



aktiv.

Fredbos vei 55, 1383 ASKER

Sentral 4-roms leilighet med balkong, flott utsikt og garasjeplass. Heis i bygget. Gangavstand til Asker stasjon



Daglig leder / Partner/ Eiendomsmegler MNEF

Petter Mamen-Lund

Mobil 916 14 722

E-post petter.mamen-lund@aktiv.no

Aktiv Asker

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 84 583,-
Omkostn.: Kr 103 200,-
Total ink omk.: Kr 4 177 783,-
Felleskostn.: Kr 5 350,-
Selger: Else Lill Skogen Madsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 74/93 kvm
Tomtstr.: 19244.7 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 5, bnr. 70
Snr. 107
Oppdragsnr.: 1110250185

Velkommen til ditt nye hjem!

Velkommen til Fredbos vei 55 - Lys og gjennomgående 4-roms leilighet med innglasset balkong, garasje plass og flott utsikt mot både Asker sentrum og Oslo. Balkongen vender mot vest med utsikt mot et skogholt som gir en skjermet ute plass med gode solforhold.

Boligen har en funksjonell planløsning med tre soverom, bad med adkomst fra både hovedsoverommet og entréen, samt et luftig oppholdsrom med stue og kjøkken i praktisk tilknytning.

Beliggenheten er svært sentral, med kun ti minutters gange til Asker togstasjon og sentrum.

- Parkering i garasje med egen port
- Praktisk planløsning
- Flott utsikt mot Oslo og fjorden
- Vestvendt innglasset balkong med gode solforhold
- Barnevennlig med lekeplass for de minste
- Gangavstand til Asker stasjon/Asker sentrum

Velkommen til visning!

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	56
Nabolagsprofil	62
Budskjema	252

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 74 m²

BRA - e: 10 m²

BRA - b: 9 m²

BRA totalt: 93 m²

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

10. etasje

BRA-i: 74 m² Entrè, bad, wc, 2 soverom, kontor, stue og kjøkken

Innglasset balkong

Bruksareal fordelt på etasje

10. etasje

BRA-b: 9 m²

Boder

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 10 m² 2 stk boder i kjelleretasje(6 m² + 4 m²)

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. Kontrollert i ArchiCad 26. Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom. (BRA-i) NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling. Det benyttes matematiske avrundingsregler.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

19244.7 m²

Tomtebeskrivelse

Ideell andel av fellestomt i veletablerte omgivelser på Hagaløkka/Borgen rett ved Asker sentrum. Umiddelbar nærhet til både skoler og en rekke barnehager. Området er hyggelig og pent opparbeidet med felles uteplasser med sittegrupper og lekearealer for barn.

Beliggenhet

Fredbos vei 55 ligger i et veletablert boligområde på Hagaløkka/Borgen, kun en kort gåtur fra Asker sentrum. Beliggenheten gir umiddelbar nærhet til både skoler og barnehager - den nærmeste barnehagen ligger kun 200 meter fra leiligheten. Hagaløkka barneskole med tilhørende SFO ligger rett på andre siden av skogholtet, mens Borgen ungdomsskole befinner seg i gangavstand, med fasiliteter som basketballbane, ballbinge, grus- og kunstgressbane. Området byr ellers på et bredt spekter av aktivitetstilbud for barn og unge, inkludert ballidrett, ski, orientering og sykling.

Handel og kultur i nærområdet

Leiligheten har gangavstand til Asker sentrum, som de siste årene har vært gjennom en omfattende utvikling. Sentrum fremstår i dag som et moderne og levende handels- og servicemiljø med butikker, serveringssteder og sosiale møteplasser. Trekanten senter har et bredt utvalg av både kjedebutikker og nisjebutikker og dekker de fleste daglige behov.

Fritidstilbud

Nærområdet har et bredt tilbud av fritidsaktiviteter for både barn og voksne. I og rundt Asker sentrum finnes det flere idrettsanlegg, blant annet golfbane, alpinanlegg, svømmehall, tennisbaner, fotballbaner og ishall. Aker Skiklubb, et fleridrettslag med et variert aktivitetstilbud for barn og unge, ligger på Føyka, cirka én kilometer fra boligen. Asker Golfklubb er lokalisert omtrent fem minutter unna med bil, og det er kort vei til flere treningssentre.

Rekreasjon og friluftsliv

Området rundt boligen gir gode muligheter for turopplevelser og rekreasjon. Semsvannet, som ble utpekt som Askers tusenårssted, tilbyr en tilrettelagt turvei rundt vannet som egner seg for både gåturer og sykling. Området har også flere badeplasser og er et utgangspunkt for skiløyper på vinterstid. Solli og Vardåsen, som ligger en kort kjøretur unna, gir tilgang til ytterligere turstier og vinteraktiviteter, inkludert Vardåsen alpinbakke.

Adkomst

Se kartskisse.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen sokner til Hageløkka barneskole, kun 200 meter unna og Borgen ungdomsskole, kun 800 meter unna.

Offentlig kommunikasjon

Asker stasjon er et knutepunkt med hyppige avganger med lokaltog, regiontog og Flytog. Reisetiden til Oslo S er om lag 19 minutter, og Flytoget gir direkte forbindelse til Oslo Lufthavn Gardermoen. Dette gir gode pendlermuligheter både mot Oslo og Drammen.

Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Leilighet beliggende i 10 .etg. Det er heis i bygget. Leilighetsbygg med 10 etasjer samt underetasjer. Oppført med hovedkonstruksjoner i betong/mur/ tre. Utvendige fasadeplater.

Vegger: Strietapet, tapet, fliser på bad

Himling: Malt betong

Gulv: Parkett, belegg på kjøkken + bad+ wc+ 1 soverom,

(Det kan forekomme mindre avvik ihht beskrivelser av overflater)

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 er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Skruehull i våtsone bak kabinett. Enkelte riss i fuger.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Byttet badekar med dusjkabinett i 2019. Byttet vannlås i 2021/2022 på vasken i toalettrommet.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ble i 1993 gjort arbeid på varmtvannsledningen fra kjøkkenet til badet i regi av sameiet. Stoppekran ble byttet i 1992.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Det ble gjort arbeid i regi av sameie på balkong gulvene i alle leiligheter i 2007. Frontene på balkongene ble samtidig byttet.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Det har vært kakkelakker for flere år siden i en annen leilighet lenger ned i etasjene. Det har vært maur i en annen blokk.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Rengjøring av ventilasjonsanlegget.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Kontroll av el-anlegget for ca. maks 5 år siden. Husker ikke nøyaktig.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Det er klargjort for lading av elbil. Montør må kontaktes før den kan tas i bruk og betales for.

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

Ref. tidligere punkt om balkong gulv og forside. Det er lagt membran over garasjetaket for ca. 1 år siden. Gavlvegger er isolert for ca. 15-20 år siden. Lagt ny takpapp på byggene for ca. 2-3 år siden.

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

Det ble laget et tredje soverom i stua i 1978. Fjernet døren til kjøkkenet. Døren står i boden.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Det foreligger midlertidig brukstillatelse 1973.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Tilstandsrapport i forbindelse med salg av leiligheten.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Heisene må skiftes og det kan medføre økning i felleskostnader og fellesgjeld.

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?

Ref. tidligere punkt om annen blokk og leilighet har det vært kakelakker og maur. Ikke observert i min leilighet. Mus observert i garasjen. Rotter observert i området.

Tilleggs kommentar:

Verandadør må justeres i lukkemekanismen. Usikker på om det er kontakt mellom lysbryter og lys over sittebenken på kjøkkenet.

Innhold

BRA-i: Entrè, bad, wc, 2 soverom, kontor, stue og kjøkken

BRA-e: 2 stk boder i felles rom i hver sin u.etg

Standard

Kjøkken:

Kjøkken med profilerte fronter og benkeplate i tre. Ventilator i veggskap, utstyrt med kullfilter. Frittstående kombiskap og komfyr er plassert i tilknytning til kjøkkeninnredningen. Det er påvist lekkasjesensor i benkeskap.

Bad:

Flislagt bad med malt betonghimling. Gulv med belegg og oppkant langs vegger. Innredning med profilerte fronter, servant, veggskap og speil. Lukket dusjkabinett fra 2019. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk felles avtrekk i bygget.

Soverom:

Leiligheten har tre soverom. Hovedsoverommet har egen adkomst til bad og toalettrom. De øvrige soverommene er av god størrelse og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Vinduer og dører:

Vinduer med trerammer og isolerglass, hovedsakelig fra 2007/2008. Ett vindu i stue er fra 1995.

Innglasset balkong:

Innglasset balkong vendt mot vest, oppført i plassbygd betongkonstruksjon med flislagt overflate. Balkongene ble utbedret i 2007.

VVS:

Vannrør i kobber. Avløpsrør og sluk i plast. Stedvis avløpsrør i støpejern, som er fornyet med innvendig strømp. Felles avløpsrør i støpejern. Varmtvannsbereder fra Oso Hotwater, modell RB, 116 liter, plassert i benkeskap på kjøkken.

Ventilasjon:

Avtrekkssventiler i vegg på kjøkken, WC og bad. Spalteventiler i enkelte vinduer.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert i trappegang. Sikringsskapet ble oppgradert i 2015.

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:

Bad Overflate vegger og himling

Vurderes som et helhetsinntrykk på overflater. Hull i fliser bør tettes med egnet tettemasse. Hull i vegg ved rørgjennomføring bak dusjkabinett. (ingen fare for dirket vannsprut, men det forekommer damptrykk på et våtrom hvor fuktig luft kan sige inn i konstruksjonen.

Bad Overflate gulv

Alder og slitasje

Kjøkken

Alder og slitasje.

Kullfilter i ventilator (Ansett som avvik ihht NS 3600:2018)

Andre rom

Settes som en helhetsvurdering på overflater.

Riss i overflater er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

Vinduer og ytterdører

Vurderes da balkongdøren har en låsemekanisme som har behov for vedlikehold/service.

Balkonger, verandaer og lignende

Hulrom/bom under fliser er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

WC og innvendige vann- og avløpsrør

Settes da forventet levetid er oppnådd for deler av VA- installasjonen.

Varmtvannsbereder

Settes da forventet levetid er oppnådd/nærmer seg. PS! En bereder kan dog vare lenger enn dette.

Forhold som har fått TG3:

Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Alder og slitasje. Membran er ikke ansett som tilfredsstillende. Rørgjennomføringer perforere våtsone.

*Det ikke er behov for strakstiltak grunnet bruk av lukket kabinett. Våtrommet vil ikke tåle en direkte fuktpåkjenning mot vegg.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. 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.

Medfølger handelen:

To køyesenger og to skrivebord er fastmontert og blir ikke fjernet.

Garderobeskap på alle soverom blir ikke fjernet.

Kommode på største gjesterommet blir ikke fjernet.

Hyller i den minste boden blir ikke fjernet.

Skap i den største boden blir ikke fjernet.

Kan medfølge:

Dobbeltseng på hovedsoverom.

Sofa og seksjon i stuen.

Bord og sittebenk på kjøkken.

Hvitevarer

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen.

Moderniseringer og påkostninger

- Dusjkabinett 2019
- Ny inngangsdør 2017
- Oppgradert innmat i sikringskap 2015
- Nye vinduer 2008 (1 stk vindu fra 1995)
- Balkonger ble utbedret 2007
- Ny kjøkkeninnredning og gulvbelegg på kjøkken år 2000
- Varmtvannsbereder byttet i forbindelse med oppgradering av kjøkken

TV/Internett/Bredbånd

Tv og internett leveres av Telia og er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Leiligheten har tinglyst rett til garasje plass. Rettighetens varighet er 30 år fra 01.01.2018.

Bestilt elektrisk port og betalt for den, kommer kanskje i ila. januar.

Forsikringsselskap

Veno Forsikringsmegling AS

Polisenummer

17655

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Panelovner

Stråleovn på bad

Energikarakter

G

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 3 990 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune per salgsoppgavedato.

Formuesverdi primær

Kr 838 107

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 352 426

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og oppgradering/utvidet abonnement til tv og internett.

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

4/432

Felleskostnader inkluderer

Herav:

Felleskostnader kr 4.450,- pr. md.

Vedlikeholdsfond kr 200,- pr. md.

Lånekostnad kr 500,- pr. md.

Felleskostnadene inkluderer;

Felles bygningsforsikring, TV- og strømmeavtale (poengavtale Telia), forretningsførsel, revisjon, kommunale avgifter, vaktmester, samt andre driftskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 350

Andel Fellesgjeld

Kr 84 583

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

01.10.2025

Andel fellesformue

Kr 9 227

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Hagaløkka 4 Sameie

Organisasjonsnummer

971262516

Om sameiet

Saker som styret har jobbet i 2024:

1. ryddet postkasser, nye skilt, ryddet ringeklokker
2. inngått forliket i en sak fra 2021
3. oppsatt støttemur ved 61
4. grillplassen mellom blokkene renover
5. Søppelrom ble pusset der betong ble lagt på gulvet..
6. satt i gang utgraving, drenering og isolering rundt blokkene, asfaltering av hele området
7. satt i gang oppussing av sameiets seksjon 38 i Fv 61
8. satt i gang oppussing av hybel i 57 og 61
9. skiftet ut vinduer i hybel 61 og i vaskeriet i 59
10. malt en del fasader
11. Hugget en del trær på eiendommen (gratis)
12. lekkasjer
13. fått større plass for renovasjon og skaffet glassiglo
14. ordnet en del avtaler/kontrakter, leid ut 6 parkeringsplasser, laget orden i bodleie osv.

I forbindelse med forliket, har styret innhentet tilbud som generalforsamlingen vedtok i 2024. Akseptert tilbud var på kr. 2 919 587,50, men slutfaktura var på kr. 5 735 017,00. Differansen som var på kr. 2 824 429,50 skyldtes uforutsatte arbeid underveis som ikke kunne oppdages på befaringen og før gravingen ble satt i gang. Ekstra arbeid var blant annet:

Sprenging av fjell i forbindelse med utgraving for renovasjon
Ny støttemur langs området for renovasjon, materialer og ekstra arbeid
Ekstra forberedelser for asfaltering
Utgraving rundt begge blokkene mye dypere enn antatt
Leie av store gravemaskiner
Konsulenttjenester - statiker
Nye ekstra sjakter
Nye støttemurer ved 55/1U og bakken mot skogen, med materialer og ekstra arbeid
Nye rør for diverse kabler
Pigging av store betongflater foran begge blokkene
Nye kantsteiner på diverse områder
Legging av membran på taket ved 57 og nedsiden av nedre blokk
Fjerning av støttemuren ved Fv 61, drenering ved Fv 61 og tilbakeføring av muren

Planlagt arbeid/saker:

Med tanke på at vi må styrke økonomien vår, og at påbegynte prosjekter bør avsluttes og betales, har vi ikke store planer med store kostnader for 2025.

Reparasjon av heisene – stor utgift
Avslutte prosjektet med asfaltering (ferdig)
Avslutte oppussing av hybel i 61

Sette i gang rehabilitering av garasjer (Porten til gjeldende leilighet er betalt for, men ikke levert. Estimert ila januar)
Montere overvåkningskamera
Male fasader, døra til sykkelboder og restavfallsrom
Pynte uteområder
Dugnad (i slutten av april avhengig av været). Vi fyrer i peisen, griller og har det hyggelig sammen)

Det gjøres oppmerksom på at det foreligger intern konflikt mellom beboer og styret. Konflikten gjelder blant annet drift og vedlikehold, med særlig fokus på oppgradering av garasjene og tilhørende kostnader.

Lånebetingelser fellesgjeld

Informasjon om lån per 01.10.25:
Bank: DNB Bank ASA
Lånummer: 1516.06.01067
Nominell rente: 6,55 %
Innfrielsesår: 2045
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.10.2025: 8 965 837 kr
Andel av saldo: 84 583 kr
IN-ordning: Nei

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 5, bruksnummer 70, seksjonsnummer 107 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:

3203/5/70/107:

21.09.1973 - Dokumentnr: 13548 - Best om garasje/parkering

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

30.07.1974 - Dokumentnr: 11299 - Erklæring/avtale

PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING M.V.

21.09.1973 - Dokumentnr: 13548 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 107

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 4/432

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 107 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 275559 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0220 Gnr:5 Bnr:70 Snr:107

01.01.2024 - Dokumentnr: 50588 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3025 Gnr:5 Bnr:70 Snr:107

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er foreligger midlertidig brukstillatelse datert 31.10.1973 som omhandler Boligblokk E.

Noterte gjenstående arbeider for ferdigattest:

1. Sparkling og behandling av betingvegger
2. Såspekking og behandling av takoppbygg
3. Mangler i tilflusrom må gjøres ferdig

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

31.10.1973.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei, via privat stikkvei og er tilknytter 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/15388/](https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdateret_06_05_2025.pdf)

2020100_Bestemmelser_oppdateret_06_05_2025.pdf

Delareal 19 245 m2

BestemmelseOmrådenavn#8 Nullvekst nord

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 19 245 m2

BestemmelseOmrådenavn#7 Prio. vekstområde

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 562 m2

KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø

KPHensynsonenavnH560_2

Delareal 19 236 m2

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Delareal 7 m2

ArealbrukBlå/grønnstruktur,Nåværende

Delareal 13 164 m2

KPHensynsonenavnH190_2

KPSikring Andre sikringssoner

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2020100

Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035

Status Endelig vedtatt arealplan

Plantype Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 02202016014

Navn E18 Slepden-Drengsrud

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 08.11.2016

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/4957/2016014_bestemmelser.pdf

Delareal 16 062 m2

Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Områdenavno_

Delareal 13 163 m2

KPHensynsonenavnH190

KPSikring Andre sikringssoner

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202509

Navn Kommunedelplan for Asker sentrum

Status Planlegging igangsatt

Plantype Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 022020

Navn Hagaløkka - Nordre Borgen

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 19.10.1967

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/73/20_bestemmelser.pdf

Delareal 1 352 m2

Formål Blokkbebyggelse

Delareal 1 206 m2

Formål Almennyttig formål - barnehage

Delareal 13 071 m2

Formål Felles grøntareal

Delareal 1 856 m2
Formål Høyspenningsanlegg
Delareal 2 m2
Formål Kjørevei
Felt navn Kl.3
Delareal 3 400 m2
Formål Felles parkeringsplass

Id 022020A
Navn Hagaløkka - Nordre Borgen
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 15.06.1973
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/76/20A_bestemmelser.pdf
Delareal 213 m2
Formål Felles avkjørsel

Adgang til utleie

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. Utleie skal godkjennes av styret.

Legalpant

De andre sameierne har panterett 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 eiendomsmegler 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/hjemmelsdokument for tinglysing 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. Eiendomsmegler 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

3 990 000 (Prisantydning)

84 583 (Andel av fellesgjeld)

4 074 583 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

101 850 (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))

103 200 (Omkostninger totalt)
114 100 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
116 900 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 177 783 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 188 683 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 191 483 (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 103 200

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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 14 millioner kroner. 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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 500 Gebyr for betalingsutsettelse
- 4 500 Kommunale opplysninger
- 24 900 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 stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Petter Mamen-Lund
Daglig leder / Partner/ Eiendomsmegler MNEF
petter.mamen-lund@aktiv.no
Tlf: 916 14 722

Ansvarlig megler bistås av

Petter Mamen-Lund
Daglig leder / Partner/ Eiendomsmegler MNEF
petter.mamen-lund@aktiv.no
Tlf: 916 14 722

Oppdragstaker

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS, organisasjonsnummer 990997810
Bankveien 11, 1383 ASKER

Salgsoppgavedato

22.12.2025



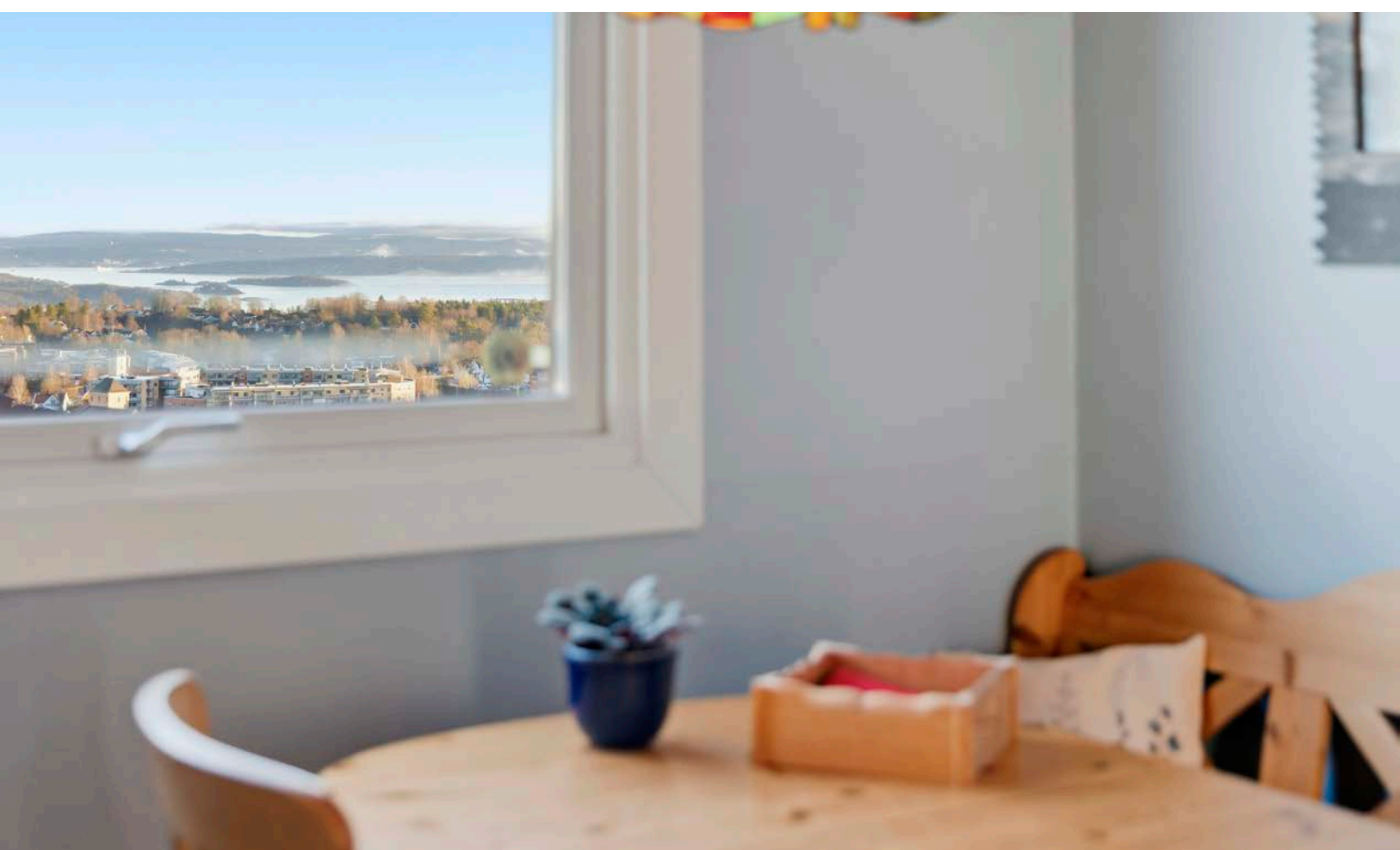
















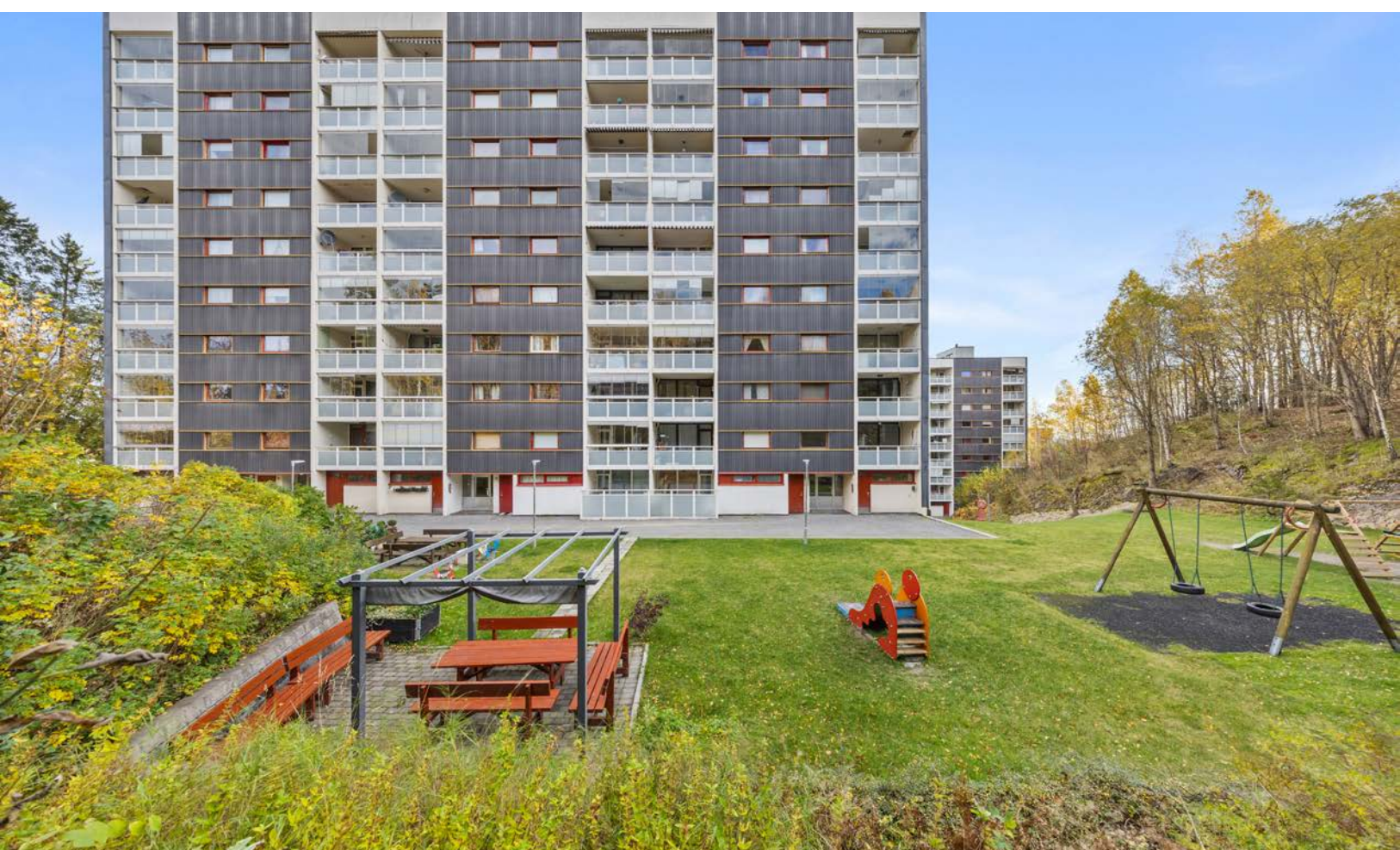










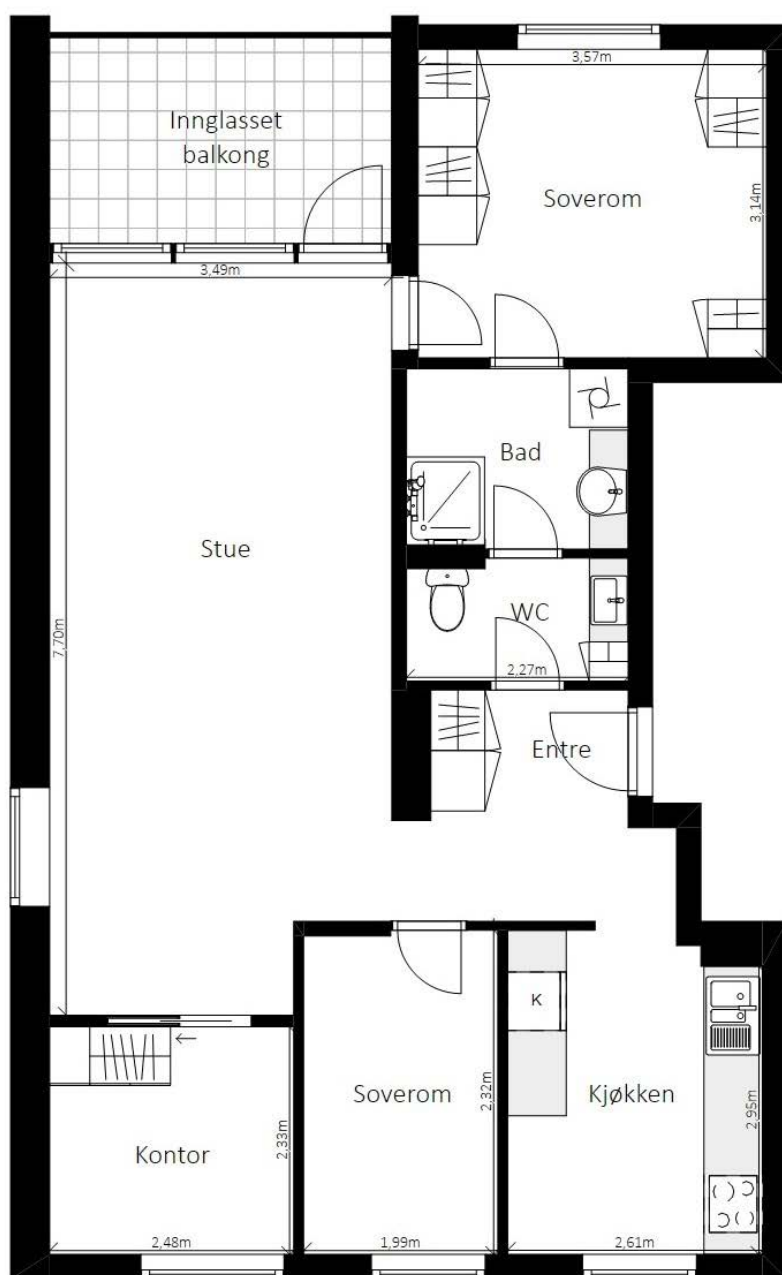








Fredbos vei 55, 1383 Asker Leilighet

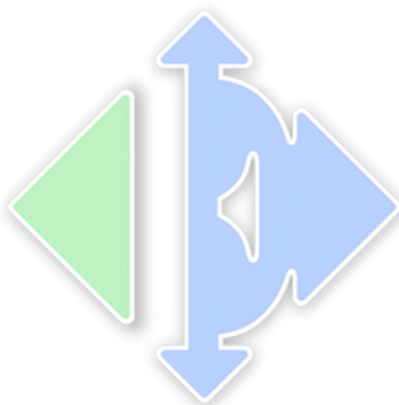


Planskissen er ikke i målestokk. Mål kan ikke betraktes som eksakte. Tegningen er kun tenkt som en illustrasjon.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Leilighet H1002 (topp, ende)
 Fredbos vei 55
 1383 Asker



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 12/11/2025

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:5, Bnr: 70
Hjemmelshaver:	Else Lill Skogen Madsen
Seksjonsnummer:	107
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1973
Tomt:	Felles 19244 m²
Kommune:	Asker

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	24.10.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	PRIVAT

OM TOMTEN:

Fredbos vei 55 ligger i veletablerte omgivelser på Borgen rett ved Asker sentrum. Umiddelbar nærhet til både skoler og en rekke barnehager. Området er hyggelig og pent opparbeidet med felles uteplasser med sittegrupper og lekearealer for barn.

OM BYGGEMETODEN:

Leilighet beliggende i 10 .etg. Det er heis i bygget.
Leilighetsbygg med 10 etasjer samt underetasjer. Oppført med hovedkonstruksjoner i betong/mur/ tre. Utvendige fasadeplater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt grei stand på befaringsdagen. Overflater er hovedsakelig fra byggeår. Enkelte elementer har passert sin forventede levetid. Våtrommet bør vurderes oppgradert. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Tilstandsgrader er dels satt pga alder på bygningsmassen/bygningsdeler, ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

ANNET:**OPPVARMING:**

Panelovner

Stråleovn på bad

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropClud.no. Opplysninger gitt av eier.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

VEGGER: Strietapet, tapet, fliser på bad

HIMLING: Malt betong

GULV: Parkett, belegg på kjøkken + bad+ wc+ 1 soverom,

(*Det kan forekomme mindre avvik ihht beskrivelser av overflater)

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyser om følgende endringer/oppgraderinger:

-Ny kjøkkeninnredning og gulvbelegg på kjøkken år 2000

-Nye vinduer 2008 (1 stk vindu fra 1995)

-Ny inngangsdør 2017

-Dusjkabinett 2019

-Oppgradert innmat i sikringskap 2015

FELLESKOSTNADER:

Se megleropplysninger

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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 ulik definisjon 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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
10	74		9		74	
2 stk boder i kjelleretg.		10*				
SUM BYGNING	74	10*	9		74	
SUM BRA	93					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasjeplass (felles rekke)		14				
SUM BYGNING		14				
SUM BRA						

BRA-i:

Entrè, bad, wc, 2 soverom, kontor, stue og kjøkken

BRA-e:

2 stk boder i felles rom i hver sin u.etg

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Kontrollert i ArchiCad 26.

Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom. (BRA-i)

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Det benyttes matematiske avrundingsregler.

*Vedrørende eierforhold til garasjeplass, så må dette konfereres med megler. Eier opplyser om at det vil bli montert elektrisk garasjeport i nær fremtid.

Boder: 6 m2 + 4 m2 =10m2

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Felles bygningsdeler og fellesarealer er ikke vurdert. *Vedtekter/bestemmelser bør gjennomgås for å avklare hvilke ansvarsområder ang. vedlikehold/utbedringer som tilfaller eier av leiligheten.

Eier informerer om følgende oppgraderinger av felles bygningsdeler:

- Rens av ventilasjonskanaler 2013
- Nye heiser i 1999/2001
- Rehabilitering av betong på balkonger med nytt rekkverk 2007, innglassing 2010
- Rørrehabilitering (innvendig strømpe fra kjøkken og bad 2014)
- Takrehabilitering 2021/2022
- Drenering/asfaltering 2024/2025
- Gavlvegg etterisolert med nytt vindu i 1995

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Enheten ble inspisert i dagslys. Det var overskyet/regn og ca. 10 grader Celsius. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Inspeksjonen er foretatt på synlige deler. Åpning av konstruksjoner blir ikke foretatt ved en tilstandsbefaring. Skjulte feil/mangler kan forekomme som ikke blir oppdaget/beskrevet i denne rapporten.

ANDRE MERKNADER:

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig. Retningsavvik/loddavvik kan forekomme på "eldre" konstruksjoner. Største avvik opptil 7-8 mm. *Stikkmålinger av horisontalavvik av gulvet er gjort med krysslaser, avvik kan eksistere uten at dette blir registrert.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver og Lars Petter Heinegaard

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

12/11/2025

Geir A.B. Randen

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagt bad med malt betonghimling. Innredning med profilerte fronter, vask, veggskap og speil. Lukket dusjkabinett fra 2019. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk felles avtrekk i bygget.

Merknader: -Skruehull i våtsone bak kabinett.
 -Enkelte riss i fuger.

TG 2:

Vurderes som et helhetsinntrykk på overflater. Hull i fliser bør tettes med egnet tettemasse. Hull i vegg ved rørgjennomføring bak dusjkabinett. (ingen fare for dirket vannsprut, men det forekommer damptrykk på et våtrom hvor fuktig luft kan sige inn i konstruksjonen.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Belegg på gulv med oppkant langs vegger

Merknader: -Bruksvann fra dusjing ledes i avløp i gulv.
 -Det er målt fall på gulv med laser. Høydeforskjell mellom topp gulv ved terskel og topp slukrist er 30 mm.
 Lekkasjesikkerhet mot andre rom er ansett som tilfredsstillende

Forventet levetid belegg på bad er ca. 20 år

TG 2:

Alder og slitasje

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Veggmembranen kan ligge skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Belegg på gulv er anset som tettesjikt.

Merknader: -Hullboring mot våtsone er ikke mulig grunnet murvegger fra tilstøtende rom. Det ble fuktmålt i vegg bak dusjkabinett da det er tilgang via luke over WC. Ingen unormale verdier avdekket.

-Membran er ikke konstatert eller dokumentert og tettesjikt kan ha skjulte feil/skader og nærmer seg/passert sin forventet levetid ihht Byggforskserien Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320

-Det MÅ benyttes lukket dusjkabinett for sikker bruk. Da det er rørgjennomføringer i våtsone som ikke er tette.

*Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsone som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjnisjer og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisjen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur). Boring av et 73 mm hull gir likevel en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.

Forventet levetid/tid for utskiftning for membran er 20 år

Man bør vurdere en full oppgradering av våtrommet.

TG 3:

Alder og slitasje. Membran er ikke ansett som tilfredsstillende. Rørgjennomføringer perforere våtsone.

*Det ikke er behov for strakstiltak grunnet bruk av lukket kabinett. Våtrommet vil ikke tåle en direkte fuktpåkjenning mot vegger.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken med profilerte fronter og benkeplate i tre. Ventilator i veggskap med kullfilter. Frittstående kombiskap og komfyr i tilknytning til innredningen. Lekkasjesensor påvist i benkeskap.

Merknader: Greit fungerende kjøkken.

*Eier opplyser: I forbindelse med renovering av kjøkkenet ble oppvaskkum, kran og alle rør til/fra den skiftet. Rør fra varmtvannstank til badrom er innkasset langs taket, da det var en byggefeil ved oppføring av leilighetene.

TG 2:

Alder og slitasje.

Kullfilter i ventilator (Ansett som avvik ihht NS 3600:2018)

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen fremstår i normalt grei stand med generell slitasje på overflater ihht alder.

Merknader: -Det er påvist riss i betonghimlingen 2 steder i stue samt på soverommet. Det er ikke kjent når disse rissene oppsto. Årsak til riss kan være svært vanskelig å bedømme, men har ofte en sammenheng med at det har forekommet en bevegelse i konstruksjonen. Bør holdes under oppsyn og evt. meldes til styret dersom det skulle oppstå forandringer, da dette er en del av bygningskonstruksjonen.

-Eldre fuktskjolder i himling på "kontoret" Tørt på befaringsdagen. Ukjent årsak, men må holdes under oppsyn.

-Enkelte hakk/riper i gulv.

TG 2:

Settes som en helhetsvurdering på overflater.

Riss i overflater er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med karmen i tre og isolerglass hovedsakelig fra 2007/2008. 1 stk vindu i stue fra 1995.

Merknader: -Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

TG 2:

Vurderes da balkongdøren har en låsemekanisme som har behov for vedlikehold/service.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Innglasset balkong mot VEST i plassbygd betongkonstruksjon. Flislagt overflate. Balkonger ble utbedret 2007 ifølge eier.

Merknader: Det er påvist hulrom/bom under enkelte fliser. Dette tilsier at det kan være manglende heft til underlaget. I ytterste konsekvens så kan fliser løsne.

TG 2:

Hulrom/bom under fliser er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i kobber. Avløpsrør og sluk i plast. (stedvis avløp i støpejern, disse er fornyet med innvendig strømppe) (felles avløpsrør i støpejern)

*Hjemmelshaver opplyser om at det er foretatt rørfornyning i felles avløpsrør i nyere tid.

Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann og avløpsledninger.

-Stoppekran bak luke på wc er testet ok.

Undertegnede innehar ikke spisskompetanse på fagområdet VVS, en utvidet sjekk av VVS anlegget kan vurderes.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år

Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

(Levetidstabell Byggforsk detaljblad 700.330)

TG 2:

Settes da forventet levetid er oppnådd for deler av VA- installasjonen.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1999

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Bereder fra Oso Hotwater RB 116 liter, plassert i benkeskap på kjøkken.

Merknader:

Forventet levetid/tid for utskiftning for varmtvannsbereider i rustfritt stål er 20år. (Teknisk levetid er 15- 30år)

PS! En bereider kan dog vare lenger enn dette.

Ingen symptomer på varmgang i kontakt.

*Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker.

TG 2:

Settes da forventet levetid er oppnådd/nærmer seg

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Det var sist inspisert i 2013

Det var rengjort i 2013

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Avtrekkssystem i vegg på kjøkken, wc og bad. (Trolig en felles mekanisk vifte som styrer dette.) Spalteventiler i enkelte vinduer.

Merknader: -Boligen fremsto greit ventilerert på befaringsdagen. Ventilasjon er tilfredsstillende etter datidens byggeskikk. (Dette kan ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklima/ventilasjon)

-Det er viktig at ventiler holdes åpne og vinduer brukes aktivt gjennom hele året for utskiftning av luft.

*Mekanisk avtrekk: Frisk luft dras inn gjennom friskluftventiler i vegg eller spalteventiler i vindu. Dette er et fungerende ventilasjonssystem, men resulterer i høyt energitap, da slike anlegg ikke har noen form av varmegjenvinning.

*Tilstandsgrad baserer seg på at det er mekanisk avtrekk fra våtrom. Dette er ikke verifisert av undertegnede.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2017

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår/senere

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd.

Sikringskap med automatsikringer plassert i trappegang. Sikringskapet ble oppgradert 2015

Merknader:

-El-anlegg er kun beskrevet ikke kontrollert.

-Lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Avvik kan forekomme.

-Downlights/lys ikke demontert for kontroll

-Samsvarserklæringer for utbedring av sikringskap er fremvist.

*Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll av autorisert foretak. Det er anbefalt med en utvidet el-kontroll dersom det er mer enn 5 år siden dette ble utført.

Vær oppmerksom på:

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

-Tegninger er ikke fremlagt. Endring/avvik/lovlighet er derfor ikke mulig å vurdere.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Vurderes som et helhetsinntrykk på overflater. Hull i fliser bør tettes med egnet tettemasse. Hull i vegg ved rørgjennomføring bak dusjkabinett. (ingen fare for dirket vannsprut, men det forekommer damptrykk på et våtrom hvor fuktig luft kan sige inn i konstruksjonen.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Alder og slitasje

2.1 Kjøkken Kjøkken

Alder og slitasje.

Kullfilter i ventilator (Ansett som avvik ihht NS 3600:2018)

3.1 Andre rom

Settes som en helhetsvurdering på overflater.

Riss i overflater er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

4.1 Vinduer og ytterdører

Vurderes da balkongdøren har en låsemekanisme som har behov for vedlikehold/service.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Hulrom/bom under fliser er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Settes da forventet levetid er oppnådd for deler av VA- installasjonen.

6.2 Varmtvannsbereder

Settes da forventet levetid er oppnådd/nærmer seg. PS! En bereder kan dog vare lenger enn dette.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Alder og slitasje. Membran er ikke ansett som tilfredsstillende. Rørgjennomføringer perforere våtsone.

*Det ikke er behov for strakstiltak grunnet bruk av lukket kabinett. Våtrommet vil ikke tåle en direkte

fuktpåkjenning

mot vegger.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Asker	
Oppdragsnr.	
1110250185	

Selger 1 navn
Else Lill Skogen Madsen

Gateadresse	
Fredbos vei 55	

Poststed	Postnr
ASKER	1383

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1110250185

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skruehull i våtsone bak kabinett. Enkelte riss i fuger.

Initialer selger: ELSM

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet badekar med dusjkabinett i 2019. Byttet vannlås i 2021/2022 på vasken i toalettrommet.

Arbeid utført av

Finn Lie

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ble i 1993 gjort arbeid på varmtvannsledningen fra kjøkkenet til badet i regi av sameiet. Stoppekran ble byttet i 1992.

Arbeid utført av

Sameiet

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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

Beskrivelse

Det ble gjort arbeid i regi av sameie på balkong gulvene i alle leiligheter i 2007. Frontene på balkongene ble samtidig byttet.

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

Beskrivelse

Det har vært kakkelakker for flere år siden i en annen leilighet lenger ned i etasjene. Det har vært maur i en annen blokk.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rengjøring av ventilasjonsanlegget.

Arbeid utført av

I regi av sameiet

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll av el-anlegget for ca. maks 5 år siden. Husker ikke nøyaktig.

Document reference: 1110250185

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er klaggjort for lading av elbil. Montør må kontaktes før den kan tas i bruk og betales for.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ref. tidligere punkt om balkong gulv og forside. Det er lagt membran over garasjetaket for ca. 1 år siden. Gavivegger er isolert for ca. 15-20 år siden. Lagt ny takpapp på byggene for ca. 2-3 år siden.

Arbeid utført av

Sameiet

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

Det ble laget et tredje soverom i stua i 1978. Fjernet døren til kjøkkenet. Døren står i boden.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse 1973.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport i forbindelse med salg av leiligheten.

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/boligaksjeselskap:

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

Beskrivelse

Heisene må skiftes og det kan medføre økning i felleskostnader og fellesgjeld.

Document reference: 1110250185

- 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

Beskrivelse

Ref. tidligere punkt om annen blokk og leilighet har det vært kakelakker og maur. Ikke observert i min leilighet. Mus observert i garasjen. Rotter observert i området.

- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1110250185

Tilleggs kommentar

Verandadør må justeres i lukkemekanismen. Usikker på om det er kontakt mellom lysbryter og lys over sittebenken på kjøkkenet.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes 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).

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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.

Document reference: 110250185

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Else Lill Skogen Madsen	94d6276751faff373db418 6a298bea4b90f6f6b5	17.12.2025 12:16:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1110250185

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Fredbos vei 55 - Nabolaget Hagaløkka - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Eldre
- Familier med barn



Offentlig transport

Fredbos vei Linje 294	3 min 0.2 km
Asker stasjon Linje L1, F4, F5, RE11, R12	10 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 25.7 km
Oslo Gardermoen	55 min

Skoler

Hagaløkka skole (1-7 kl.) 300 elever, 18 klasser	6 min 0.5 km
Asker International School (1-10 kl.) 600 elever, 29 klasser	6 min 0.5 km
Drengsrud skole (1-7 kl.) 350 elever, 18 klasser	17 min 1.4 km
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.) 313 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.) 319 elever, 20 klasser	18 min 1.6 km
Asker videregående skole 486 elever	17 min 1.4 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	7 min 2.5 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100



Opplevd trygghet

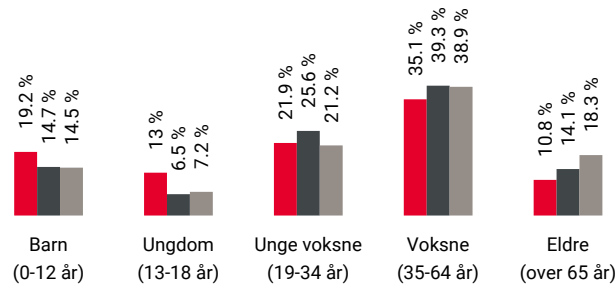
Veldig trygt 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hagaløkka	780	317
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Søndre Borgen barnehage (1-5 år) 59 barn	3 min 0.2 km
Furuly Bhg (2-5 år) 30 barn	11 min 1 km
Borgen barnehage (1-5 år) 60 barn	15 min 1.2 km

Dagligvare

Meny Hagaløkkveien	8 min
Rema 1000 Asker Sentrum Post i butikk, PostNord	10 min 0.8 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



3. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 83/100



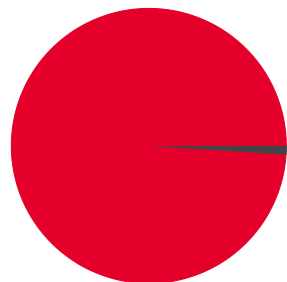
Matvareutvalg

Stort mangfold 82/100

Sport

⚽ Hagaløkka skole	6 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.5 km	
⚽ Borgen nærmiljøsentor	11 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	0.9 km	
🏊 EVO Asker Sentrum	12 min	🚶
🏊 SATS Asker	16 min	🚶

Boligmasse

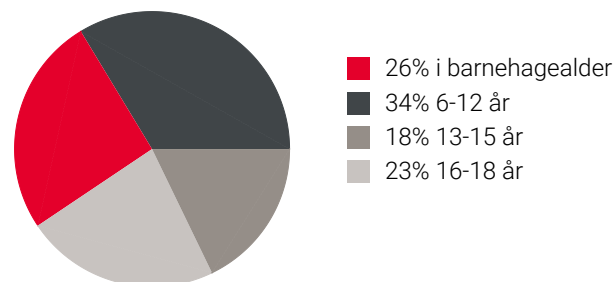


■ 99% blokk
■ 1% annet

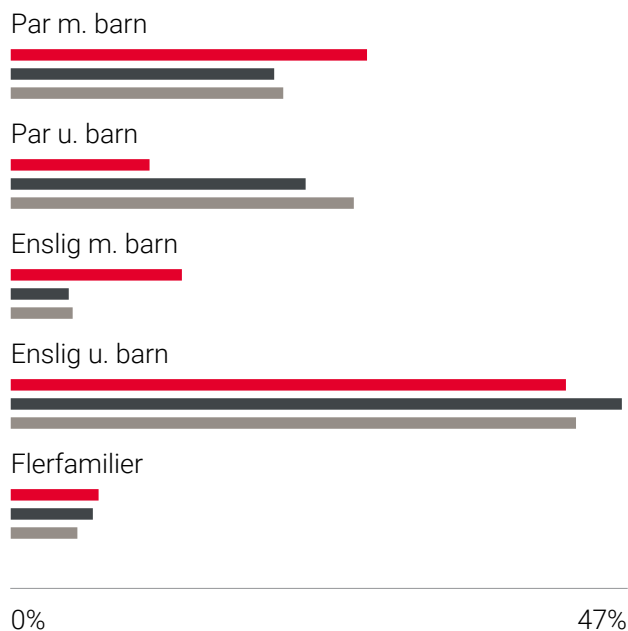
Varer/Tjenester

📦 Trekanten Asker	16 min	🚶
🏪 Apotek 1 Hagaløkka	8 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



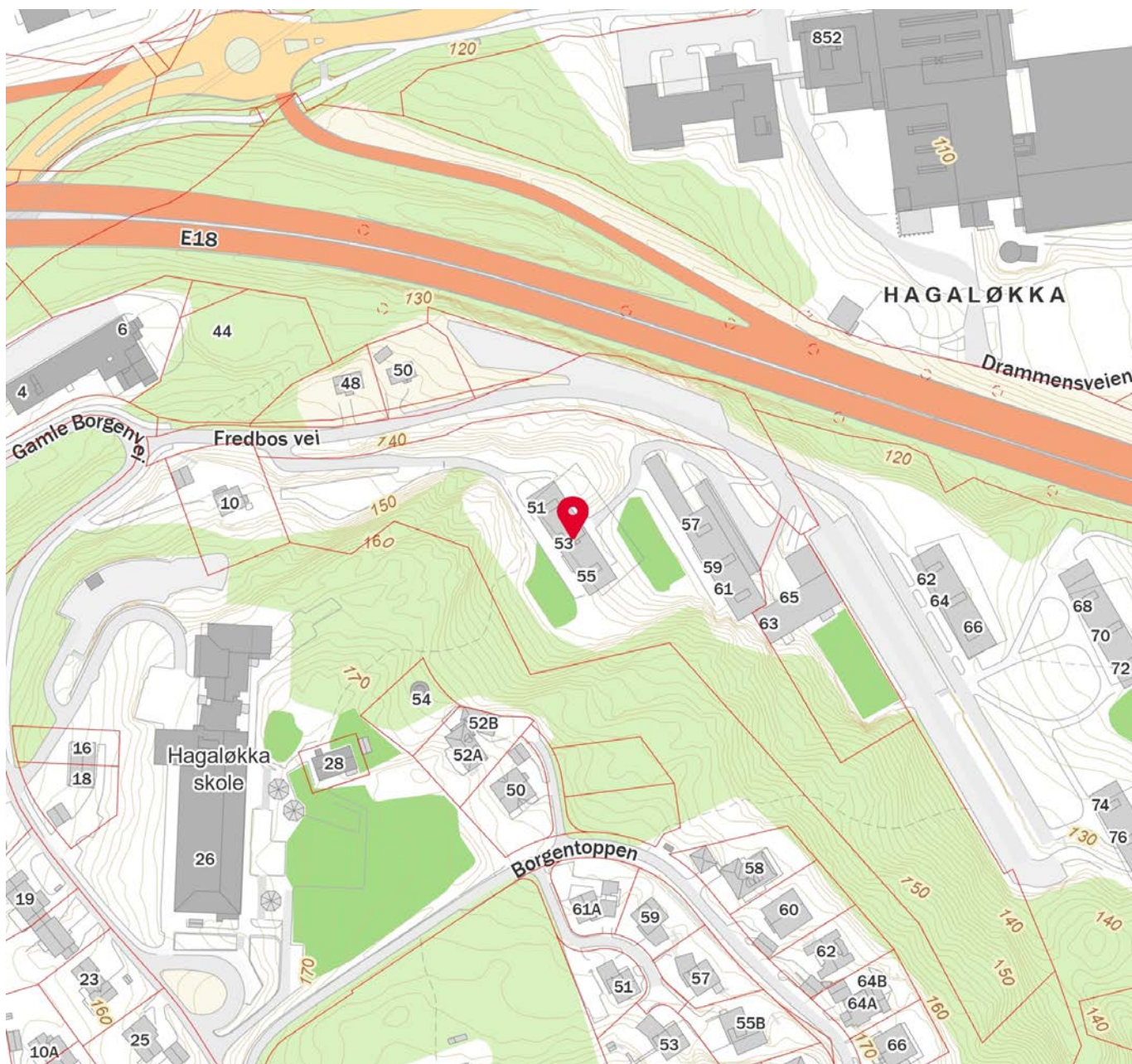
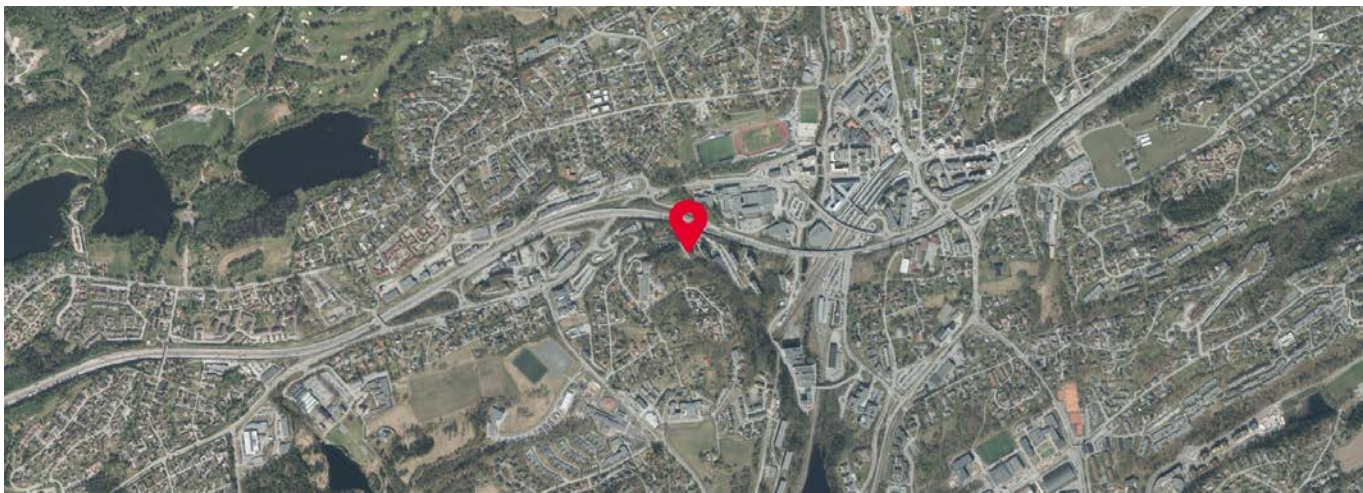
Familiesammensetning



■ Hagaløkka
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

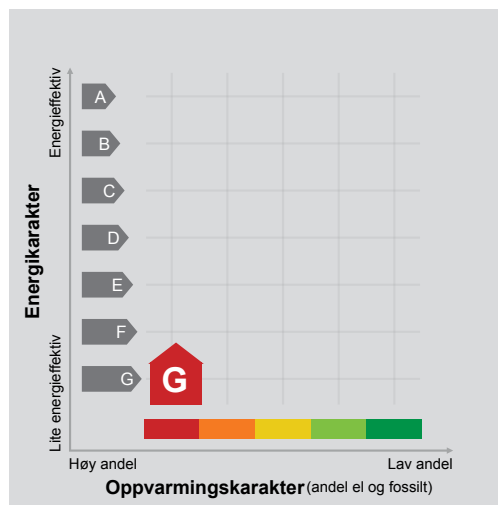


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST



Adresse	Fredbos vei 55
Postnummer	1383
Sted	ASKER
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	5
Bruksnummer	70
Seksjonsnummer	107
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149839747
Bruksenhetsnummer	H1002
Merkenummer	Energiattest-2025-242391
Dato	22.12.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

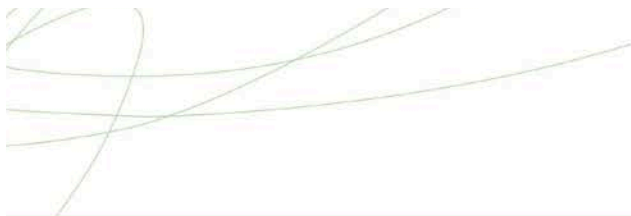
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Montere urbryter på motorvarmer
 - Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon
- med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1973
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 74
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Mekanisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

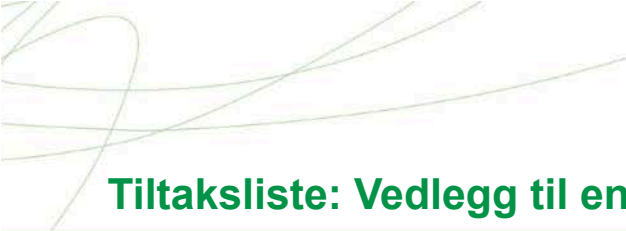
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg**

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

**Mamen-Lund Engh, Salvesen & Partners AS**

E-post: mathias.carlsen@aktiv.no

Solibo AS

Dronning Eufemias Gate 16

0191 Oslo

NO 920 800 572 MVA

meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:**Hagaløkka 4 Sameie****Megleropplysninger**

15.10.2025

Vi viser til forespørsel av 15.10.2025

Boligselskap: Hagaløkka 4 Sameie
Organisasjonsnr: 971262516. Gnr. 5, bnr. 70
Eier(e): Else Lill Skogen Madsen

Seksjons-/andelsnr: 107
Adresse: Fredbos vei 55, 1383 Asker

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/hagalokka4/
Kontakt skjema til styret: home.solibo.no/hp/hagalokka4/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Ja
- **Særskilte begrensninger/klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringsselskap:** Veno Forsikringsmegling AS, avtalenr. 17655
- **Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Eiet
- **Parkeringsbestemmelser:** Sameiet disponerer parkeringsplasser, tildeles av styret (Se "Regler for parkering" /husordensregler)

Informasjon om lån per 01.10.25:

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1516.06.01067
Nominell rente:	6,55 %
Innfrielsesår:	2045
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.10.2025:	kr 8 965 837
Andel av saldo:	kr 84 583
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 4.450,- pr. md.
Vedlikeholdsfond	kr 200,- pr. md.
Lånekostnad	kr 500,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. mnd	kr 5.150,- pr. md.

Felleskostnadene inkluderer;

Felles bygningsforsikring, TV- og strømmeavtale (poengavtale Telia), forretningsførsel, revisjon, kommunale avgifter, vaktmester, samt andre driftskostnader.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	9 227	86 743

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Hagaløkka 4 Sameie
8. april 2025

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Til eiere i Hagaløkka 4 Sameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 08.04.2025

Tidspunkt: 18.00

Sted: Hagaløkka Skole (SFO avdelingen) Gamle Borgenvei 26 , Asker

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

6. INNMELDTE SAKER

- 6.1 Utsifting av vinduer, inngangsdører og sluk
- 6.2 Vedtektsendring punkt 6
- 6.3 Vedtektsendring punkt 6
- 6.4 Oppussing av 22 garasjer

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

- | | | |
|----------------|--------------------------|---------------|
| • Styreleder: | Vildana Suljic | På valg: 2025 |
| • Styremedlem: | Sorosh Darehbaghi | På valg: 2026 |
| • Styremedlem: | Alfred Beqiraj | På valg: 2026 |
| • Varamedlem: | Astrid Lillian Steinmoen | På valg: 2026 |
| • Varamedlem: | William Nygaard | Flyttet ut |

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside:

<https://home.solibo.no/hp/hagalokka4/oppslagstavle>

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO

Forsikring

Forsikringsselskap: Protector Forsikring

Polisenummer: 113086

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Virksomhetens art og beliggenhet:

Hagaløkka 4 sameie ligger i Asker kommune, og har organisasjonsnummer 971 262 516. Sameiet består av 107 seksjoner. Med adressene Fredbos vei 51, 53, 55, 57, 59, og 61.

Sameiets formål er å ivareta eiendommen og drive virksomhet som henger sammen med dette.

Tillitsvalgte:

Siden forrige valg har styret bestått av:

- Styrets leder, Vildana Suljic (Valgt i 2023 for et år) – På valg
- Styremedlem, Sorosh Darehbaghi (Valgt i 2024 for to år)
- Styremedlem, Alfred Beqiraj (Valgt i 2024 for to år)
- Varamedlem, Astrid Lillian Steinmoen (Valgt i 2024 for 2 år)
- Varamedlem, Wiliam Nygård (Valgt i 2024 for 2 år) – flyttet/fratrådt

Valgkomiteen har bestått av:

- Vildana Suljic
- John Einar Nygård
- Sorosh Darehbaghi

Styrets årsmelding 2024 for Hagaløkka 4 Sameie:

Siden årsmøtet har styret avholdt 8 styremøte. Styret har behandlet og protokollert 94 saker. Styrets leder har hatt kontakt med forretningsfører om den daglige driften av sameiet.

Styret har i perioden jobbet effektivt med saker, og har siktet mot å stabilisere sameiets inntekt og avsetninger til vedlikehold.

Vedlikeholdsbehovet er slik at dagens avsetning til formålet bør utvides i perioden 2025/2026.

Sommeren 2023 ble sameiet stevnet av en seksjonseier for manglende vedlikehold av områdets drenering som etter saksøkers påstand medførte skader på seksjonen. Styret har via Bull Advokater AS jobbet med søksmålet, og vi har inngått forlik med eieren.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier**Helse, miljø og sikkerhet (HMS):**

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1.januar 1997.

Boligsameiet er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet.

Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge-/anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvar er gitt slik tolkning: Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier, og/ eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Saker som styret har jobbet i 2024:

1. ryddet postkasser, nye skilt, ryddet ringeklokker
2. inngått forliket i en sak fra 2021
3. oppsatt støttemur ved 61
4. grillplassen mellom blokkene renover
5. Søppelrom ble pusset der betong ble lagt på gulvet..
6. satt i gang utgraving, drenering og isolering rundt blokkene, asfaltering av hele området
7. satt i gang oppussing av sameiets seksjon 38 i Fv 61
8. satt i gang oppussing av hybel i 57 og 61
9. skiftet ut vinduer i hybel 61 og i vaskeriet i 59
10. malt en del fasader
11. Hugget en del trær på eiendommen (gratis)
12. lekkasjer
13. fått større plass for renovasjon og skaffet glassiglo
14. ordnet en del avtaler/kontrakter, leid ut 6 parkeringsplasser, laget orden i bodleie osv.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier**Kommentarer til diverse saker:**

1. Styret minner om sameiets regler for postkasseskilt og ringeklokker
2. Forliket gikk ut på at vi måtte love drenering og isolering av blokkene helt ned til grunnmuren.
3. Sjøppelrom ble pusset opp der betongen ble lagt på gulvet, veggene ble malt i vannfast maling. Dette ble gjort på eget initiativ, men styret skal vurdere om dette skal gjøres i alle sjøppelrom i løpet av 2025.
4. I forbindelse med forliket, har styret innhentet tilbud som generalforsamlingen vedtok i 2024. Akseptert tilbud var på kr. 2 919 587,50, men sluttfactura var på kr. 5 735 017,00. Differansen som var på kr. 2 824 429,50 skyldtes uforutsatte arbeid underveis som ikke kunne oppdages på befaringen og før gravingen ble satt i gang. Ekstra arbeid var blant annet:
 - Sprenging av fjell i forbindelse med utgraving for renovasjon
 - Ny støttemur langs området for renovasjon, materialer og ekstra arbeid
 - Ekstra forberedelser for asfaltering
 - Utgraving rundt begge blokkene mye dypere enn antatt
 - Leie av store gravemaskiner
 - Konsulenttenester - statiker
 - Nye ekstra sjakter
 - Nye støttemurer ved 55/1U og bakken mot skogen, med materialer og ekstra arbeid
 - Nye rør for diverse kabler
 - Pigging av store betongflater foran begge blokkene
 - Nye kantsteiner på diverse områder
 - Legging av membran på taket ved 57 og nedsiden av nedre blokka
 - Fjerning av støttemuren ved Fv 61, drenering ved Fv 61 og tilbakeføring av muren

Vi fikk lån fra Handelsbanken på kr 3 780 000,00 og resten (opptil kr. 5 735 017,00) ble finansiert fra sparekontoen og driftskontoen.

5. Sameiets leilighet i Fv 61 var oppussingsklar for lengst. Leietaker ønsket ikke å akseptere en økning av husleie som var på kr. 7500,00. Styret engasjerte takstmannen for kontroll av elektrisk anlegg, vann, avløp osv. Det viste seg at leiligheten på mange punkter ikke tilfredstilte lovpålagte krav. Alt i alt, var den klar for total rehabilitering. Vi fikk tilbud via Mitt anbud og satte i gang rehabiliteringen. Alt som fantes i leiligheten, dvs. helt ned til betongen, ble fjernet. Nytt gulv, rørene, badet, gulv, overflater, nye skap, hvitevarer osv. ble montert og andre ting ble kjøpt inn. Kostnader for alt kom på ca. 1 075 300. Ny leie (uten strøm) blir nå på kr. 20000,00. Egen innsats fra styre med innkjøp av diverse via Finn.no, billigkroken på Ikea, har bidratt at kostnadene ble noe mindre enn om vi hadde betalt alt til full pris i butikkene. Vi retter en stor takk til Max Bygg AS for alt arbeid og ikke minst ekstra arbeid de har gjort (hentet møbler, hvitevarer, materialer på diverse steder, montering av skapene på soverommene osv), uten ekstra kostnader.



6. Hybel i 61 ble leid ut til en person som ikke har betalt husleie på mange måneder i perioden 2021-2023. Personen bare «forsvant» og sameiet vårt tapte godt over 100 000 kroner i leieinntekter. I tillegg ble den leid ut til en annen person fra vårt sameie, som påsto at hen ikke bodde der, men det viste seg at maten var i kjøleskapet, og at personen egentlig bodde i hybelen. Heller ikke denne personen har betalt noe leie. Styret tok da beslutning om å pusse opp hybelen for så å leie den til markedspris. Arbeidet med oppussing er i gang. Max Bygg AS er igjen engasjert til denne jobben, og vi har avtalt at betalingen kan utsettes inntil vi har nok midler til dette. Vi har flyttet ut sameiets arkiv, og vi utvider hybelen med et rom til, slik at den vil ha eget bad, kjøkken, oppholdsrom og soverom. Vi har tidligere fått godkjenning i kommunen for bruksendring av hybelen. Kostandene for oppussingen blir på ca kr. 500 000.

Leietaker fra hybel i 57 flyttet ut i oktober 2024. Leiligheten trengte også en god del utskiftning/ reparasjoner. Denne ble pusset opp med mye egen innsats, og en del av godkjent firma. Kostnadene kom på ca kr 89 000,00.

Planlagt arbeid/saker:

Med tanke på at vi må styrke økonomien vår, og at påbegynte prosjekter bør avsluttes og betales, har vi ikke store planer med store kostnader for 2025.

- Reparasjon av heisene – stor utgift
- Avslutte prosjektet med asfaltering
- Avslutte oppussing av hybel i 61
- Sette i gang rehabilitering av 22 garasjer
- Montere overvåkningskamera
- Male fasader, døra til sykkelboder og restavfallsrom
- Pynte uteområder
- Dugnad (i slutten av april avhengig av været). Vi fyrer i peisen, griller og har det hyggelig sammen)

Vi er avhengig av at våre beboere gir egen innsats i sameie. På den måten slipper vi å betale store summer for mindre arbeid som vi selv kan gjøre. Ta kontakt med styre om du er villig til å bidra med noe.

Dugnad er planlagt i slutten av april.

Kommentarer til økonomien:

Ved utgangen av 2024 hadde vi kr. 35 862,00 på driftskontoen og kr. 418 560,00 på sparekontoen. Det var en god del fakturaer som var fra 2024 som vi måtte betale i begynnelsen av 2025 (bla. vann- og avløp for 2024, forsikring for 2025, Kone heis, Solibo, Tv- og internett, osv). Disse fakturane, og diferansen for asfaltering, oppussing m.m ble betalt av sparekontoen.



Fra i år, håper vi at vi skal styrke økonomien vår. Dette skyldes orden på diverse leie og faste inntekter, at vi har inngått leieavtaler med bla. depositum og bedre sikkerhet i tilfellet det oppstår noen problemer med leie, m.m.

Oversikt over diverse leieinntekter:

BENNEVNELSE	STØRRELSE (m2)	BESKRIVELSE	PRIS (pr. mnd)	Summen årlig
51/1U-2	15,7	Bod 51/1U-2	500,00	6 000,00
51/2u "drivhus"	11,16	Bod 51/1U-1	400,00	4 800,00
53/2U-2	6,23	Bod 53/1U-2	300,00	3 600,00
53/2U-3	3,84	Bod 53/2U-3	150,00	1 800,00
61/1U-2	4,2	Bod 61/1U-2	150,00	1 800,00
57/1U-3	15,41	Bod 57/1U-3	500,00	6 000,00
57/1U-3	4,29	Bod 57/1U-3	150,00	1 800,00
53/2U-3	4,2	Bod 53/2U-3	150,00	1 800,00
51/1U-1 (bøttekott)	4,2	Bod 51/1U-1	150,00	1 800,00
Hybel 51 inkl strøm		Hybel 51	7 500,00	90 000,00
Hybel 57 u/strøm		Hybel 57	6 900,00	82 800,00
hybel 61 (fra 1.5.25)		Hybel 61	10 000,00	120 000,00
Seksjon 38 u/strøm		Seksjon 38	20 000,00	240 000,00
parkering 1-6 langs E18		P-plass	7 200,00	43 200,00
parkering 1-11 ved nedre blokka		P-plass	1 200,00	13 200,00
Ice Communication		Antenner på taket	52 781,00	52 781,00
DSB		Antenner på taket	39 970,00	39 970,00
Telenor		Antenner på taket	53 168,00	53 168,00
				764 519,00

Brannforebyggende tiltak:

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle boligene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

Boligsameiet inngått en 3 års avtale med Norsk Brannvern om årlig kontroll av brannforebyggende tiltak (signert 20.11.2019). Avtalen videreføres med årlige kontroller, neste avholdes ila. våren 2024 og vil kontrollere følgende: brannslukkingsapparater, røykvarslere, fremkomst til rømningsvei på balkonger, og tilstanden til leilighetenes ytterdører.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Forsikring:

Sameiets eiendommer er forsikret i Protector Forsikring ASA med forsikringsnummer: 3207488-1.1.

Forsikringen er P460 BOLIGSELSKAPSFORSIKRING, se vedlagt for mer informasjon.

Skader som vedrører sameiet, skal meldes til styret ved styrets leder.

Det er avgitt meglerfullmakt til VENO Forsikringsmegling AS til å opptre som forsikringsmegler for samtlige skadeforsikringsdekninger.

I fullmakten inngår:

- Å innhente alle opplysninger om vår virksomhet og våre forsikringsvilkår som har betydning for oppdraget.
- Å innhente tilbud og forhandle våre forsikringer.
- Å utføre slike handlinger som følge av lov, markedspraksis eller som ellers er nødvendige for å ivareta våre forsikringsmessige interesser.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Det er viktig at den enkelte seksjonseier sørger for at de har en godt dekkende innboforsikring. Utfra dine ønsker og behov så vil det være fornuftig å undersøke om din innboforsikring dekker slikt som sportsutstyrsforsikring, bekjempelse av skadedyr, skader etter uhell m.m. da slikt som oftest krever en utvidelse av innboforsikringen. Detaljer finner du på nettsiden til ditt innboforsikringsselskap.

Forretningsførsel

Forretningsførselen utført av SOLIBO AS i samsvar med kontrakt.

Vår kontaktperson hos forretningsfører er Mikkel Vier Simensen.

Sameiets revisor er BDO AS.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Sameiets økonomi

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet. Etter styrets oppfatning gir fremlagte årsregnskap med noter fyllestgjørende informasjon og et rettviseende bilde av driften og stillingen ved årsskiftet. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen med oversikt over egenkapital og gjeld samt notene til regnskapet for 2024. Resultatet inneholder ikke informasjon om lån, eventuelle avdrag er bokført i balansen. Mer informasjon om lån og avdrag fremkommer i Note Langsiktig gjeld.

Budsjett:

Budsjett for 2025 er behandlet og vedtatt av styret.

Likviditeten til sameiet er begrenset, og økonomien har behov for større avsetninger til vedlikehold.

Styret jobber for en stødig kurs med god økonomistyring som gir trygge og forutsigbare rammer for fremtiden. Målet er å styrke økonomien til selskapet, og derigjennom unngå fremtidige kapitalinnskudd.

For styret, 08.03.2025

Vildana Suljic

Styreleder

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Hagaløkka 4 Sameie

Orgnr: 971 262 516

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	3 106 732	2 678 496
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-7 134 233	-105 172
Endring av egenkapital	-42 000	33 267
Avdrag lån	55 195	113 623
Opptak lån	3 798 000	0
Reduksjon langsiktig gjeld	0	613 764
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	-3 433 428	428 236
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	-326 695	3 106 732
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	628 805	3 326 640
Kortsiktig gjeld	955 500	219 908
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	-326 695	3 106 732

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Hagaløkka 4 Sameie

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		5 024 400	4 360 393	5 024 400	5 024 400
Annen driftsrelatert inntekt	2	744 728	798 892	725 358	1 350 840
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 769 128	5 159 285	5 749 758	6 375 240
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	14 100	14 100	22 560	21 150
Styrehonorar	4	100 000	50 000	160 000	150 000
Forsikring		415 806	361 625	361 900	457 440
Forretningsførsel		143 505	135 000	143 500	148 560
Revisjon		12 038	14 163	10 000	10 000
Kommunale avgifter		1 669 497	1 372 307	1 670 000	1 940 400
Energi/fyring		291 466	328 874	322 800	300 000
Kabel-TV/internett		554 926	511 271	538 900	574 320
Vedlikehold	5	7 799 270	1 047 272	2 792 800	960 240
Vaktmestertjenester	6	501 962	467 213	489 900	450 000
Renhold	7	110 925	105 000	110 700	114 000
Andre driftskostnader	8	988 440	584 523	382 400	376 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		12 601 935	4 991 348	7 005 460	5 502 310
DRIFTSRESULTAT		-6 832 807	167 937	-1 255 702	872 930
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	9	108 112	24 389	20 000	30 000
Finanskostnader	10	409 537	297 499	453 000	634 440
RESULTAT FINANSPOSTER		301 425	273 110	433 000	604 440
Resultat		-7 134 233	-105 172	-1 688 702	268 490
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	11	-7 134 233	-105 172		
SUM DISPONERING		-7 134 233	-105 172		

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Hagaløkka 4 Sameie

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter	12	345 250	345 250
Tomter og andre grunnarealer	12	67 363	67 363
Andre driftsmidler		4 000	4 000
SUM ANLEGGSMIDLER		416 613	416 613
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		64 472	230 915
Forskuddsbetalte kostnader		0	2 672
Bankinnskudd		564 332	3 093 053
SUM OMLØPSMIDLER		628 805	3 326 640
SUM EIENDELER		1 045 418	3 743 253
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	11	-8 299 264	-1 123 032
SUM EGENKAPITAL		-8 299 264	-1 123 032
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	8 389 182	4 646 377
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 389 182	4 646 377
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		795 539	205 550
Deposittum leiligheter		10 000	10 000
Annen kortsiktig gjeld	14	149 961	4 358
SUM KORTSIKTIG GJELD		955 500	219 908
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 045 418	3 743 253

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Hagaløkka 4 Sameie

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkkonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.



Hagaløkka 4 Sameie

NOTE 2 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Kapitalkostnader	53 000
Vedlikeholdsfond	254 400
Lokale-/lagerleie	18 450
Parkering	18 800
Utleieinntekter	259 750
Innbetalt ved oppussing leilighet	12 500
Antenneanlegg	124 828
Annen inntekt	3 000
Sum annen driftsrelatert inntekt	744 728

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 14 100.

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 100 000.

NOTE 5 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	1 470 491
Vedlikehold VVS	24 880
Vedlikehold elektro	63 000
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	142 340
Drift/vedlikehold heis	140 307
Vedlikehold brannsikring	32 258
Serviceavtale brannsikring	44 484
Serviceavtale heis	120 925
Reparasjon og vedlikehold utstyr	9 175
Malerarbeider	19 503
Dører og porter	24 708
Asfaltering	5 707 200
Sum vedlikehold	7 799 270

NOTE 6 - VAKTMESTERTJENESTER

Vaktmestertjenester	449 713
Vaktmestertjenester tillegg	52 250
Sum vaktmestertjenester	501 962

NOTE 7 - RENHOLD

Renhold	105 000
Renhold tillegg	5 925
Sum renhold	110 925

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Hagaløkka 4 Sameie

NOTE 8 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	187 699
Containerleie	54 443
Snøbrøyting/gressklipping	264 000
Annen leiekostnad	32 068
Inventar	26 928
Driftsmaterialer	37 067
Datautstyr og -rekvisita	604
Programvare/lisenser	750
Lyspærer og sikringer	863
Nøkler og låser	8 673
Navnskilt og postkasser	170
Egenandeler forsikring	30 000
Juridisk bistand	147 876
Annen fremmed tjeneste	8 733
Kontorrekvisita	80
Reisekostnad, ikke oppgavepliktig	193
Kontingenter	3 100
Øredifferanser	1
Bank og kortgebyrer	23 460
Konstaterte tap på fordringer	161 733
Sum andre driftskostnader	988 440

NOTE 9 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	108 112
Sum finansinntekter	108 112

NOTE 10 - FINANSKOSTNADER

Annen rentekostnad	409 537
Sum finanskostnader	409 537

NOTE 11 - UDEKKET TAP

Opptjent egenkapital 1.1	-1 123 032
Korreksjon av feil i tidligere årsregnskap	-42 000
Overført til/fra egenkapital	-7 134 233
Opptjent egenkapital 31.12	-8 299 264

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

NOTE 12 - LEILIGHETER OG TOMTER

Kostpris leiligheter	345 250
Kostpris tomter og andre grunnarealer	67 363
Sum leiligheter og tomter	412 613



Hagaløkka 4 Sameie

NOTE 13 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	Handelsbanken	Handelsbanken
Lånenummer	9493.70.71277	9493.70.48216
Lånetype	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2024	2021
Løpetid	30 år	26 år
Innfrielseår	2054	2047
Rentesats (nominell)	7,55 %	7,55 %
Opprinnelig lånebeløp	3 798 000	4 760 000
Lånesaldo 01.01	0	4 646 377
Opptak i periode	3 798 000	0
Avdrag i periode	0	55 195
Lånesaldo 31.12	3 798 000	4 591 182

NOTE 14 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpt rente	149 961
Sum annen kortsiktig gjeld	149 961

NOTE 15 - FORTSATT DRIFT

Disponible midler pr. 31.12.24 er -326 695. Kortsiktig gjeld fra 2024 er gjort opp pr. 25.02.25, og sameiet har nå disponible midler på 411 091. Det er ikke vedtatt å øke felleskostnadene, ta opp lån eller gjennomføre ekstra kapitalinnkreving.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdierBDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i HAGLØKKA 4 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HAGLØKKA 4 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Periode Dokument Inndat FOU/16-94072-6280N-4EJUZ-TOWUE-PTWSX

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 150.000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

I 2025 er styreleder på valg, det har på forhånd ikke kommet inn kandidater som styreleder, og det er behov for å finne en kandidat under årsmøte.

5.2 Valg av styremedlem og/eller varamedlem

Vedtektene opplyser at «Styret skal bestå av minst tre medlemmer og ett varamedlem.». Hvis det er ønskelig å velge inn flere styremedlemmer eller varamedlemmer står årsmøtet fritt til å gjøre det.



6. INNMELDTE SAKER

6.1 Utskifting av vinduer, inngangsdører og sluk

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstiller saksfremstilling:

Det har opp gjennom årene vært en del utskifting av ovennevnte på eierens bekostning.

Vi har satt oss inn i forarbeidene til ny Eierseksjonsloven, og har også vært i kontakt med blant annet departementet som har ansvar for loven for eventuell avklaringer.

Loven § 32 hjemler den enkelte sameiers (seksjonseiers) vedlikeholdsplikt.

Vi har 107 enheter, og en større andel har byttet ut vinduer. Av de gjenværende, foreligger det ikke dokumentasjon på at manglende utskifting av vinduer ødelegger bygningsmassen/ fellesarealer.

Vi har ikke verken kartlagt at det foreligger skader eller forestående skader som må utbedres.

Da langvarig praksis i sameie var at utskifting av ovennevnte var på eierens bekostning, kommer vi med ovennevnte forslag til vedtak i vedtektene.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Følgende avsnitt legges inn i vedtektene under punkt 7:

«Utskifting av vinduer, døren til leilighet og sluk er eierens ansvar. Vinduer skal ha Vestlandsrød eller Rørosrød farge på utsiden. Dører skal være brune eller hvite. Sluk skal byttes ut av godkjent firma.»



6.2 Vedtektsendring punkt 6

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Styret ønsker å endre vedtektenes punkt 6.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Styret ønsker å endre vedtektenes punkt 6 ved å legge til følgende (endres fra minst 3 medlemmer til 4):

«Styret skal bestå av minst 4 medlemmer og ett varamedlem.»

6.3 Vedtektsendring punkt 6

Forslagsstiller:

Unni Augland Eik

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Forslag om å oppheve (slette) tidsbegrensning på hhv. 4 og 8 år som styreleder/styremedlem. Vi trenger kompetente og engasjerte styreledere/medlemmer - med kunnskap og forståelse om sameiets drift og vedlikehold (*paragraf 6 andre ledd i vedtektene*).

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Endringsforslaget er presist nok for behovet. Derimot er styret enig i forslagsstillers intensjon, og ønsker derfor å fremme alternativ tekst til endringsforslaget:

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Endringsforslag 1:

Vedtekstens punkt 6 står slik som i dag med tillegg:

“Styreleder kan bli valgt i maksimalt 4 år, enten sammenhengende eller i to mandater, og styremedlem kan bli valgt i maks. periode på 8 år, enten sammenhengende eller i flere mandater. Eventuelt kan styreleder/styremedlemmer sitte lenger enn hhv. 4 og 8 år så lenge generalforsamlingen vedtar midlertidig avvik fra punkt 6 ”.

Styret innstiller at forslaget vedtas slik som foreslått av styret.

6.3 Faktura til 22 garasjeiere

Forslagsstiller:

Miroslava Doroshenko, Irina Rotli, Sinarsija Fazlagic og William Jørgen Nygaard

Forslagsstillers saksfremstilling:

At saken som gjelder faktura nr. 919 inntil 01.10.2025 (for garasjeiere) skal behandles på nytt.

Historikk: til stede på det digitale møte den 16. Desember: 10 garasjeiere av 22.
Avstemning: 8 stemmer for og 2 imot.

Vi er takknemlig for at styret har lyst til å fikse garasjene, de trenger oppussing noen steder. Men det finnes flere ting som burde sett nøyere på.

For det første:

1. Dårlig informasjon om prosjektet / møte: Invitasjon til digitalt møte kom kun via e-post. Ikke alle kunne oppdage den og noen får bare vite om saken når de fikk faktura i nettbanken sin.
2. Dårlig kommunikasjon mellom garasjeiere, siden vi ikke har tilgang over garasjeiersliste. Derfor var ikke alle inkludert, og vi har ingen mulighet til å vite resterende eiere sine meninger. Minst 7 garasjeiere ønsker å behandle saken på nytt.
3. Alt kom brått med kort varsel midt i juletiden når mange var opptatte eller på ferie.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Forslagsstillers forslag til vedtak:

For det andre: Angående selve forslaget

1. Vi foreslår å dele utgiftene med sameiet siden:
 - a) Ødeleggelsene på guldvett skyldes også av manglende vedlikehold av sameiets området.
 - b) Garasjeportene er en del av fasaden
2. Vi bør ha en rimeligere finansieringsvilkår:
 - a) Enten vente med prosjektet og samle penger
 - b) Eller gi mulighet for fornuftig betalingsplan for dem som ikke kan skaffe penger på så kort tid.

For det tredje:

- a) Vi må ha konkret slutt pris, ikke slik det står i vedtaket om "justering av prisen"
- b) Vi bør snakke nærmere om summen til "vedlikeholdskontoen", noen av garasjeeiere mener den er for stor.

Styrets kommentar:

William Nygaard har flyttet ut, og dermed anses han ikke lenger som forslagsstiller. Ny eier har overtatt leilighet.

Styret har i god tid varslet om møte, både via nyhetsbrev, Facebook gruppa for vårt sameie, og har svart til forslagsstillere om at møte blir avholdt etter ønske fra forslagsstillere.

Styret er pliktig til å følge GDPR (general data protection regulation), dvs. Personvernforordningen og kan ikke dele ut lister av våre beboere.

Alle er pliktig til å lese informasjon fra styret. Vi sender informasjon i god tid og via forskjellige kanaler – Solibo, infobrev både via Solibo og på oppslagstavler i felles innganger og på Facebook. Å legge invitasjon i papirform i postkassene er ikke vært praksis i de siste minst 5-6 år.

Innkallingen er sendt ut i hht Eierseksjonsloven §§42 og 43.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Jobben vil bestå av følgende:

Porter:

- Rive gamle porter og kjøre til deponi.
 - Montere festemateriell for ny port.
 - Montere skinneresystem.
 - Montere sort port dobbel (eventuelt enkel garasjeport – da blir prisen litt høyere)
 - Montere motor og justering.
 - 2.stk fjernkontroll og nødåpner.
 - Sluttkontroll og ferdigstilling.
- (Belasting også kommer i tillegg)

Sum: 367.380,- kr eks mva (459.225,00 inkl. mva)
(Forbehold mot prisendring og valutakurser)

Nytt betongdekke:

- Skjæring og pigging av gammel betong.
- Utkjøring.
- Fjerning til deponi.
- Nivellering.
- Utgraving ca 15cm masser (forbehold mot fjell og kabler samt rør)
- Ny 0,20 dampsperre.
- 5.cm xps isolasjon.
- Armerings nett.
- Armeringsstoler.
- Forskale alle åpninger.
- Nivellering fall ut fra garasje.
- Støp av nye gulv. (Skal gulv skures er dette tillegg)
- Ferdigstilling.

Sum: 649.650,- kr eks mva (812.062,50 inkl. mva)
Det tas forbehold om hindringer underveis i prosessen.

Membran: 285.555,00 inkl. mva

Hele arbeidet med materialer vil komme på ca. kr. 1 556 842,50. Det vil si at hver garasjeplasseier får kostnader på kr. 70 765,57 (med forbehold om noen justering underveis).

Kommentarer til "justering av prisen". Styret har allerede fått melding om at prisen på materialer har steget med kr. 22 000-25 000.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Årsmøtet stemmer for oppussing/ rehabilitering av garasjene slik det ble godkjent på ekstra generalforsamling med ordlyd og dermed foreslår styret:

Forslag til vedtak:

Vedtak fra forsalgsstiller avvises.

TAKK TIL ALLE BEBOERE

Styret vil med dette takke alle beboere for innsatsen de gjør i sameie. Samtidig vil vi rette en stor Takk til Asker supeermarked som har sponset alle sommerblomster i vårt sameie i 2024.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon	**Leilighetsnr.
_____	_____
Epost	_____
Dato	Sted
_____	_____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I HAGALØKKA 4 SAMEIE

Møtedato: 8. april 2025
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Hagaløkka skole

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Vildana Suljic foreslått.

Vedtak: Godkjent ved akklamasjon.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble forretningsfører v/Mikkel Vier Simensen foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Sorosh Darehbaghi foreslått.

Vedtak: Godkjent ved akklamasjon.

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

20 seksjonseiere
10 fullmakter
Totalt 30 stemmer

Det oppstod noe diskusjon knyttet til en fullmakt som var utstedt til to personer fra samme seksjonseier, noe som skapte uklarhet om hvem som hadde stemmerett. Saken ble oppklart, og fullmektige ble enig.

Vedtak: Godkjent ved akklamasjon.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent ved akklamasjon.

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Årsrapport og opplysninger om styrets arbeid ble nøye gjennomgått. Det kom en del spørsmål med oppklaring underveis. Det ble noe diskusjon rundt både tidligere og sittende styres arbeid, samt kommentarer til ulike saker, som blant annet utleie av hybler, behov for heisreparasjon og kameraovervåkning.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Økonomien ble gjennomgått av forretningsfører. Det ble gitt enkelte kommentarer til budsjettet, samt påpekt behovet for å styrke økonomien i lys av flere større vedlikeholdsprosjekter som er planlagt fremover. Inntekter fra blant annet parkering, hybelutleie og bodleie ble også diskutert. Temaet garasjerehabilitering ble berørt, men det ble presisert at dette punktet ville bli behandlet nærmere senere i møtet.

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent ved akklamasjon.

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 150.000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent ved akklamasjon.

Styret foreslo å behandle sak 6 før sak 5, da punkt 6.2 omhandler styrets sammensetning. Årsmøtet hadde ingen innvendinger til endringen, og dette ble godkjent ved akklamasjon. Protokoll har derfor sak 6 før sak 5.

6. Innkomne forslag

6.1 Utskifting av vinduer, inngangsdører og sluk

Flertallskrav: 2/3

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Se innkallingen til møtet.

Forslag til vedtak:

Følgende avsnitt legges inn i vedtektene under punkt 7:

«Utskifting av vinduer, døren til leilighet og sluk er eierens ansvar. Vinduer skal ha Vestlandsrød eller Rørosrød farge på utsiden. Dører skal være brune eller hvite. Sluk skal byttes ut av godkjent firma.»

Vedtak: Enstemmig vedtatt

6.2 Vedtektsendring punkt 6

Det ble før avstemning diskutert om det var noen som ønsket å stille til valg som styremedlem, dette for å sikre at en kunne oppfylle behovet for 4 medlemmer. Adnand Ashfaq ønsket å stille til valg som styremedlem, og da det var totalt 4 styremedlemmer gikk årsmøtet videre til avstemning av vedtektsendringen.

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Styret ønsker å endre vedtektenes punkt 6.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Styret ønsker å endre vedtektenes punkt 6 ved å legge til følgende (endres fra minst 3 medlemmer til 4): «Styret skal bestå av minst 4 medlemmer og ett varamedlem.»

Vedtak: Enstemmig vedtatt

6.3 Vedtektsendring punkt 6

Forslagsstiller sluttet seg til styrets forslag til vedtak, og årsmøtet gikk deretter direkte til avstemning over forslaget.

Forslagsstiller:

Unni Augland Eik

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Forslag om å oppheve (slette) tidsbegrensning på hhv. 4 og 8 år som styreleder/styremedlem. Vi trenger kompetente og engasjerte styreledere/medlemmer - med kunnskap og forståelse om sameiets drift og vedlikehold (paragraf 6 andre ledd i vedtektene).

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Vedtektens punkt 6 står slik som i dag med tillegg: «Styreleder kan bli valgt i maksimalt 4 år, enten sammenhengende eller i to mandater, og styremedlem kan bli valgt i maks. periode på 8 år, enten sammenhengende eller i flere mandater. Eventuelt kan styreleder/styremedlemmer sitte lenger enn hhv. 4 og 8 år så lenge generalforsamlingen vedtar midlertidig avvik fra punkt 6».

Vedtak:

Styrets forslag til vedtak ble godkjent med 23 stemmer for og 7 stemmer mot.

6.4 Faktura til 22 garasjeiere

Punktet ga opphav til en del diskusjon. Etter at både styret og forslagsstiller hadde fått ordet, og flere spørsmål var besvart, valgte styret å fremme et alternativt forslag. Det ble enighet at en først skulle stemme over styrets benkeforslag.

Forslagsstiller:

Miroslava Doroshenko, Irina Rotli, Sinarsija Fazlagic og William Jørgen Nygaard

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Se innkallingen til møtet.

Styrets kommentar:

Se innkalling til møte.

Styrets forslag til vedtak:

Vedtak fra forslagsstiller avvises.

Benkeforslag fra styret:

Alle garasjeiere betaler inn omtrent kr. 13.000 for membran, samt kostnader knyttet til ny garasjeport, demontering og montering med ukjent pris. Frist for betaling blir 01.07.2025. Fakturaer knyttet til tidligere vedtak om garasjeinnbetaling ved det ekstraordinære årsmøtet 18.12.2024 vil bli kreditert.

Vedtak:

Benkeforslag ble enstemmig godkjent.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.

Vildana Suljic ble valgt som styreleder for 1 år ved akklamasjoner.

5.2 Valg av styremedlem

Det ble avklart at Adnand Ashfaq ønsket å stille til valg som styremedlem for 2 år under punkt 6.2.

Adnand Ashfaq ble valgt som styremedlem for 2 år ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder:	Vildana Suljic	På valg: 2026
Styremedlem:	Adnand Ashfaq	På valg: 2027
Styremedlem:	Sorosh Dareh Baghi	På valg: 2026
Styremedlem:	Alfred Beqiraj	På valg: 2026
Varamedlem:	Astrid Steinmoen	På valg: 2026

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Vildana Suljic

Protokollvitne:

Sorosh Dareh Baghi

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Mikkel Vier Simensen
mikkel.simensen@solibo.no

Leveransekanal: E-post

HAGALØKKA 4 SAMEIE 971262516 Norge

Signert med E-signere

09-04-2025 15:01:07 UTC

Undertegner

Dato

Vildana Suljic
vildanasu1@gmail.com
+4747399035

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 84.215.1.57

SOROSH DAREHBAGHI Norge

Signert med E-signere

09-04-2025 15:37:55 UTC

Undertegner

Dato

Sorosh Darehbaghi
sdarehbaghi@gmail.com
+4794791225

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 84.215.6.151

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2025 I HAGALØKKA 4 SAMEIE

Hagaløkka Skole 8. oktober 2025 kl. 1800

Konstituering:

Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Innkalling og gjennomføringen ble godkjent.

Valg av møteleder

Som møteleder ble Erling Wrangell fra Solibo valgt.

Valg av protokollfører og protokollvitner

Som protokollfører ble Terje Rindal valgt

Til å underskrive protokollen ble Unni Augland Eik og Shahzad Mustafa valgt

Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

69 seksjoner var representert, 26 ved fullmakter

Følgende saker ble behandlet:

1. Mistillit fra 17 beboere til sittende styre

Det ble redegjort for bakgrunnen for mistillitsforslaget. Styret besvarte påstandene. Det ble åpnet for spørsmål. Møteleder hevdet at styret ikke er pliktig til å informere seksjonseierne om innhentete tilbud på vedlikehold/oppussing.

Årsmøtet stemte deretter med følgende resultat:

15 stemmer for mistillit
53 stemmer mot mistillit
1 blank stemme

Det er dermed vedtatt at det ikke er mistillit mot styret.

2. Mistillit til Adnan Ashfaq fra sittende styre

Det ble redegjort for bakgrunnen for mistillitsforslaget. Adnan Ashfaq besvarte påstandene. Årsmøtet stemte deretter med følgende resultat:

52 stemmer for mistillit
15 stemmer mot mistillit
2 blanke stemmer

Det er dermed vedtatt at det er mistillit mot Adnan Ashfaq.

3. Valg av styremedlemmer

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Vildana Suljic	På valg: 2026
Styremedlem	Alfred Beqiraj	På valg: 2026
Styremedlem	Sorosh Darehbaghi	På valg: 2026
Styremedlem	Unni Augland Eik	På valg: 2027
Varamedlem	Astrid Lillian Steinmoen	På valg: 2026

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble lest opp og godkjent, denne signeres elektronisk. Møtet ble avsluttet kl. 19.30.

Asker 8.10.2025

Møteleder:

Erling Wrangell

Protokollvitne:

Shahzad Mustafa

Protokollvitne:

Unni Augland Eik

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere

09-10-2025 07:52:10 UTC

Undertegner

Dato

Erling Wrangell
erling@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.238

UNNI AUGLAND EIK Norge

Signert med E-signere

09-10-2025 09:39:32 UTC

Undertegner

Dato

Unni Augland Eik
unneik@gmail.com
+4798495558

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 193.161.48.4

SHAHZAD MUSTAFA Norge

Signert med E-signere

10-10-2025 14:54:16 UTC

Undertegner

Dato

Shahzad Mustafa
post@pizzamile.no
+4792059114

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 79.160.77.74

INFOBREV 12/25

All kontakt med styret:

<https://home.solibo.no/hp/hagalokka4>

Følg også med mye informasjon på vår Facebook gruppe Hagaløkka 4 sameie.

ASFALTERING

Arbeidet med asfaltering går nå inn i avslutningsfasen. Vi beklager at vi ikke kunne varsle tidligere, men entreprenøren har måttet forholde seg til værforholdene.

Asfaltering og reparasjoner vil bli utført **mandag 15.12.2025**.

I forbindelse med dette er kablene til utelampen ved nr. 51 lagt ned i bakken. Det blir ikke satt opp ny lampe ved stien opp til skolen.

Viktig:

Det er ikke tillatt med bilkjøring foran blokkene eller der det er lagt ny asfalt før tirsdag.

GARASJEPORTENE

På grunn av mye fram og tilbake i prosessen med garasjeportene rekker entreprenøren dessverre ikke å gjøre noe før jul. Vi satser på at portene vil bli fjernet eller satt opp i løpet av januar.

SØPPELSORTERING (IGJEN)

Styret har gjentatte ganger minnet om riktig sortering av avfall. Det er fortsatt enkelte som kaster matavfall, plast og annet i beholdere for papp og papir.

Kameraovervåkning vil bli satt opp i området snart. Styret vil ta opp spørsmålet om konsekvenser for feilsortering på årsmøtet.

POSTKASSESKILT/ RINGEKLOKKE

Styret har registrert at flere nye beboere har festet midlertidige lapper på postkasser og ringeklokker. Vi ber alle nye beboere om å sende oss en melding via

<https://home.solibo.no/hp/hagalokka4> med navnet/navnene som skal stå på ringeklokken.

Postkasseskilt må bestilles av beboer selv ved å sende e-post til **post@askerprodukt.no**.

Oppgi:

- Navnet/navnene som skal stå på skiltet
- At layouten er for Hagaløkka 4 sameie

- Din adresse

Skiltet sendes direkte til deg sammen med faktura (ca. kr 200).

Alle må ha både postkasseskilt og riktig navn på ringeklokke, da dette er påkrevd for nødetatene.

Frist: 31.12.2025.

Dersom dette ikke er ordnet innen fristen vil lapper bli fjernet, og styret vil bestille skilt. Faktura vil da sendes til eier.

MELDING TIL STYRET OM NYE LEIEBOERE

Alle eiere (eller leietakere selv) må melde inn hvem som bor i leiligheten, samt e-postadresse og telefonnummer. Styret trenger denne informasjonen blant annet ved brann, vannlekkasjer eller andre hendelser.

Har du endret telefonnummer, ber vi om at du gir beskjed.

Dette kan også registreres eller oppdateres direkte i **Solibo Home-appen**.

VANNLEKKASJE I 51

Det oppstod i går en større vannlekkasje i en av bodene i nr. 51, på grunn av et sprukket rør til utekranen. Vannet ble stengt raskt, men det rakk likevel å sprute inn i flere boder.

Alle beboere i nr. 51 (bodene på høyre side når du går ut av heisen) må sjekke bodene sine og ta med ting som er fuktige for tørking. Hvis ikke kan det oppstå mugg og råte.

Røret er nå skiftet. Rørlegger vil bytte ut de øvrige vannkranene og sette inn frostsikre utgaver. Styret vil få egne nøkler til vannkranene. De som trenger tilgang (for eksempel for å vanne blomster) kan kontakte styret etter ca. 20.12.

OG SÅ ... LITT AV HVERT

Vi avslutter dette året med den siste innspurten som nevnt over. Det har vært et turbulent år, preget av mange heisstopp, vannlekkasjer, akutte hendelser, gravearbeid, asfaltering, utfordringer med garasjeportene, søppelsortering – og mye mer.

Styret har lagt ned betydelig egen innsats i 2025, noe som har spart sameiet for store kostnader og bidratt til å holde felleskostnadene på et akseptabelt nivå. Bygningene våre begynner å bli gamle, og de krever jevnlig vedlikehold – noe som naturlig medfører utgifter.

Det som er gjennomført i år, er gjort så godt som mulig. Resten tar vi fatt på med nye krefter i året som kommer.

Til alle som feirer: **Vi ønsker dere en riktig god jul og et godt nytt år!**

Hilsen styret, 12.12.2025

INFOBREV 11/25-2

HEISER I 51 OG 59

Styret har mottatt og akseptert tilbudet om utskifting av heisene i oppgang 51 og 59 – se vedlagt dokument. Dessverre har vi ingen annen løsning enn å bytte ut disse to heisene. På grunn av heisenes alder er det ikke lenger mulig å bestille reservedeler, og hver reparasjon er svært kostbar. Selv når reparasjoner utføres, varer resultatet bare noen dager før heisene stopper igjen. Til nå har vi allerede brukt over kr 300 000,- på reparasjoner, uten at situasjonen har blitt bedre.

I tilbudet følger en detaljert beskrivelse av prosjektets gjennomføring, steg for steg.

Styret har ikke mulighet til å påvirke en tidligere oppstart av prosjektet, da dette utelukkende avhenger av KONE Heis.

LÅN OG ØKNING AV FELLESKOSTNADER

For å dekke kostnadene ved utskiftingen, som er ca. 1,4 millioner kroner per heis, er vi nødt til å ta opp lån. Felleskostnadene vil derfor økes med kr 200 per måned fra og med 1.12.2025. Vi beklager det korte varselet, men allerede ved bestilling må vi betale 30 % av totalbeløpet (ca. kr 820 000).

ASFALTERING OG PORTENE

Entreprenøren som skal montere de nye garasjeportene er for tiden opptatt med et annet prosjekt, men forventer å kunne starte hos oss om omtrent to uker.

Asfalteringen planlegges ferdigstilt rett etter at portene er montert, forutsatt at det ikke kommer for mye snø. Dersom arbeidet ikke kan gjennomføres nå, må det utsettes til våren. Dette er ikke problematisk, da underlaget får enda bedre tid til å sette seg.

DIVERSE SKILTER OG MERKING

Benedict har allerede satt opp flere skilter på området og arbeider fortsatt med ytterligere montering. Det er også satt opp skilter og markeringer på asfalten for sparkesykler. Vi ber alle beboere om å respektere skiltingen og kun parkere sparkesykler på merkede områder.

«Privat»-skilter og plassnumre er montert på parkeringsplassene ved nr. 57, og det samme vil bli gjort på de nederste 22 garasjene.

Hilsen styret

19.11.2025

Ekstraordinært årsmøte
avholdes onsdag 8.10.2025
kl. 18:00-19:00
på Hagalokka skole

En gruppe av 17 seksjonseiere med Adnan Ashfaq som representant, har bedt styret om å kalle inn til ekstraordinært årsmøte.

Det er følgelig kommet inn tilstrekkelig med krav om ekstraordinært årsmøte. Når minst to seksjonseiere, som til sammen har minst 10 % av stemmene, krever ekstraordinært årsmøte, følger det av eierseksjonsloven § 42 at styret plikter å innkalle.

Styre mener at dette er en viktig sak og ber de fleste sameierne møte opp fysisk på møtet.

Konstituering av møtet:

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollfører og en/to personer til å underskrive protokoll

Saksliste:

- 1) Mistillit fra 17 beboere til sittende styre
- 2) Mistillit til Adnan Ashfaq fra sittende styre
- 3) Valg av nytt styre

Sak 1) Mistillit fra 17 beboere til sittende styre

Det er fremmet forslag fra 17 seksjonseiere med Adnan Ashfaq som representant om at dagens styre ikke lenger har tillit fra ovennevnte, og at styret dermed avsettes i sin helhet i henhold til eierseksjonsloven §55.

Det er sendt inn et brev sist datert 20.9.2025 der mistillit til dagens styre vises med diverse påstander og påstander – se lenger ned i innkallingen med skrå bokstaver.

Forslag til vedtak fra 17 seksjonseiere:

Det velges nytt styre.

Sak 2) Mistillit til Adnan Ashfaq fra sittende styre

Med tanke på at Adnan Ashfaq har vært illojal mot sameierne og styrets arbeid, foreslår styret at Adnan Ashfaq trekker seg fra styreverv med umiddelbar virkning. Dette begrunnes med at han ikke har vært pålitelig mot våre beboere og heller ikke lojal mot sittende styret. Han har først blitt enig med mange styrets vedtak angående 22 garasjer, for så å vri hele saken og jobbe imot sameierne og styret. Adnan har også, tross faktum at han har alt tilgjengelig i styreportalen, beskyldt styret med dårlig og feil økonomistyring, privat innkjøp av diverse varer, osv. Han har ikke tatt seg av andre oppgaver i styret som han har blitt tildelt. Adnan har hele tiden jobbet bare for sine egne interesser, og ikke har vist vilje til å jobbe for alle sameierne.

Styret mener vi at sameierne fortjener en person som skal jobbe for hele sameie, og ikke bare for sine egne interesser.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår at Adnan Ashfaq trekker seg fra styreverv med umiddelbar virkning.

Sak 3) Valg av nytt styre

Styre foreslår at XX blir nytt styremedlem i istedenfor Adnan.

Mvh Styret, 28.09.2025

Vedlegg til møte innsendt av Adnan Ashfaq med 17 andre seksjonseiere

Spørsmål til styret – Generalforsamling, sist datert 20.09.2025 fra følgende seksjonseiere:

1. Rahila Adnan
2. Muhammad Ghouse Abdull Samath
3. Muhammad Ali Paul
4. Anton Babenko
5. Raveendran Ganesh
6. Hamza Ali Iqbal
7. Irina Rotli
8. Siang Tha Lian
9. Miroslava Doroshenko
10. Muahammad Shakil
11. Shahzad Mustafa
12. Mehdi Zaremohazabieh
13. Aras Abdul Kader Muhammad
14. Adil Sheikh Masood
15. Merhawai Gebru Segid
16. Vladlena Paljamar
17. Ahmad Ashfaq
18. Sinasija Fazlagic

• **Anbud og valg av entreprenør:**

Hvilke andre tilbud ble vurdert før Bakke Bygg og Anlegg AS ble valgt? Kan styret legge frem dokumentasjon på anbudsprosessen og beslutningsgrunnlaget?

• **Membran på fellesareal:**

Membran på fellesareal er inkludert i tilbudet fra Bakke Bygg og Anlegg AS? Siden dette er en felles areal så hvorfor det ble sendt faktura på 13000 kr til hver grasje brukere ?

• **Benkeforslaget og protokollføring**

Hvorfor ble benkeforslaget ikke korrekt protokollført? Kan styret redegjøre for hvordan dette kunne skje og om det blir rettet? Hvorfor det ble ikke rettet opp etter flere som sendt melding til styre på Solibo portal?

• **Brudd på vedtekter og eierseksjonsloven**

Hvordan forklarer styret beslutninger som er i strid med sameiets vedtekter og eierseksjonslovens bestemmelser? Kan det vises til juridisk vurdering eller rådgivning i forkant?

• **Opptak av lån uten samtykke:**

På hvilket grunnlag er det søkt om lån på 1 million kroner uten godkjenning fra sameierne? Hvilket vedtak viser til dette?.

• **Inhabilitet og utleie:**

Er det vurdert inhabilitet når det gjelder styremedlem som leier ut hybelen i leilighet 61 (underetasje)? Er det ført protokoll om dette?

• **Kjøp av hvitevarer og diverse**

Flere div spørsmål rundt kjøp av hvite varer

• **Informasjon om lån på 2 millioner**

Når og hvordan ble beboerne informert om det planlagte lånet på 2 millioner til rehabilitering av uteområder? Ber om kopi av skriftlig informasjon.

• **Deling av skjermbilder fra intern Facebook-chat (GDPR):**

Har styret vurdert lovligheten ved å dele skjermbilder fra private eller lukkede Facebook-grupper? Hvordan forholder styret seg til GDPR i denne sammenheng?

• **10-Fjerning av handicap-parkering**

Hva er begrunnelsen for beslutningen om å fjerne denne HC-parkeringsplassen? Hvilken dokumentasjon eller saksbehandling ligger til grunn for beslutningen?

Hvordan har styret vurdert fjerningen opp mot gjeldende regelverk om universell utforming og ikke-diskriminering, jf. likestillings- og diskrimineringsloven § 17 og § 18? Har styret innhentet juridisk vurdering eller annen faglig rådgivning i saken?

- **Asfaltering og bygging av containerplass**

Ble dette arbeidet behandlet og vedtatt på årsmøte? Hvis ja, ber vi om kopi av referat/protokoll som dokumenterer det.

- **Pusse opp hybel leilighet**

Hva var det fastsatte budsjettet for oppussingen av leiligheten?

Ble det innhentet minst tre tilbud i tråd med vedtekter våres ?

Dersom ja, ber jeg om å få fremlagt dokumentasjon på de innhentede tilbudene og hvem som ble valgt, samt grunnlaget for dette valget.

- *Hvorfor betalt vi rundt 1.8 mil til MAX FLIS ?*
- *Hvorfor entreprenøren BBA tok mot bestillingen på garasjeportene før det ble godkjent eller underskrevet kontrakten?*
- *angående isolasjon arbeid som ble utført i fjor sommer og hvorfor har det gått over med ca 2,5 mill det tilbudet som styret fått fra firmae*

Fullmakt fra annen sameier til benyttelse ved stemmeavgivningen på ekstraordinært årsmøte i Hagaløkka 4 Sameie skal følge vanlig praksis for gyldig fullmakt.

Fullmakt skal tilkjennegi klart og tydelig hvem som gir denne og hvem som kan handle på fullmaktsgivers vegne.

Fullmakten skal forklare om den er begrenset eller ubegrenset i forhold til hva fullmakts haveren skal stemme over.

Fullmakten skal IKKE inneholde kommentarer eller andre forslag som skal tas stilling til på årsmøtet.

Alle fullmakter MÅ være legitimert. Gyldig legitimasjon skal vedlegges fullmakten slik at fullmaktsgiverens signatur skal kunne kontrolleres.

Gyldig legitimasjon er førerkort, pass eller bankkort.

Fullmakter som ikke oppfyller ovennevnte kriterier, vil bli forkastet.

Styret

Jeg, _____, gir fullmakt til

for å stemme på mine vegne på ekstraordinært årsmøte 08.10.2025

Dato: ____/____ - 2025

Sameier

Ekstraordinært årsmøte - fredag 19-26 september 2025 - kl. 19:00

1. Innkalling

Styret innkaller herved til ekstraordinært årsmøte i Hagaløkka 4 Sameie.

Årsmøtet gjennomføres skriftlig: dette dokumentet inneholder sakene som skal behandles, og avstemningen skjer digitalt via Microsoft Forms.

Lenke til avstemningen finner du nederst i dette dokumentet. Avstemningen er åpen i én uke, fra 19. september frem til fredag 26. september kl. 19:00.

Vi oppfordrer alle til å delta i avstemningen slik at beslutningene tas på et bredt og demokratisk grunnlag.

Eventuelle innsigelser bes sendt Solibo på terje@solibo.no innen 17. september kl. 16:00

2. Valg av møteleder / protokollfører / protokollvitne

Forretningsfører Terje Rindal, Solibo foreslås som møteleder og protokollfører.

I tillegg til møteleder skal protokollen bevitnes av en seksjonseier. Det bes om at frivillige melder seg på terje@solibo.no snarest. Dersom ingen melder seg vil Tor Kristian Øines være protokollvitne.

3. Videre fremgang for prosjektet om 22 garasjer

Styret i Hagaløkka 4 Sameie har fått tilsendt juridisk vurdering fra advokat Sindre Bjerke i Solibo. Denne er videresendt til sameiets beboere.

Advokaten har overordnet konkludert med følgende:

- Vedtaket om gjennomføringen av rehabilitering er gyldig, dog vedtak fattet på ekstraordinært årsmøte den 18.12.2024 **vedrørende kostnadsfordeling** ved rehabilitering av garasjer er ikke gyldig. De seksjonseiere med eksklusiv bruksrett til garasje kan ikke pålegges av årsmøtet å dekke kostnadene alene. Det ekstraordinære årsmøte er gjennomført på gyldig vis.
- Slike nødvendige vedlikehold/rehabiliteringsprosjekter faller inn under ordinær forvaltning av sameiet, som i utgangspunktet kan vedtas med alminnelig flertall (jf. eierseksjonsloven § 49 første ledd). På bakgrunn av overstående drøftelse, er korrekt konklusjon at vedtaket ikke strider med §§ 50 eller 51.
- Det er opplyst at flere seksjonseiere (og noen garasjeeiere) ikke deltok på møtet. Manglende deltakelse fra en del av eierne er imidlertid ikke i seg selv grunnlag for ugyldighet av et årsmøtevedtak.

- Vedtak (benkeforslag) fattet på årsmøte den 08.04.2025 **vedrørende kostnadsfordeling** ved rehabilitering av garasjer er ikke gyldig. De seksjonseiere med eksklusiv bruksrett til garasje kan ikke pålegges av årsmøtet å dekke en del av kostnadene knyttet til prosjektet.
- Vedtak fattet på årsmøte angående betaling for membran er ugyldig. Det er sameiet i sin helhet som skal dekke kostnadene knyttet til vedlikehold av fellesareal. Årsmøte kan derfor ikke pålegge enkelte seksjonseiere å betale denne kostnaden. Kostnader til rehabilitering av garasjeporter er dermed en felleskostnad etter loven (og vedtektene), da utgiften ikke kan knyttes til en enkelt bruksenhet alene.
- Der eksklusive bruksretter tidligere var uten tidsbegrensninger, gjelder de nå kun for 30 år av gangen. Dette betyr at de nåværende garasjeeierne kun disponerer plassene frem til 2048.

Etter mottatt juridisk vurdering fra advokat Bjerke, kalte styret inn til møte med disse 22 eiere for å komme til enighet om kostnadsfordeling siden det var en gruppe på 11 seksjonseiere som har protestert på kostnadsfordeling.

Tilbud til gruppen

Gruppen fikk følgende tilbud:

1. Membranutgiftene dekkes av sameie.
2. 22 garasjeeiere skal betale kr 30.000,00 pr garasjeport.
3. Vedlikeholdskontoen slettes, og om ønskelig kunne de selv velge om de vil opprettholde en slik konto eller ikke.

Gruppen har dessverre avvist tilbudet og de ønsker at alle kostnadene dekkes av hele sameiet.

Styrets innstilling

På bakgrunn av adv. Bjerkes vurdering, mener styret det er hensiktsmessig å fremme spørsmålet om at vedlikeholdstiltaket presenteres på ekstraordinært årsmøte. Dette ble besluttet på styremøte avholdt 08.09.2025.

Styret kommer med følgende alternativ:

1. Avlyse hele prosjektet.
Sameiet må da betale avlysningsgebyr, estimert til kr. 200 000,- eks mva.
Dette blir ca. 2 000,- per seksjon.
2. Gjennomføre prosjektet.
Betale en engangskostnad pr seksjon på kr. 8 000,- med betalingsfrist 1. november 2025
3. Gjennomføre prosjektet.
Ta opp et lån i banken og øke felleskostnader tilsvarende

Det presiseres at denne avstemningen kun gjelder garasjeportene. Full rehabilitering og oppussing av garasjene som vedtatt på ekstraordinært årsmøte 18.12.2024 skal fortsatt gjennomføres i henhold til vedtak.

Avstemning vil bli digitalt: <https://forms.office.com/e/ieNBBft35w?origin=lprLink>

Skjemaet åpnes for stemmer **fredag 19. september kl. 19:00.**

Skjemaet stenges for stemmer **fredag 26. september kl. 19:00.**

Det skal kun stemmes på ett alternativ og det alternativet som får flest stemmer blir vedtatt.

Du kan også stemme via denne QR-koden:



Mvh Styret, 18.09.2025

Fullmakt fra annen sameier til benyttelse ved stemmeavgivningen på ekstraordinært årsmøte 19.09.2025 i Hagaløkka 4 Sameie skal følge vanlig praksis for gyldig fullmakt.

Fullmakt skal tilkjennegi klart og tydelig hvem som gir denne og hvem som kan handle på fullmaktsgivers vegne.

Fullmakten skal forklare om den er begrenset eller ubegrenset i forhold til hva fullmakts haveren skal stemme over.

Fullmakten skal IKKE inneholde kommentarer eller andre forslag som skal tas stilling til på årsmøtet.

Alle fullmakter MÅ være legitimert. Gyldig legitimasjon skal vedlegges fullmakten slik at fullmaktsgiverens signatur skal kunne kontrollere s.

Gyldig legitimasjon er førerkort, pass eller bankkort.

Fullmakter som ikke oppfyller ovennevnte kriterier, vil bli forkastet.

Styret

Jeg, _____, gir fullmakt til

for å stemme på mine vegne på ekstraordinært årsmøte 19.09.2025

Dato: __/__/2025

Sameier

Fullmakt sendes til terje@solibo.no

Regler for parkering i Hagaløkka IV Sameie

Mellom Fredbosvei og gjerdet langs E 18 er det parkeringsplasser med flere rettighetshavere:

Kommunale plasser:

Kommunens område kan ikke brukes av beboere og gjester til Hagaløkka IV.

Private:

1. Hagaløkka IV disponerer plassene mellom to skilter, med parkeringskort eller midlertidig parkeringsbevis utstedt av styret. Bilene kan stå parkert i 3 timer uten bevis. Området kan brukes av beboere og gjester til Hagaløkka IV.
2. 6 plasser merket PRIVAT som sameiere kan søke på ved hvert årsskifte. Styret sender ut søknadspapirer. Fordeling vil skje etter loddtrekning. Plassene tildeles særskilte parkeringsbevis med ett års varighet.
3. Motorsykler og mopeder parkeres på merket område ved enden av gjerdet (retn. Oslo).

Parkeringsstidsbestemmelser for Hagaløkka IV Sameie:
Avskiltede/umerkede kjøretøy fjernes for eiers regning.

Utøvende parkeringsselskap skal:

- Ha fast bopel-og postadresse i Norge
- Være innmeldt i Brønnøysundregistrene
- Være medlem av Parkeringsklagenemnda
- Forplikte seg til å følge våre regler.

Ordningen med parkeringskort videreføres som den er:

- Boenheter (leiligheter) med garasje / fast oppstillingsplass skal ha ett – 1 – parkeringskort.
- Boenheter (leiligheter) uten garasje / fast oppstillingsplass skal ha to – 2 – parkeringskort.
- Parkeringskortet plasseres godt synlig utenfra i kjøretøyets frontrute.

Kjøretøy kan stå på området i inntil tre – 3 – timer uten parkeringskort utstedt av sameiets styre. Motorsykler og mopeder parkeres på merket område ved enden av gjerdet (retn. Oslo).

Plassen ved enden av E-blokken (inngangene 51 – 55) er snuplass.
Tilfeldig parkering er forbudt på og utenfor nummererte og / eller

navngitte parkeringsplasser. 30 minutter stopp for av-og pålessing. Håndverkere og flyttebiler skal ha eget parkeringskort som kan bli utstedt av styret / vaktmester.

Leietakere av takplass, kommunale- og andre autoriserte hjemmetjenester skal ha eget parkeringskort som kan bli utstedt av parkeringsselskapet. De må også ha en lapp i frontruten med telefonnummer til sjåføren og hvem de er på jobb hos.

Etter avlesning av nødvendig utstyr oppfordres det til å flytte bilen til parkeringsplassene eller lengst inne foran blokkene (55 og 61) for ikke å hindre annen trafikk.

Parkering foran alle garasjer, innkjøringer og / eller faste biloppstillingsplasser er forbudt. Biler parkert her vil bli tauet bort av Selskapet uten forbehold og uten rekvisisjon fra Oppdragsgiver.

Det henstilles til alle om i størst mulig grad å parkere på nedsiden av blokkene.

PROSEDYRER VED KLAGE:

I det følgende kalles Sameiet ved Styret Oppdragsgiver

I det følgende kalles parkeringsselskapet Selskapet

Ilagt parkeringsgebyr skal betales innen forfall. Dette for å unngå at Selskapet sender kravet til inkasso. Ved betaling etter forfall bortfaller klageretten.

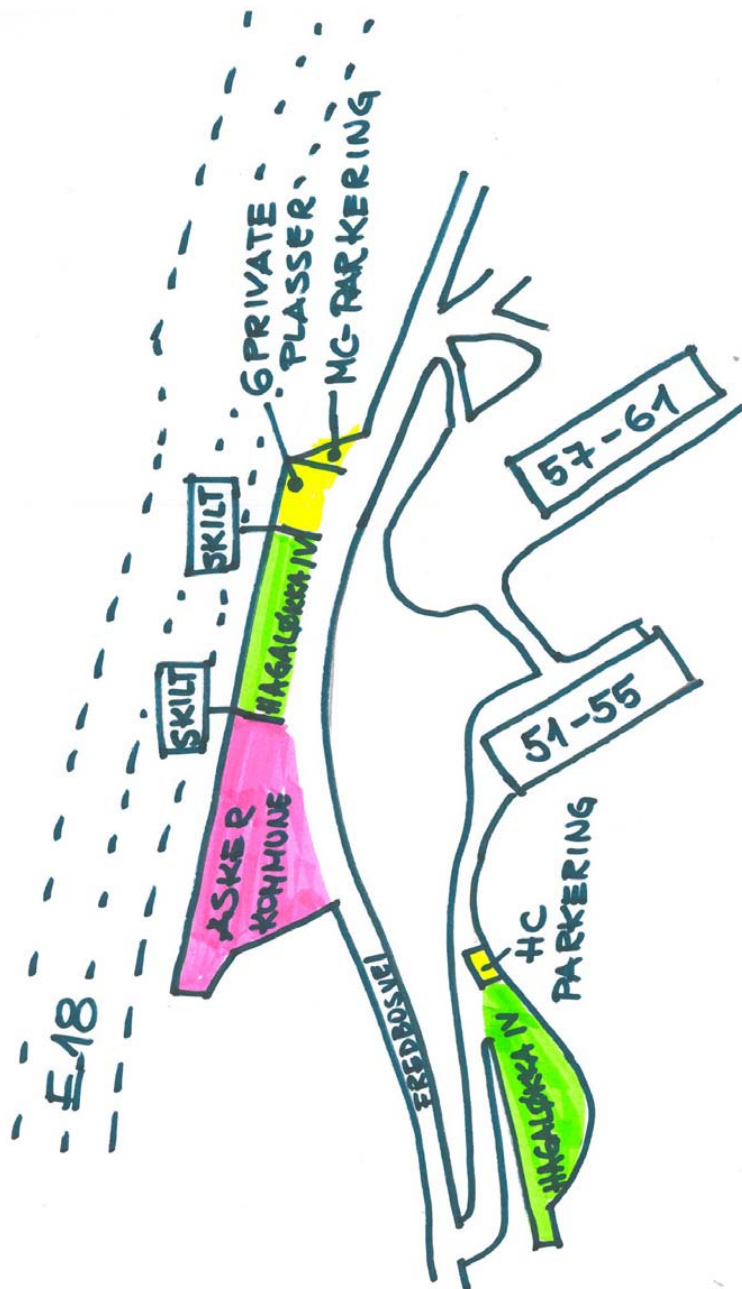
1. Skriftlig klage med dokumentasjon sendes Selskapet senest 14 dager etter botens forfall.

Dokumentasjon:

- a. Kvittering for betalt parkeringsgebyr (obligatorisk).
 - b. Begrunnelse for hvorfor det menes at ilagt gebyret er feil.
 - c. Gjerne en skisse som beskriver situasjonen ved parkeringen.
 - d. Andre forhold som kan ha betydning for klager.
2. Selskapet skal skriftlig svare klager senest 14 dager etter klagebrevets datering.
 - a. Dersom klagen avslås, skal dette begrunnes.
 - b. Tas klagen til følge skal det betalte beløp refunderes innen 14 dager.
 3. Avslått klage kan ankes inn for Parkeringsklagenemnda.
 - a. All tidligere dokumentasjon fra alle involverte vedlegges.

Forliksrådet vil eventuelt være neste instans. Borttauing i forbindelse med ilagt gebyr skal kun skje etter rekvisisjon fra Oppdragsgiver.

Styret, 5.5.2014



VEDTEKTER FOR HAGALØKKA 4 SAMEIE

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte, 04. juni 2019 i medhold av Lov om Eierseksjoner 16. Juni 2017 nr. 65 (eierseksjonsloven).

Endret på ordinært årsmøte 30. april 2021.
Endret på ordinært årsmøte 24.april 2024
Endret på ordinært årsmøte 08.april 2025.

1 NAVN OG FORMÅL

Hagaløkka 4 Sameie består av to boligblokker med adresse Fredbos vei 51 - 61, 1383 Asker. Sameiet omfatter 107 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 30.05.1973.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 5 bnr 70 i Asker kommune, med fellesanlegg av enhver art.

2 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

3 BEGRENSNING I SEKSJONSEIERES RÅDERETT

Kjøper og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

Ved overtagelse/fremleie må ny seksjonseier/leieboer godkjennes av styret..

4 FELLESGIFTER

Fellesgiftene skal fordeles likt mellom seksjonene.

Sameiet har en tinglyst panterett på kr. 5000,- i hver seksjon til dekning av fellesgifter og særpålegg.

5 SPAREKONTO

Sameiets budsjett skal avstemmes med avsetning til sparekonto

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond/sparekonto til dekning av fremtidige vedlikeholdsgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Det skal tilstrebis til enhver tid å ha kr 1,5 mill. på sparekonto. Enhver bruk av midler fra dette fondet skal godkjennes av Årsmøtet. Styret skal sette av en andel av fellesgiftene til sparekonto. Denne summen skal minimum være kr. 200,- per seksjon per måned

6 STYRET

Styret skal bestå av fire medlemmer og ett varamedlem. Medlemmer til styret skal fortrinnsvis velges blant sameiets eiere og beboere. I den grad styret føler det berettiget å leie inn ekstern kompetanse skal personen nomineres av styret, og deretter godkjennes med simpelt flertall i et sameiermøte der også kostnaden skal godkjennes.

Styreleder kan bli valgt i maksimalt 4 år, enten sammenhengende eller i to mandater, og styremedlem kan bli valgt i maks. periode på 8 år, enten sammenhengende eller i flere mandater. Eventuelt kan styreleder/styremedlemmer sitte lenger enn hhv. 4 og 8 år så lenge generalforsamlingen vedtar midlertidig avvik fra punkt 6

Godtgjøring for deltakelse på styremøter blir utbetalt på grunnlag av deltakelse og vil bli utbetalt etterskuddsvis i mai.

Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner i sameiets navn.

For prosjekter, vedlikeholdsarbeid eller reparasjoner med kostnad over 50.000,- må styret alltid hente inn tre tilbud fra godkjente leverandører/entreprenører basert på likelydende forespørsler til alle. Styret skal fatte skriftlig valg av leverandør.

Styret skal engasjere forretningsfører/ regnskapsfører og vaktmester/ vaktmestertjenester, samt ekstern administrasjon/driftskompetanse etter behov.

Forretningsfører har fullmakt til å godkjenne overtagelser på vegne av sameiet.

Sameiet skal ha en valgkomité bestående av 3 seksjonseiere. Komitéen velges for 1 år av gangen og har i oppgave å fremstille kandidater til valg for styret på det etterfølgende ordinære årsmøtet.

7 ÅRSMØTE

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Varsel må sendes minst fjorten dager før frist for innlevering utgår.

Ved konstituering av ordinært årsmøte skal det velges en møteleder og to referenter.

Fullmakter skal angi hvilket møte den er gyldig for, dato for dette møtet, navn på utsteder, og hvem det er som skal representere vedkommende, samt utsteders signatur og telefonnummer.

8 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG FASADE

Innglassing av veranda skal utføres i henhold til sameiets retningslinjer og til delegasjonssak 10/1407 fra Asker kommune. Jf. vedtaket fra kommunen, skal styret være informert når en beboer skal glasse inn verandaen. Antenner og annet skal festes innenfor glasset, eller innenfor verandafrontens loddrette forlengelse.

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendig farge etc. kan skje etter en samlet plan for sameiets bygninger og etter forutgående godkjenning av styret.

9 FORSIKRING

Sameiets styre har plikt til å tegne forsikring for bygningsmassen.

Forsikringen skal minst dekke følgende områder:

- bygningsforsikring m/ påbudsforsikring for alle gårds- og bruksnr.
- tap av husleieinntekter
- huseieransvar
- rettshjelp
- styreansvar
- yrkesskadeforsikring for tilfeldige ikke fast ansatte personer
- yrkesskadeforsikring for egen fast ansatt vaktmester/portner dersom dette finnes.

10 BRANNSIKKERHET

Sameiet plikter å oppfylle kravene i gjeldende forskrift om brannforebygging. Dette medfører at alle boenheter skal ha minst en røykvarsler og et stk. brannslukningsapparat ABC 6 kg. Den enkelte sameier/andelseier plikter å påse at utstyret er i funksjonsdyktig stand. Dette gjelder også om boenheten er fremleiet.

Erstatter tidligere vedtekter fra 04-06.2019



HAGALØKKA 4 SAMEIE

ORG. NR. 971 262 516

Postadresse:
Fredbosvei 61
1383 Asker
e-post: styret@hagalokka4.no

Faktura adresse: Hagaløkka 4 Sameie c/o Boalliansen Forvaltning AS, Tomtegata 17C, 3015 Drammen

ORDENSREGLER FOR HAGALØKKA 4 SAMEIE

Det henstilles til alle beboere om å vise hensyn.

Festing og bruk av radio, TV og musikkinstrumenter må skje på en slik måte at det ikke er til unødig sjenanse for naboene. Dette gjelder både innendørs og utendørs.

Banking og boring i vegger, gulv og tak skal ikke forekomme før kl. 07:00 og etter kl. 19:00 på hverdager og før kl. 09:00 og etter kl. 18:00 på lørdager. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager er det ikke tillatt å utføre støyende arbeid.

Private vaskemaskiner og tørketromler skal ikke benyttes før kl. 07:00 og etter kl. 23:00.

Grilling

På grunn av brannfaren, og sjenerende røyk og lukt, er all grilling med kull på balkongene forbudt. Elektrisk grill kan benyttes.

Risting og banking av tepper, klær etc.

Balkonger, vinduer og trapperom skal ikke benyttes til dette formål.

Foreldre og foresattes ansvar

Foreldre og foresatte er ansvarlig for å påse at barn ikke leker i heis eller trapperom. De må også være oppmerksomme, slik at man unngår at barn kaster/mister ting fra balkonger og vinduer. Foreldre og foresatte er økonomisk ansvarlige for den skade deres barn eventuelt påfører sameiets eiendom. De er også økonomisk ansvarlige for all skade deres barn måtte påføre andres eiendom innenfor sameiets område.

Fotballspill er ikke tillatt foran inngangspartiene

Oppbevaring

Barnevogner, sykler, kjelker, ski og lignende, som er i jevnlig bruk, skal oppbevares i sykkelbodene (ved siden av hovedinngangen). Sykkelbodene skal holdes låst. Gjenstander som åpenbart ikke er i bruk, kan fjernes av styret (v/vaktmester).

Søppel

Restavfall skal pakkes i poser, som knyttes godt igjen og kastes i containeren i søppelrommet. Skarpe/spisse gjenstander må pakkes ekstra godt. Matavfall pakkes bare i bioposer og kastes i nedgravde containere ute på sameiets område. Glass/metal kastes i glass- og metalcontainere i gjenvinningscontainere på forskjellige steder i Asker. Papir og sammenbrettet kartong kastes i papircontaineren.

