

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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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 en 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 seksjonseierne.
- e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
- f) endring i fordeling av felleskostnader,
- g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf lov om eierseksjoner § 49.

Flertallet i årsmøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§15 Styret

Sameiet ledes av et styre bestående av leder og 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Styret bør også ha en så lik kjønnsfordeling som mulig. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.

Styret står for forvaltningen av seksjonseierens felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem og i leders fravær av nestleder og to styremedlemmer, jf lov om eierseksjoner § 60, 1.ledd.

§16 Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

Styret kan delegerer deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter esl. § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Han/hun sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra seksjonseierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer han/hun overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§ 17 Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talsrett på årsmøtet. Revisor velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15. januar 1999 nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

§ 18 Legalpant

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G til enhver tid (folketrygdens grunnbeløp), jf eierseksjonsloven § 31.

§ 19 Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 20 Vedtektendring

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf eierseksjonsloven § 27 annet ledd.

§ 21 Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

HUSORDENSREGLER FOR ÅMOTLIA BOLIGSAMEIE

Ro

Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og 06.00. Snekring, hamring og boring eller annet støyende arbeid/aktivitet er ikke tillatt mellom kl. 21.00 på kvelden og kl. 07.00 om morgenen i alle ukedager. Lørdag er dette ikke tillatt før kl. 08.00 om morgenen, og ikke etter kl. 18.00. På søndag/helligdager er dette ikke tillatt før kl.12.00 og etter kl.17.00.

Endel vaskemaskiner og tørketromler kan oppfattes som meget støyende, vær vennlig å vis hensyn.

Vennligst gi dine naboer beskjed i god tid dersom du skal ha fest.

Ytterdørene i blokkene

Av sikkerhetshensyn skal alle ytterdører i blokkene holdes låst hele døgnet.

Kjøring og parkering

Kjøring og parkering utenfor fastsatte plasser og foran inngangene samt natteparkeringsplasser på nevnte steder er ikke tillatt. Parkering og kjøring på grøntanlegg og gangveier er strengt forbudt. Brudd på disse reglene kan medføre borttauing.

Innenfor bommen på gangveien er det kun tillatt med syketransport og med flyttelass og andre tunge/store lass som ikke kan tas gjennom garasjelegget. Slik kjøring må foregå svært aktsomt og ikke fortere enn gangfart. Bommen ved innkjøringen skal lukkes etter hver gjennomkjøring.

Større kjøretøy (lastebiler o.l.) og campingvogner kan, på grunn av plassproblemer, ikke parkeres på sameiets område. Tilhengere må ikke gjensettes slik at de tar opp parkeringsplasser. På biloppstillingsplassene skal det ikke oppbevares utstyr til bil eller andre gjenstander. Dette skal oppbevares i boder. Plassen må ryddes helt når det gis beskjed om at garasjene skal rengjøres.

Verandavett

Banking og risting av tøy, sengetøy, tepper o.l. må ikke foregå gjennom vinduer, fra verandaer eller terrasser, av hensyn til naboene. Fuglemating på veranda må også unngås.

Husdyr

Dyrehold skal meddeles/godkjennes av styret før anskaffelse av dyr. Hunder skal holdes i bånd på boligsameiets eiendom. Eier skal ha hunden under full kontroll. Hundeeier skal benytte hundepose (hele året). Ekskrementer o.l. skal plukkes opp av eier.

Urolige hunder eller hunder som gjør, må ikke være alene i leiligheten. Styret kan forlange dyr fjernet dersom reglene ikke blir overholdt, eller dyret er til stor sjenanse for naboer. Vis hensyn da ikke alle er fortrolige med dyr.

Forandringer

Styrets godkjenning skal innhentes for alle forandringer som har innvirkning på husets fasader. Ta kontakt med styret dersom du er i tvil.

Klager skal skje gjennom skriftlig henvendelse til styret. Husordensreglene er å anse som en del av sameiets vedtekter. Brudd på disse er brudd på sameiets vedtekter.

Styret i Åmotlia Boligsameie.

Sist endret på ord. årsmøte 06.05.21.

Skilt på ringklokker og postkasser

Det skal benyttes standard navneskilter på boligsameiets postkasser og ringetablå, evt. andre navneskilter eller navnelapper vil bli fjernet uten varsel.

Informasjon om standardskilter, og hvor dette kan bestilles, finnes på boligsameiets nettside (åmotlia.no) eller fås ved henvendelse til styret.

Det er den enkelte seksjonseier som selv bestiller navneskilter og som dekker kostnaden til dette.

Ved utleie er seksjonseier som eier leiligheten ansvarlig for at leietakerens navneskilter er oppdaterte og samsvarer med sameiets standardskilter.

Navneskiltet til ringetablået skal kun plasseres av vaktmester, ettersom dette krever åpning av ringetablået.

Navneskiltet til postkassen plasseres man selv i lommen på postkassen.

Styret i Åmotlia Boligsameie.

Sist endret på ord. årsmøte 06.05.21.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

Boligkjøperforsikring

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmegekjeder.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmegekingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmegekingsgruppen, Eiendomsmegeklerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmegeklerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegekling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold. Megleren vil oppfordre til å gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
6. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
8. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Åmotlia 5
1389 HEGGEDAL

Meglerforetak: Aktiv Asker
Saksbehandler: Christian Thordén Salvesen

Telefon: 970 53 838
E-post: christian.thorden.salvesen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefornidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre