

A modern dining room with a light-colored wooden table and tufted beige chairs. In the background, there is a kitchen with dark grey cabinets and a built-in oven. A still life painting of food and drink hangs on the wall, and three black cylindrical pendant lights are suspended over the table.

aktiv.

Skolebakken 8C, 3470 SLEMMESTAD

**Lys og moderne leilighet i
sjarmerende og historisk bygg -
garasje - sentralt m/gangavstand
til buss/båt og kjøpesenter**



Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig

Christian Thordén Salvesen

Mobil 970 53 838

E-post christian.thorden.salvesen@aktiv.no

Aktiv Asker

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 92 056,-
Omkostn.: Kr 153 440,-
Total ink omk.: Kr 6 235 496,-
Felleskostn.: Kr 4 814,-
Selger: Jean Stephansen
Margarita Zelichenko

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1917
BRA-i/BRA Total 103/109 kvm
Tomtstr.: 3631.7 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 238, bnr. 448
Snr. 11
Oppdragsnr.: 1110250218

Velkommen til ditt nye hjem!

Velkommen til Skolebakken 8C - Tiltalende leilighet over to plan med sentral beliggenhet.

Leiligheten ligger i den tidligere skolebygningen i Slemmestad som ble ombygget til leiligheter og restaurert i 2022. Boligen holder nyere, god standard og fremstår lys og moderne, med god takhøyde og store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys.

Eiendommen har kort gangavstand til nye Rortunet kjøpesenter med et variert utvalg av butikker og servicetilbud.

- Tre flotte bad
- Tre soverom
- Balkong
- Garasje
- Egen inngang til u etasje, klargjort for hybel (se salgsoppgave)
- Ekstra takhøyde
- Kort vei til Slemmestad sentrum
- Kort vei til hurtigbåt
- Gange til skoler/barnehager
- Gange til idrettsforening m/fotball, håndball, innebandy og allidrett

Velkommen til visning!

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Nabolagsprofil	67
Budskjema	263

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 103 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 109 kvm

TBA: 13 kvm

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 43 kvm Soverom, bad, kott, bad/vaskerom, soverom 2

1. etasje

BRA-i: 60 kvm Stue/kjøkken, soverom, entré, bad 1.etg

TBA fordelt på etasje

1. etasje

13 kvm Overbygd veranda

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 kvm Bod i felles rom i kjeller

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. Arealoppmåling baserer seg de arealer som er måleverdige ihht målregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner ihht godkjente tegninger. 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. Oppmålte areaer er ikke kontrollert opp mot godkjente byggemelding/tegninger. I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden. BRA-e gjelder bod i kjeller. 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. Rom utenfor boenheten kan i enkelte tilfeller omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan

påvirke boligens BRA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3631.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Ideell andel av fellestomt, pent opparbeidet med sittegrupper og lekeplasser.

Beliggenhet

Skolebakken 8 C ligger i den gamle skolebygningen i Slemmestad, i et tilbaketrukket og barnevennlig område ved Slemmestad stadion med fotballarena og idrettshall. Slemmestad ungdomsskole ligger like ved, mens barnehage og barneskole nås på få minutters gange. Området har en sentral beliggenhet med kort vei til Rortunet kjøpesenter, som tilbyr et bredt utvalg av butikker og servicetilbud. Asker sentrum nås på cirka 15 minutter med bil. Det er god offentlig kommunikasjon med bussforbindelser til Oslo og Skøyen, samt hurtigbåt fra Slemmestad sentrum til Aker Brygge.

Slemmestad har nærhet til både Oslofjorden og marka, med gode muligheter for friluftsliv året rundt. Det finnes sammenhengende tur- og sykkelstier, kyststi, badeplasser og tilgang til et omfattende sti- og løypenett innover i marka, blant annet mot Høymyrdammen. Vinterstid er det preparerte skiløyper i nærområdet. Like ved boligen ligger anleggene til Slemmestad Idrettsforening, som tilbyr et bredt spekter av aktiviteter for barn og voksne, med blant annet kunstgressbaner, flerbruksflater, beachbaner, løpebane og tilhørende fasiliteter. I tillegg finnes kystområder som Kutangen, Sjøstrand og Slemmestad sentrum med havn, serveringssteder og rekreasjonsmuligheter. Nilsemarka Hundepark ligger i umiddelbar nærhet.

Slemmestad har også et aktivt lokalmiljø med kulturtilbud som Sekkefabrikken kulturhus og Slemmestad innbyggertorg. Området er et satsingsområde i Asker kommune og er i utvikling fra tettsted til by. Det investeres betydelig i infrastruktur og byutvikling, blant annet gjennom utbyggingen av Slemmestad Brygge med nye boliger, næringsarealer og arbeidsplasser langs fjorden. Dette bidrar til å styrke Slemmestad som et lokalt sentrum og møteplass i Asker. Daglige behov dekkes godt på Rortunet, mens Asker sentrum og Trekanten kjøpesenter gir et utvidet tilbud innen handel, servering og kultur.

Adkomst

Se kartskisse.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Skolekrets

Sokner til Slemmestad barne- og ungdomsskole, henholdsvis 7 og 3 minutters gange fra boligen. Det er flere barnehager i området, bl.a.: Slemmestad barnehage, Utforskeren Kanvas-barnehage og Vollen kystkulturbarnehage.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass er Slemmestad, ca. 3 minutters gange fra boligen med totalt 7 ulike linjer og ekspressbuss til Oslo i Rushtiden. Det er også kort vei til Slemmestad med hurtigbåt til Aker brygge som bruker ca. 30 minutter.

Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Boligkompleks oppført på eldre grunnmur av naturstein. Utvendig trekledning. Tak tekket med takstein. Etasjeskillere er av trebjelkelag. Knirk i gulv og retningsavvik forekommer ofte i eldre konstruksjoner.

Innvendig er det gulv av parkett og fliser i entré. Veggene har malte gipsplater. Innvendige tak har malte gipsplater. Det er stor takhøyde i 1. etasje målt på tilfeldig valgt sted i stue til 3,2meter. Det er foretatt stikkprøver på tilfeldige steder for hulromslyd under fliser uten funn v negativ karakter.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av takstmann med teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

BRA-i:

1. etasje: Stue/kjøkken, soverom, entré, bad 1.etasje.

Underetasje: Soverom, bad "hybel", kott, bad/vaskerom, soverom 2

BRA-e: Bod i felles rom i kjeller.

1 stk garasjeplass i felles garasjerekke 17 kvm.

Standard

Stue:

Stuen har åpen løsning mot kjøkkenet og byr på god takhøyde samt store vindusflater

som slipper inn rikelig med lys. Rommet er holdt åpent og binder naturlig sammen stue, spiseplass og kjøkken. Gulvet er belagt med 1-stavs parkett, og veggene er malt i tidsriktige fargetoner. Det er god plass til sofaseksjon med tilhørende mediemøbler, og spiseplassen ligger i praktisk forlengelse av kjøkkenet.

Kjøkken:

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen. Innredningen har profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er kjøl-/fryseskap, platetopp med integrert ventilator, mikrobølgeovn og stekeovn. Komfyrvakt er montert over platetoppen. Fra kjøkkenet er det utgang til en overbygd veranda på 13 kvm.

Bad/wc 1. etasje:

Flislagt bad med varmekabler i gulv. Badet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne med dusjvegger samt speilskap.

Bad/wc underetasje:

Flislagt bad med varmekabler i gulv. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, speilskap og veggmontert toalett. Dusj med forheng.

Bad/wc/vaskerom underetasje:

Flislagt rom med varmekabler i gulv. Utstyrt med innredning med nedfelt servant, speilskap, veggmontert toalett, badekar, svingbare dusjvegger i glass samt opplegg for vaskemaskin.

Del av underetasje:

Det er egen inngang til underetasjen hvor det er klargjort for å etablere en hybel eller leie ut rom. Det er opplegg til vann/avløp og stikk til komfyr i soverom, samt "eget" bad.

I Asker kommune er det søknadspliktig å sette inn kjøkken nummer to. Ved å sette inn kjøkken kan hybelen defineres som egen boenhet, noe som vil kunne utløse en rekke krav i forhold til brann/lydisolering, parkering, tilgjengelighet mm. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i gjeldende regelverk for dette samt Asker kommune sine særregeler. Eventuelle endringer som kjøper måtte foreta seg vil være for egen regning og risiko.

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Dører

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.etg > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > Kjeller > Bad "hybel" > Sluk, membran og tettesjikt

Forhold som har fått TG3:
Ingen.

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.

Hvitevarer

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox Flex M inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Parkering i felles garasjerekke på 17 kvm.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 93917665

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
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmekabler/varmefolie/e.l. i følgende rom:

1.etg: Bad og entrè

Kjeller: Begge bad, entrè, og begge soverommene

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om 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

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 5 990 000

Omkostninger kjøper

5 990 000 (Prisantydning)

92 056 (Andel av fellesgjeld)

6 082 056 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

152 050 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

153 440 (Omkostninger totalt)

165 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

168 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 235 496 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 247 396 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 250 196 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år
med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 15 312 for år 2024

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Informasjon om eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune per salgsoppgavedato.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 305 180 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 220 718 for år 2024

Andre utgifter

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

Tilbud om 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

119/983

Felleskostnader inkluderer

Fellesskostnadene ble sist justert 01.01.2026 og inkluderer Altibox Flex M, strøm fellesareal, regnskap og forsikring.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 814

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Det betales per i dag ikke avdrag på andel fellesgjeld. Det må påregnes økning av felleskostnader når avdragsfriheten utløper.

Andel Fellesgjeld

Kr 92 056

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

19.12.2025

Andel fellesformue

Kr 63 975

Sameiet

Sameienavn

Sameiet skolebakken

Om sameiet

Sameiet Skolebakken 8 består av i alt 14 boligseksjoner og 1 næringsbygg/råbygg/anneks.

Fra årsmøte:

Sameierne er velkjent med pågående tvist overfor tidligere styreleder i sameiet, jf. pkt.2 i protokollen fra årsmøtet i sameiet den 30.juni 2025. I forbindelse med at det var berammet rettsmøte i saken 27.august 2025 ønsket styret å være bistått med advokat gjennom rettshjelp forsikringen sameiet har i Gjensidige.

Gjennom sommeren og helt frem til høstferien har det vært hyppig kontakt mellom sameiets advokat, tidligere styreleder sin advokat og Oslo tingrett. Denne dialogen vedlegges som:

BILAG 1 - Prosesskriv fra Glittertind på vegne av Bård Rieber-Mohn

BILAG 2 – Prosesskriv fra Garmann Mitchell på vegne av Sameiet Skolebakken 8

Dere vil kunne se av korrespondansen at dette har vært tidkrevende og Sameiet har blitt møtt med store krav fra tidligere styreleder og hans selskap Skolebakken Park AS. Det er nå opp til dommer i Oslo Tingrett å avgjøre sakens videre gang.

På onsdag i forrige uke fikk vi dessverre nok en utfordring da forsikringsselskapet ga Sameiet avslag på rettshjelp dekningen.

BILAG 3 – Avslag om rettshjelp

Sameiet skylder:

Sameiet skylder Ann Karin Novum, kr. 58 813,-

Sameiet skylder Garmann, Mitchell & Co Advokatfirma AS, kr. 260 711,-

Sameiet skylder Second House AS kr. 93 750,-

I tillegg skylder Sameiet tidligere eiere av seksjon nr.3 og 6, samt eiere av seksjon nr.4 og 5 totalt kr. 177 241 som følge av deres bidrag til å rydde opp i Sameiets økonomi høsten 2023. Denne gjelden fremkom for øvrig av årsregnskapet som ble behandlet på årsmøtet den 30. juni i år.

Sameiet har ett krav på kr. 100 257 mot eier av seksjon nr. 2 som er omtvistet og må vurderes å forfølges videre rettslig.

Dette innebærer at Sameiet per dags dato (årsmøte) har en gjeld på kr. 590 515 hvorav kr. 354 461 må gjøres opp snarlig.

Styret foreslår følgende vedtak: «Sameiet Skolebakken 8 gir styret fullmakt til å ta opp ett banklån oppad begrenset til kr. 1 000 000,-. Styret forsøker å få ett banklån med sikkerhet i seksjon nr.1 for å oppnå best mulig rentebetingelser og nedbetalingstid»

Fra ekstra ordinert årsmøte:

Info fra styret angående framdrift i sak mot tidligere styreleder

Second House AS orienterer om saksgangen siden årsmøtet 30.juni 2025 og det vises for øvrig til de bilag som ble vedlagt innkallingen.

Tidligere styreleder har valgt å vidløftiggjøre saken og det er nå opp til Oslo Tingrett å avgjøre om de utlegg som Sameiet har fått mot tidligere styreleder er riktige.

Sameiet har blitt bistått i saken av Second House AS og Garmann, Mitchell & Co Advokatfirma AS. Denne bistanden skal være omfattet av rettshjelp forsikringen Sameiet har hos Gjensidige.

Gjensidige har avslått dekning av omkostninger som er påklaget av sameiets advokat

Det ble enstemmig vedtatt at styret i Sameiet innkaller til nytt ekstraordinært årsmøte

vår beslutning fra Oslo Tingrett foreligger.

Info fra styre ang. økonomi og finansiering i sameiet

«Sameiet Skolebakken 8 gir styret fullmakt til å ta opp ett banklån oppad begrenset til kr. 1 000 000,-. Styret forsøker å få ett banklån med sikkerhet i seksjon nr.1 for å oppnå best mulig rentebetingelser og nedbetalingstid»

Forslaget ble tatt opp til votering og enstemmig vedtatt.

Styret vil gå i dialog med flere banker for å oppnå best mulige betingelser for lånet. Dersom Sameiet ikke skulle få ett banklån gis styret en fullmakt til å forespørre seksjonseierne om de kan være villige til å yte Sameiet ett rentebærende lån med sikkerhet i Seksjon nr.1.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiets långivere:

1. Lisbeth Freestone, saldo: 500 000, nedbet. dato: 31.12.2025, rentesats: 8%, avdrag: avdragsfritt
2. Lån fra seksjonseiere, saldo: 229 488

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler og vedtekter.

Forretningsfører

Forretningsfører

Adb Regnskap AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 238, bruksnummer 448, seksjonsnummer 11 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:

3203/238/448/11:

27.09.2018 - Dokumentnr: 1327697 - Reseksjonering

Snr: 11

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 119/983

Deling av seksjon

Endring av sameiebrøk

Endring av tilleggsdel

Endring av formål

01.01.2020 - Dokumentnr: 1320248 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0627 Gnr:38 Bnr:448 Snr:11

01.01.2024 - Dokumentnr: 171365 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3025 Gnr:238 Bnr:448 Snr:11

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest som omhandler bruksendring.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at planløsning i underetasje avviker fra det som er godkjent/byggemeldt i kommunen. Det er avvik på hele planløsningen og arealer som er merket som bod på byggetegningene som brukes som bad og gangarealer og bruksendringen er ikke funnet søkt/godkjent. Se vedlagte godkjente tegninger og tegninger av dagens situasjon. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er egen inngang til underetasjen hvor det er klargjort for å etablere en hybel eller leie ut rom. Det er opplegg til vann/avløp og stikk til komfyr i soverom, samt "eget" bad. I Asker kommune er det søknadspliktig å sette inn kjøkken nummer to. Ved å sette inn kjøkken kan hybelen defineres som egen boenhet, noe som vil kunne utløse en rekke krav i forhold til brann/lydisolering, parkering, tilgjengelighet mm. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i gjeldende regelverk for dette samt Asker kommune sine særregler. Eventuelle endringer som kjøper måtte foreta seg vil være for egen regning og risiko.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.09.2025.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2020100

Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 13.06.2023

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/>

2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf

Delareal 3 632 m2

BestemmelseOmrådenavn#4 KDP Slemmestad

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 98 m2

KPHensynsonenavnH370_1

KPFare Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Delareal 3 632 m2

KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø

KPHensynsonenavnH570_1

Delareal 3 632 m2

BestemmelseOmrådenavn#8 Nullvekst nord

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 3 631 m2

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Delareal 105 m2

KPHensynsonenavnH370_2

KPFare Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Delareal 199 m2

KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø

KPHensynsonenavnH560_2

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2020100

Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035

Status Endelig vedtatt arealplan

Plantype Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 062762756017

Navn Slemmestad Idrettspark

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 02.04.1992

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/8583/062762756017_Bestemmelser.pdf

Delareal 11 m2

Formål Felles parkeringsplass

Feltnavn PF1

Id 3025Uregulert

Navn Uregulert område, kommuneplanen med bestemmelser gjelder

Plantype 20 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)

Status Overstyrt

Ikraftttredelse 14.11.2017

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3029/2018001_Bestemmelser.pdf

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.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

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

Kjøpsbetingelser

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.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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.

Meglers 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.
- 6 590 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistår av

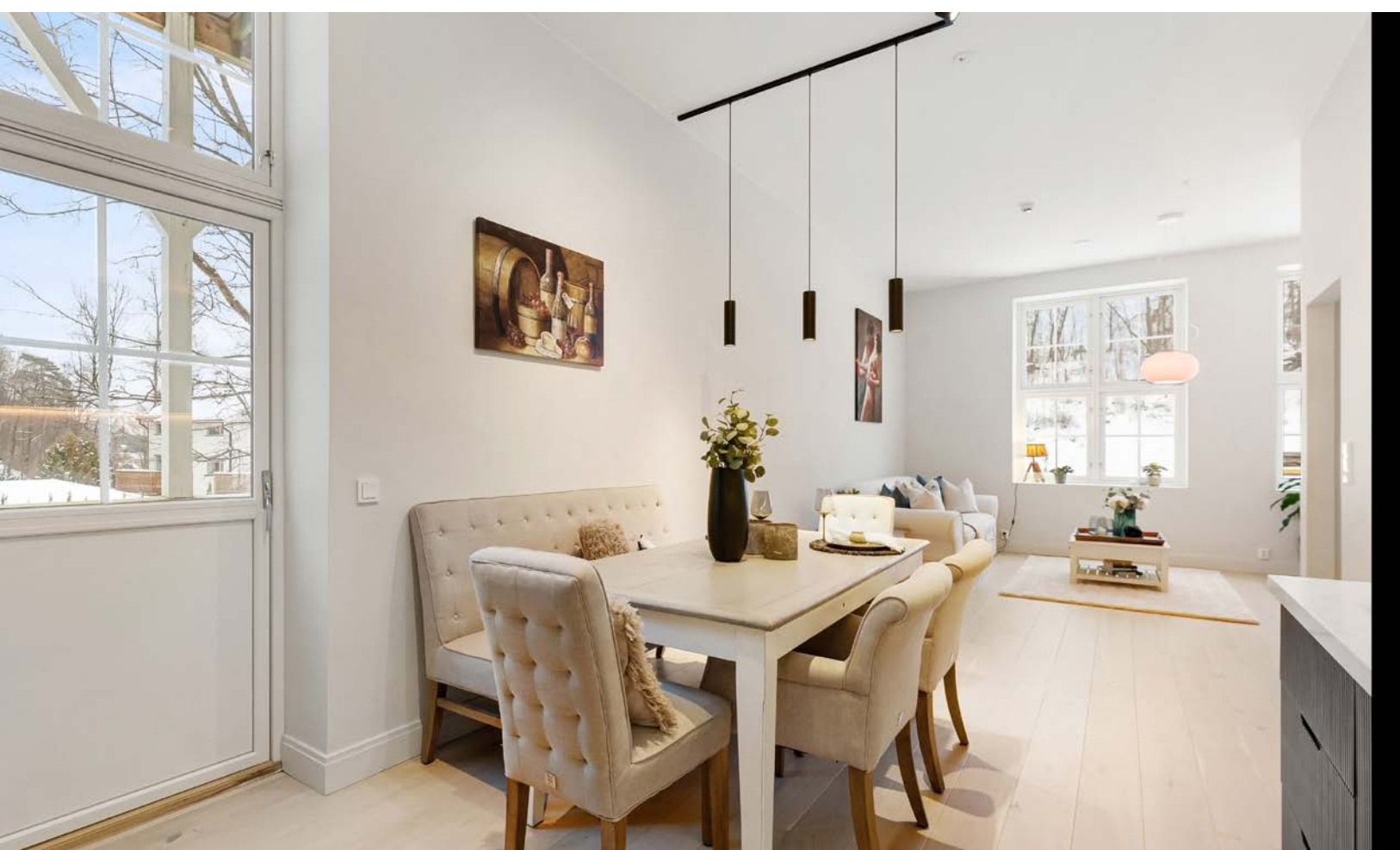
Christian Thordén Salvesen
Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig
christian.thorden.salvesen@aktiv.no
Tlf: 970 53 838

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

05.02.2026













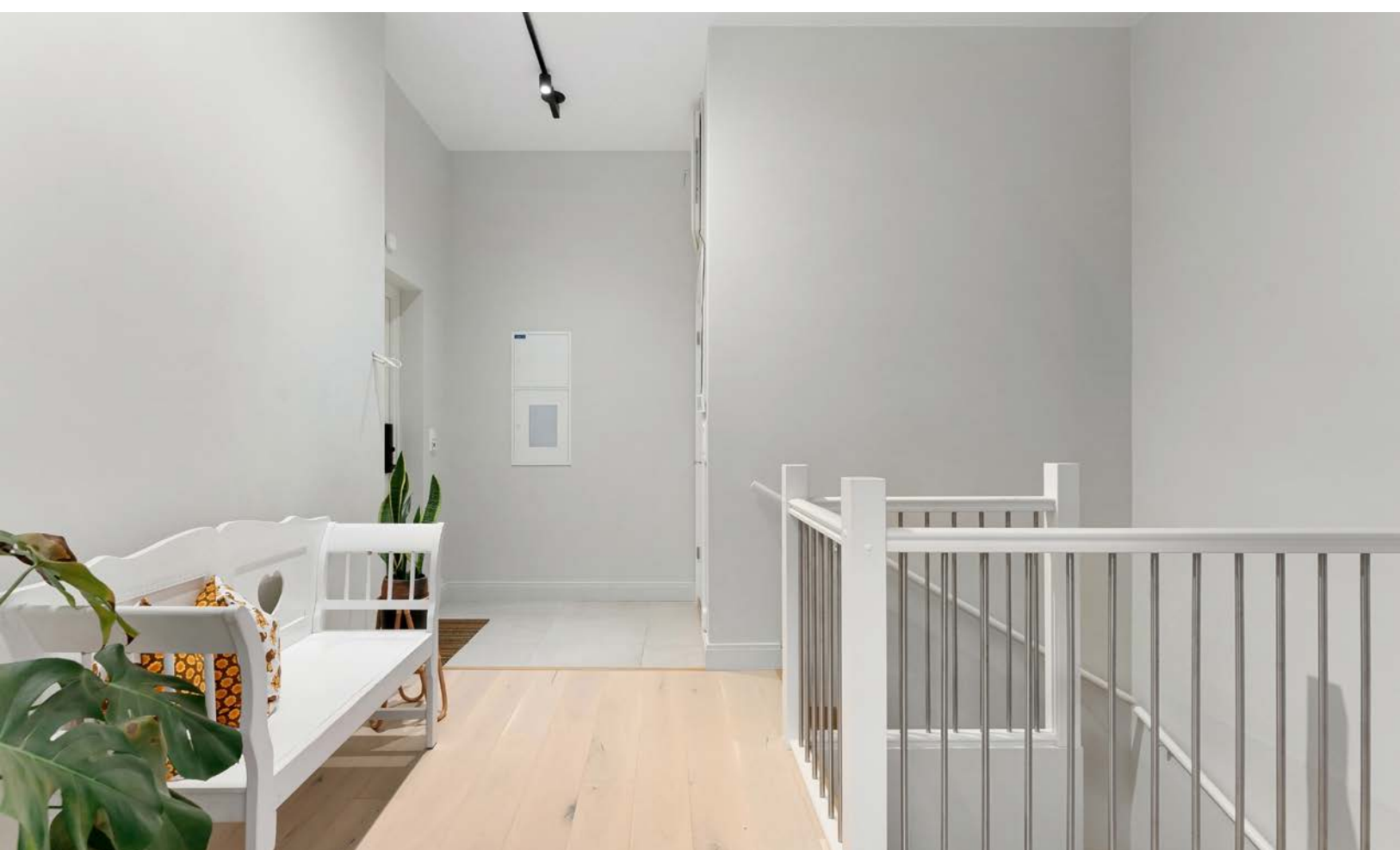