Rengjøring

Fellesområder som heis, inngangspartiene, trappeavsats ved inngangspartiene, trappene fra øvre inngangsparti ned til etasje 2U og trappeavsats i etasje 2U vaskes ukentlig og trapper/repos mellom leilighetene fra 10 (9) etasje og ned til 1 etasje vaskes månedlig. All vask vil bli utført av et eksternt firma.

Ytterligere vask av trappeavsats ved egen leilighet og trapp fra leiligheten og ned til etasjen under, er det fritt for den enkelte sameier å avtale med sin etasjenabo.

Dersom en sameiers aktivitet har medført ekstraordinært søl/rot i heis/trapper f.eks. med flytting/oppussing o.l. skal dette fjernes snarest og senest etter avsluttet arbeidsdag.

Fravær

Dersom man skal være borte over lengre tid, bør man legge igjen en nøkkel hos en nabo eller hos vaktmester, slik at det er mulig å komme inn i leiligheten i tilfelle brann, vannlekkasje eller lignende.

Vaskeri

Vaskeriene kan benyttes alle dager i tidsrommet fra kl.07:00 til 23.00. Den som har reservert tur, har førsterett på alle maskinene. Reservering av vasketur gjøres ved å skrive seg inn i vaskeboken som henger i vaskeriene. Varighet pr. tur er tre timer, men tørketrommel kan benyttes 1/2 time inn i neste tur. Dersom vasking ikke er påbegynt i løpet av reservasjonens første 1/2 time, ansees reservasjonen som utgått og vaskeriet er ledig fram til neste reservasjon. Når man forlater vaskeriet, skal dette være rengjort og ryddet.

Bilkjøring (se også regler om parkering på skilt, og tavler i inngangspartiene)

Kjøring inn foran inngangspartiene skal begrenses mest mulig, og skal helt unngås om natten. Parkering foran inngangspartiene er kun tillatt i maksimum 30 minutter i forbindelse med nødvendig transport, og bilen må da fjernes umiddelbart etter endt oppdrag. Vi henstiller å benytte nedsiden av blokkene.

Håndverkere og flyttebiler skal ha eget parkeringskort som kan bli utstedt av styret / vaktmester. Håndverkere kan på dagtid parkere innerst i innkjørselen foran 55 og 61, men oppfordres til å benytte parkeringsplassene på ytre område. Hver enkelt sameier må orientere sine håndverkere om dette, og samtidig sørge for at det blir lagt en godkjent parkerings-lapp i vinduet. Det må også ligge en lapp i frontruten med opplysninger om hvem de er hos og tlf. nr. til sjåfør.

Av hensyn til utrykning, transport for mennesker med nedsatt

funksjonsevne, og snørydding, vil all annen parkering utenom oppmerkede parkeringsplasser, bli regnet som feilparkering og bilene vil bli tauet bort på eiers risiko og regning.

Hundehold

Det er hundeeiers ansvar å sørge for at bjeffing og hyling ikke forstyrrer naboer. Det er også eiers ansvar at hunden ikke gjør frase på sameiets område.

Røyking

Det er ikke tillatt å røyke i heis, trapperom, inngangspartier eller andre innendørs fellesarealer. Sneiper skal ikke kastes på uteområdet, men på dertil egnede steder.

Fasaden

Opprinnelig fasade skal opprettholdes. Ved maling av vinduer og balkong og ved anskaffelse av markiser, skal eksisterende farger benyttes. Markiser kan kun monteres på balkong (jfr. Vedtektene §18 og Årsmøtevedtak 25/4-2006). Parabol skal festes på innsiden av balkongen.

Det er tillatt å innglasse balkongene, men alle skal være like med henhold til utførelse, material og farge (jfr. Delegasjonssak: 10/1407 fra Asker kommune). Det er alle eieres ansvar å sende søknad om igangsetting via ansvarlig søker. Det er Lumon Norge AS som har ansvarsrett med hensyn til dette. Seksjonseier har også plikt til å varsle sameiets styre før søknaden sendes. Lumon Norge AS og Vaktmester harkopi av rammetillatelsen.

Tørking av tøy

Tørking av tøy over gelenderhøyde er ikke tillatt. Dette må gjøres under gelenderhøyde.

Ansvar

Hver enkelt beboer har ansvar for å overholde ordensreglene. Ved utleie er det eiers ansvar å orientere leietaker om disse. Ved vesentlig mislighold, henvises til sameiets vedtekter §16 og §17.

Plassering av bord og benker

Ett bord og to benker plasseres ved hver av inngangene 51, 53 og 61. Et bord/benkegruppe ved grillplassen, en på plenen foran begge blokkene og en ved flaggstanga. I tillegg en benk ved luftetårnet (vaskeplassen) og en benk ved buss-stopp (nede ved Fredbos vei).

En endring av disse plasseringene skal godkjennes av årsmøte.

Arbeidssted <i>Hagerløkka IV Gnr. 5, lnr. 1.</i>	Journalnr. <i>749/70</i>	Tegn. Dato
Arbeiders art <i>Bygging</i>	Innlevert <i>22/5-70</i>	
Bygningens art <i>Beliggenhet E.</i>		
Byggherre <i>Asker Boligbyggerlag A/L</i>		
Ansvarshavende <i>Ole K. Larsen Ancherstræum 13 Drammen</i>		

Vi viser til befaring på ovennevnte eiendom *27/12-73* Midlertidig brukstillatelse, i henhold til bygningslovens § 99, kan gis under forutsetning av at nedenstående arbeider blir utført innen *27/3-74*....

- 1. Spekking og behandling av betong vegger.*
- 2. Sæspekking og behandling av takoppbygg.*
- 3. Møbler i tilfluktsrom må gjøres ferdig.*

Vi tør be Dem melde ny kontroll når ovennevnte arbeider er utført.
Bygningen er oppført i overensstemmelse med aprobert byggemelding.
Før ferdigattest kan gis må ny befaring foretas og eventuell ny mangelliste oppsettes.

Asker kommune, bygningssjefen, den *21/10-73*....

[Signature]
Bygningssjef.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 5, Bruksnr 70, Seksjonsnr 107	Kommune:	3203 Asker
Adresse:		Grunnkrets:	1205 Hagaløkka
Veiadresse:	Fredbos vei 55, gatenr 1031	Valgkrets:	5 Borgen
(fra bruksenhet)	1383 Asker	Kirkesogn:	1070102 Vardåsen
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Ideell 1/108-DEL	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	21.09.1973	Har festgrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	4/432
Arealkilde:				Areal felles tomt:	19 244,7 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	140841	Madsen Else Lill Skogen Fredbos vei 55, 1383 Asker	1/1	Bosatt i Norge

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	Mottaker	3203/5/70	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2024	Mottaker	3203/5/70/0/1	0,0
		Mottaker	3203/5/70/0/2	0,0
		Mottaker	3203/5/70/0/3	0,0
		Mottaker	3203/5/70/0/4	0,0
		Mottaker	3203/5/70/0/5	0,0
		Mottaker	3203/5/70/0/6	0,0
		Mottaker	3203/5/70/0/7	0,0
		Mottaker	3203/5/70/0/8	0,0
		Mottaker	3203/5/70/0/9	0,0
		Mottaker	3203/5/70/0/10	0,0
		Mottaker	3203/5/70/0/11	0,0
		Mottaker	3203/5/70/0/12	0,0
		Mottaker	3203/5/70/0/13	0,0
		Mottaker	3203/5/70/0/14	0,0
		Mottaker	3203/5/70/0/15	0,0
		Mottaker	3203/5/70/0/16	0,0
		Mottaker	3203/5/70/0/17	0,0
		Mottaker	3203/5/70/0/18	0,0
		Mottaker	3203/5/70/0/19	0,0
		Mottaker	3203/5/70/0/20	0,0
		Mottaker	3203/5/70/0/21	0,0
		Mottaker	3203/5/70/0/22	0,0
		Mottaker	3203/5/70/0/23	0,0
		Mottaker	3203/5/70/0/24	0,0
		Mottaker	3203/5/70/0/25	0,0
		Mottaker	3203/5/70/0/26	0,0
		Mottaker	3203/5/70/0/27	0,0
		Mottaker	3203/5/70/0/28	0,0
		Mottaker	3203/5/70/0/29	0,0
		Mottaker	3203/5/70/0/30	0,0
		Mottaker	3203/5/70/0/31	0,0
		Mottaker	3203/5/70/0/32	0,0
		Mottaker	3203/5/70/0/33	0,0
		Mottaker	3203/5/70/0/34	0,0
		Mottaker	3203/5/70/0/35	0,0
		Mottaker	3203/5/70/0/36	0,0
		Mottaker	3203/5/70/0/37	0,0
		Mottaker	3203/5/70/0/38	0,0
		Mottaker	3203/5/70/0/39	0,0
		Mottaker	3203/5/70/0/40	0,0
		Mottaker	3203/5/70/0/41	0,0
		Mottaker	3203/5/70/0/42	0,0
		Mottaker	3203/5/70/0/43	0,0
		Mottaker	3203/5/70/0/44	0,0
		Mottaker	3203/5/70/0/45	0,0
		Mottaker	3203/5/70/0/46	0,0
		Mottaker	3203/5/70/0/47	0,0
		Mottaker	3203/5/70/0/48	0,0
		Mottaker	3203/5/70/0/49	0,0
		Mottaker	3203/5/70/0/50	0,0
		Mottaker	3203/5/70/0/51	0,0
		Mottaker	3203/5/70/0/52	0,0
		Mottaker	3203/5/70/0/53	0,0
		Mottaker	3203/5/70/0/54	0,0
		Mottaker	3203/5/70/0/55	0,0
		Mottaker	3203/5/70/0/56	0,0
		Mottaker	3203/5/70/0/57	0,0
		Mottaker	3203/5/70/0/58	0,0
		Mottaker	3203/5/70/0/59	0,0
		Mottaker	3203/5/70/0/60	0,0
		Mottaker	3203/5/70/0/61	0,0
		Mottaker	3203/5/70/0/62	0,0
		Mottaker	3203/5/70/0/63	0,0
		Mottaker	3203/5/70/0/64	0,0

			Mottaker	3203/5/70/0/65	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/66	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/67	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/68	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/69	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/70	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/71	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/72	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/73	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/74	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/75	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/76	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/77	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/78	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/79	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/80	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/81	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/82	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/83	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/84	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/85	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/86	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/87	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/88	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/89	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/90	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/91	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/92	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/93	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/94	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/95	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/96	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/97	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/98	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/99	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/100	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/101	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/102	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/103	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/104	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/105	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/106	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/107	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/5/70	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/5/70/0/1	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/2	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/3	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/4	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/5	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/6	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/7	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/8	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/9	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/10	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/11	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/12	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/13	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/14	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/15	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/16	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/17	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/18	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/19	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/20	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/21	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/22	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/23	0,0

Mottaker	3203/5/70/0/24	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/25	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/26	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/27	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/28	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/29	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/30	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/31	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/32	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/33	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/34	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/35	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/36	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/37	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/38	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/39	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/40	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/41	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/42	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/43	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/44	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/45	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/46	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/47	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/48	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/49	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/50	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/51	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/52	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/53	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/54	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/55	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/56	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/57	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/58	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/59	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/60	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/61	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/62	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/63	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/64	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/65	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/66	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/67	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/68	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/69	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/70	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/71	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/72	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/73	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/74	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/75	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/76	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/77	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/78	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/79	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/80	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/81	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/82	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/83	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/84	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/85	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/86	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/87	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/88	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/89	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/90	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/91	0,0

Mottaker	3203/5/70/0/92	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/93	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/94	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/95	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/96	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/97	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/98	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/99	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/100	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/101	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/102	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/103	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/104	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/105	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/106	0,0
Mottaker	3203/5/70/0/107	0,0

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

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Fredbos vei 55	H1002	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:			
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:			
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:			
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):			
Vannforsyning:				Antall boliger:			59
Bygningsnr:	149839747			Antall etasjer:			12

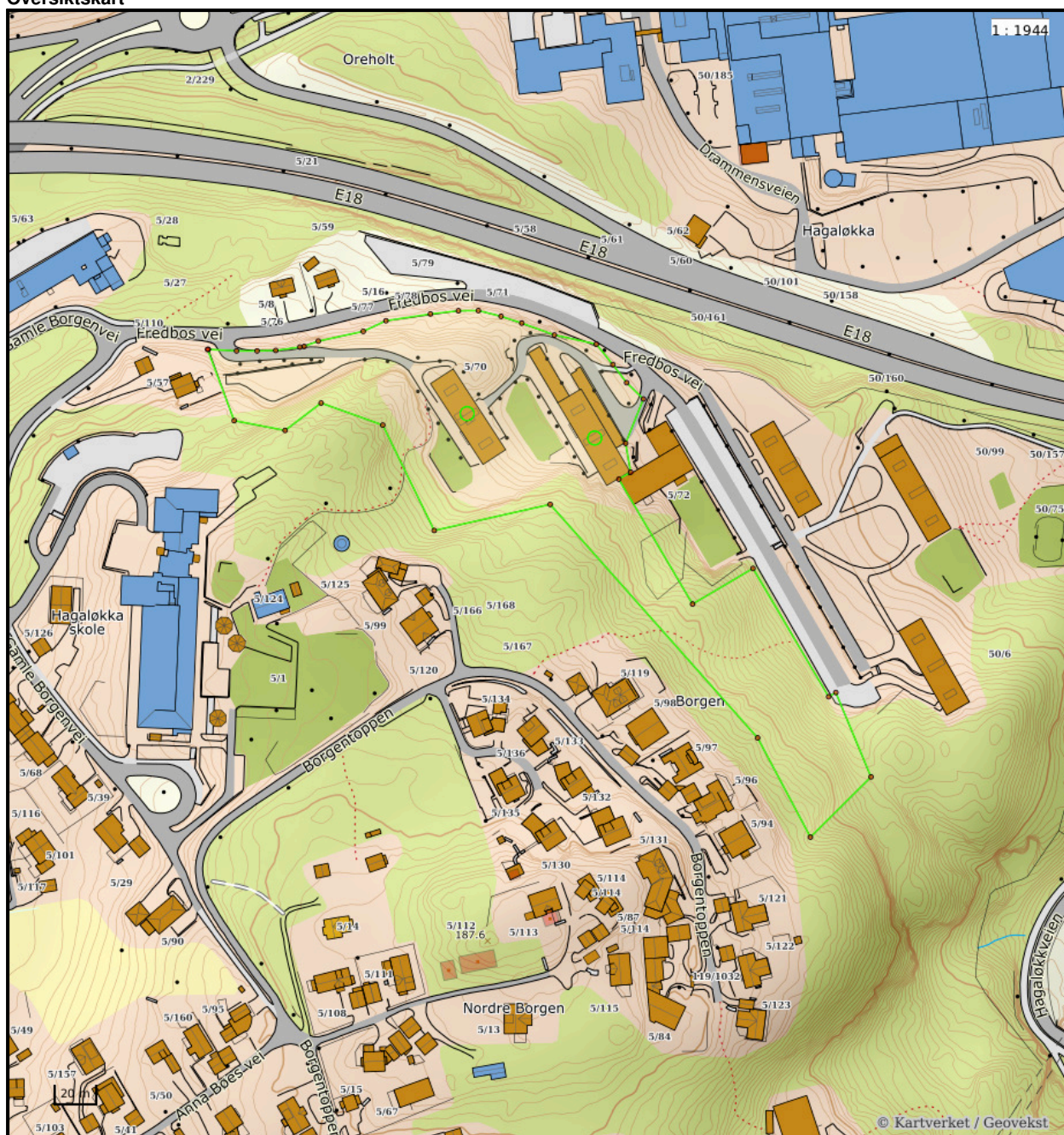
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H10	6								

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 |

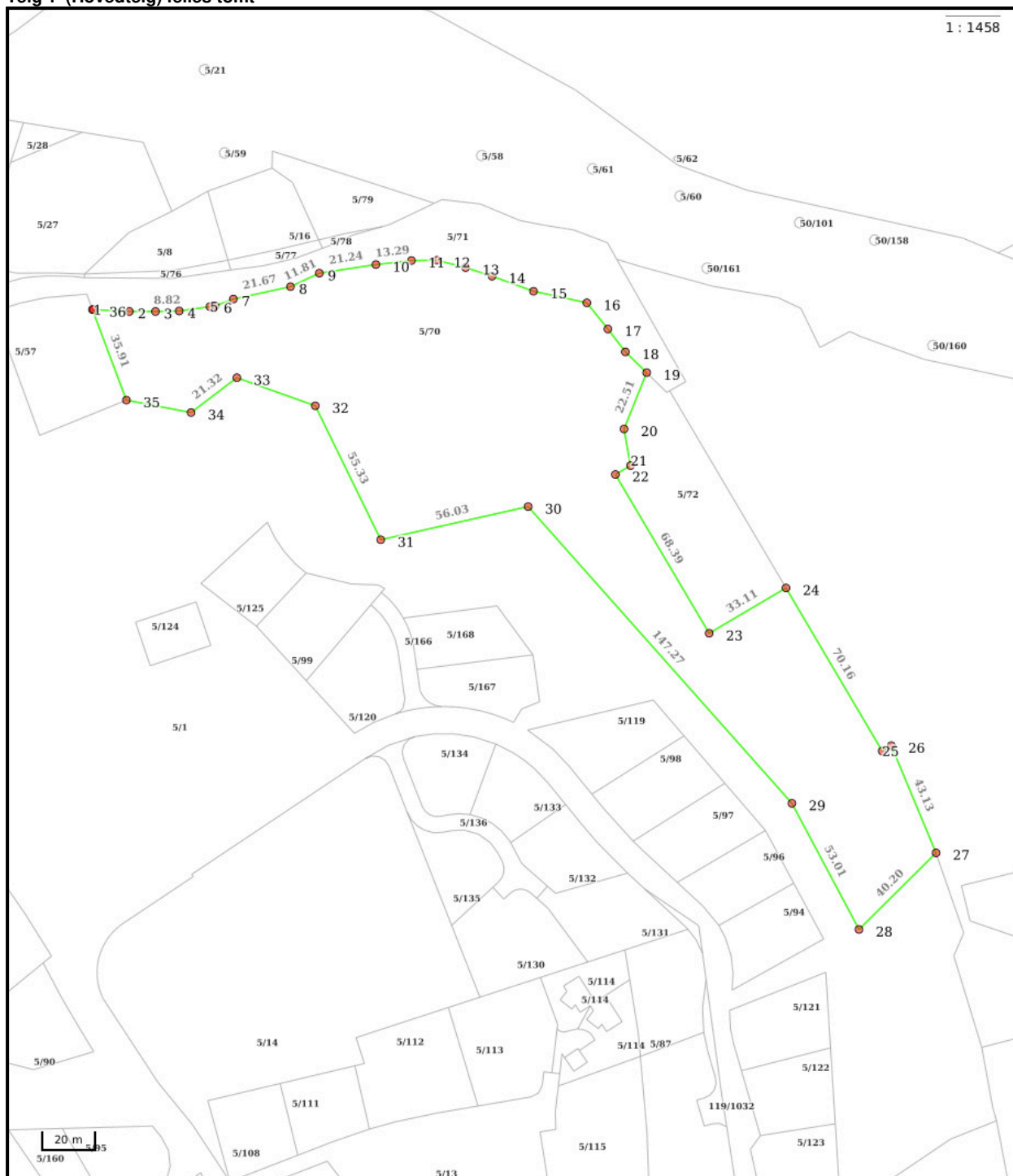
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdelar
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 19 244,70m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 514,13	579 706,74	13,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 633 514,64	579 720,03	9,72m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 515,54	579 729,71	8,82m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 516,52	579 738,48	11,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 519,08	579 749,69	2,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 633 519,59	579 751,63	7,09m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 633 522,64	579 758,03	21,67m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 633 529,15	579 778,70	11,81m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 633 535,11	579 788,90	21,24m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 633 540,20	579 809,52	13,29m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 633 542,89	579 822,54	9,42m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 633 543,83	579 831,91	11,04m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 633 542,13	579 842,82	10,25m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 633 539,81	579 852,80	16,39m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 633 535,69	579 868,66	20,21m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 633 533,20	579 888,72	12,52m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 633 524,19	579 897,41	10,71m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 633 516,31	579 904,66	10,95m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 633 509,39	579 913,14	22,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 633 487,81	579 906,72	13,82m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 633 474,46	579 910,30	6,44m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 633 470,73	579 905,05	68,39m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 633 415,22	579 944,99	33,11m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 633 434,56	579 971,87	70,16m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 633 377,60	580 012,84	3,89m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 633 379,84	580 016,02	43,13m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 633 341,70	580 036,15	40,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 633 310,89	580 010,33	53,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 633 355,22	579 981,27	147,27m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 633 455,99	579 873,87	56,03m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 633 438,72	579 820,57	55,33m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 633 486,05	579 791,91	30,92m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 633 493,78	579 761,97	21,32m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
34	6 633 479,34	579 746,29	24,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 633 481,74	579 721,91	35,91m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 633 514,12	579 706,38	0,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 15.10.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	5	Bruksnr.	70	Festenr.		Seksjonsnr.	107
Adresse	Fredbos vei 55, 1383 ASKER								

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

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Kommunedelplaner
- ☑ Reguleringsplaner
- ☑ Kommuneplaner under arbeid
- ☑ Kommunedelplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdaterert_06_05_2025.pdf
Delarealer	Delareal 19 245 m ² BestemmelseOmrådenavn #8 Nullvekst nord KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 19 245 m ² BestemmelseOmrådenavn #7 Prio. vekstområde KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 562 m ² KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø KPHensynsonenavn H560_2

Delareal	19 236 m ²
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
Delareal	7 m ²
Arealbruk	Blå/grønnstruktur,Nåværende
Delareal	13 164 m ²
KPHensynsonenavn	H190_2
KPSikring	Andre sikringssoner

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202016014
Navn	E18 Slependen-Drengsrud
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	08.11.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/4957/2016014_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 16 062 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn o_
	Delareal 13 163 m ² KPHensynsonenavn H190 KPSikring Andre sikringssoner

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202509
Navn	Kommunedelplan for Asker sentrum
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022020
Navn	Hagaløkka - Nordre Borgen

Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	19.10.1967		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/73/20_bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	1 352 m ²	
	Formål	Blokkbebyggelse	
	Delareal	1 206 m ²	
	Formål	Almennyttig formål - barnehage	
	Delareal	13 071 m ²	
	Formål	Felles grøntareal	
	Delareal	1 856 m ²	
	Formål	Høyspenningsanlegg	
	Delareal	2 m ²	
	Formål	Kjørevei	
	Feltnavn	Kl.3	
	Delareal	3 400 m ²	
	Formål	Felles parkeringsplass	
Id	022020A		
Navn	Hagaløkka - Nordre Borgen		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	15.06.1973		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/76/20A_bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	213 m ²	
	Formål	Felles avkjørsel	



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 15.10.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	5	Bruksnr.	70	Festenr.		Seksjonsnr.	107
Adresse	Fredbos vei 55, 1383 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	635 974,44 kr
Renovasjon	422 424,00 kr
Vann	601 990,50 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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: 15.10.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	5	Bnr:	70	Fnr:		Snr:	107
Adresse:	Fredbos vei 55, 1383 ASKER						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:

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

Priser og beregninger for vann og avløp:

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

Vann/avløp

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

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



Asker
kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

E-post: post@asker.kommune.no

Dato: 15.10.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	5	Bnr:	70	Fnr:		Snr:	107
Adresse:	Fredbos vei 55, 1383 ASKER						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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

20

Stadfestet 19.10.1967

Skriv fra Kommunal- og arbeidsdepartementet.

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18.juni 1965 stadfester departementet vedtak av Asker kommunestyre i møte den 29.juni 1967 om *regulering* av deler av Nordre Borgen, gnr 5, bnr 1 og Hagaløkka, gnr. 50, bnr.6 i Asker kommune, Akershus fylke.

Videre har departementet stadfestet kommunestyrets vedtak samme dag om *bestemmelser* i tilknytning til reguleringsplanen med noen endringer foretatt av departementet

Reguleringsbestemmelsene lyder:

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense, innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier, plasser og grøntområder som vist på planen.

§ 2

Reguleringsbestemmelsene for det regulerte området omfatter

A Boligområder B Fellesområder C Fellesbestemmelser

§ 3

A. Boligområder

Bebyggelsen skal oppføres med det etasjetall som er påført planen, eventuelt med underetasjer hvor terrenget tillater det, jfr. byggeforskriftenes kap 44. § 1, nr 8.

Bygningsrådet har rett til å nekte bygging av hus som de mener vil ødelegge eller forandre områdets karakter.

§ 4

Bebyggelsen skal plasseres som inntegnet på reguleringsplanen, og med møneretning som angitt, hvis ikke bygningsrådet etter konkret vurdering for den enkelte tomt bestemmer annerledes.

§ 5

Garasje/parkeringsanlegg skal plasseres som inntegnet på reguleringsplanen og etter norm 1,5 bilplasser pr. leilighet.

§ 6

Inn- og utkjøringsforholdene til de enkelte bygg, og garasje/parkeringsanlegg skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre, og traseen for atkomstveien må på forhånd godkjennes av bygningsrådet.

§ 7

Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskart med plan som viser hvorledes tomten tenkes planert.

Planering og oppfylling av tomtens terreng eller bygging av mur mot vei eller nabo, må ikke foretas uten etter plan som på forhånd er godkjent av bygningsrådet.

§ 8

Farger på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 9

- a. Regulert blokkbebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.
- b. For regulert rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.
- c. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§10

B Fellesområder

I fellesområder kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til fellesområdet, f. eks. barnehager. Slike bygninger må plasseres slik at grøntområdenes funksjon ikke ødelegges.

§ 11

C Felles bestemmelser

Plassering av tørkestativ, søppelkasser o.l må anordnes slik at disse innretninger ikke etter bygningsrådets skjønn sjenerer naboene.

§ 12

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for området eller den offentlige ferdsel, jfr. veilovens §§ 29 og 31.

Eksisterende verdifulle trær på området bør i størst mulig utstrekning bevares.

20a

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV N.BORGEN, GNR.5, BNR. 1, OG HAGALØKKA GNR.50, BNR .6.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier, plasser og grøntområder som vist på planen.
- § 2. Reguleringsbestemmelsene for det regulerte området er delt i A-Boligområder, B-Fellesområder og C-Felles bestemmelser.
- § 3. **A. Boligområder**
Bebyggelsen skal være i de høyder som påført planen, eventuelt med underetasjer hvor terrenget tillater det, jfr. Byggeforskriftenes kap.44, § 1, nr.8.
Bygningsrådet har rett til å nekte bygging av hus som de mener vil ødelegge eller forandre områdets karakter.
- § 4. Bebyggelsen skal plasseres som inntegnet på reguleringsplanen, og med møneretning som angitt, hvis ikke bygningsrådet etter konkret vurdering for den enkelte tomt bestemmer annerledes.
- § 5. Garasje/parkeringsplass skal plasseres som inntegnet på reguleringsplanen og etter norm 1,5 bilplass pr. leilighet.
- § 6. Inn- og utkjøringsforholdene til de enkelte bygg , og garasje/parkeringsanlegg skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre , og traseen for atkomstveier må på forhånd godkjennes av bygningsrådet.
- § 7. Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskart som viser hvorledes tomtene tenkes planert. Planering og oppfylling av tomtens terreng eller bygging av mur mot vei eller nabo, må ikke foretas uten etter plan som på forhånd er godkjent av bygningsrådet.
- § 8. Farger på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 9. Tomtene skal kun innhegnes med hekk eller buskplanting, gjerder tillates ikke.
- § 10. **B. Fellesområder.**
I fellesområder kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til fellesområdet ,for eks. barnehager .Slike bygninger må plasseres slik at grøntområdene funksjon ikke ødelegges.
- § 11. **C-Felles bestemmelser**

Plassering av tørkestativ ,søppelkasser o.l. må anordnes slik at disse innretninger ikke sjenerer naboene.
Eventuell tvist avgjøres av bygningsrådet.

- § 12.** Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende verken for området eller den offentlige ferdsel ,jfr. Veilovens §§ 29 og 31.Eksisterende verdifulle trær på området bør i størst mulig utstrekning bevares.
- § 13.** Parsellselger er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse reguleringsbestemmelser.
- §14.** Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan –hvor særlige grunner taler for det– tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Asker.

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 8. november 2016 i medhold av Plan- og bygningslovens § 11-15.

Asker kommune, 22. november 2016
For rådmannen
Tor Arne Midtbø

PLANBESTEMMELSER TIL

KOMMUNEDELPLAN FOR E18-KORRIDOREN I ASKER, SLEPENDEN - DRENGSRUD

Alternativ 1.B+3.A/3.C+2.A

Planbestemmelser datert 5.10.2016

Plankart datert 5.10.2016

§ 1 Planens hensikt

Kommunedelplan for E18 gjennom Asker kommune omfatter E18 fra Bærum grense til og med Drengsrud, vest for Asker sentrum.

Hensikten med kommunedelplanen er å:

- Sikre en aktiv byutvikling i Asker sentrum og på Holmen i den hensikt å overføre vesentlige deler av transportbehovet fra privatbil til buss/ jernbane. Løsninger forutsettes å redusere barriereeffektene slik at flere ønsker å gå eller sykle og ta i bruk et bedret kollektivtilbud.
- Sikre god fremkommelighet for sykler og busser inn til jernbanestasjonene og parallelt med E18. Løsningen skal bidra til en bedre trafikkfordeling og samhandling mellom sykkel, buss og tog.
- Gi bedre fremkommelighet og bedre flyt for næringstrafikken.
- Redusere støy, forurensning og barriereeffekter som er skapt av veitrafikk.

§ 2 Generelle bestemmelser

2.1 Forholdet til gjeldende planer

2.1.1 Forholdet til kommuneplan for Asker 2014 – 2026

Bestemmelser og retningslinjer fastsatt i kommuneplanen skal fremdeles gjelde. Ved motstrid gjelder bestemmelsene i kommunedelplan for E18.

Innenfor formål bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse, næring/service og landbruks-, natur- og friluftsområde skal kommuneplanens arealdel 2014 – 2026 legges til grunn ved behandling av søknader om anlegg og tiltak etter plan- og bygningsloven.

2.1.2 Forholdet til kommunedelplan for Holmen - Slependsen

Bestemmelser og retningslinjer fastsatt i kommunedelplan for Holmen - Slependsen, vedtatt januar 2013, skal fremdeles gjelde. Ved motstrid gjelder bestemmelsene i kommunedelplan for E18.

2.1.3 Forholdet til kommunedelplan Ny Røykenvei

Den del av kommunedelplan Ny Røykenvei, vedtatt januar 1998, som ligger innenfor planområdet, utgår som følge av kommunedelplan for E18.

2.1.4 Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplaner settes til side dersom de er i strid med kommunedelplanens arealformål, bestemmelser og hensynssoner.

2.2 Vilkår for gjennomføring, plankrav

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

2.2.2 Anlegg og tiltak som er i samsvar med vedtatte reguleringsplaner og kommunedelplan for E18 er tillatt, under forutsetning av at de ikke vanskeliggjør gjennomføring av kommunedelplanen.

2.2.3 Ved regulering av E18 og tilhørende lokalveisystem i Asker sentrumsområde, Holmen, Nesbru og Billingstadsletta kreves en områdereguleringsplan hvor det gjøres en helhetlig vurdering av lokalveier, hovedsykkelvei, øvrige gang- og sykkelveier og bussvei i sammenheng med stedets kvaliteter og utviklingspotensial.

2.3 Krav til optimalisering

2.3.1 Ny E18, lokalveier, bussvei og anlegg for gående og syklende skal optimaliseres ved regulering, blant annet for å redusere barrierevirkning, støy og arealbeslag.

2.3.2 Det skal etableres holdeplasser langs bussvei i sentre definert i kommuneplan for Asker 2014 – 2026.

2.3.3 Asker sentrum

Gjennom Asker sentrum skal lokalveisystemet primært utformes med gateprofil.

Kollektivterminal med sykkelparkering skal tilpasses eksisterende kollektivterminal og sentrum funksjonelt og arkitektonisk, med vekt på sosial trygghet.

Askerelva skal skjermes for inngrep og forurensning og fremheves visuelt i bybildet.

Drengsrudbekken og Undelstadbekken skal i størst mulig grad gå åpne gjennom området.

Ved regulering av E18 langs Drengsrudbekken skal gang- og sykkelbro mellom Solbråveien og Drengsrudbekken implementeres.

Anlegg for syklist og fotgjengere skal utformes som separate anlegg, f.eks sykkelfelt eller sykkelvei med fortau. En helhetlig plan, hvor også drift og vedlikehold inngår, skal utarbeides.

2.3.4 Holmen

I Holmen sentrumsområde skal det fastlegges ny løsning for vei/gatestruktur. Lokalveisystem skal utformes som miljøgate. Ny arealbruk for områder som frigjøres fra veiformål skal fastsettes. Busstopp/terminal skal inngå i planen.

2.3.5 Nesbru/Berger

Gjennom Nesbru og Billingstadsletta vest/Berger skal veisystemet ta hensyn til Neselva, turvei, kulturminner (blant annet Nes bru) og traséer for gange og sykkel langs og på tvers av

veisystemet. Lokalveisystem skal utformes med gateprofil. Det skal legges særskilt vekt på trafikksikre fotgjengerkryssinger. Miljøgate og redusert hastighet for biltrafikk skal vurderes.

2.3.6 Billingstadsletta og Slependsen

Langs Billingstadsletta og Slependsen skal lokalvei utformes med gateprofil. Gang- og sykkelforbindelser skal sikres i alle hovedretninger.

Veiltak ut i Slependsenna skal begrenses og det skal legges til rette for kyststi langs strandkanten med tilknytning til Sandviksveien og Nesøyveien.

§ 3 Rekkefølgekrav

3.1 Rekkefølgekrav E18

Innenfor planområdet vil en rekke tiltak langs E18 og tilgrensende veianlegg ikke kunne gjennomføres før ny E18 og tilhørende lokalveinett er detaljplanlagt og/eller ferdig bygget.

Beskrivelse av alternativer:

Parsell 1 ligger mellom Drengsrud og Høn, og parsell 2 mellom Høn og Slependsen. Parsell 3 er Røykenveien fra Lensmannslia til E18.

3.1.1 Inntil E18-tiltaket er ferdigstilt på den aktuelle parsellen kan det ikke utføres tiltak etter §§ 20-1 til 20-4 i følgende felt:

Alternativ	Felt med rekkefølgekrav
Parsell 1, alt. 1.B	N1, N2, N3, N4, N5, N6, N7, N8
Parsell 2, alt. 2.A	N9, N11, N12, N13

3.1.2 Inntil det foreligger stadfestet reguleringsplan for E18-tiltaket på den aktuelle parsellen kan det ikke utføres tiltak etter §§ 20-1 til 20-4 i følgende felt:

Alternativ	Felt med rekkefølgekrav
Parsell 1, alt. 1.B	K1
Parsell 2, alt. 2.A	N14, N10

3.1.3 Inntil Røykenveien er ferdigstilt i samsvar med kommunedelplan for E18 i Asker sentrum kan det ikke utføres tiltak etter §§ 20-1 til 20-4 i følgende felt:

Alternativ	Felt med rekkefølgekrav
3.A	BO2 sør
3.C	BO2

- 3.1.4 Inntil det foreligger stadfestet reguleringsplan for Røykenveien på den aktuelle parsellen kan det ikke utføres tiltak etter §§ 20-1 til 20-4 i følgende felt:

Alternativ	Felt med rekkefølgekrav
3.A	BO15 sør
3.C	BO15 sør

- 3.1.5 Inntil det foreligger stadfestet reguleringsplan for Slemmestadveien på den aktuelle parsellen kan det ikke utføres tiltak etter §§ 20-1 til 20-4 i følgende felt:

Veialternativ	Felt med rekkefølgekrav
2.A	S2, MN6, MN7, MN11

3.2 Krav til ferdigstilling samtidig med E18 med tilhørende infrastruktur

- 3.2.1 Buss- og hovedsykkelvei inkl. tilknytning til eksisterende gang- og sykkelveianlegg skal bygges senest samtidig med veianlegget for øvrig.

Kollektivfelt langs Drammensveien skal bygges senest samtidig med veianlegget for øvrig.

Anlegg for gående og syklende langs Røykenveien, Bleikerveien og Jørgensløkka skal bygges senest samtidig med veianlegget for øvrig.

- 3.2.2 Ny bussterminal i Asker sentrum skal bygges senest samtidig med veianlegget for øvrig.

- 3.2.3 Miljølokk, gang- og sykkelkryssinger på tvers av veiene skal bygges som del av veianlegget de skal krysse.

- 3.2.4 Skjerming mot luft- og støybelastning og visuelle skjermingstiltak skal etableres samtidig med utbygging av veianlegget.

- 3.2.5 Ved gjennomføring av Syverstaddiagonalen skal Slemmestadveien gjennom Holmen bygges om med bygateprofil i samsvar med reguleringsplan (jf. pkt 2.2.3). Frigjorte sidearealer skal istandsettes samtidig med veiomleggingen.

§ 4 **Fellesbestemmelser**

4.1 Støy og luftkvalitet

- 4.1.1 «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012» og «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520» skal legges til grunn for reguleringsplan. Avvikssoner og stille områder er vist på kommuneplankartet.

4.2 Estetikk, arkitektur og landskap

- 4.2.1 Det skal lages en formingsveileder for hele E18 korridoren, inklusiv buss- og hovedsykkelvei gjennom Asker og Bærum, som grunnlag for reguleringsplanlegging og detaljprosjektering.

4.2.2 Utforming av kryss og holdeplasser, tunnelportaler, luftetårn, lokk, broer, sykkel- og fotgjengerforbindelser, samt tilknytning til eksisterende gang- og sykkelveinett skal ved videre detaljutforming tilpasses tiliggende bygde og naturlige omgivelser. Hensynet til myke trafikanter skal sikres.

- 4.2.3 Sideanlegg til veisystemet i sentrum skal opparbeides parkmessig. Gjennom tettstedene skal det etableres en tydelig bygatestruktur, med prioritering av myke trafikanter.

4.3 Miljøkvaliteter, natur og grønnstruktur

- 4.3.1 Sammen med reguleringsplan for E18-tiltaket skal det fremlegges plan for riggområder og varige og midlertidige massedeponier.
- 4.4 Kulturminner
- 4.4.1 Ved optimalisering av E18-tiltaket skal det tas hensyn til verdifulle kulturminner og kulturmiljøer. Forholdet til nyere og automatisk fredete kulturminner skal vurderes og avklares i reguleringsprosessen. Prosessen skal omfatte alle permanente og midlertidige tiltak.
- 4.5 Overvannshåndtering
- 4.5.1 Det skal etableres anlegg for oppsamling, rensing og bortledning av overvann fra ny bebyggelse og nye veianlegg.
- 4.5.2 Landskapsforming og overvannshåndtering skal samordnes. Overvann skal i den grad det er mulig føres til grunnen. Vann skal tilstrebes utnyttet som et positivt landskapselement.
- 4.5.3 Ved utslipp/ avrenning fra veianlegg til bekk/vassdrag skal vann ha en slik kvalitet at det ikke medfører negative endringer i den økologiske tilstanden i vassdraget.
- 4.6 Flom
- 4.6.1 200 års flomnivå tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 m skal legges til grunn ved dimensjonering av konstruksjoner, bygg og anlegg i og nær vassdrag. Langs sjøen skal kote 2,5 være laveste tillatte byggenivå for ikke vanntette konstruksjoner.
- 4.7 Områdestabilitet
- 4.7.1 Områdestabilitet i arealer avsatt til ulike samferdselsanlegg og utbyggingsformål skal tilfredsstille kravene i NVEs retningslinje 7/14. I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner skal det utføres nødvendige grunnundersøkelser med fokus på mulig kvikkleire.
- 4.8 Plan for ytre miljø
- 4.8.1 Som en del av reguleringsplanen skal det utarbeides en plan for ytre miljø (YM-plan) for videre planlegging og anleggsgjennomføring, inklusive deponier og massehåndtering. Planen skal omfatte følgende tema (listen er ikke uttømmende):
- Støy og vibrasjoner
 - Luftforurensning
 - Forurensning av jord og vann
 - Landskapsbilde/bybilde
 - Nærmiljø og friluftsliv
 - Naturmiljø
 - Kulturmiljø
 - Energiforbruk
 - Materialvalg og avfallshåndtering

§ 5 Arealformål

5.1 Bebyggelse og anlegg (Pbl. §11-7 nr. 1)

5.1.1 Byggegrenser

Byggegrenser langs E18 og nytt lokalveisystem fastlegges ved regulering. Ved utvikling av kommunesenter, lokalsentre og nærsentre kan det være aktuelt å fastsette byggegrense tettere på gate/vei enn generelle krav.

I områder avsatt til utbyggingsformål, der det ikke er definert byggegrense i gjeldende reguleringsplan/ kommunedelplan, gjelder følgende fra kommuneplan 2014-2026:

- a) Mot Slependsveien, Billingstadsletta, Fekjan, Slemmestadveien, Røykenveien og mot Drammensveien (øst for Slottsberget) er byggegrense 30 m.
- b) Mot fylkesveier for øvrig er byggegrense 20 m.
- c) Mot E18 gjelder veilovens byggegrense på 50 m.
- d) Mot jernbane gjelder byggegrense på 30 m, jf. jernbaneloven.

Byggegrense måles fra midtlinjen i henholdsvis kjørebane eller gang- og sykkelvei.

5.1.2 Boligformål

For boligformål gjelder bestemmelser i kommuneplan for Asker 2014-2026.

5.1.3 Sentrumsformål

For sentrumsformål gjelder bestemmelser i kommuneplan for Asker 2014-2026 og kommunedelplan for Holmen - Slependsen.

5.1.4 Næringsformål

For næringsformål gjelder bestemmelser for Asker 2014-2026 og kommunedelplan for Holmen–Slependsen.

5.1.5 Idrettsanlegg

Kommunedelplanen omfatter en del av eksisterende idrettsanlegg ved Holmen. I forbindelse med E18-tiltaket kan gangveisystemet gjennom området legges om, med god kurvatur og tilpasset områdets målpunkter.

5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, arealer (Pbl. §11-7 nr. 2)

5.2.1 Samferdsel og teknisk infrastruktur omfatter areal for ny E18. I tillegg omfatter det blant annet bussvei, kollektivterminal, hovedsamlevei, lokalvei, gang og sykkelveier, hovedsykkelvei samt konstruksjoner, miljølokk, luftetårn, ramper og kryss, dreneringsanlegg, tekniske anlegg og sideterreng med grøntanlegg.

5.2.2 Ved regulering kan de ulike samferdselselementene i teknisk – økonomisk plan for E18-tiltaket, datert 1.12.2015, flyttes og bytte plass innenfor veiformålet, jfr. krav om optimalisering. Trafikkavvikling og trafiksikkerhet skal ivaretas. Kollektivtrafikk, gange og sykkeltrafikk skal prioriteres.

5.2.3 Langs bussvei skal det tilstrebes at busstrafikken prioriteres i krysningspunkt med annen trafikk.

5.2.4 Kollektiv (bussvei, kollektivterminal og busstopp). God fremkommelighet til kollektivterminalen for buss, sykkel og gange skal sikres. Kollektivterminal ved Asker stasjon skal omfatte høystandard sykkelparkeringsanlegg, areal

til drosjer, «kiss and ride» etc. Utforming av kollektivterminalen fastsettes på grunnlag av en arkitektkonkurranse.

- 5.2.5 Hovedsykkelvei skal ha effektiv linjeføring og utformes slik at syklistene møter færrest mulig konfliktpunkt mellom fotgjengere, syklistene og motorisert trafikk.
- 5.2.6 Ved utforming av krysningspunkter for gang- og sykkeltrafikk skal det legges vekt på god veigeometri, samt trygghet og estetikk som ivaretar trafikksikkerhet og stimulerer til sykling og gange. Gang- og sykkelveier skal tilknyttes hovedsykkelveien.
- 5.2.7 Miljølokk over E18 skal opparbeides som grønne arealer med gjennomgående hovedsykkelvei der dette inngår i trafikkløsningen.
- 5.2.8 Ved parallelle traséer for bussvei, lokalvei og/eller hovedsykkelvei bør det etableres grøntanlegg mellom veiene.
- 5.2.9 Sidearealer til alle veianlegg skal opparbeides med god terrengtilpassing og med vekt på overordnet vegetasjonsetablering som kan forsterke gjennomgående grøntdrag og viktige randsoner.
- 5.2.10 Dersom det på reguleringsplannivå viser seg hensiktsmessig kan det etableres bensinstasjon eller annet veirelatert serviceanlegg på areal avsatt til samferdsel og infrastruktur i kommunedelplanen.
- 5.3 Grønnstruktur (Pbl. § 11-7 nr. 3)
 - 5.3.1 Grønnstruktur omfatter arealer som skal reguleres som grønne buffersoner og mer parkmessig opparbeidete grøntanlegg knyttet til E18-tiltaket og grønnstruktur.
 - 5.3.2 Områdene skal etableres med stedstilpasset vegetasjon. Det skal i utstrakt grad benyttes trevegetasjon i grønnstrukturen.
 - 5.3.3 Grønnstrukturområdene G1, G6, G7 og G9 skal inngå i regulerings- og byggeplan for E18-tiltaket.
- 5.4 Frrområder (Pbl. § 11-7 nr. 3)
 - 5.4.1 Frrområder omfatter områder som skal være allment tilgjengelige grønne anlegg.
 - 5.4.2 Frrområde F1 skal ha direkte kontakt til fjorden. Det skal etableres turvei langs fjorden gjennom området.
 - 5.4.3 Frrområde F1 skal inngå i regulerings- og byggeplan for E18-tiltaket.

§ 6 Hensynssoner

6.1 Sikringssone (190)

6.1.1 Tiltak under terrengnivå på tunnelstrekninger

Tiltak som kan vanskeliggjøre etablering av tunnel (for eksempel sprengning, peleramming, spunting, boring i grunnen, sjakt- og tunneldriving, injeksjon, større utgravninger, fundamentering eller påføring av tilleggslaster på grunn) kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Statens vegvesen.

Boring av hull skal dokumenteres med koordinatfesting av hullets ansett og avviksmåling av hullbanen under boring.

Statens vegvesen kan også sette andre krav til tiltaket.

6.2 Infrastruktursone (430)

- 6.2.1 Miljølokk ved Høn, Hofstad skole, Grønli, Ravnsborg, og Holmen kirke skal ha nødvendige gang- og sykkelveier, og ellers i hovedsak fremstå som brede grønne anlegg som binder sammen tilliggende boligområder og grøntdrag.

6.3 Sone med angitte særlige hensyn

6.3.1 Hensynssone bevaring naturmiljø (540)

Vassdragene skal i størst mulig utstrekning ligge åpne. Der det er mulig skal lukkede løp åpnes. Konstruksjoner og tiltak skal i minst mulig grad gripe inn i elvesonen som fastsettes endelig i forbindelse med regulering. Vassdragenes funksjon som flomvei, grønnkorridor og økologisk system skal ivaretas. Eventuelle tiltak som berører vassdragene skal fastsettes gjennom reguleringsplan og godkjennes av miljøvern- og vassdragsmyndighetene.

Ved reguleringsplan for midlertidige eller permanente inngrep i Askerelva skal det før inngrep gjennomføres kartlegging av elvemusling. Planer for avbøtende tiltak ved evt. funn skal implementeres i plan for Ytre miljø for E18-tiltaket på byggeplannivå. Planer for tiltak skal utarbeides i samråd med miljøvernmyndighetene.

6.3.2 Hensynssone landskap Holmen og Slependeren(550)

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

6.3.3 Hensynssone landskap langs Syverstaddiagonalen (550)

Langs Syverstaddiagonalen skal terrengforming utføres på en slik måte at en ivaretar hensyn til støydemping, landskapstilpasning og landbruksdrift.

6.3.4 Hensynssone bevaring kulturmiljø (570)

Eksisterende eldre trehus i Fredbos vei (48 og 50), i Fredtunveien, i Fusdal terrasse, på Holmen gård, Det gule huset (på Holmen), Ravnsborg, Holmengata, samt eldre bygningsmiljø på Nesbru (Bellevue og Holmen sanitetsforening) og Nes bru, skal bevares. Bebyggelsen kan endre funksjon.

Verneverdivurdering skal inngå i reguleringsplan. Evt. flytting av hus kan vurderes på grunnlag av reguleringsprosess.



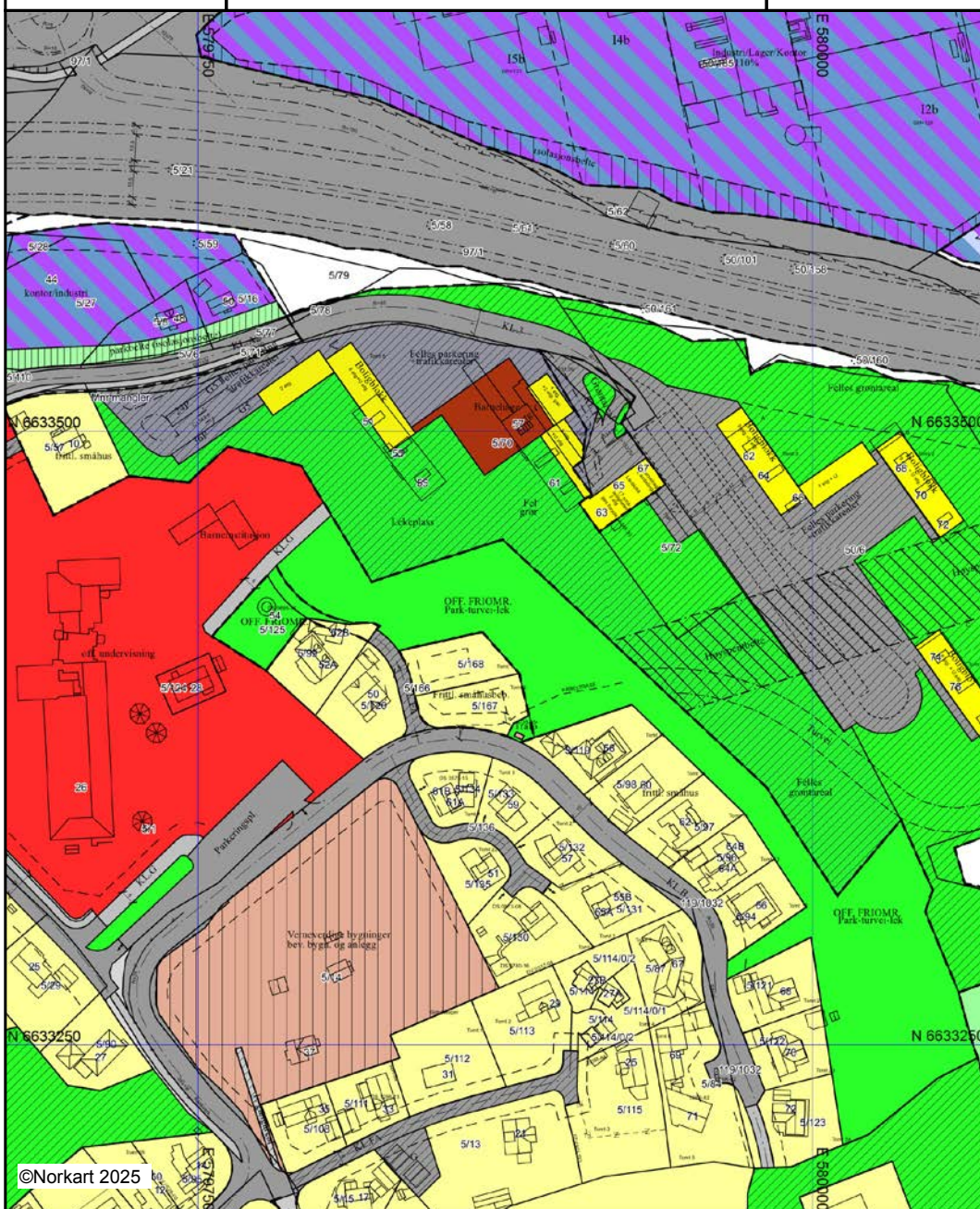
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 5/70/0/107
Adresse: Fredbos vei 55
Dato: 15.10.2025
Målestokk: 1:2500



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

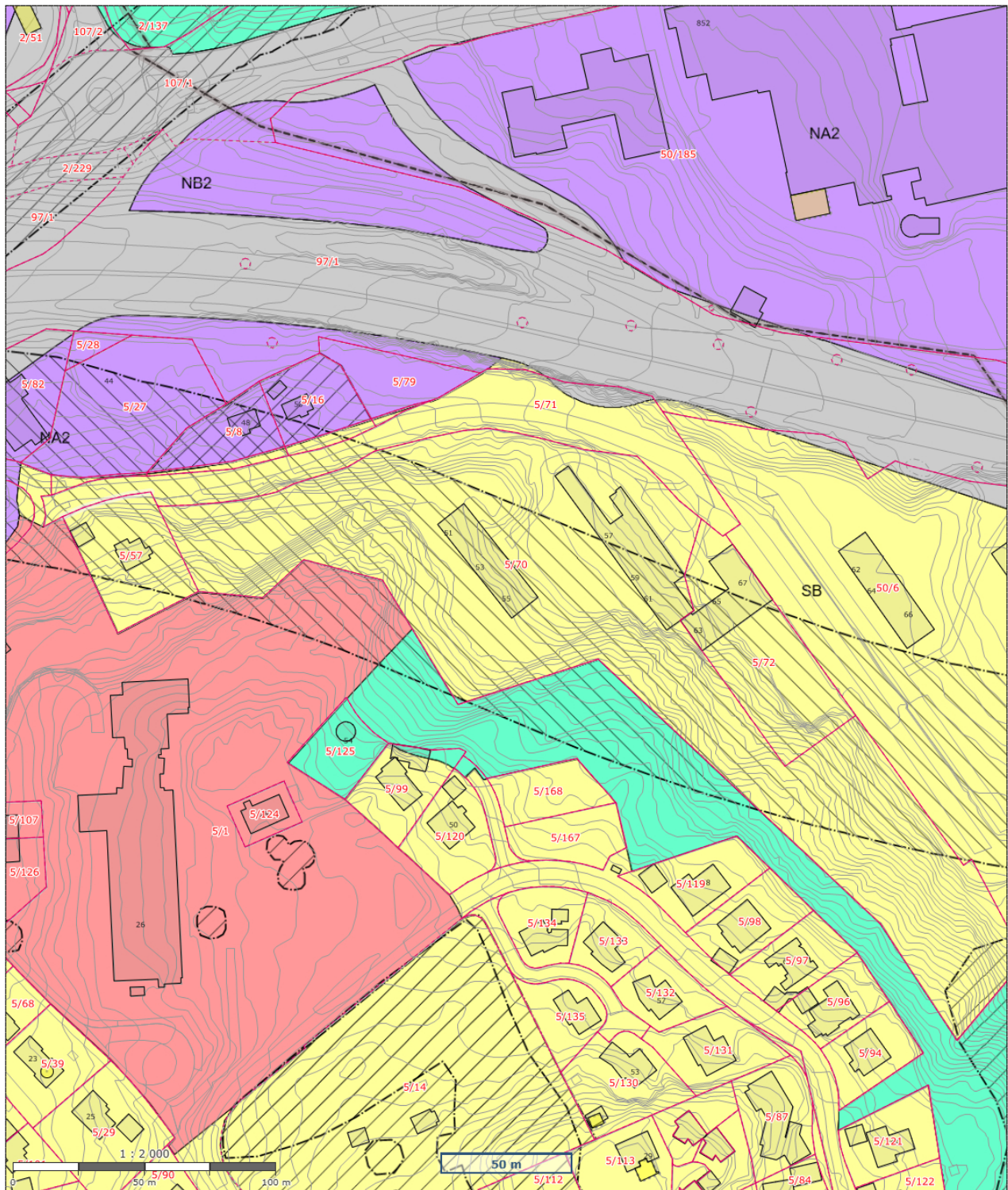
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
-  Almennyttig barnehage
-  Annet byggeområde
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Parkeringsplass
-  Friområder
-  Parkbelte i industristøk
-  Område for anlegg og drift av kommunalteknikk
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles areal for garasjer
-  Felles grøntanlegg
-  Forretning/Kontor/Industri
-  Kontor/Industri
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av bygninger og anlegg
-  Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

-  Kjøreveg
-  Naturområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert kjørefelt
-  Regulert parkeringsfelt
-  Regulert støyskjerm
-  Regulert støttemur
-  Sikringsgjerd
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Midtlinje vassdrag
-  Avkjørsel
-  Tunnelåpning
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Påskrift kotehøyde
-  Påskrift plantilbehør



 Asker kommune	Kommuneplankart	 N Målestokk: 1:2000 Dato: 18/12-2025 Format A4
--	--------------------------	--

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
	KpSikringGrense
	KpAngittHensynGrense
	KpBestemmelseGrense
	1140 - Turveg/turdrag - vertikalnivå 2 (eksisterende)
	KpSikringSone
	KpAngittHensynSone
Az	KpBestemmelseOmråde
	1110 - Boligbebyggelse - (eksisterende)
	1130 - Sentrumsformål - (eksisterende)
	1130 - Sentrumsformål - (framtidig)
	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (eksisterende)
	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (framtidig)
	1300 - Næringsbebyggelse - (eksisterende)
	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)

Informasjon - Samferdselslinje

-  Kyststi
-  Kyststi (ikke bindende)



Informasjon - Samferdselslinje

-  Kyststi
-  Kyststi (ikke bindende)



Informasjon - Samferdselslinje

-  Kyststi
-  Kyststi (ikke bindende)



Informasjon - Samferdselslinje

-  Kyststi
-  Kyststi (ikke bindende)



Eiendomsgrense

-  Sikker eiendomsgrense
-  Ikke sikker eiendomsgrense

Matrikkelnummer

Matrikkelnummer

MatrikkelnummermedSnr

Godkjent byggetiltak

-  Godkjent byggetiltak

Eiendomsinformasjon

- ☐ Eiendom

Informasjon - Arealformål

- ☐

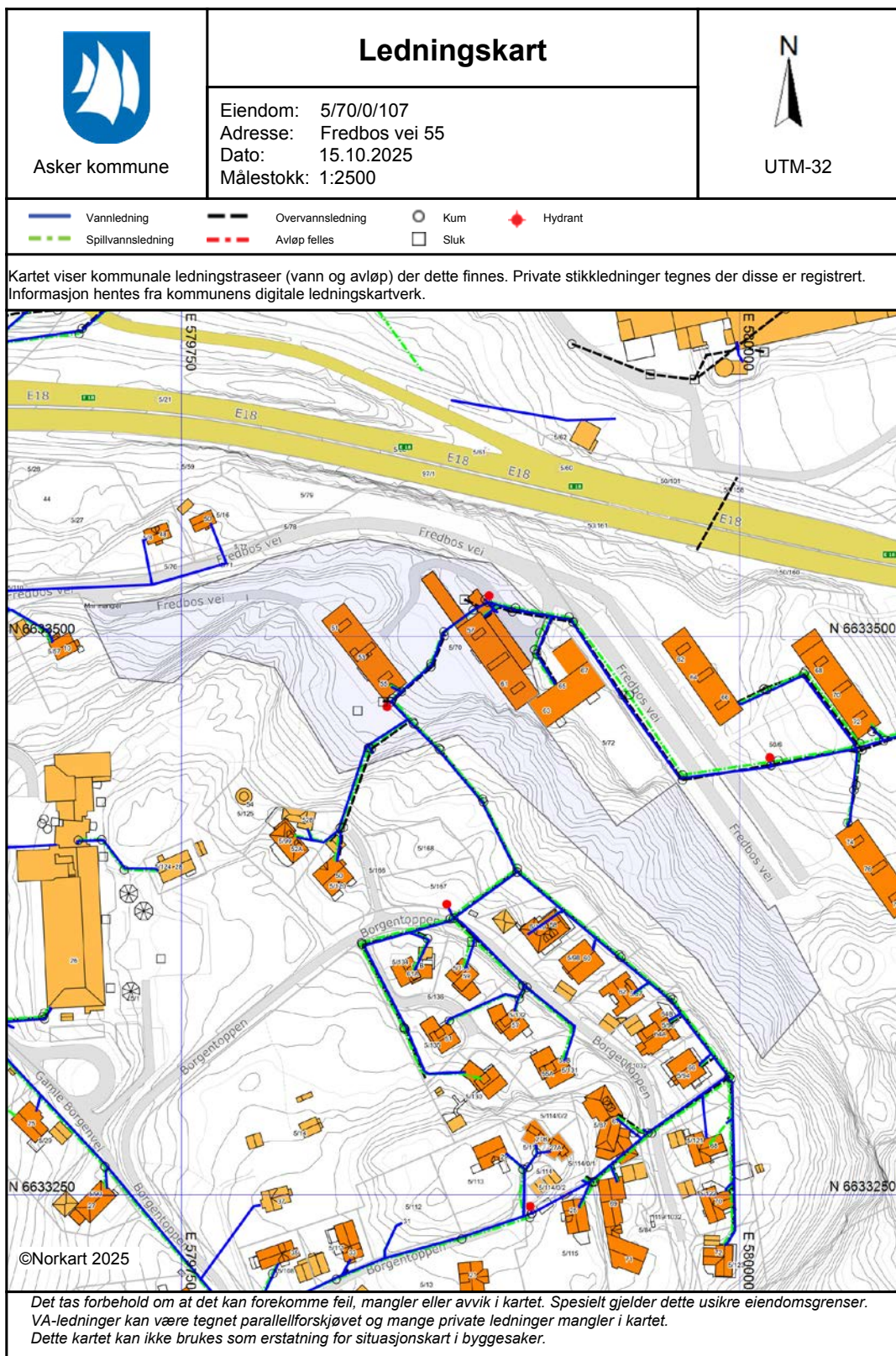
Informasjon - Hensynssoner

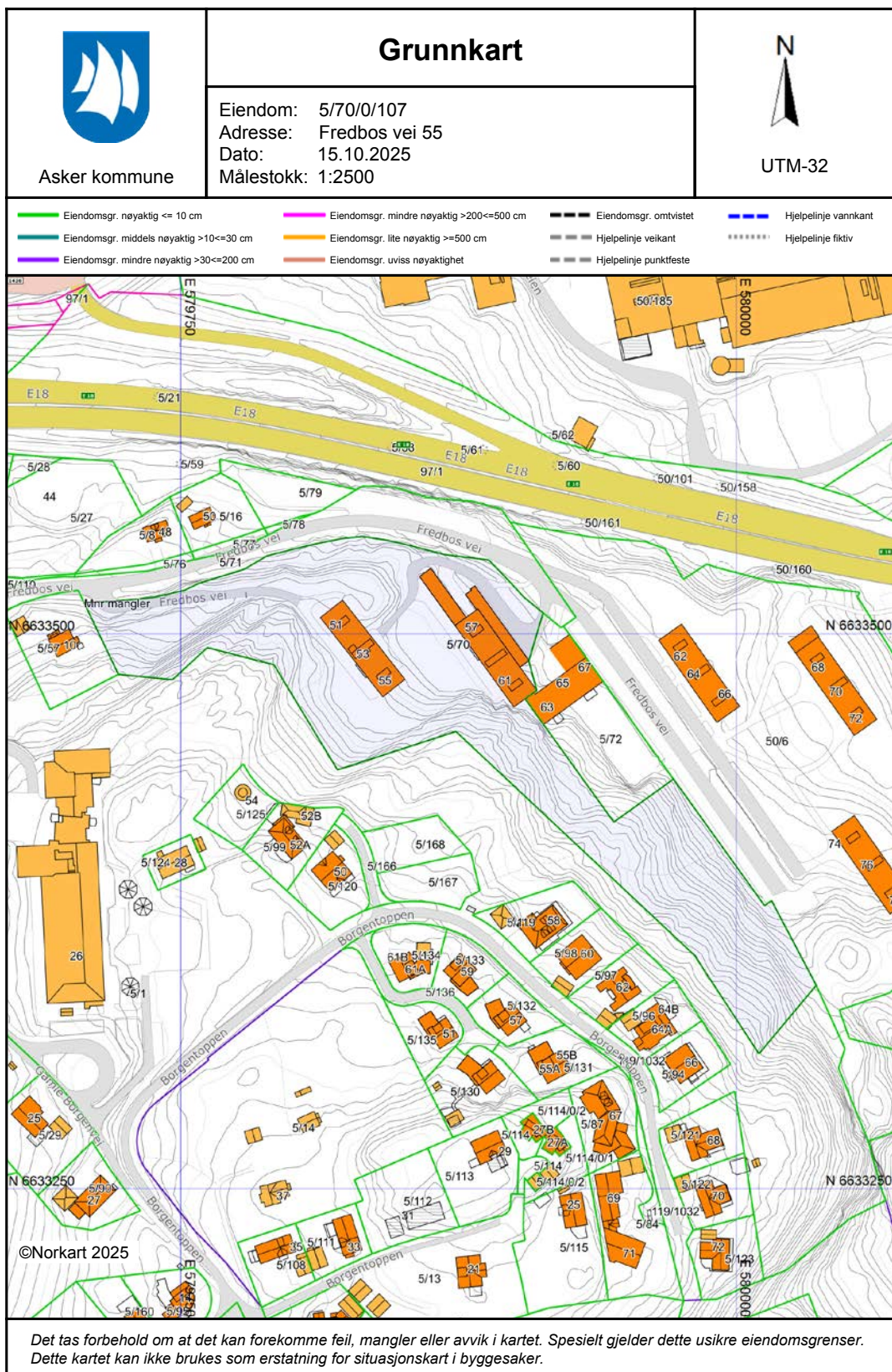
- ☐

Informasjon - Bestemmelsesområder

- ☐

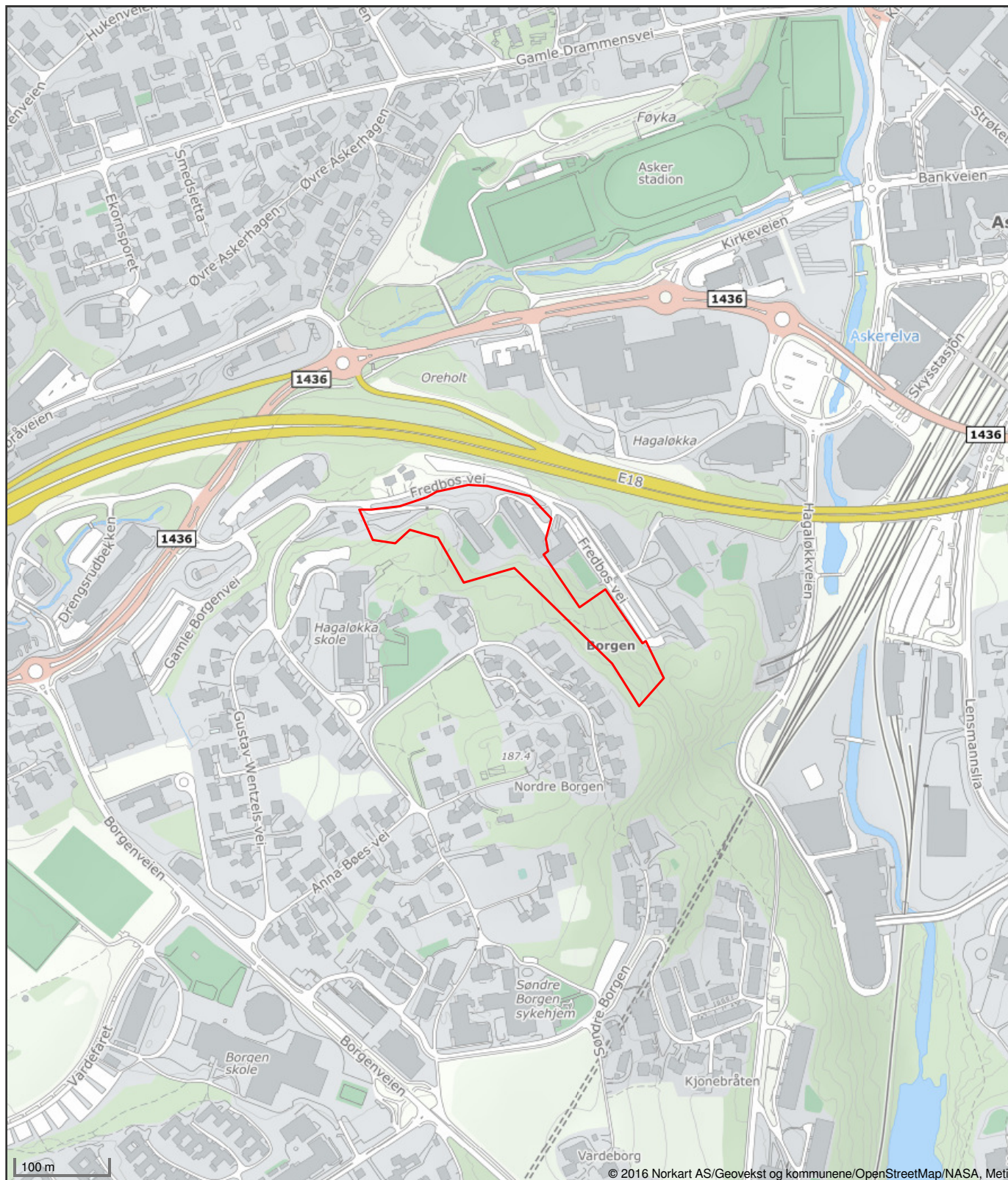
Informasjon - Juridiske linjer	♥♥ Juridiske linjer - klikkbare
Informasjon - Bestemmelsesgrense	♥♥ Tooltip - bestemmelsesgrense
Informasjon og plandokumenter	↺↻ Endelig vedtatt plan
Informasjon - Juridiske linjer	♥♥ Juridiske linjer - klikkbare
Informasjon - Bestemmelsesgrense	♥♥ Tooltip - bestemmelsesgrense
Informasjon og plandokumenter	↺↻ Endelig vedtatt plan
Bygningsinformasjon	☐ Bygning
Informasjon - Juridiske linjer	♥♥ Juridiske linjer - klikkbare
Informasjon - Bestemmelsesgrense	♥♥ Tooltip - bestemmelsesgrense
Informasjon og plandokumenter	↺↻ Endelig vedtatt plan
Informasjon - Juridiske linjer	♥♥ Juridiske linjer - klikkbare
Informasjon - Bestemmelsesgrense	♥♥ Tooltip - bestemmelsesgrense
Informasjon og plandokumenter	↺↻ Endelig vedtatt plan
Bakgrunnskart kommuneplan WMS	
Kommunegrense	
Kommuneplan - Sikringssoner	
Kommuneplan - Infrastruktursoner	
Kommuneplan - Bestemmelsesområder	
Kommuneplan - Båndleggingssoner	
Kommuneplan - Hensynssoner	
Kommuneplan - Faresoner	







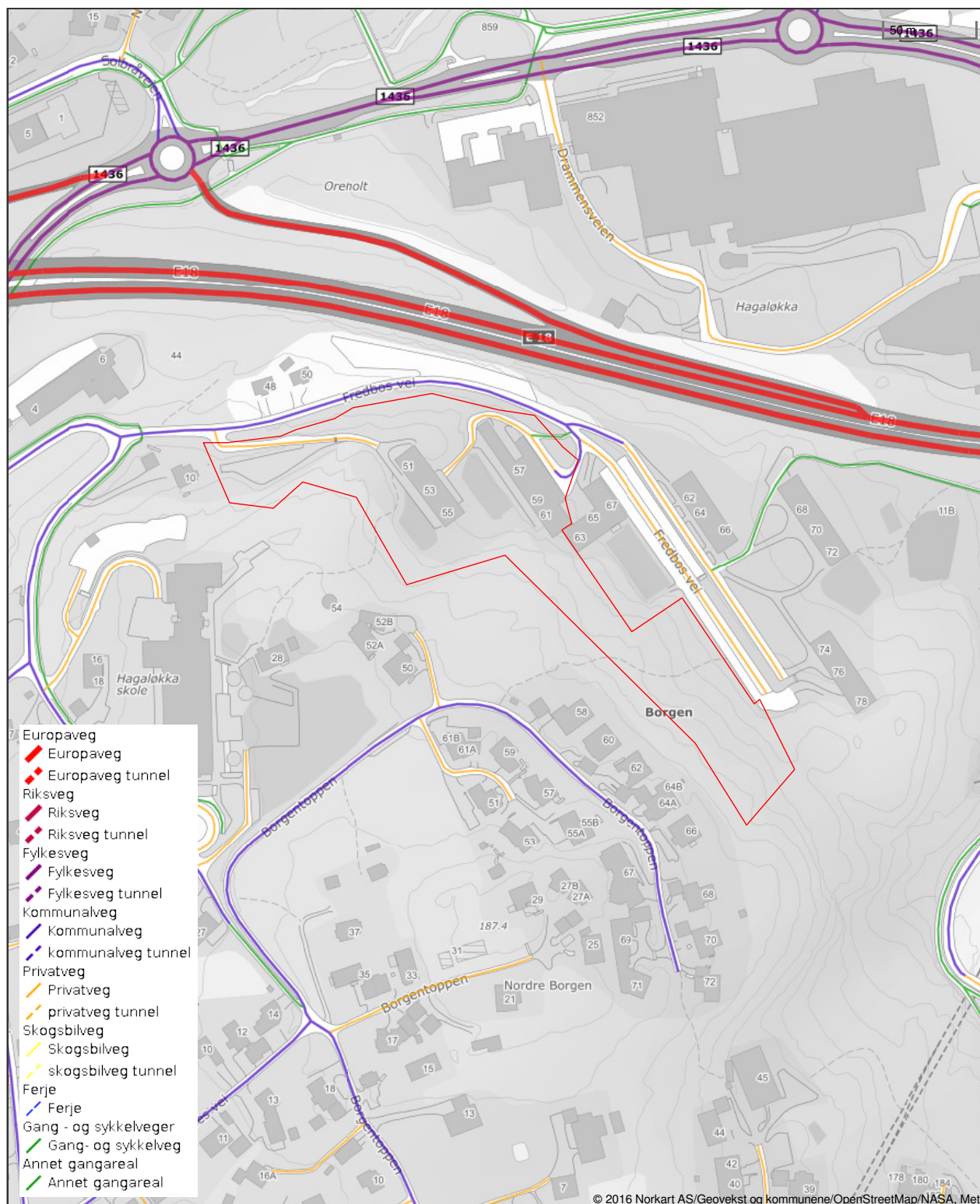
Oversiktskart for eiendom 3203 - 5/70//



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.



Vegstatuskart for eiendom 3203 - 5/70//



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.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 5, Bruksnummer 70, Seksjonsnummer 107 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet 18.12.2025 kl. 14.31

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per 18.12.2025 kl. 14.31

Adresse(r) :

Gateadresse: **Fredbos vei 55**

Gatenr: **1031**

Kommune: **ASKER**

Postkrets: **1383 ASKER**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/404110-1/200 12.04.2022 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Uskifte

MADSEN ELSE LILL SKOGEN

FØDT: 14.08.1941

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.

Heftelser i eiendomsrett:

1973/13548-203/100 21.09.1973 **PANTSETTELSESERKLÆRING**

Beløp: NOK 5 000

Panthaver: SAMEIET

LØPENR: 1002841

ANF. PRIOR. ETTER 150.000.- I D.E

UTEN OPPTRINNSRETT

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1973/13548-206/100 21.09.1973 **BEST OM GARASJE/PARKERING**

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1974/11299-2/100 30.07.1974 **ERKLÆRING/AVTALE**

PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING M.V.

2023/999939-1/200 14.09.2023 **PANTEDOKUMENT**

21:00

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 18.12.2025 14:31 - Sist oppdatert 18.12.2025 14:31

Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 1 av 2

Beløp: NOK 3 700 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551

2025/1429891-1/200 21.11.2025 **PANTEDOKUMENT**
13:16

Beløp: NOK 1 500 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1973/13548-202/100 21.09.1973 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 107
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 4/432
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 107 SEKSJONER

2020/275559-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 0220 GNR: 5 BNR: 70 FNR: 0 SNR: 107

2024/50588-1/200 01.01.2024 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 3025 GNR: 5 BNR: 70 FNR: 0 SNR: 107

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 tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

ASKER OG BÆRUM
HERREDSSKRIVEREMBEDE
13548 21.9.73

B E G J Æ R I N G
til

HERREDSSKRIVEREN I ASKER OG BÆRUM

Undertegnede eiere av gnr. 5, bnr. 70 i Asker, Hagaløkka IV, begjærer herved eiendommen delt i 108 parter, selveierseksjoner, i henhold til nedenstående fordelingsliste. Idet nærværende begjæring forutsettes tinglyst på hele eiendommen, meddeles følgende bestemmelser vedrørende det sameie som opprettes:

1. For sameiet opprettes egne vedtekter som skal tinglyses på eiendommen (sameieavtale). I årsmøter i sameiet har hver sameier, seksjonseier, 1 -en- stemme, uansett antall ideelle andeler.
2. Innehaverne av de enkelte seksjoner skal ha en ideell andel av hele eiendommen 5/70 i Asker, som tilsvarende fordelingsbrøken.
3. Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til vedkommende leilighet/forretningslokale med boder, garasje/parkeringsplass.
4. Seksjonseier må selv sørge for det innvendige vedlikehold av leiligheten/forretningslokalet med tilhørende rom. Sameierne dekker for øvrig fellesutgifter i henhold til nedenstående sameiebrøk. Det forbeholdes herved panterrett for kr. 5.000,- -kronerfemtusen- på hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Denne panterrett skal ha prioritet etter 100% av den første kjøpesummen for vedkommende seksjon, og har ikke opptrinnsrett. Senere har sameiet ved styret plikt til å vike prioritet for denne panterett etter 85% av en av styret godkjent verditakst.
5. Sameierne har ikke forkjøpsrett eller innløsningsrett, og heller ikke oppløsningsrett.
6. Ved vesentlig mislighold plikter vedkommende sameier straks å fraflytte sin leilighet/forretningslokale. Sameiet er berettiget til å foranledige vedkommende seksjon solgt etter styrets nærmere bestemmelse.

Fordelingsliste.

Blokk D. hvor samtlige seksjoner hører under gnr. 5, bnr. 70, Asker.

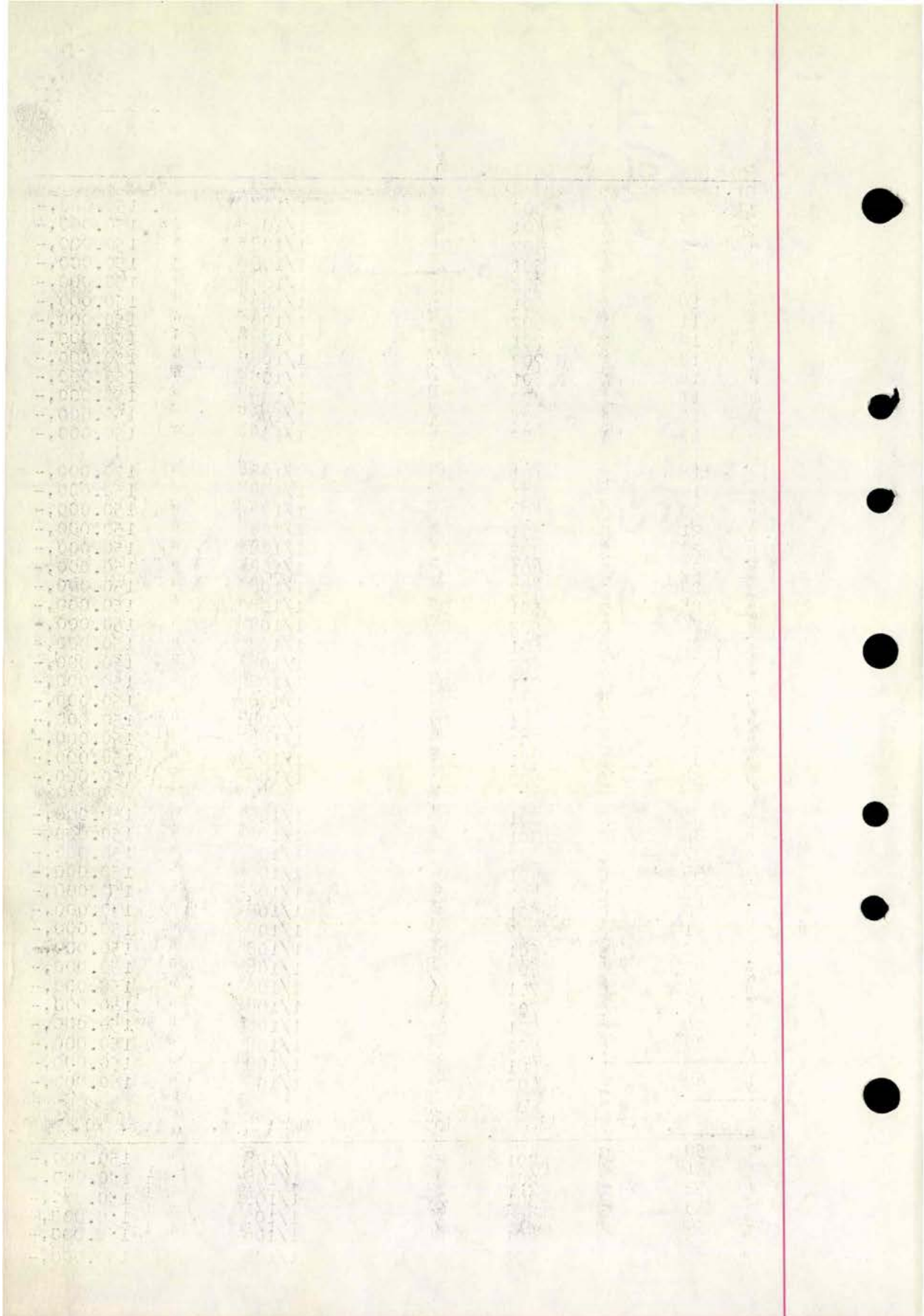
Seksjon	Oppgang	Leilnr.	Blokk	Part	Pris
"	1	A	102	D	1 1/4/108 Kr. 170.000,-
"	2	A	201	D	1/108 " 150.000,-
"	3	A	202	D	1/108 " 150.000,-
"	4	A	301	D	1/108 " 150.000,-

- 2 -

Seksjon nr.:	Oppgang	Leilnr.	Blokk	Part	Pris
" 5	A	302	D	1 1/108	Kr. 150.000,-
" 6	A	401	D	1/108	" 150.000,-
" 7	A	402	D	1/108	" 150.000,-
" 8	A	501	D	1/108	" 150.000,-
" 9	A	502	D	1/108	" 150.000,-
" 10	A	601	D	1/108	" 150.000,-
" 11	A	602	D	1/108	" 150.000,-
" 12	A	701	D	1/108	" 150.000,-
" 13	A	702	D	1/108	" 150.000,-
" 14	A	801	D	1/108	" 150.000,-
" 15	A	802	D	1/108	" 150.000,-
" 16	A	901	D	1/108	" 150.000,-
" 17	A	902	D	1/108	" 150.000,-
" 18	B	101	D	1 1/4/108	" 170.000,-
" 19	B	201	D	1/108	" 150.000,-
" 20	B	202	D	1/108	" 150.000,-
" 21	B	301	D	1/108	" 150.000,-
" 22	B	302	D	1/108	" 150.000,-
" 23	B	401	D	1/108	" 150.000,-
" 24	B	402	D	1/108	" 150.000,-
" 25	B	501	D	1/108	" 150.000,-
" 26	B	502	D	1/108	" 150.000,-
" 27	B	601	D	1/108	" 150.000,-
" 28	B	602	D	1/108	" 150.000,-
" 29	B	701	D	1/108	" 150.000,-
" 30	B	702	D	1/108	" 150.000,-
" 31	B	801	D	1/108	" 150.000,-
" 32	B	802	D	1/108	" 150.000,-
" 33	B	901	D	1/108	" 150.000,-
" 34	B	902	D	1/108	" 150.000,-
" 35	C	201	D	1/108	" 150.000,-
" 36	C	301	D	1/108	" 150.000,-
" 37	C	302	D	1/108	" 150.000,-
" 38	C	401	D	1/108	" 150.000,-
" 39	C	402	D	1/108	" 150.000,-
" 40	C	501	D	1/108	" 150.000,-
" 41	C	502	D	1/108	" 150.000,-
" 42	C	601	D	1/108	" 150.000,-
" 43	C	602	D	1/108	" 150.000,-
" 44	C	701	D	1/108	" 150.000,-
" 45	C	702	D	1/108	" 150.000,-
" 46	C	801	D	1/108	" 150.000,-
" 47	C	802	D	1/108	" 150.000,-
" 48	C	901	D	1/108	" 150.000,-
" 49	C	902	D	1/108	" 150.000,-

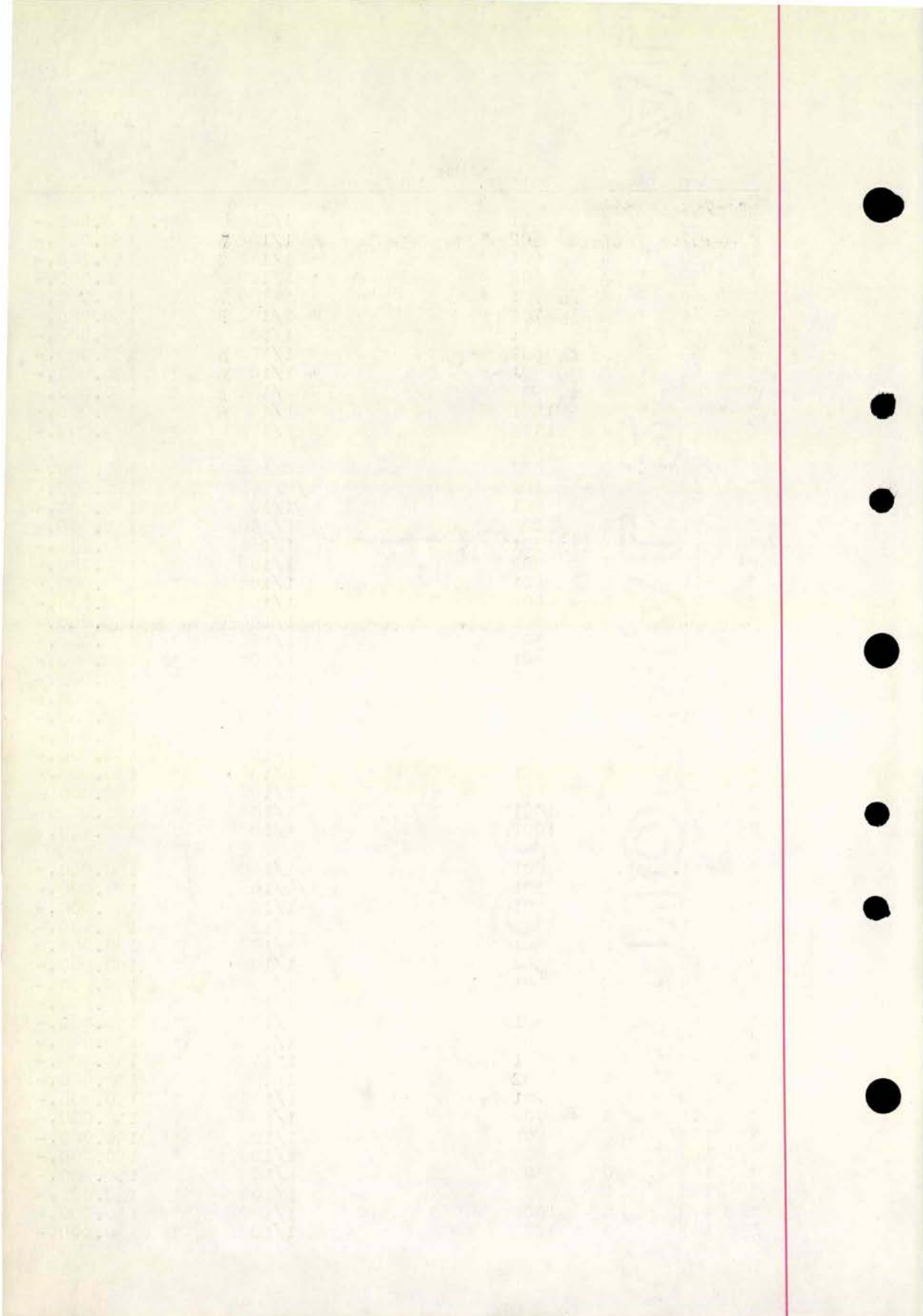
Blokk E. hvor samtlige seksjoner hører under gnr. 5, bnr. 70, Asker.

" 50	A	201	E	1/108	" 150.000,-
" 51	A	202	E	1/108	" 150.000,-
" 52	A	301	E	1/108	" 150.000,-
" 53	A	302	E	1/108	" 150.000,-
" 54	A	401	E	1/108	" 150.000,-
" 55	A	402	E	1/108	" 150.000,-



- 3 -

Seksjon	Oppgang	Leilnr.	Blokk	Part	Pris
nr.:					
" 56	A	501	E	1/108	kr. 150.000,-
" 57	A	502	E	1/108	" 150.000,-
" 58	A	601	E	1/108	" 150.000,-
" 59	A	602	E	1/108	" 150.000,-
" 60	A	701	E	1/108	" 150.000,-
" 61	A	702	E	1/108	" 150.000,-
" 62	A	801	E	1/108	" 150.000,-
" 63	A	802	E	1/108	" 150.000,-
" 64	A	901	E	1/108	" 150.000,-
" 65	A	902	E	1/108	" 150.000,-
" 66	A	1001	E	1/108	" 150.000,-
" 67	A	1002	E	1/108	" 150.000,-
" 68	Lezekont.	B	002	E	1/108
" 69	B	102	E	1 1/4/108	" 170.000,-
" 70	B	201	E	1/108	" 150.000,-
" 71	B	202	E	1/108	" 150.000,-
" 72	B	301	E	1/108	" 150.000,-
" 73	B	302	E	1/108	" 150.000,-
" 74	B	401	E	1/108	" 150.000,-
" 75	B	402	E	1/108	" 150.000,-
" 76	B	501	E	1/108	" 150.000,-
" 77	B	502	E	1/108	" 150.000,-
" 78	B	601	E	1/108	" 150.000,-
" 79	B	602	E	1/108	" 150.000,-
" 80	B	701	E	1/108	" 150.000,-
" 81	B	702	E	1/108	" 150.000,-
" 82	B	801	E	1/108	" 150.000,-
" 83	B	802	E	1/108	" 150.000,-
" 84	B	901	E	1/108	" 150.000,-
" 85	B	902	E	1/108	" 150.000,-
" 86	B	1001	E	1/108	" 150.000,-
" 87	B	1002	E	1/108	" 150.000,-
" 88	Taxnl.kont.	C	001	E	1/108
" 89	C	101	E	1 1/4/108	" 170.000,-
" 90	C	201	E	1/108	" 150.000,-
" 91	C	202	E	1/108	" 150.000,-
" 92	C	301	E	1/108	" 150.000,-
" 93	C	302	E	1/108	" 150.000,-
" 94	C	401	E	1/108	" 150.000,-
" 95	C	402	E	1/108	" 150.000,-
" 96	C	501	E	1/108	" 150.000,-
" 97	C	502	E	1/108	" 150.000,-
" 98	C	601	E	1/108	" 150.000,-
" 99	C	602	E	1/108	" 150.000,-
" 100	C	701	E	1/108	" 150.000,-
" 101	C	702	E	1/108	" 150.000,-
" 102	C	801	E	1/108	" 150.000,-
" 103	C	802	E	1/108	" 150.000,-
" 104	C	901	E	1/108	" 150.000,-
" 105	C	902	E	1/108	" 150.000,-
" 106	C	1001	E	1/108	" 150.000,-
" 107	C	1002	E	1/108	" 150.000,-



- 4 -

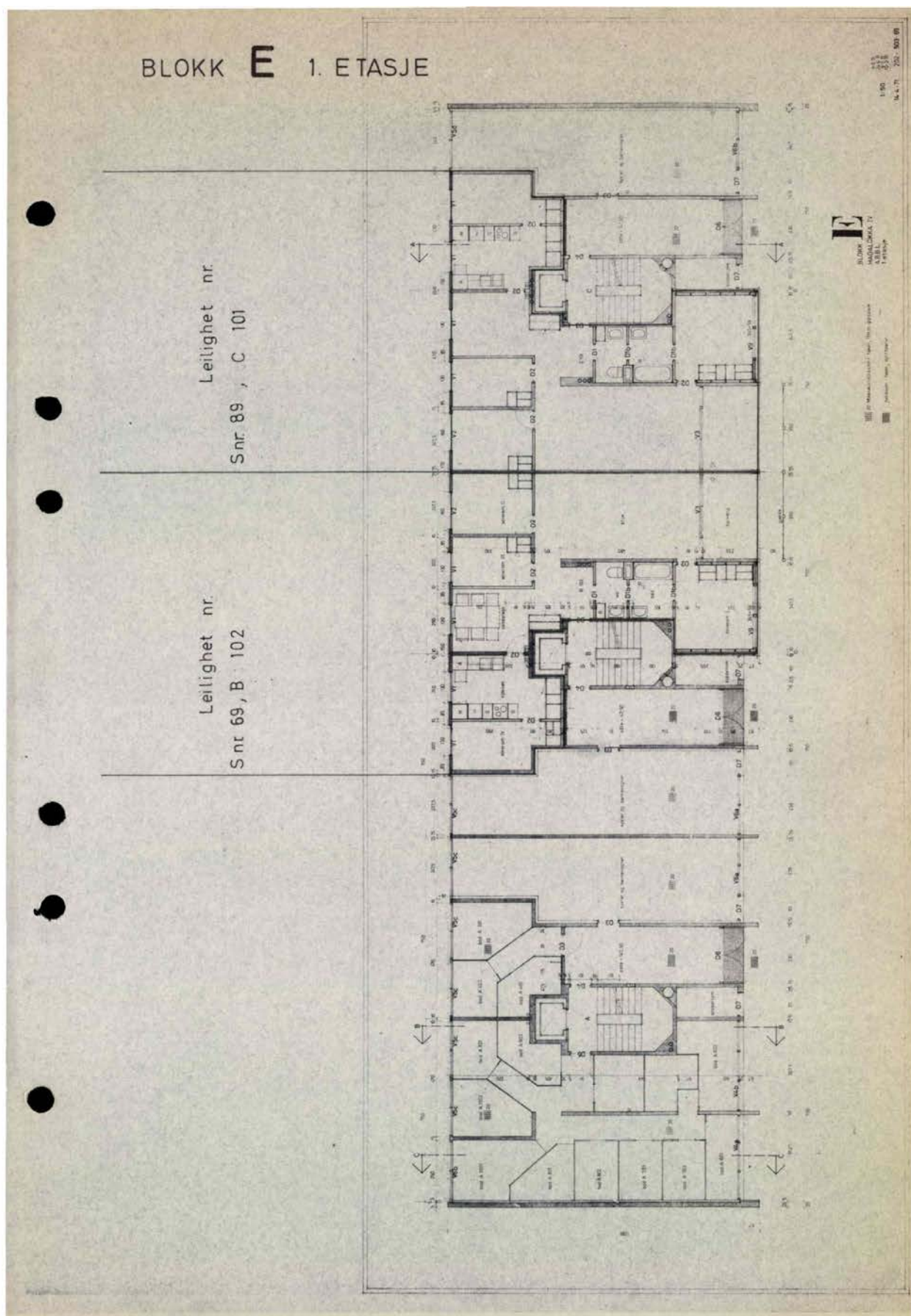
Vedlagt følger:

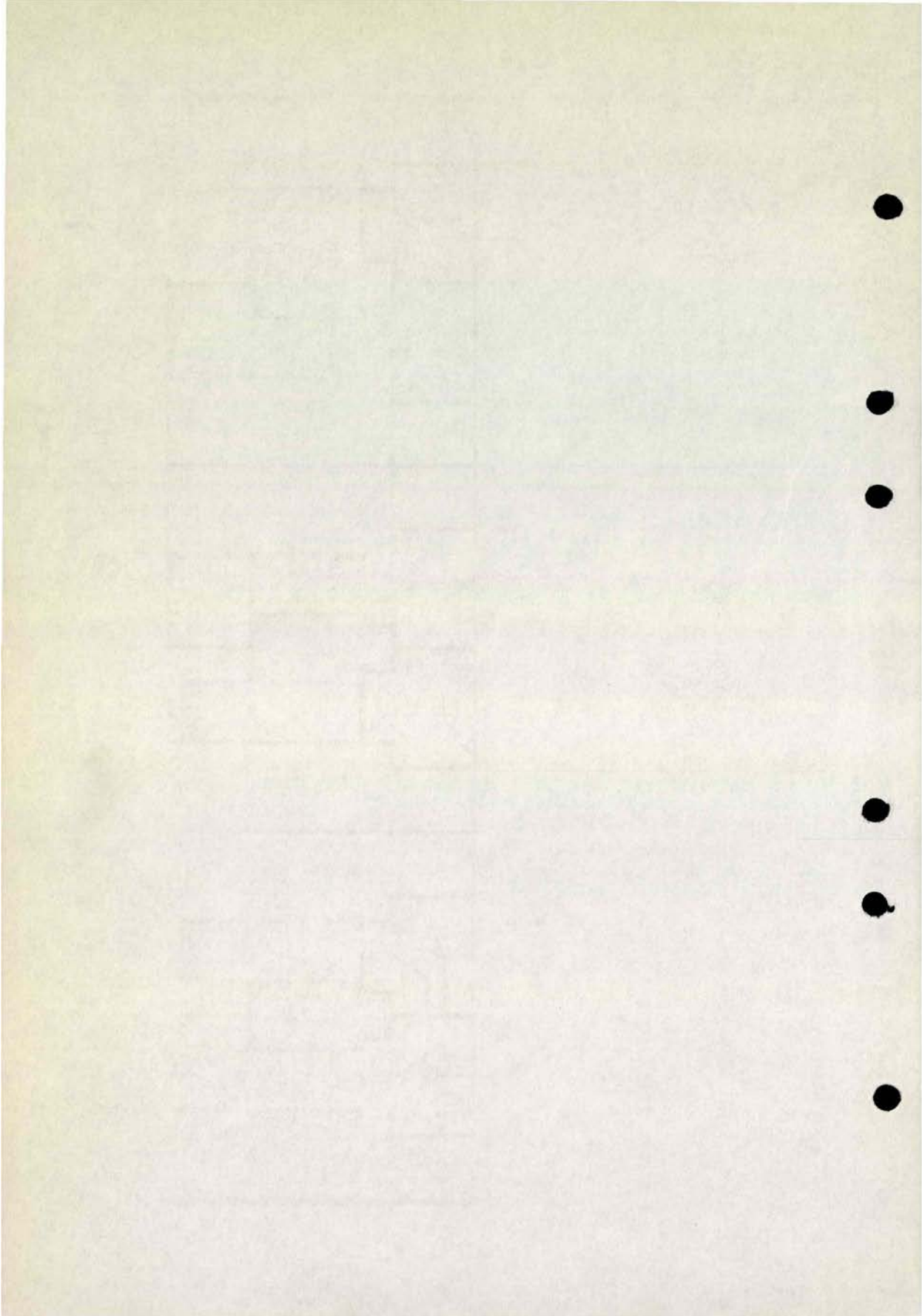
1	tegning vedr.	2. underetg. (kjeller)	1	blokk	D
1	"	1. "	"	"	D
1	"	1. "	"	"	D
1	"	2. "	"	"	D
1	"	3.-9. "	"	"	D
1	"	2. underetg.	"	"	E
1	"	1. "	"	"	E
1	"	1. "	"	"	E
1	"	2/10. "	"	"	E

A s k e r, den 12-9-1973

ASKER BOLIGBYGGELAG A/L
HAGALØKKA IV

*Bjørn Westerdal Britt Hagen
Tommy-Arthur Ebbestad*





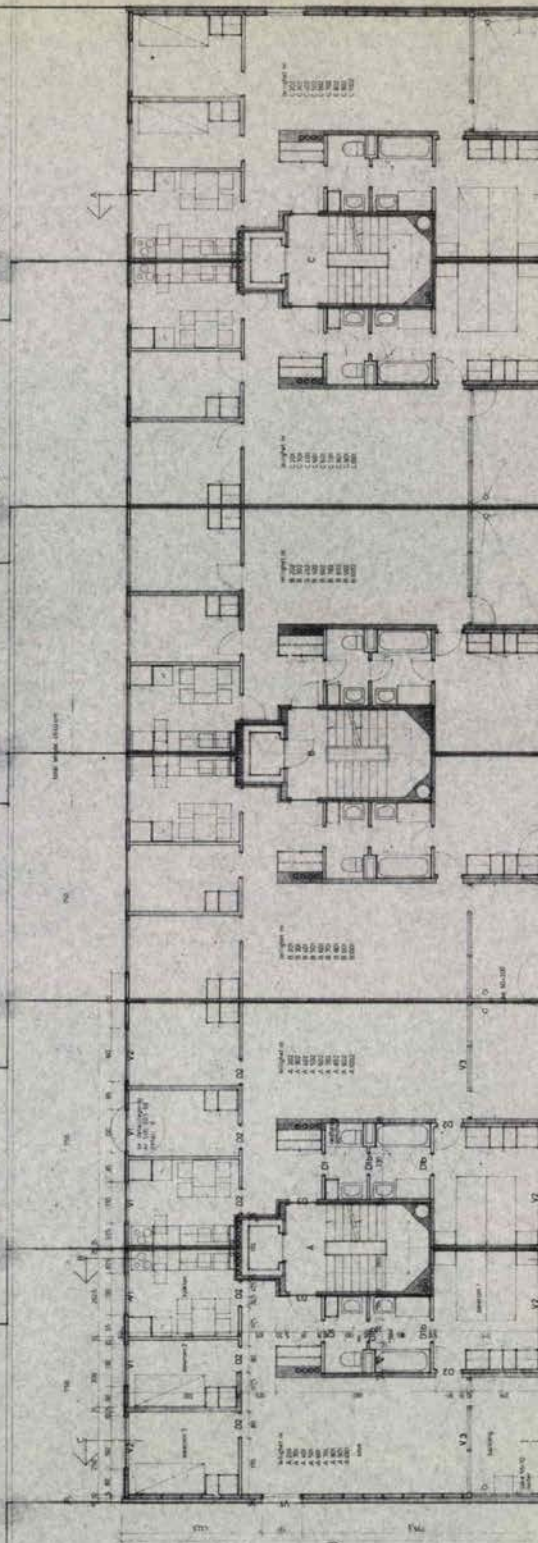
BLOKK E, 2-10. ETASJE

Leilighet nr.	Leilighet nr.	Leilighet nr.	Leilighet nr.	Leilighet nr.	Leilighet nr.
S.nr. 50	S.nr. 51	S.nr. 52	S.nr. 53	S.nr. 54	S.nr. 55
A 201	A 202	A 302	A 401	A 501	A 601
A 301	A 302	A 402	A 502	A 602	A 701
A 401	A 402	A 501	A 601	A 701	A 801
A 501	A 502	A 601	A 701	A 801	A 901
A 601	A 602	A 701	A 801	A 901	A 1001
A 701	A 702	A 801	A 901	A 1001	
A 801	A 802	A 901	A 1001		
A 901	A 902	A 1001			
A 1001	A 1002				

Leilighet nr.	Leilighet nr.	Leilighet nr.	Leilighet nr.	Leilighet nr.	Leilighet nr.
S.nr. 70	S.nr. 71	S.nr. 72	S.nr. 73	S.nr. 74	S.nr. 75
B 201	B 202	B 301	B 302	B 401	B 402
B 301	B 302	B 401	B 402	B 501	B 502
B 401	B 402	B 501	B 502	B 601	B 602
B 501	B 502	B 601	B 602	B 701	B 702
B 601	B 602	B 701	B 702	B 801	B 802
B 701	B 702	B 801	B 802	B 901	B 902
B 801	B 802	B 901	B 902	B 1001	B 1002
B 901	B 902	B 1001	B 1002		
B 1001	B 1002				

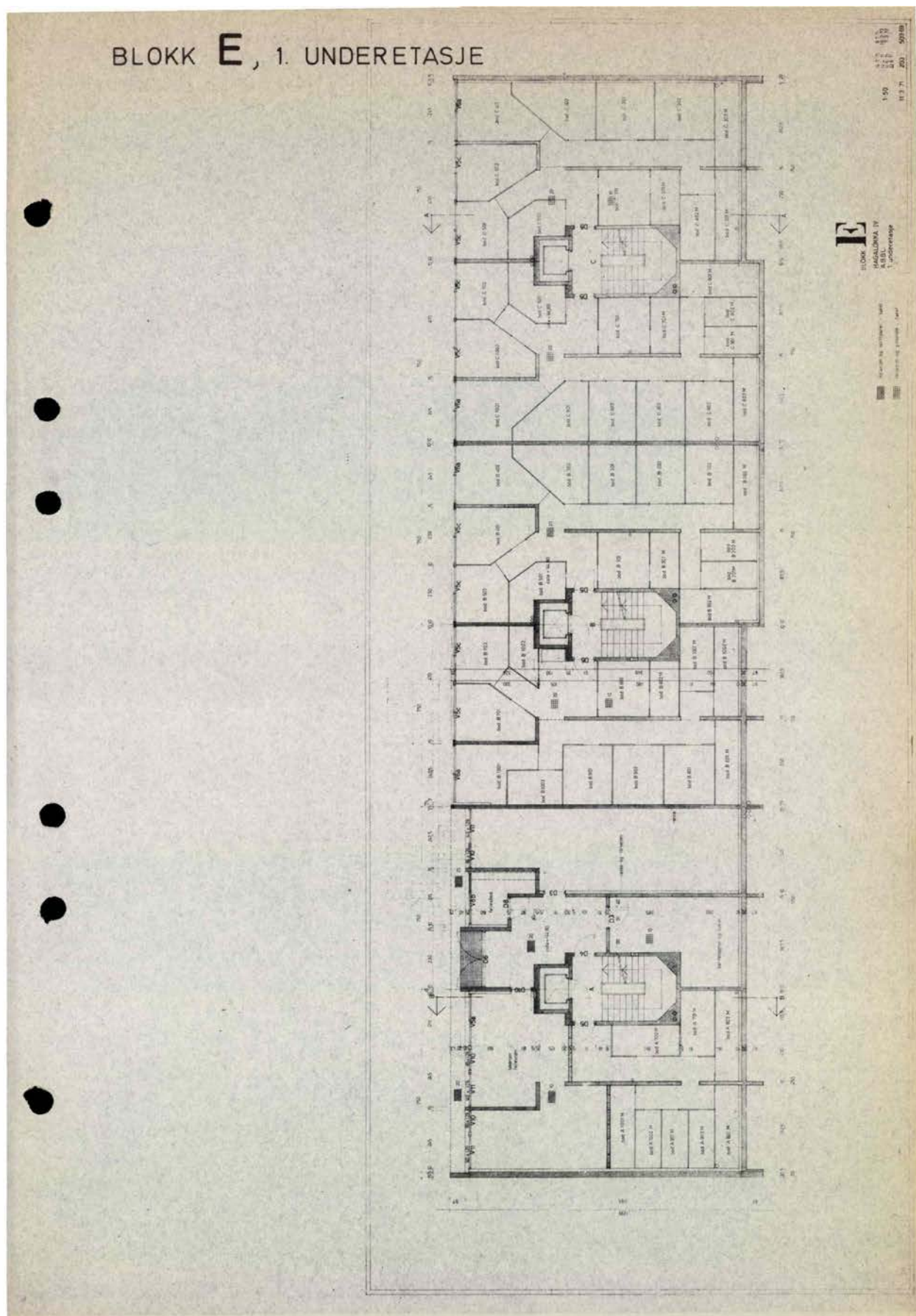
Leilighet nr.	Leilighet nr.	Leilighet nr.	Leilighet nr.	Leilighet nr.	Leilighet nr.
S.nr. 90	S.nr. 91	S.nr. 92	S.nr. 93	S.nr. 94	S.nr. 95
C 201	C 202	C 301	C 302	C 401	C 402
C 301	C 302	C 401	C 402	C 501	C 502
C 401	C 402	C 501	C 502	C 601	C 602
C 501	C 502	C 601	C 602	C 701	C 702
C 601	C 602	C 701	C 702	C 801	C 802
C 701	C 702	C 801	C 802	C 901	C 902
C 801	C 802	C 901	C 902	C 1001	C 1002
C 901	C 902	C 1001	C 1002		
C 1001	C 1002				

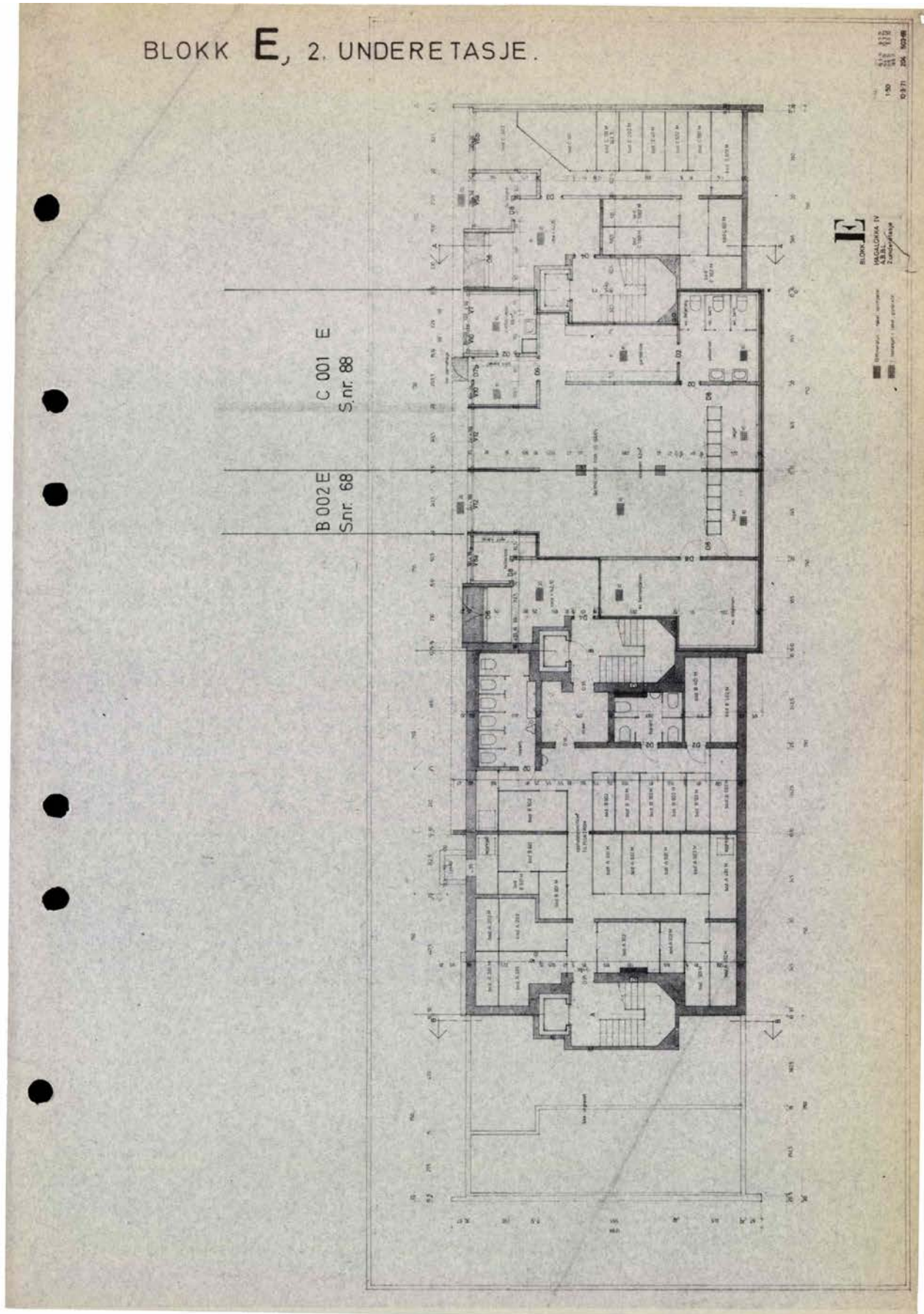
Leilighet nr.	Leilighet nr.	Leilighet nr.	Leilighet nr.	Leilighet nr.	Leilighet nr.
S.nr. 101	S.nr. 102	S.nr. 103	S.nr. 104	S.nr. 105	S.nr. 106
C 201	C 202	C 301	C 302	C 401	C 402
C 301	C 302	C 401	C 402	C 501	C 502
C 401	C 402	C 501	C 502	C 601	C 602
C 501	C 502	C 601	C 602	C 701	C 702
C 601	C 602	C 701	C 702	C 801	C 802
C 701	C 702	C 801	C 802	C 901	C 902
C 801	C 802	C 901	C 902	C 1001	C 1002
C 901	C 902	C 1001	C 1002		
C 1001	C 1002				

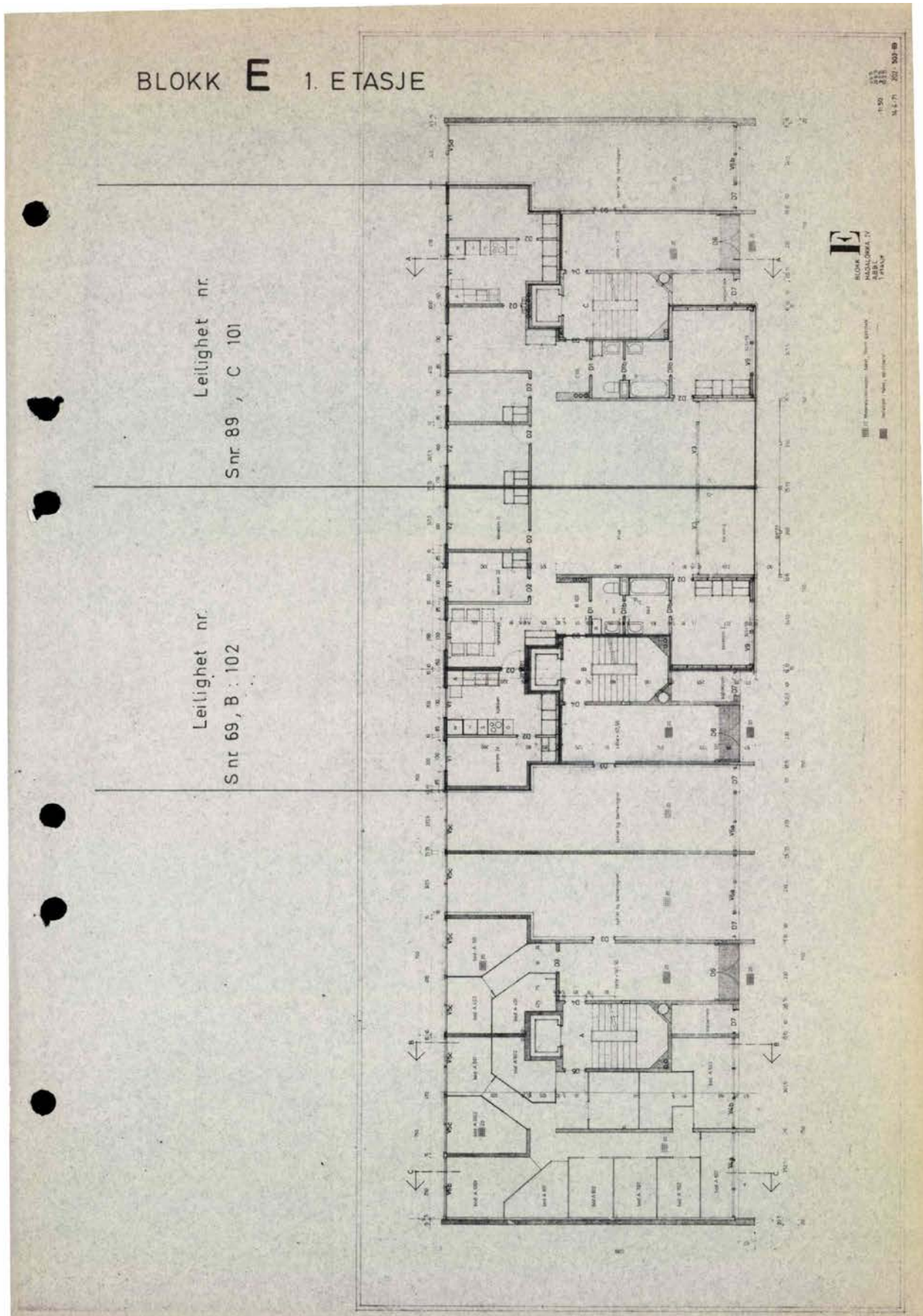


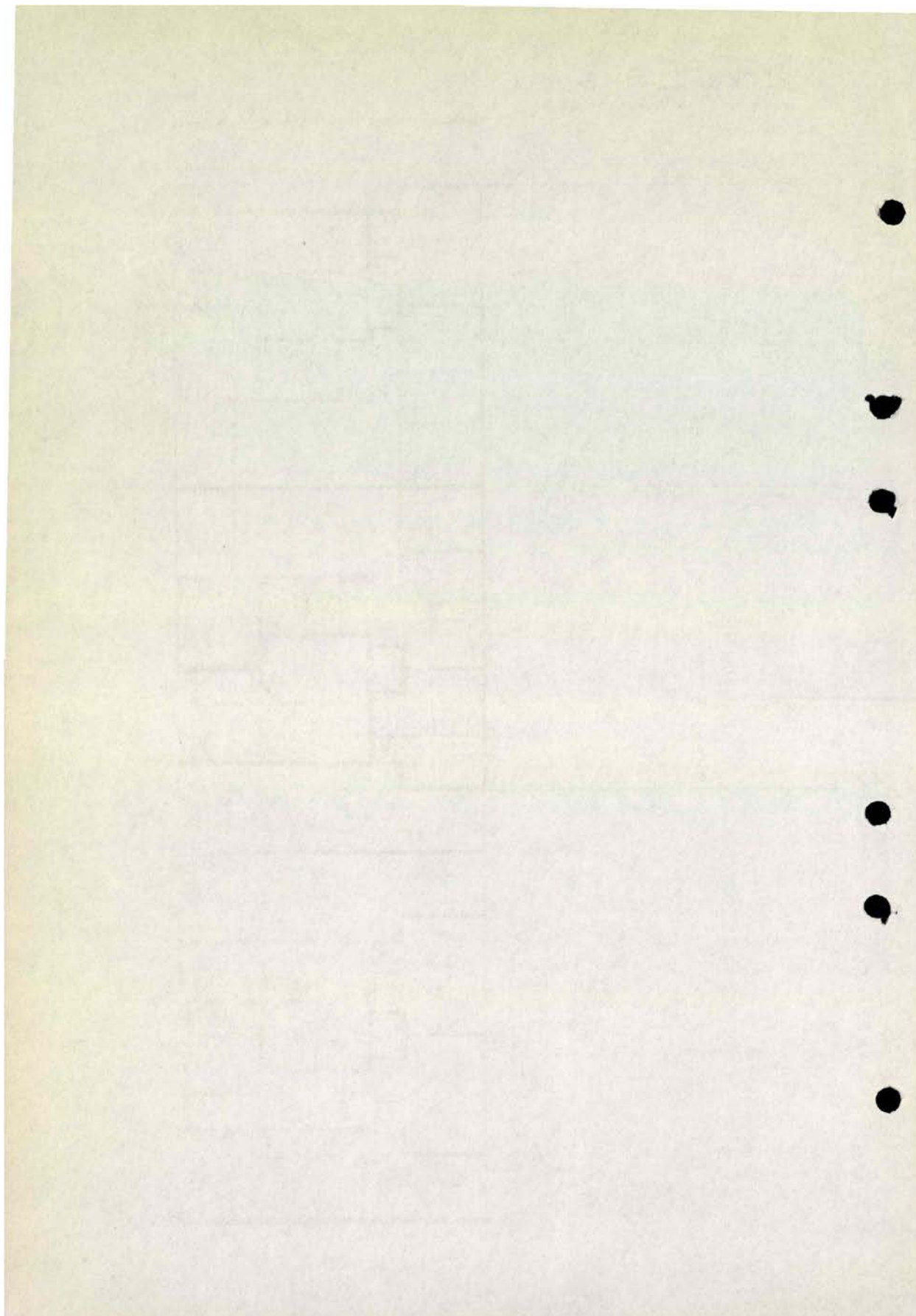
BLOKK E
HALLGATAN 17
S.B.L. APPER
1:500
1973

ÅR	1:500	1:200	1:100	1:50	1:25	1:10	1:5	1:2	1:1
1973									
1974									
1975									
1976									
1977									
1978									
1979									
1980									
1981									
1982									
1983									
1984									
1985									
1986									
1987									
1988									
1989									
1990									
1991									
1992									
1993									
1994									
1995									
1996									
1997									
1998									
1999									
2000									
2001									
2002									
2003									
2004									
2005									
2006									
2007									
2008									
2009									
2010									
2011									
2012									
2013									
2014									
2015									
2016									
2017									
2018									
2019									
2020									
2021									
2022									
2023									
2024									
2025									



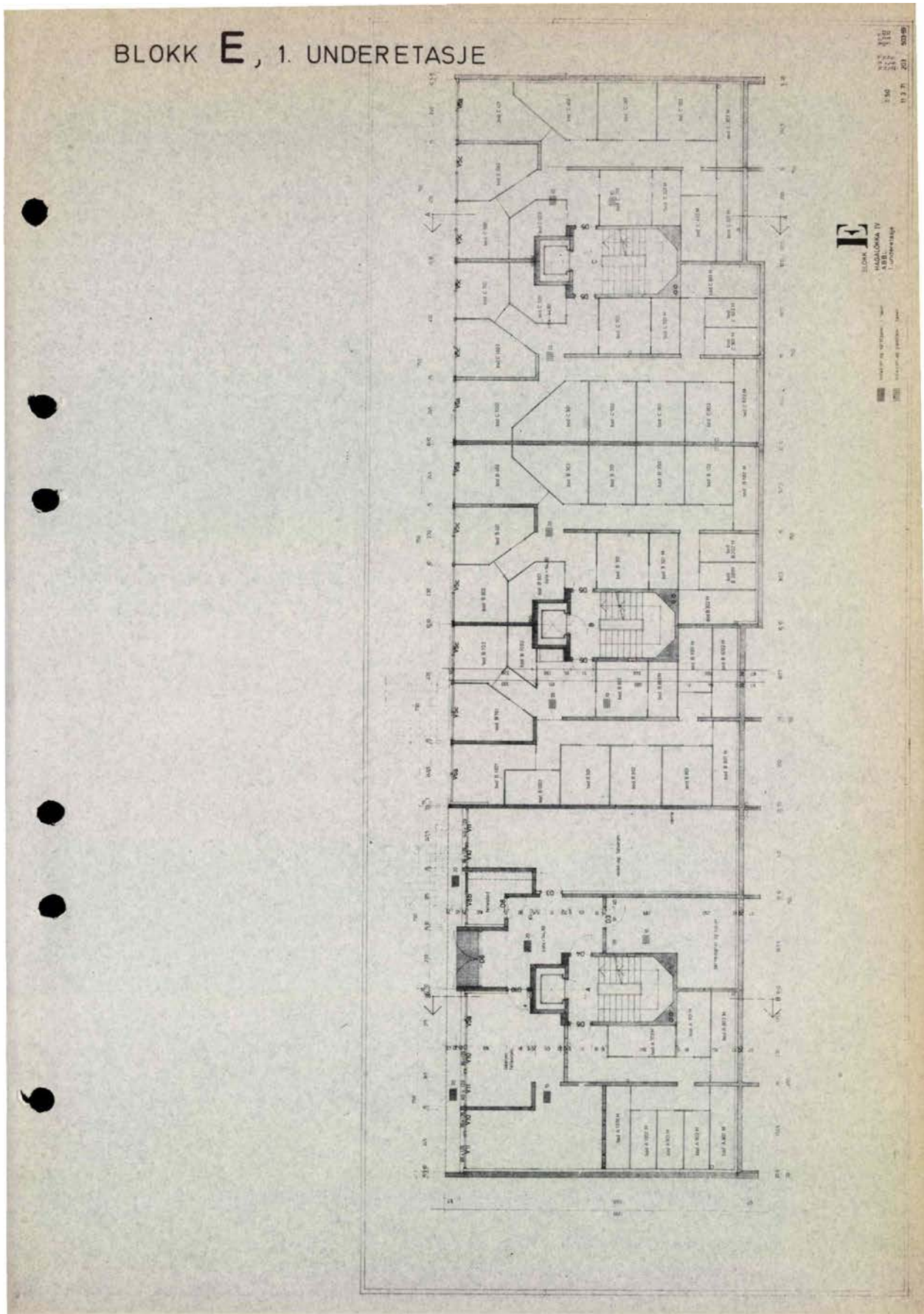


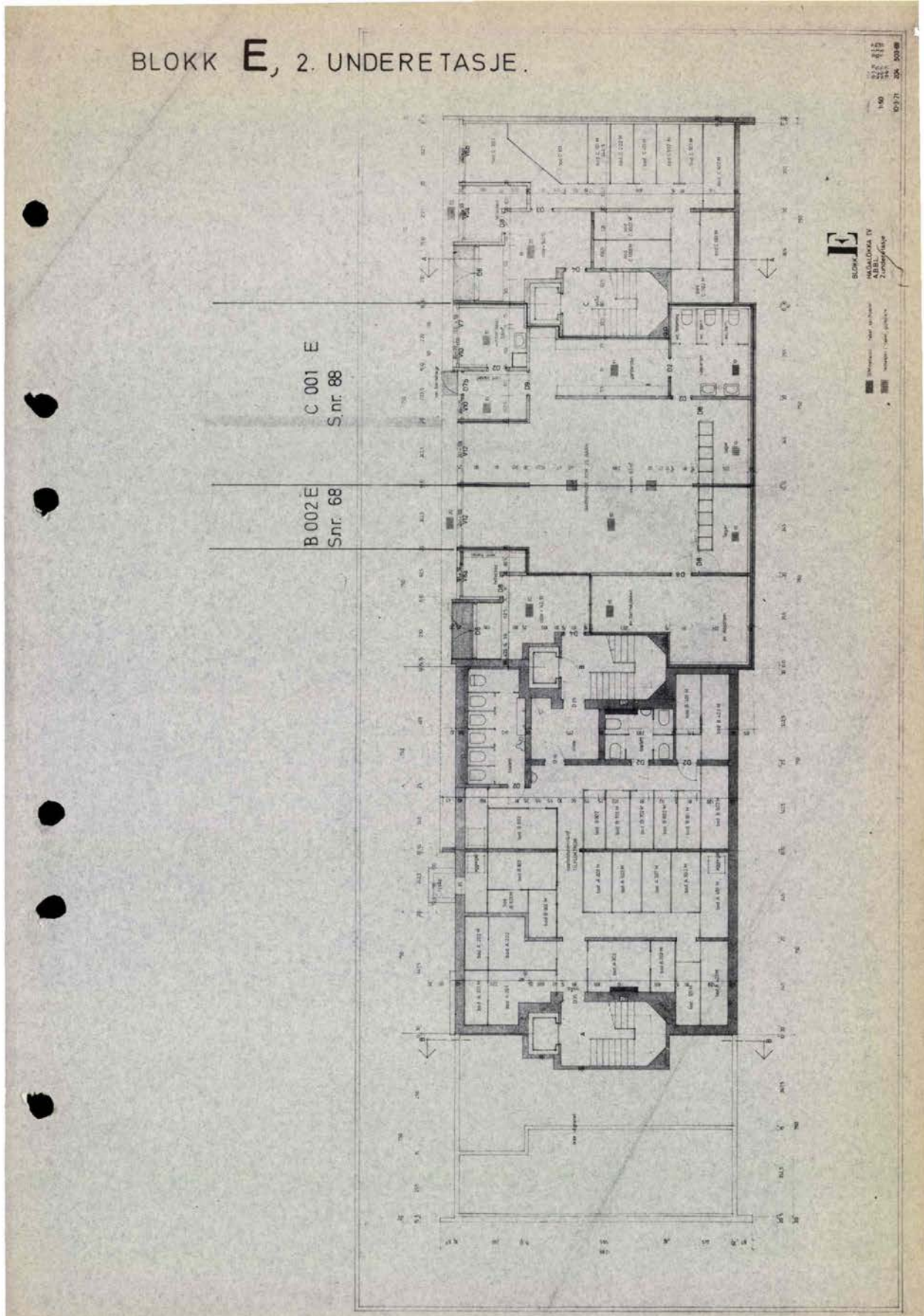


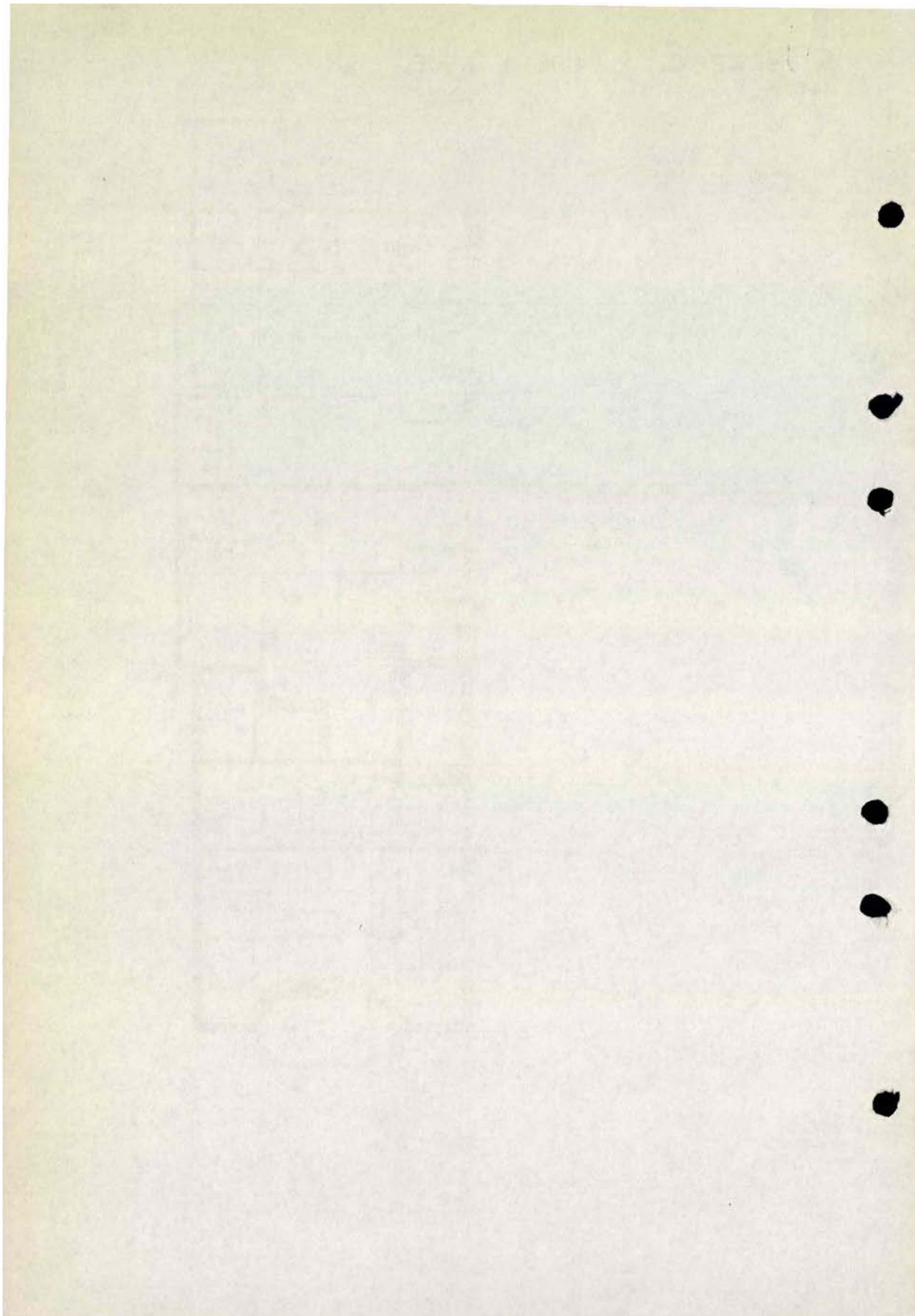


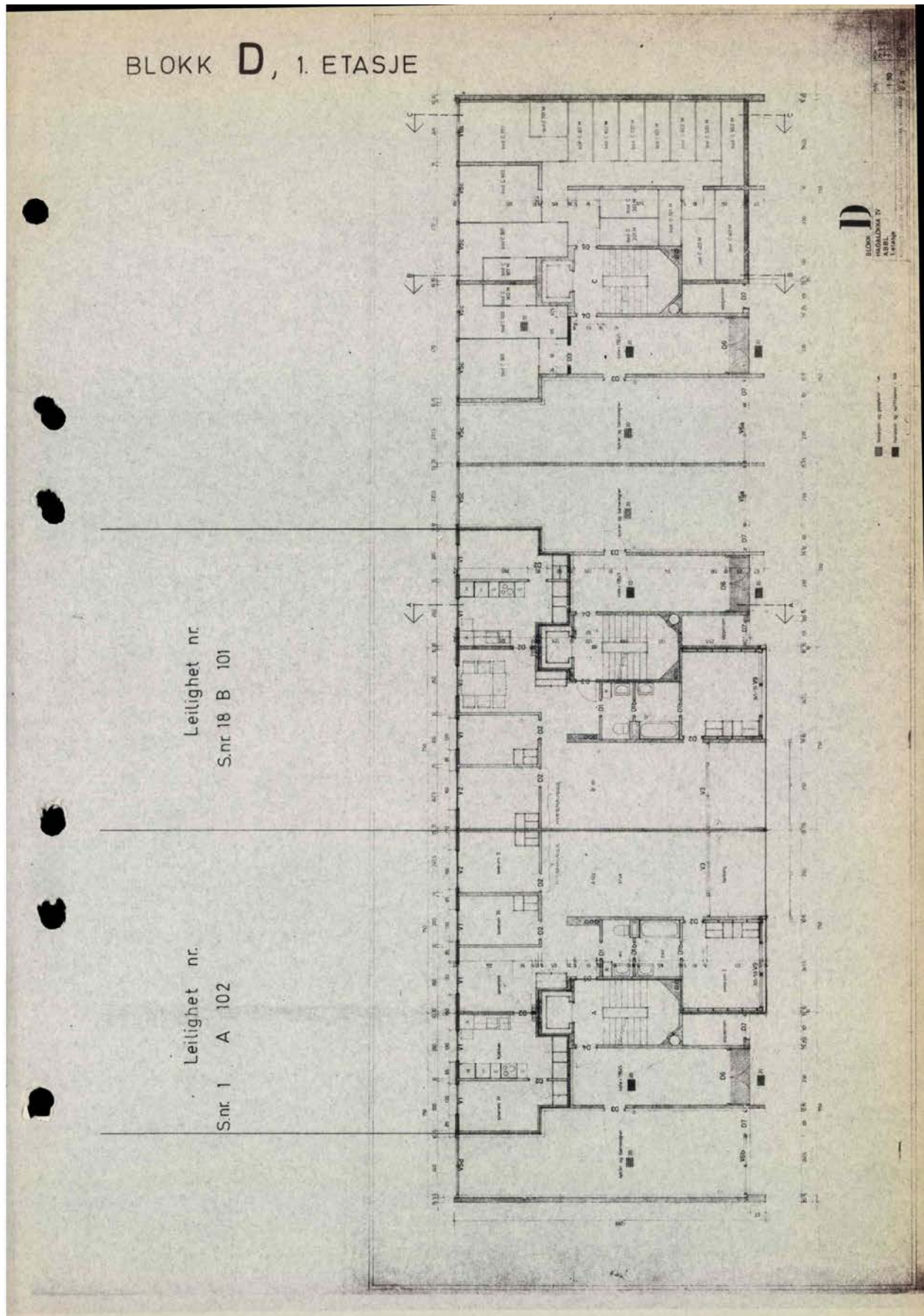
BLOKK E, 2-10. ETASJE

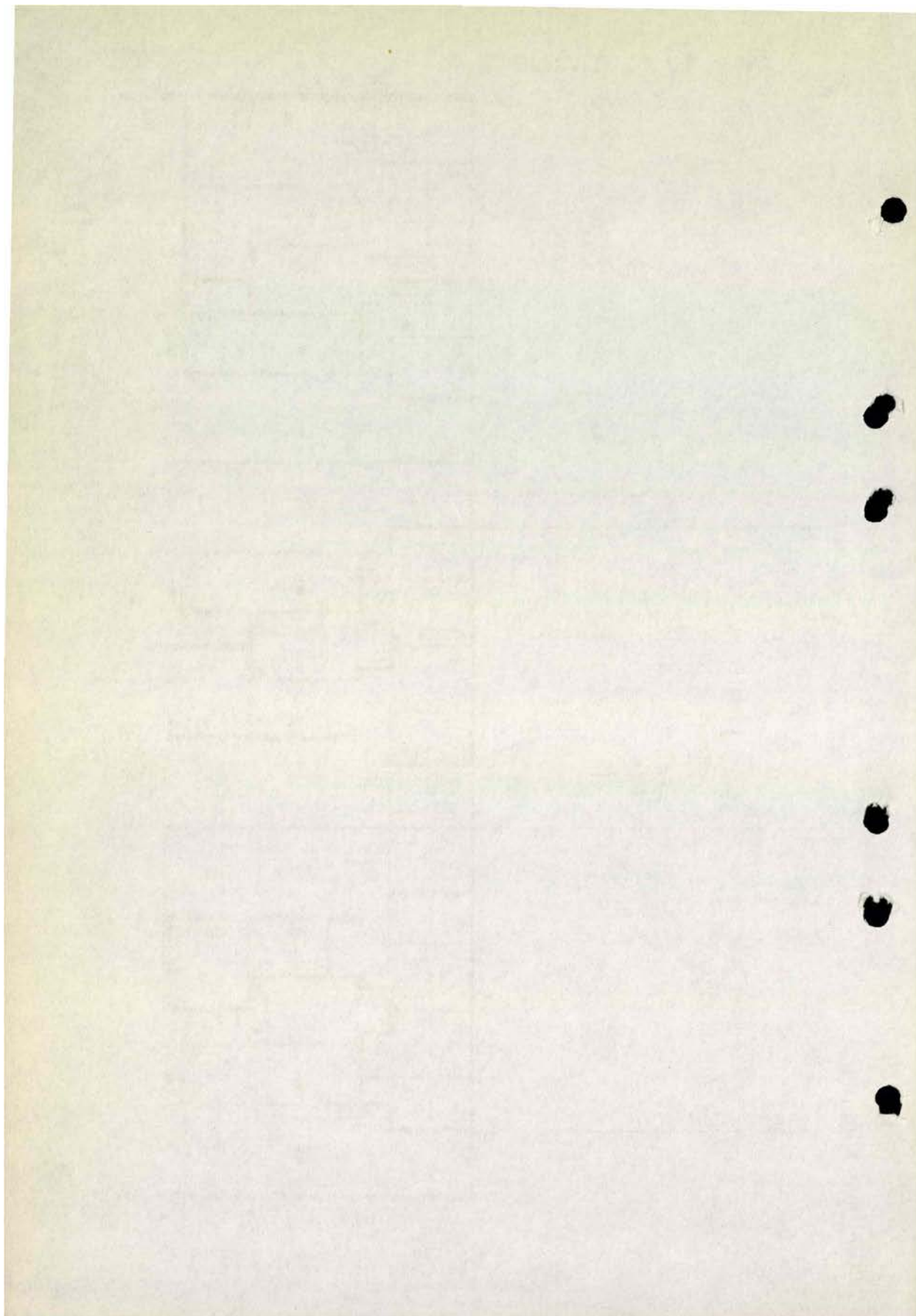
Leilighet nr.	Leilighet nr.	Leilighet nr.	Leilighet nr.
S nr. 50	S nr. 70	S nr. 90	S nr. 101
S nr. 52	S nr. 72	S nr. 92	S nr. 103
S nr. 54	S nr. 74	S nr. 94	S nr. 105
S nr. 56	S nr. 76	S nr. 96	S nr. 107
S nr. 58	S nr. 78	S nr. 98	S nr. 109
S nr. 60	S nr. 80	S nr. 100	S nr. 111
S nr. 62	S nr. 82	S nr. 102	S nr. 113
S nr. 64	S nr. 84	S nr. 104	S nr. 115
S nr. 66	S nr. 86	S nr. 106	S nr. 117

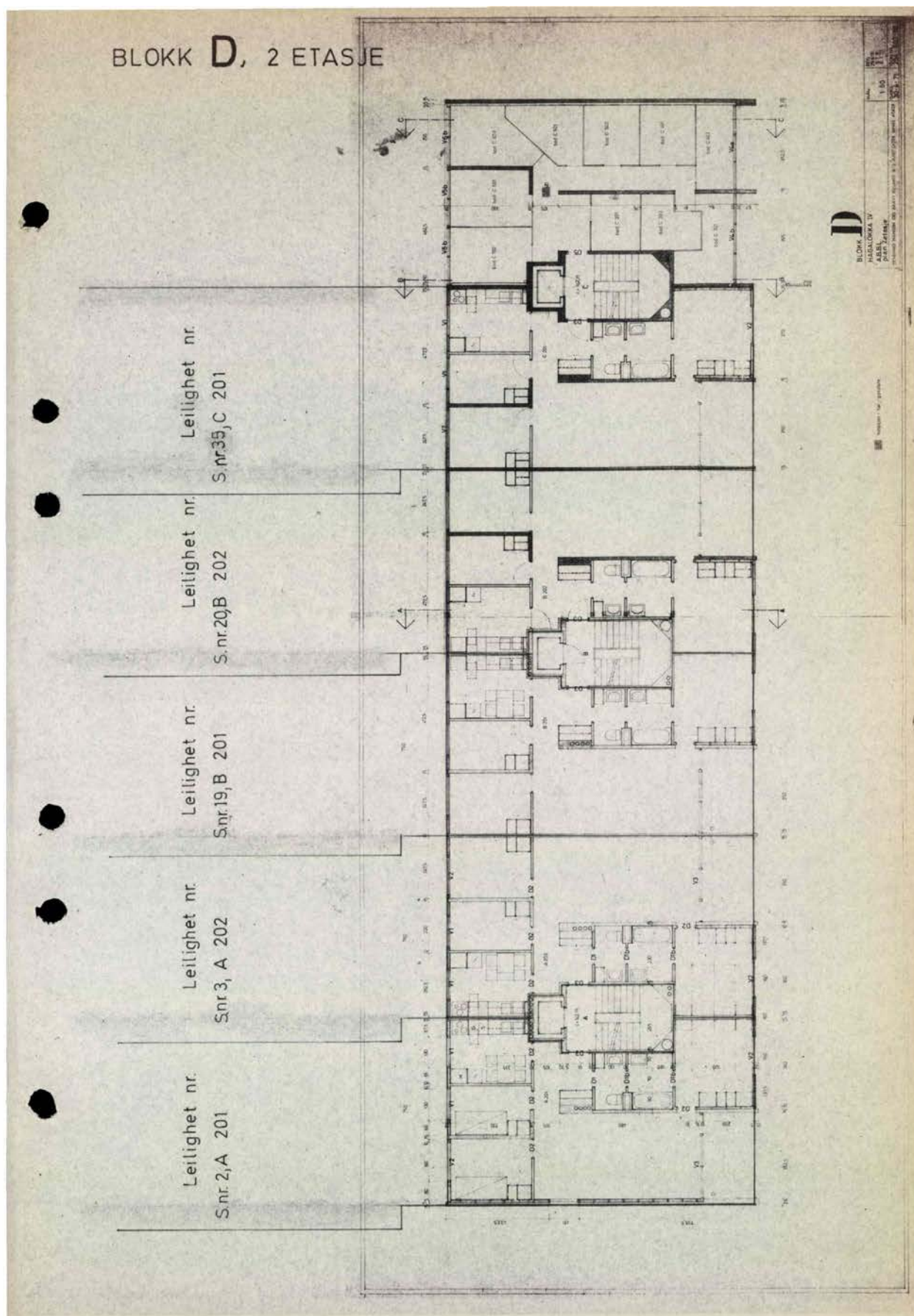




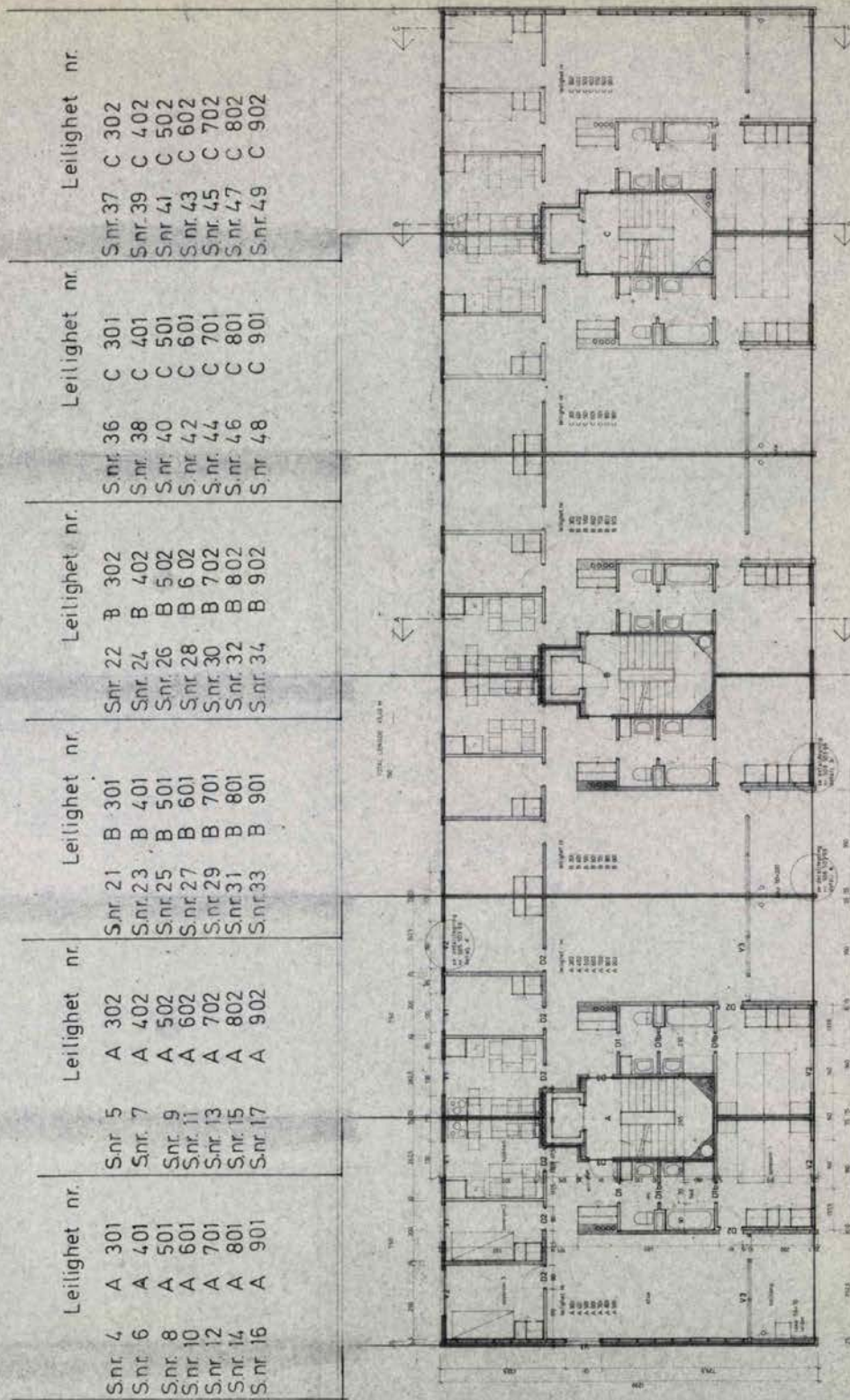








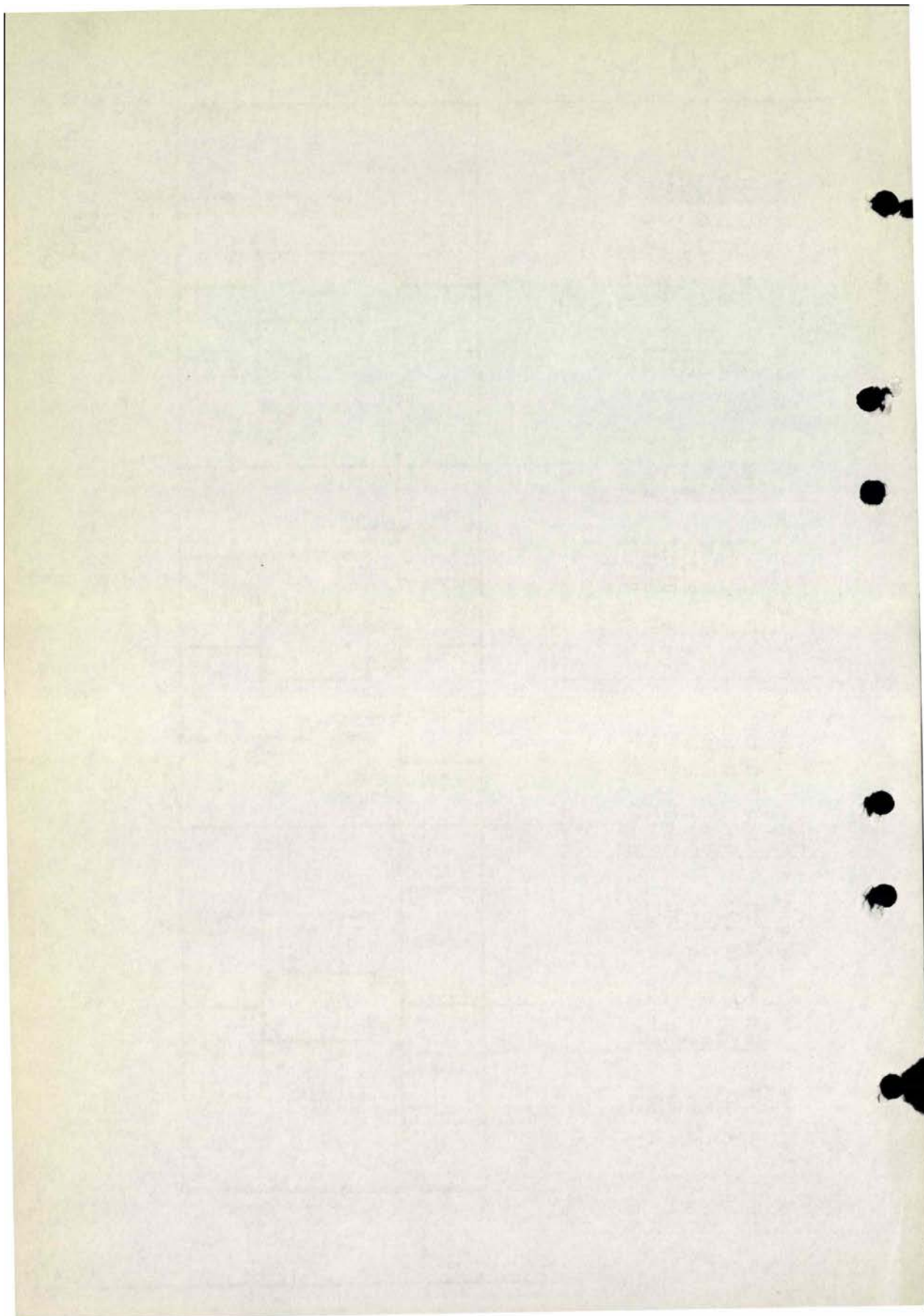
BLOKK D 3-9. ETASJE

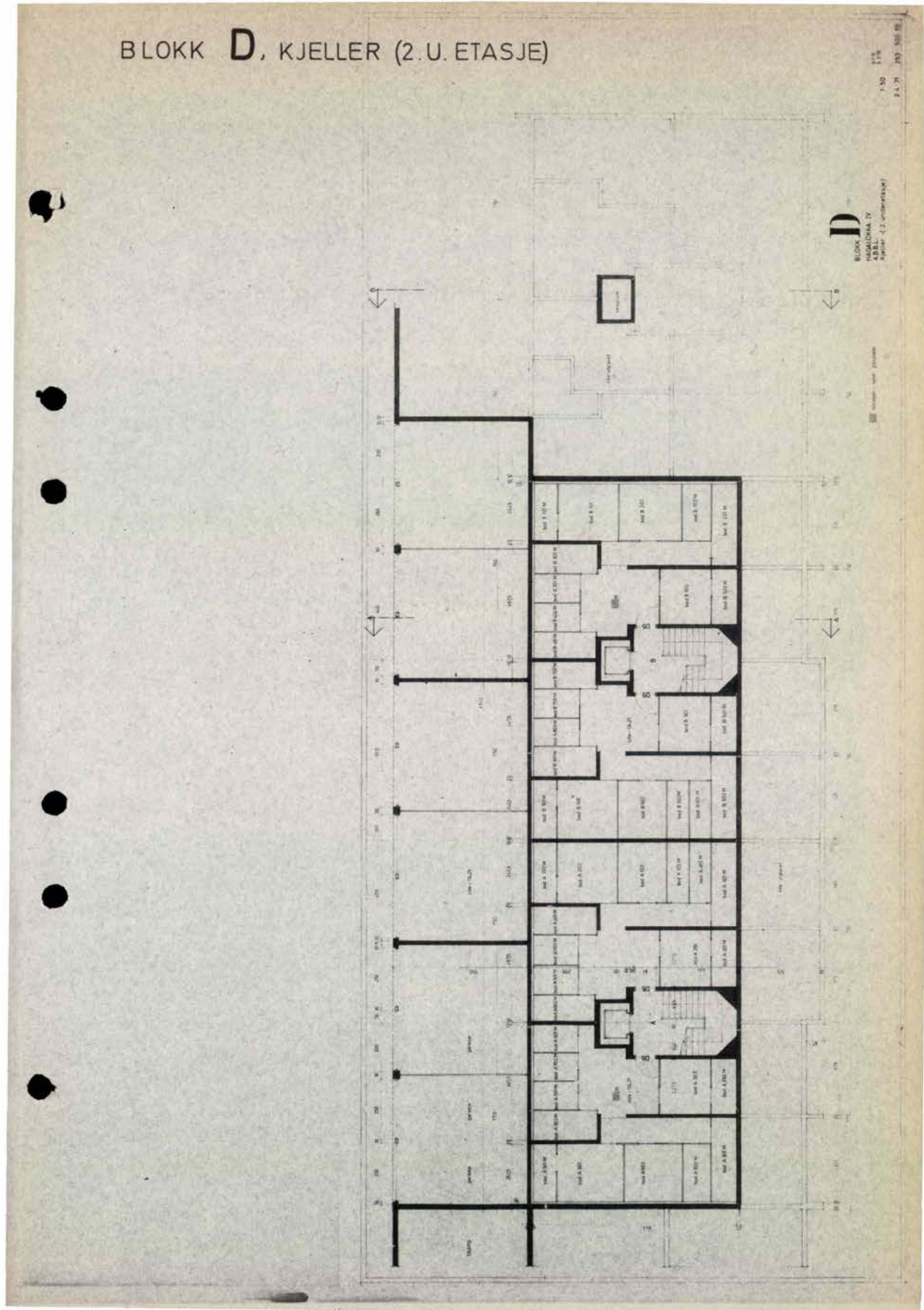


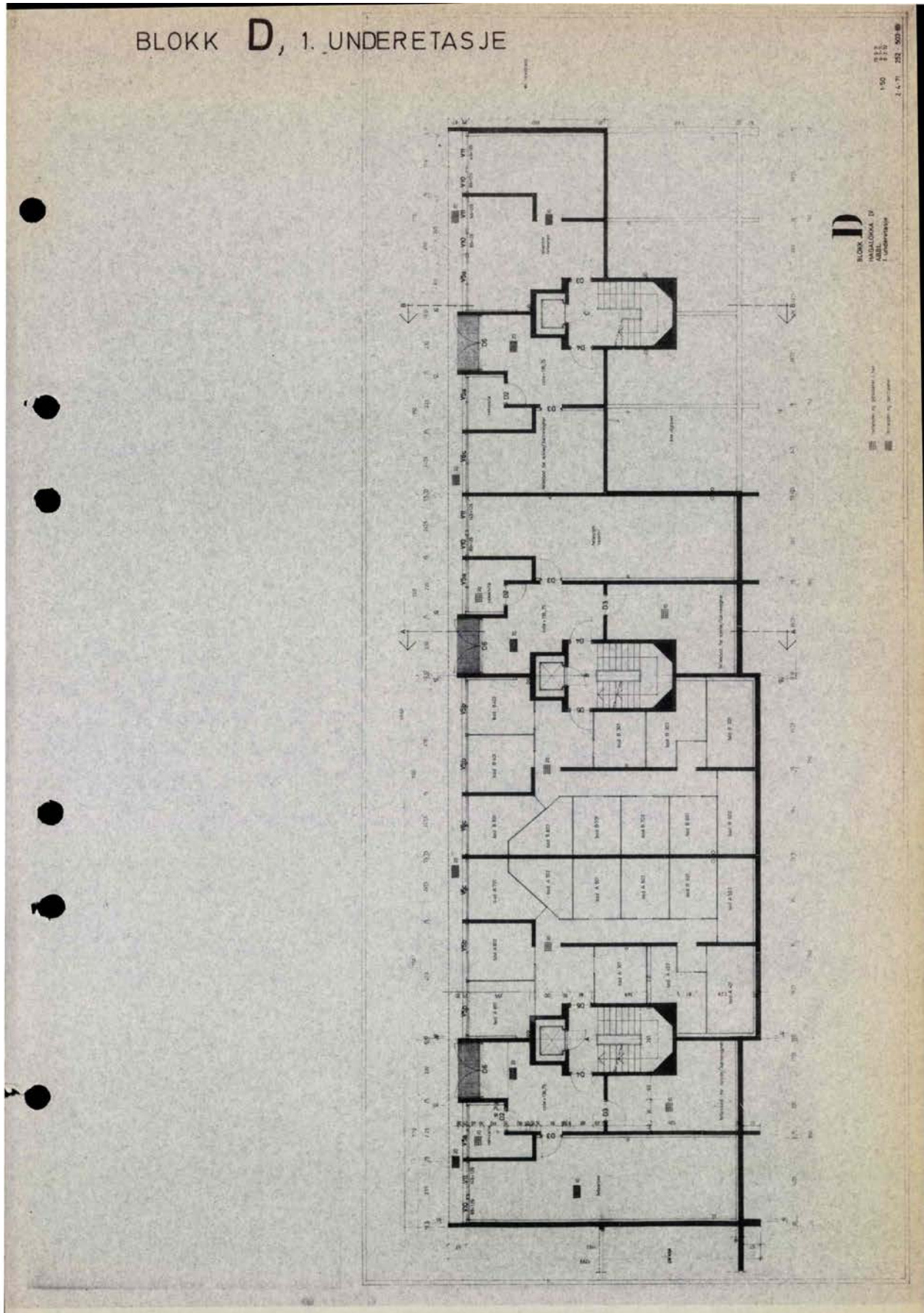
Leilighet nr.	Leilighet nr.	Leilighet nr.	Leilighet nr.	Leilighet nr.	Leilighet nr.
Snr. 4 A 301	Snr. 5 A 302	Snr. 21 B 301	Snr. 22 B 302	Snr. 36 C 301	Snr. 37 C 302
Snr. 6 A 401	Snr. 7 A 402	Snr. 23 B 401	Snr. 24 B 402	Snr. 38 C 401	Snr. 39 C 402
Snr. 8 A 501	Snr. 9 A 502	Snr. 25 B 501	Snr. 26 B 502	Snr. 40 C 501	Snr. 41 C 502
Snr. 10 A 601	Snr. 11 A 602	Snr. 27 B 601	Snr. 28 B 602	Snr. 42 C 601	Snr. 43 C 602
Snr. 12 A 701	Snr. 13 A 702	Snr. 29 B 701	Snr. 30 B 702	Snr. 44 C 701	Snr. 45 C 702
Snr. 14 A 801	Snr. 15 A 802	Snr. 31 B 801	Snr. 32 B 802	Snr. 46 C 801	Snr. 47 C 802
Snr. 16 A 901	Snr. 17 A 902	Snr. 33 B 901	Snr. 34 B 902	Snr. 48 C 901	Snr. 49 C 902

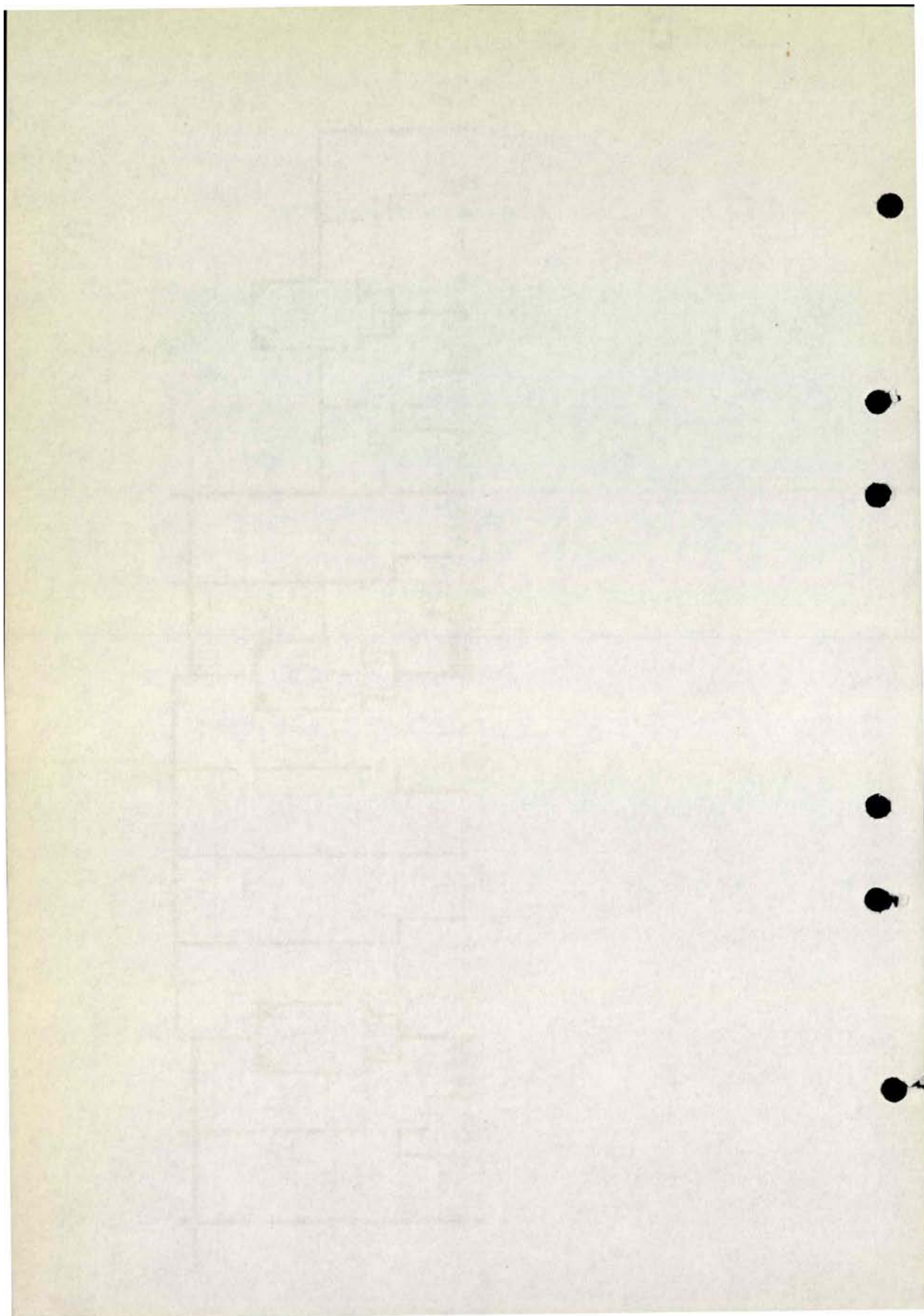
D

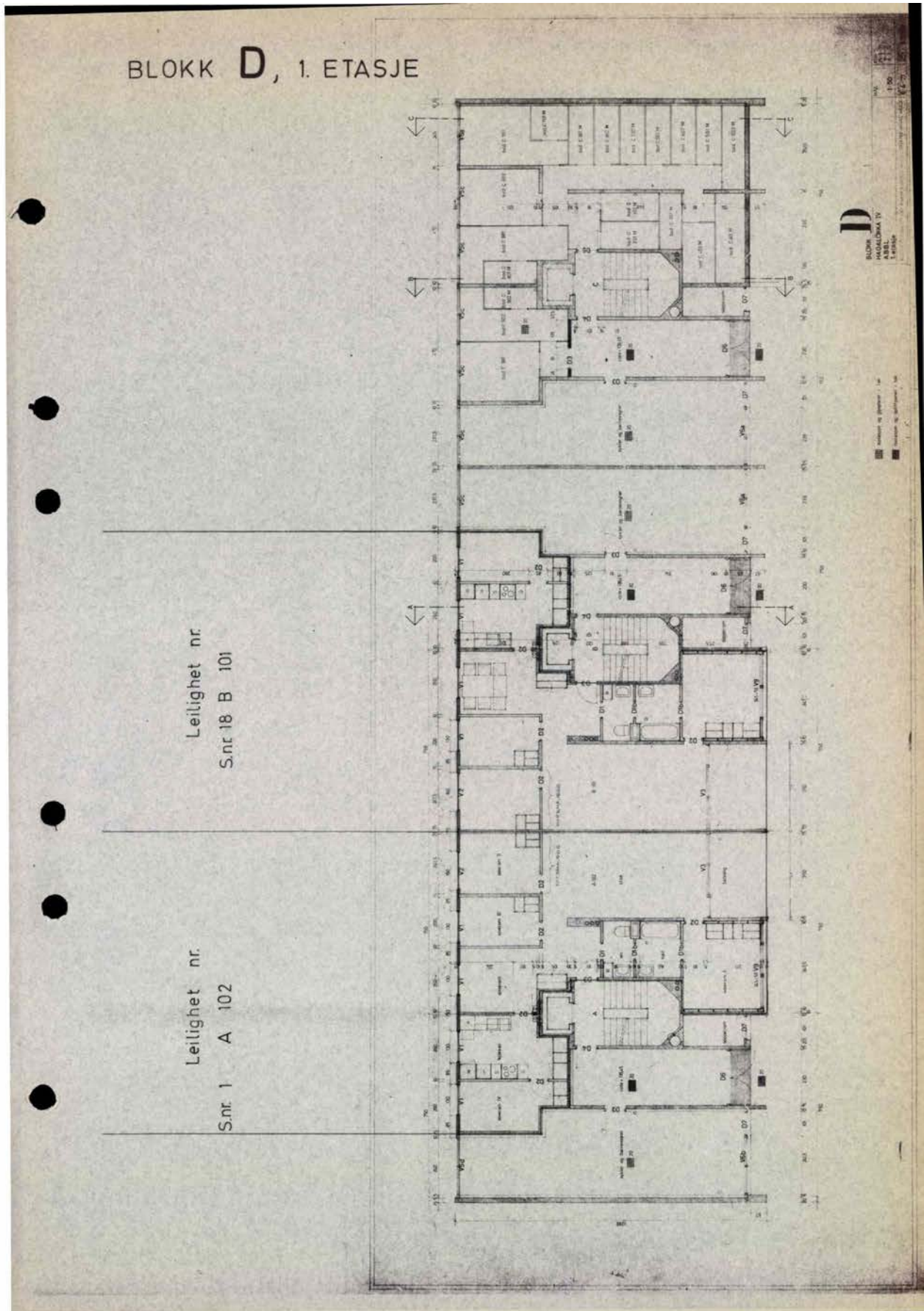
BLOKK D
HAGALØVA 74
2880 ÅSHEI
Eier: Hordaland fylkeskommune
Oppmåling: 1:500
Dato: 1973-12-15

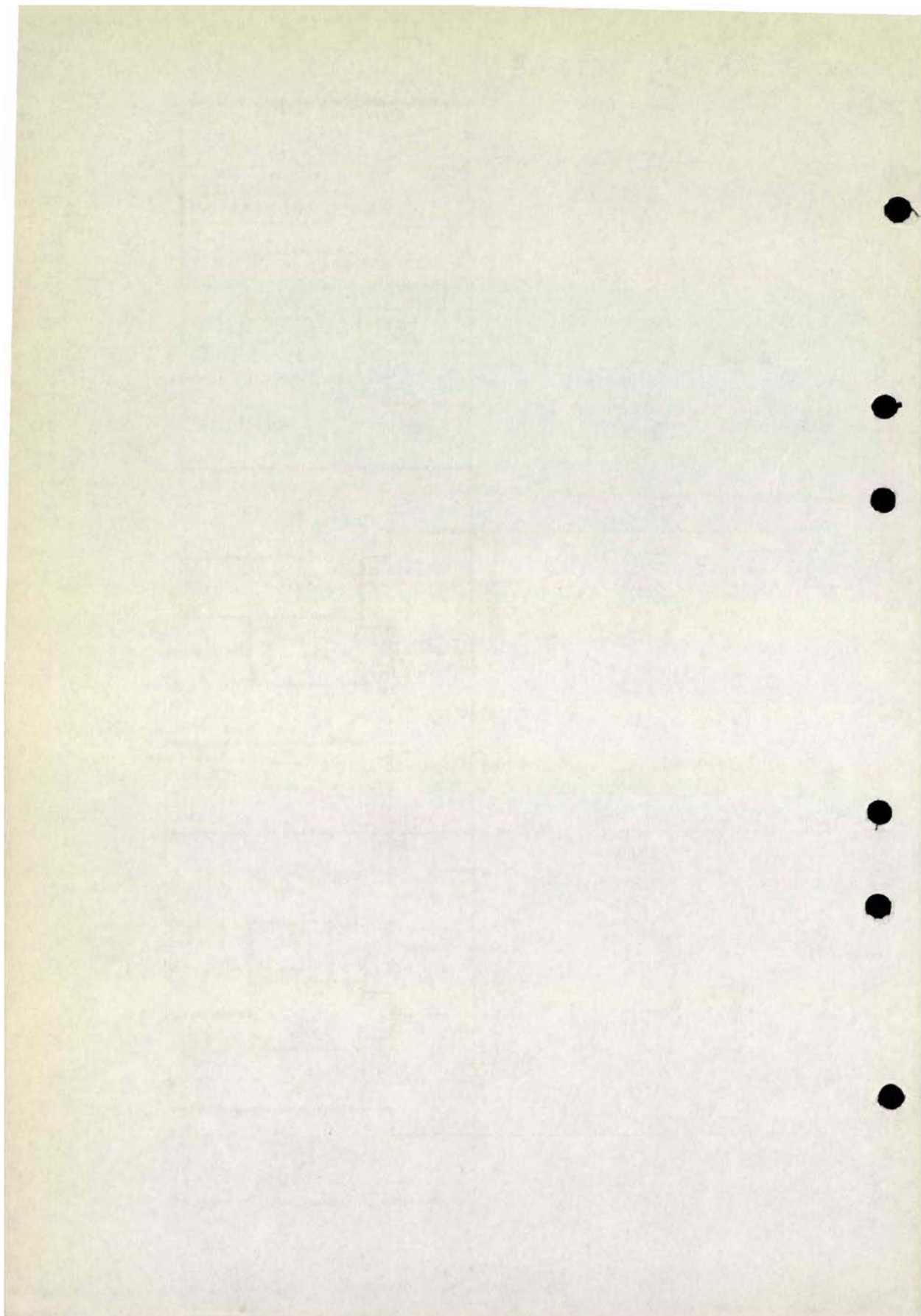


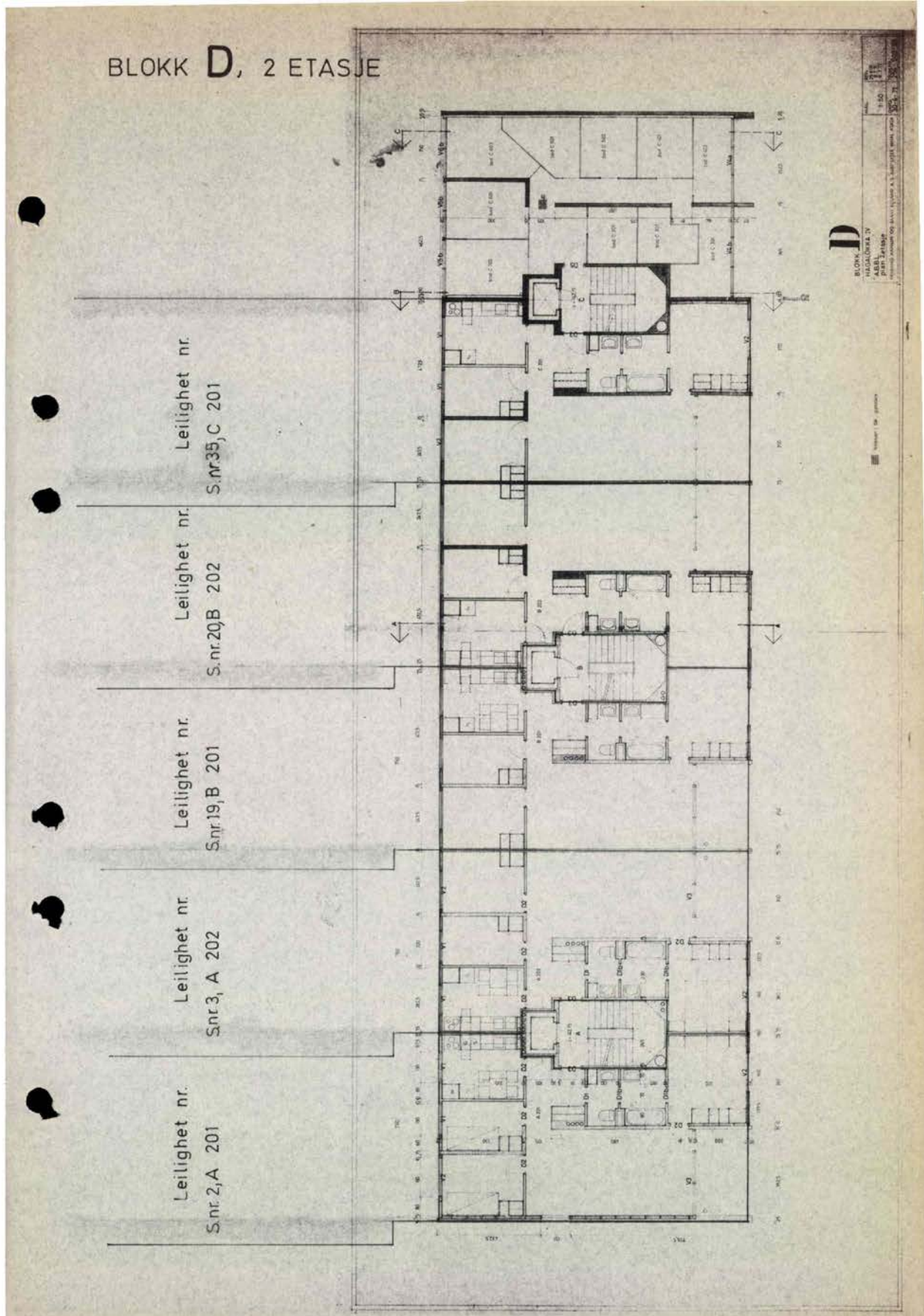


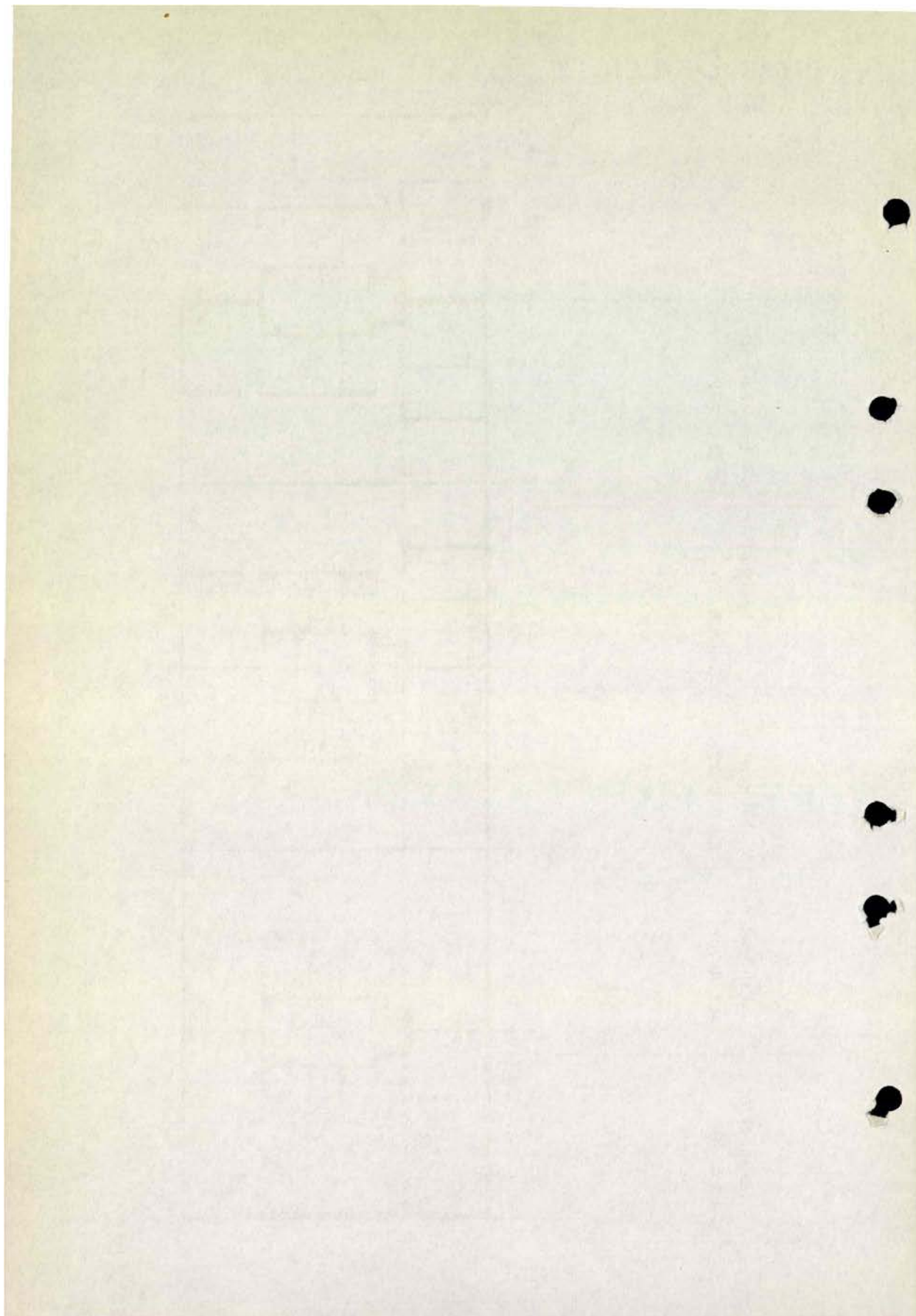




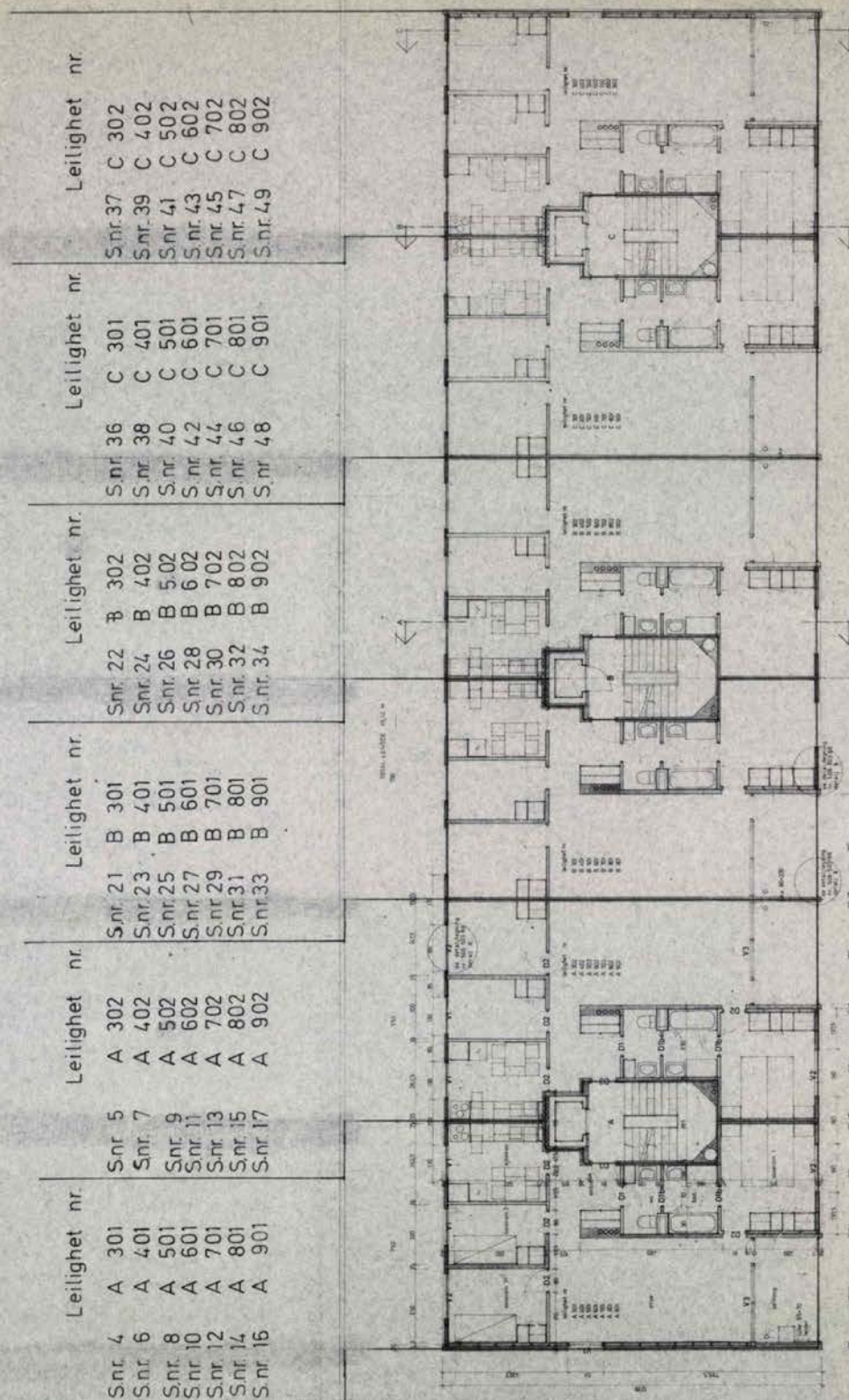






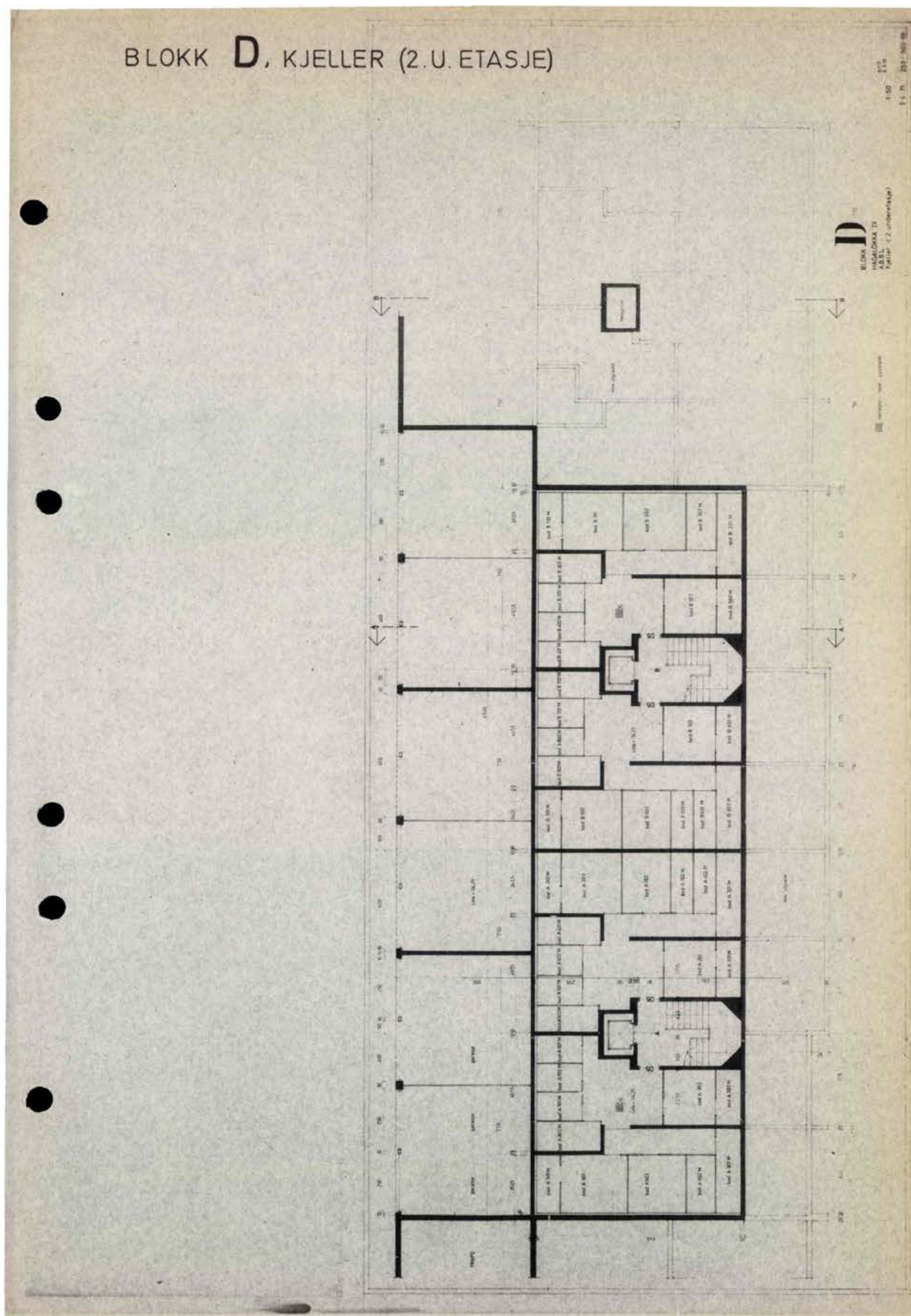


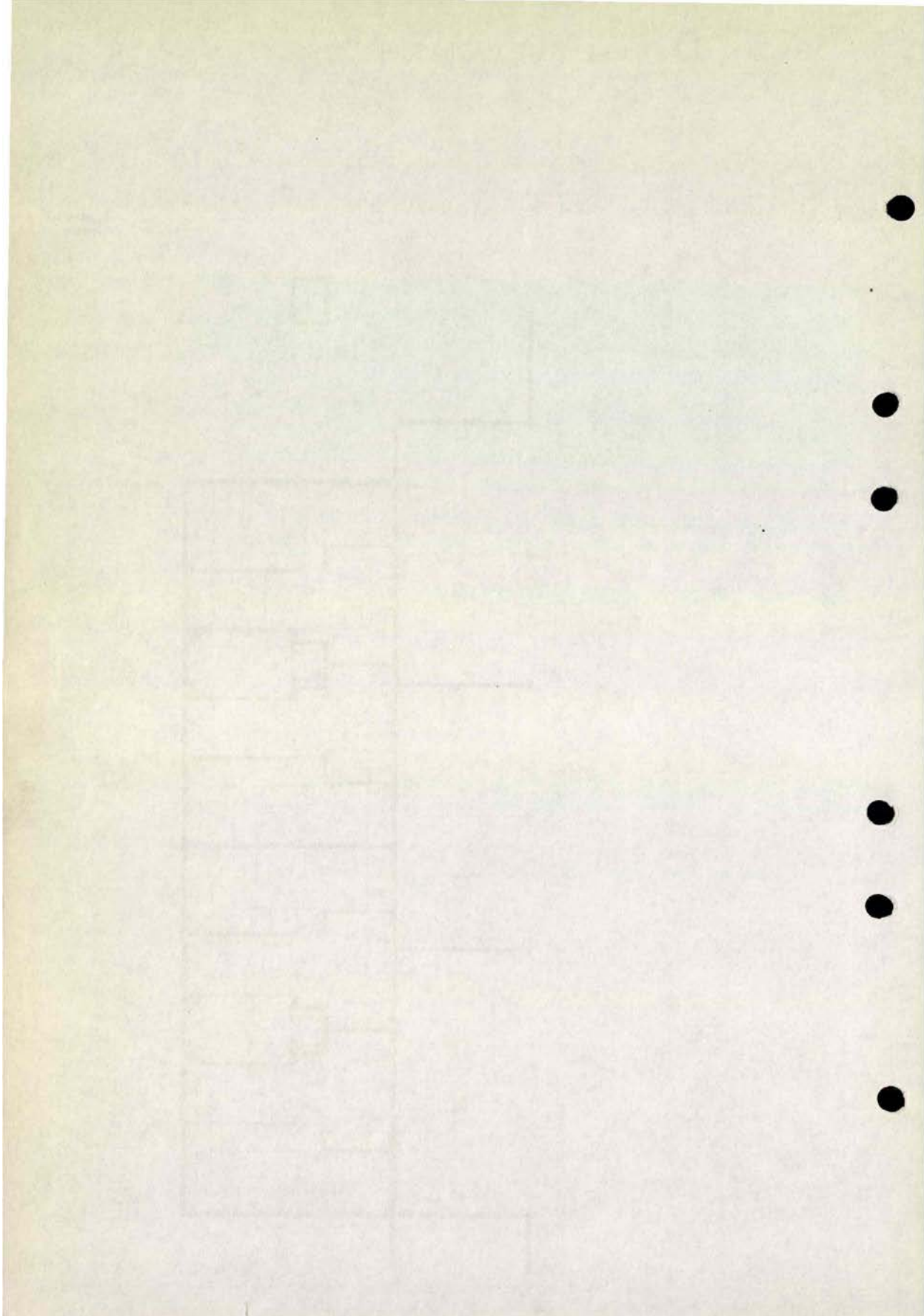
BLOKK D 3-9 ETASJE



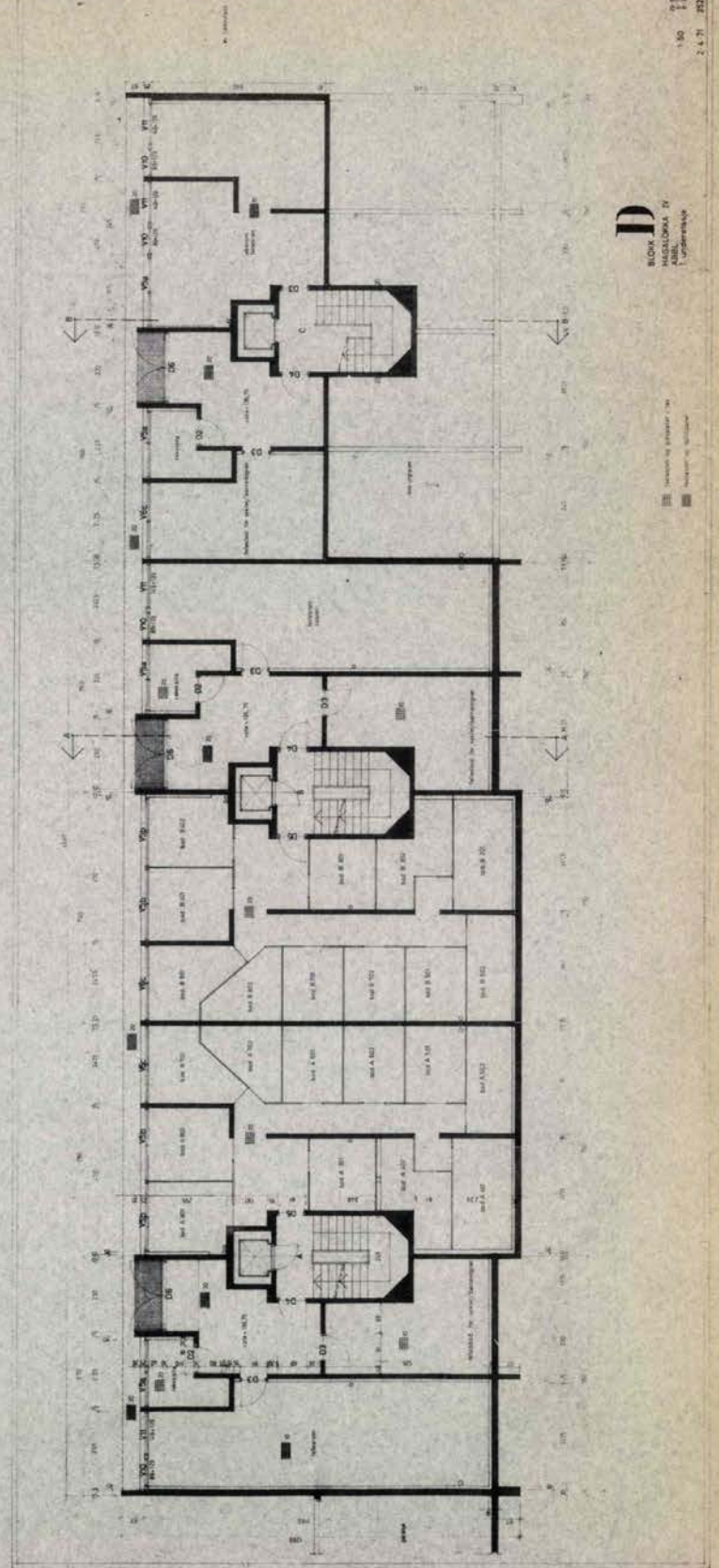
D

BLOKK D	3-9 ETASJE
ABRI	ABRI
3-9. ETASJE	3-9. ETASJE
1973/13548/100	1973/13548/100





BLOKK D, 1. UNDERETASJE





vedtatt
 Kjøpekontrakt av 5/12 1973 stemplet for kr. 1.000,- forevist
 Merkene kassert 3/11 1974 av herredsskriveren
 For herredsskriveren i Asker og Bærum
J. V. Sandness - benn.
 S K J Ø T E



Undertegnede ASKER BOLIGBYGGELAG A/L, Asker,
 skjøter og overdrar herved til

Else Lill Skogen Madsen og Tore Madsen
 gnr. 5, bnr. 70, seksjon ...107....., Fredbosvei 55
 i Asker.

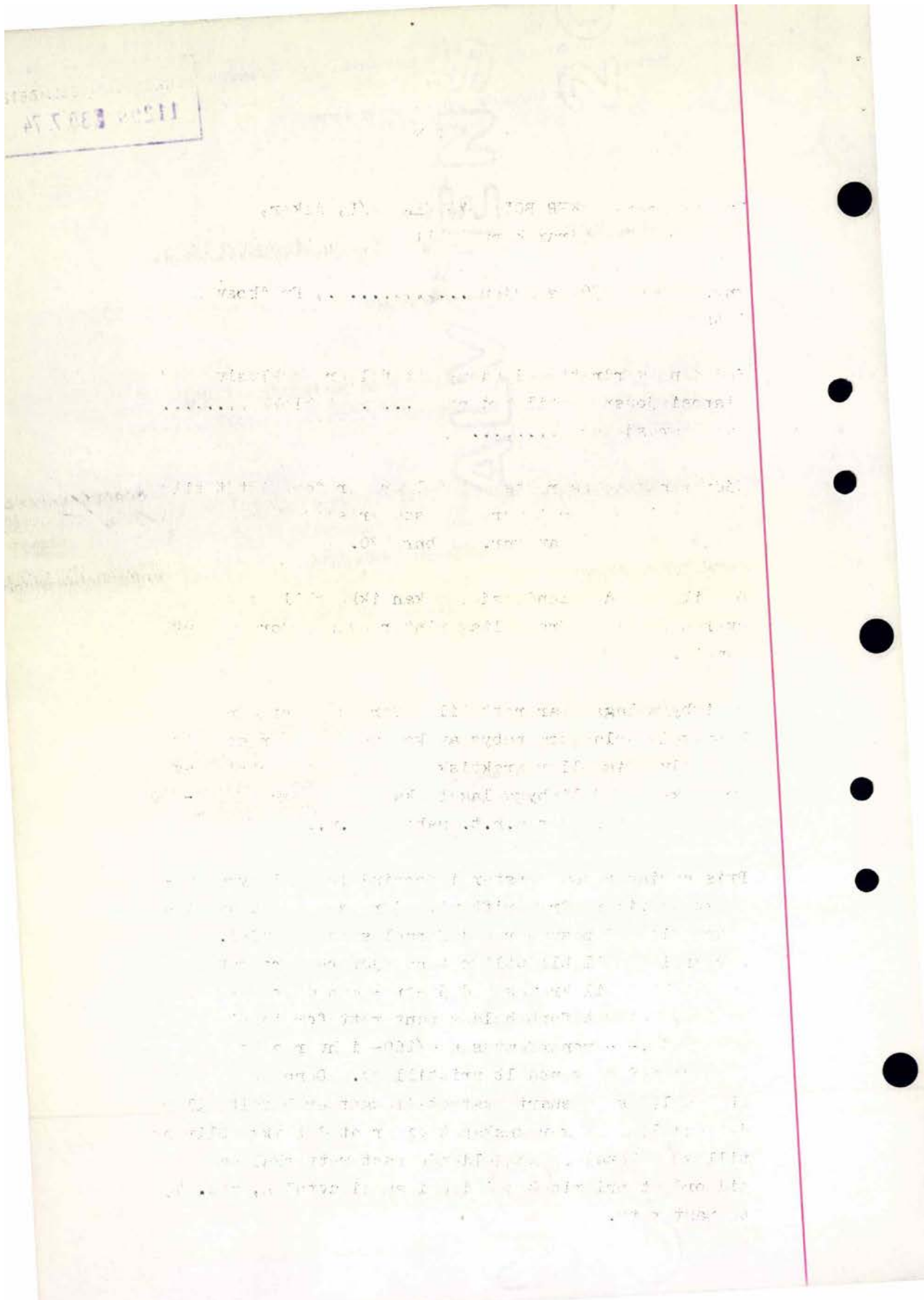
Med den overdratte eiendomsrett følger eksklusiv
 disposisjonsrett til bod nr. C 1002 E, i blokk ...A....
 samt garasje nr. ..G 61.. C 1002 EM

Kjøperen og hans rettsetterfølgere er forpliktet til
 å delta i den sameieforening som er stiftet med de
 øvrige 107 eiere av gnr. 5, bnr. 70.

De tilskjøtede eiendomsdeler kan ikke skilles fra
 hverandre eller fra deltagerinteressen i foran nevnte
 sameie.

Boligbyggelaget har rett til å foreta endringer av
 bebyggelsesplan som påbys av kommunen, eller som viser
 seg nødvendig eller praktiske ved gjennomføringen av
 prosjektet. Boligbyggelaget skal også ivareta pro-
 sjektets interesser m.h.t. naboene m.v..

Prisendringer som oppstår i forbindelse med byggepro-
 sjektets videre fremdrift vil gjøre seg gjeldende i de
 respektive kjøpesummer med forholdsmessig andel.
 Fordyrelser vil bli utlignet på kjøperne pro rata, og
 innbetaling vil kreves med 3 -tre- måneders varsel.
 Boligbyggelaget forbeholdes panterett for inntil
 kr. 5.000,- -kronerfemtusen 0/100- i hver seksjon til
 sikkerhet for eventuelt pristillegg. Denne panterett
 skal avlyses så snart ekstratillegget er betalt eller
 det endelige byggeregnskapet viser at det ikke blir noe
 tillegg å betale. Angjeldende panterett skal ha
 sideordnet prioritet med den i sameieavtalen, pkt. 4, nevnte
 panterett.





- 2 -

Asker Boligbyggelag A/L har forkjøpsrett i tre år.
~~Skjøtningen skjer forøvrig i henhold til kjøpekontrakt~~
~~av 20. juli 1973 og 5. desember 1973.~~

Kjøpesummen er kr. ...460.000,-.... som er avgjort på
omforenet måte.

A s k e r, den 6. desember 1973.
ASKER BOLIGBYGGELAG A/L

.....
Bjørn Vesterdal.....
Britt Hagen.....
Tomm-A. Ebbestad

Vi/jeg bekrefter at ...Bjørn Vesterdal..... og T.-A. Ebbestad
og Britt Hagen..... har underkrevet dette
dokument i vårt/mitt nærvær, og at underskriverne er
over 20 år.

.....
navn Steinar Skjetne
fødselsdato: 8/4-1924
adresse: Slemmestadvn. 27,
1370 Asker.

.....
navn Per Østern
fødselsdato: 25/9-1918
adresse: Trollhaugen 18,
1370 Asker.



Asker
kommune

Vedtatt av Asker kommunestyre 6. mai 2025

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Innhold:

GENERELLE BESTEMMELSER	4
1. Forholdet til vedtatte arealplaner	4
2. Krav om reguleringsplan	4
3. Rekkefølgekrav	6
4. Utbyggingsavtaler	8
5. Definisjoner	8
6. Samfunnssikkerhet	8
7. Teknisk infrastruktur	9
8. Vei, transport og parkering	9
9. Miljøkvalitet og forurensning	10
10. Natur, landskap og grønnstruktur	13
11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø	16
BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL	17
12. Fellesbestemmelser til arealformål	17
13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse	20
14. Bestemmelser til småhusområder	22
15. Bebyggelse og anlegg	27
16. Bestemmelser til andre byggeområder	29
17. Grønnstruktur	32
18. Landbruks-, natur og 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 kartgrunnlaget, fra GeoNorge, med aktsomhetskart) fremgår av kommunens kartløsning, som er tilgjengelig på kommunens nettside www.asker.kommune.no.

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

1. Forholdet til vedtatte arealplaner

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

Følgende kommunedelplaner gjelder i Asker:

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende planer gjelder uansett i sin helhet:

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

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

2. Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

2.2.1 Områder avsatt til byggeformål

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

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

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

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse utenfor 100-metersbeltet langs 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 ivaretatt i gjeldende reguleringsplan, kreves ny reguleringsplan utarbeidet ved endring av virksomhet som medfører:

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

Denne bestemmelsen gjelder ikke jernbanevirksomhet. Bestemmelsen gjelder heller ikke ved midlertidig anleggsarbeid og vedlikehold av eksisterende 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 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:

- 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.
- 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.
- Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted innen planområdet for kommunedelplan Holmen – Slependsen, før nødvendig skolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
- Innenfor felt BJ1, Elnes, skal det avsettes areal til offentlig formål, barnehage og omsorgsboliger.

3.1.2 Vann- og avløpskapasitet:

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

3.1.3 Transportkapasitet:

- a. Nord for 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.
- b. Nesbru senterområde (felt HM1) kan ikke utbygges før ny E18 for strekningen Slependeren – Drengsrud er ferdigstilt i henhold til kommunedelplan for E18 -korridor i Asker, Slependeren – Drengsrud, vedtatt 08.11.2016
- c. Før det gis rammetillatelse for boliger i felt BL1/BL2 (Blakstad sykehus) eller felt VE2 (Vettrø hotell), skal det være gjennomført tiltak som sikrer at samlet bolig-/nærings-/tjenestetrafikk med personbil fra disse feltene, ikke overstiger det antall kjøretøy/yrkesdøgn (YDT) som disse områdene genererte ved tidligere virksomhet som sykehus og hotell. Tiltak som sikrer dette, skal fastsettes ved regulering.
- d. Innenfor planområdet for kommunedelplan Holmen-Slependeren gjelder rekkefølgebestemmelser for transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slependeren § 4 Rekkefølgekrav.
- e. På Dikemark kan det etableres ny virksomhet, næring og/eller inntil 250 boliger, i eksisterende tidligere sykehusbebyggelse på felt D1 og D2, uten at det stilles rekkefølgekrav knyttet til transportkapasitet.

3.1.4 Trafikksikkerhet

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

3.1.5 Utbyggingsrekkefølge Slemmestad

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

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

Opplysning:

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

4. Utbyggingsavtaler

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

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

5. Definisjoner

5.1 Definisjoner (pbl. § 11-9, nr. 5)

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

6. Samfunnssikkerhet

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

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

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

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

6.1.2 Områdeskred

For alle reguleringsplaner og tiltak i områder under marin 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. I «Under marin grense» inngår marin strandavsetning, hav- og fjordavsetninger, og kan inneholde kvikkleire soner jf. aktsomhetskart i kommunens kartløsning.

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

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

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

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

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

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

Asker kommunes til enhver tid gjeldende veileder for lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for plan- og byggesaker. Ved søknad om tiltak skal det redegjøre for overvannshåndtering, og løsninger skal fremgå av utomhusplaner eller situasjonskart. Det skal redegjøres for tiltak ved regulering. Flomveier og fordrøyningsareal skal avsettes i 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 samferdselslinjen må det foreligge positiv uttalelse fra Viken Fylkeskommune.

9. Miljøkvalitet og forurensning

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

9.1.1 Klimagassberegning

Klimagassberegninger skal utarbeides ved:

- 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

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

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

10. Natur, landskap og grønnstruktur

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

10.1.1 Arealer for masseforvaltning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 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 ivarettatt.

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:

- a. Minste avstand 30 meter i områder avsatt til LNF
- b. 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:

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

10.6.2 Vegetasjonsbelte:

Innenfor hensynssone H560_1 skal det langs 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:

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

- g. Offentlig godkjente vann- og avløpsanlegg, forutsatt at disse ikke medfører søknadspliktige terrengendringer.
- h. Tilbygg på inntil 8m² for sanitæranlegg når følgende vilkår er oppfylt:
- 1) Tilbygget er nødvendig for å sikre 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, tradisjonslokaliteter, tradisjonelle industrimiljøer og anlegg, inkl. Is dammene, bergverk/gruvevirksomhet etc. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart, og områdenes særpregede miljø og identitet skal sikres. Også parker, friareal, hager, alleer og verdifulle trær skal i størst mulig grad bevares. Nye bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur, gateløp, høyder, volum og formspråk. Nye tiltak skal ikke redusere området 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:

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

For bebyggelse med høy verneverdi gjelder følgende:

- Riving av bebyggelse, herunder konstruksjoner og anlegg, er ikke tillatt.
- Bygningene kan settes i stand under forutsetning av at takform, fasadeutforming, materialbruk og detaljering er lik eksisterende, eller tilbakeføres til tidligere utseende.
- 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 SEFRAC-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 SEFRAC-registrert, med ikke avklart verneverdi, kan kommunen stille krav om kulturminnefaglig vurdering av verneverdien til kulturminnene, bygningene eller anleggene. Dette omfatter også tradisjonslokaliteter og alle andre typer kulturminner fra nyere tid, som ikke er automatisk fredet i henhold til Lov om kulturminner.

11.1.4 Kulturminne som sekundær boenhet

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

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

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

11.1.5 Ved søknad om riving av 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 miljøet 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 terreng høyde 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)

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

12.3.2 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal lekeareal (MUA)

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

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

12.4.1 Byggegrense mot kjørevei

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

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

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

12.4.2 Byggegrense mot gang og sykkelvei

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

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

Avstand måles fra midtlinjen i gang og sykkelveien.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse

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

Utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter tillates kun i prioriterte 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

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

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

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

13.4.1 Støttemur og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense.

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

- De mindre tiltakene ikke er i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt 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:

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

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

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

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

13.5.1 Frittliggende garasje eller uthus o.l.

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

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

- a. Tiltak har maksimal størrelse på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet,
- b. Tiltaket har maksimal gesimshøyde 2,0 meter målt til ferdig planert terreng og skal plasseres min. 1 meter fra regulert vei.
- c. Plassering av tiltaket ikke kommer i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, 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*¹ (GBS) tillates kun frittliggende småhusbebyggelse som angitt i bestemmelsene nedenfor.

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

Bestemmelsenes kapittel 14 gir rammer for bebyggelsens utnyttelse og utforming.

14.1.2 Terrengendringer utenfor byggverkets fotavtrykk

Bygg skal plasseres i forhold til terreng i tråd med bestemmelse 12.2.1. Såfremt ikke annet er bestemt i reguleringsplan skal minimum 50 % av tomtens areal holdes fri for terrenginngrep, herunder også byggegrøper 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 trafiksikker 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 overstyrer 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/kobbehus 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/kobbehus 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 overstyrer denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 15 %.

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

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

14.4.4 Høyder

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

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

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

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

14.4.5 Garasje bod, uthus og andre lignende bygninger

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

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

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

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

14.4.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, gjelder bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.³

Innenfor planer som tillater garasje på 35 m² BYA tillates denne oppført på 36 m² BYA.

14.4.7 Tak

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

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner.

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

14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet langs 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. En 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 overstyrer 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/kobbehus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:

- Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
- Gesimshøyde for ark/opplett/kobbehus 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 tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5m fra gavlvegg.
- b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 m²

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

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

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

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

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

14.5.6 Parkering

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

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

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

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

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

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

15.1.1 Byggeformål BA1

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

15.1.1.1 Byggeformål BA1.1 (Føyka)

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

15.1.2 Byggeformål BA2

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

15.1.3 Byggeformål BA3

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

15.1.4 Byggeformål BA4

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

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

Innenfor BA4.1 kan det etableres offentlig eller privat tjenesteyting som omfatter boliger med sosiale boformer for eldre, eller personer med nedsatt funksjonsevne.

Øvre Hagen gård, felt ÅN3, tillates bygget om til boliger innenfor eksisterende bebyggelse.

Gårdstunet skal opprettholdes og anlegget tilpasses kulturlandskapet.

Eksisterende terreng og vegetasjon skal inngå som et aktivum i bofelleskapet.

Nødvendige tiltak skal iverksettes slik at tilstøtende landbruksarealer skjermes og landbruksdrift kan pågå uforstyrret.

15.1.4.2 Byggeformål BA4.2 (Blakstad sykehus og Vettre)

Innenfor BA4.2 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.²

Ved ny regulering av Vettre hotell, skal det inn mot Løkenesskogen naturreservat avsettes en buffersone som sikrer naturmangfold, landskap og avrenning i naturreservatet.

15.1.4.3 Byggeformål BA4.3 (Tronstad)

Innenfor BA4.3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, herunder museumsvirksomhet.

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel
2. Se rekkefølgekrav i bestemmelse 3.1.3.c

16. Bestemmelser til andre byggeområder

16.1 Fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 3, 5 og 6)

16.1.1 Grunneiendom

I områder avsatt til fritidsbebyggelse eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF er oppdeling av eksisterende grunneiendom ikke tillatt.

16.1.2 Fritidsbebyggelse utenfor 100 metersbeltet langs 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 utnytting skal ikke overskride %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal overskrider ikke 125 m².

Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

d. Utebelysning

Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

16.1.3 Fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrensen mot 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

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

16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBF) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3 og 5)

Innenfor KBF tillates bolig- og fritidsbebyggelse. Fritidsbebyggelse i tråd med reguleringsplan/bestemmelsene i punkt 16.1, og boligbebyggelse i tråd med reguleringsplan.

16.2.1 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig

Innenfor KBF kan eksisterende fritidsbolig bruksendres til helårsbolig, under følgende forutsetninger:

- 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, før ny reguleringsplan er vedtatt, jf. 2.6.4.

Ikke bebygde tomter kan kun bebygges med fritidsbolig.

Ny reguleringsplan kan åpne for at eksisterende fritidsbolig innenfor området avsatt som KBF kan bruksendres til helårsbolig under følgende tillegg til 16.2.1:

- Hensynet til naturverdier skal sikres.
- Utnyttelsen for boliger og fritidsboliger skal være lik, inntil 70 m² BRA og med et frittliggende uthus på inntil 15 m² BYA.
- Utsprenging av kjellere tillates ikke.

16.2.3 Veier og stier på Brønnøya

Veienes og stienes nåværende standard forutsettes opprettholdt.

Opplysning: Se bestemmelse 16.1 om fritidsbebyggelse.

1. *Se Forskrift om renovasjon, Asker kommune*

2. *Se tillegg 4, definisjon av trygg skolevei*

16.3 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 5 og 8)

I områder avsatt til sentrumsformål skal himlingshøyde i bebyggelsens første etasje langs strøgsgater¹ 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 strøgsgate.*

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 allmennhetens 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 utnytting for boligbebyggelsen skal ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 300m² BYA.
- c. eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
- d. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
- e. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.
- f. Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til gjeldende vei- og gatenorm².
- g. Nye tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

Bestemmelsen gjelder ikke for tomter med areal på inntil 2000m² som er bebygget med bolighus, rammen for utvidelse av slik bebyggelse følger av bestemmelse 18.3.1.

18.2.2 Terrengendringer og deponering av masser

Større terrengendringer som utfylling, oppbevaring utover 300m³ eller uttak av masser som ikke inngår i «gården som ressurs» må følge av reguleringsplan. Krav om reguleringsplan gjelder ikke terrengendringer som er unntatt søknadsplikt etter pbl. § 20-5.

Mindre justering av eksisterende fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeiter med mindre utfylling av rene masser (maks 10000m³) for å forbedre dyrkingsforhold og øke dyrket areal på dårlig arrondert jord tillates også uten reguleringsplan. Søknad sendes til landbrukskontoret.

Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6; 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.

1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
2. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

18.3 LNFR-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 utnyttning skal ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 200m² BYA.
2. Eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
3. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
4. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

c. Boenheter

Tomten kan inneholde inntil én hovedbruksenhet, samt én integrert sekundær boenhet på inntil 60 m² BRA + bodareal på inntil 5m² BRA, og garasje. Areal til overbygget parkering medregnes i maksimal størrelse av sekundær boenhet.

d. Uteoppholdsareal

1. Uteoppholdsareal for hovedbruksenhet skal være minimum 200 m², hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal.
2. Uteoppholdsareal for sekundær boenhet skal være minimum 30 m²
3. Uteoppholdsareal skal ha støynivå under Lden 55dB, og 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 friluftsliv- 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 utnyttning ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal ikke overstige 125 m².
3. Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

d. Utebelysning

Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

f. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.3 Bruksendring

Eksisterende fritidsbolig kan bruksendres til helårsbolig under de forutsetninger som følger av bestemmelse 16.2.1 Felt KBF.

Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.

1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.

2. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.

18.4 LNFR- areal for spredt næringsbebyggelse – LNFN Rødbysætra (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 11-11, nr. 2)

Innenfor området avsatt til LNF spredt næringsbebyggelse felt LNFN Rødbysætra tillates næringstiltak knyttet til naturopplevelser, undervisning og overnatting. Slike tiltak omfattes ikke av det generelle byggeforbudet i 18.1. Før området inngår i reguleringsplan kan samlet BYA på eiendommen ikke overstige 700 m², hvor av 200 m² skal være biloppstillingsplass.

Opplysning:

1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.

19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

19.1 Farled (hoved- og biled) (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

I farled er det ikke tillatt med tiltak eller inngrep som vanskeliggjør for, eller kommer i konflikt med, bruken som farled.

Opplysning: Forbudet gjelder bl.a. tiltak som bøyer og dumping av masse eller gjenstander. Søknad om tiltak skal behandles av Kystverket etter havne- og farvannsloven.

19.2 Småbåthavn (jf. pbl. §§ 11-7, nr. 6, 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

Innenfor område avsatt til småbåthavn med tilhørende strandsone er det tillatt med reparasjon/vedlikehold på eksisterende godkjente bygninger og anlegg, forutsatt at dette ikke medfører utvidelse eller endring.

Det tillates riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring. Småbåthavners land- og bryggeanlegg skal være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

Etablering av småbåthavn tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

Opplysning: Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø, og 2.1 krav om reguleringsplan.

19.3 Friluftsområde i sjø (pbl. §§ 11-7, nr. 6 og 11-11, nr. 3 og 5)

Innenfor området avsatt til friluftsområde i sjø tillates tilrettelegging for allmenhetens bruk av området.

19.4 Drikkevann (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

Det er følgende drikkevannskilder i Asker kommune:

Setervannet, Sandungen, Striglevann og Husebyvannet. Bjørvann er krisevannkilde.

Drikkevannskildene er gitt arealformål drikkevann i arealplankartet, og nedslagsfeltet for de aktuelle vannene er merket med sikringssone H110 nedslagsfelt drikkevann, med tilhørende bestemmelser i 21.1 og 18.1.3.

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø

20.1 Hensynssone landskap (villalandskap), H550 (pbl. §§ 11-8, c og 11-9, nr. 5 og 6)

For områder med 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:

- a. Stedets egenart og særpregede kulturmiljø skal opprettholdes.
- b. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal ta hensyn til kulturmiljøet, herunder dynamittfabrikken, de verneverdige bolighusene og Kongsdelene kirke.
- c. Alle bolighus med tilhørende uthus bør bevares.
- d. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at det er tatt et helhetlig hensyn til kulturmiljøet. Kommunen skal innhente uttalelse fra Viken fylkeskommune.

20.3.4 Hensynssone historisk veifar H570_4

Veifarene skal bevares. Ved skogsdrift og andre tiltak skal veifarene sikres mot skade innenfor hensynssonen. Veifarene skal ryddes, holdes åpne, og være tilgjengelig for ferdsel.

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

21. Hensynssoner fare og sikring

21.1 Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann, H110 (pbl. § 11-8, bokstav a, § 11-11 nr. 6)

21.1.1. Forbud mot tiltak

Innenfor sikringssonen tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd, unntatt tiltak på eksisterende bygninger. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse innenfor nedslagsfeltet. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssonen skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder klausuleringsavtaler. Forbudet i første ledd, første setning, gjelder ikke landbrukstiltak, slike tiltak innenfor nedslagsfeltet reguleres av bestemmelse 18.1.3.

21.1.2 Forbud mot ferdsel og aktiviteter ved 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-spredd 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 hensynsone H350_4 (5 kPa) tillates ikke tiltak før området inngår i reguleringsplan.
- b. Innenfor hensynssone H350_5 (2 kPa) tillates tiltak etter pbl. § 20-1 på tomter med eksisterende bebyggelse. Oppføring av ny bebyggelse i form av ene- og tomannsboliger tillates. Annen type bebyggelse kan ikke tillates før det er fremlagt dokumentasjon på at planlagt bebyggelse ikke utløser vesentlig økt risiko.

21.7 Faresone skytebane H360 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved bruk av skytebane er fareområdet ikke åpent for allmenn ferdsel.

22. Hensynsone infrastruktur

22.1 Infrastruktursone miljølokk, H430 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Innenfor infrastruktursone for miljølokk, H430, gjelder bestemmelser i kommunedelplan for E18-KORRIDOREN I ASKER, SLEPENDEN – DRENGSRUD, vedtatt 8.11.16.

23. Båndleggingssoner

23.1 Båndlagt areal etter naturmangfoldloven, H720 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor hensynssone H720 skal det foreligge positiv uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken.

23.2 Båndlagt areal etter lov om kulturminner, H730 (pbl. § 11-8, bokstav d)

23.2.1 Generelt

Området er båndlagt i påvente av en avklaring om fredning etter Lov om kulturminner. Området skal behandles som fredet inntil det foreligger endelig fredningsvedtak. Alle tiltak innenfor området skal godkjennes av Viken fylkeskommune.

23.2.2 Automatisk fredet kirke og -gravplass

Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredet kirke og gravplass med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Innenfor middelaldergravplass er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Alle tiltak

innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

23.3 Båndlagt areal etter markaloven, H735 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Innenfor markagrensen vist på kommuneplanens arealplankart gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» som ble vedtatt av kongen i statsråd og 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.



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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene 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.

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. AVTREKKSVENTILATORER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- 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 PLUSS

- 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. **PLUS**dekningen 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



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.



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Fredbos vei 55
1383 ASKER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Petter Mamen-Lund

Telefon: 916 14 722
E-post: petter.mamen-lund@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 viderefremidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre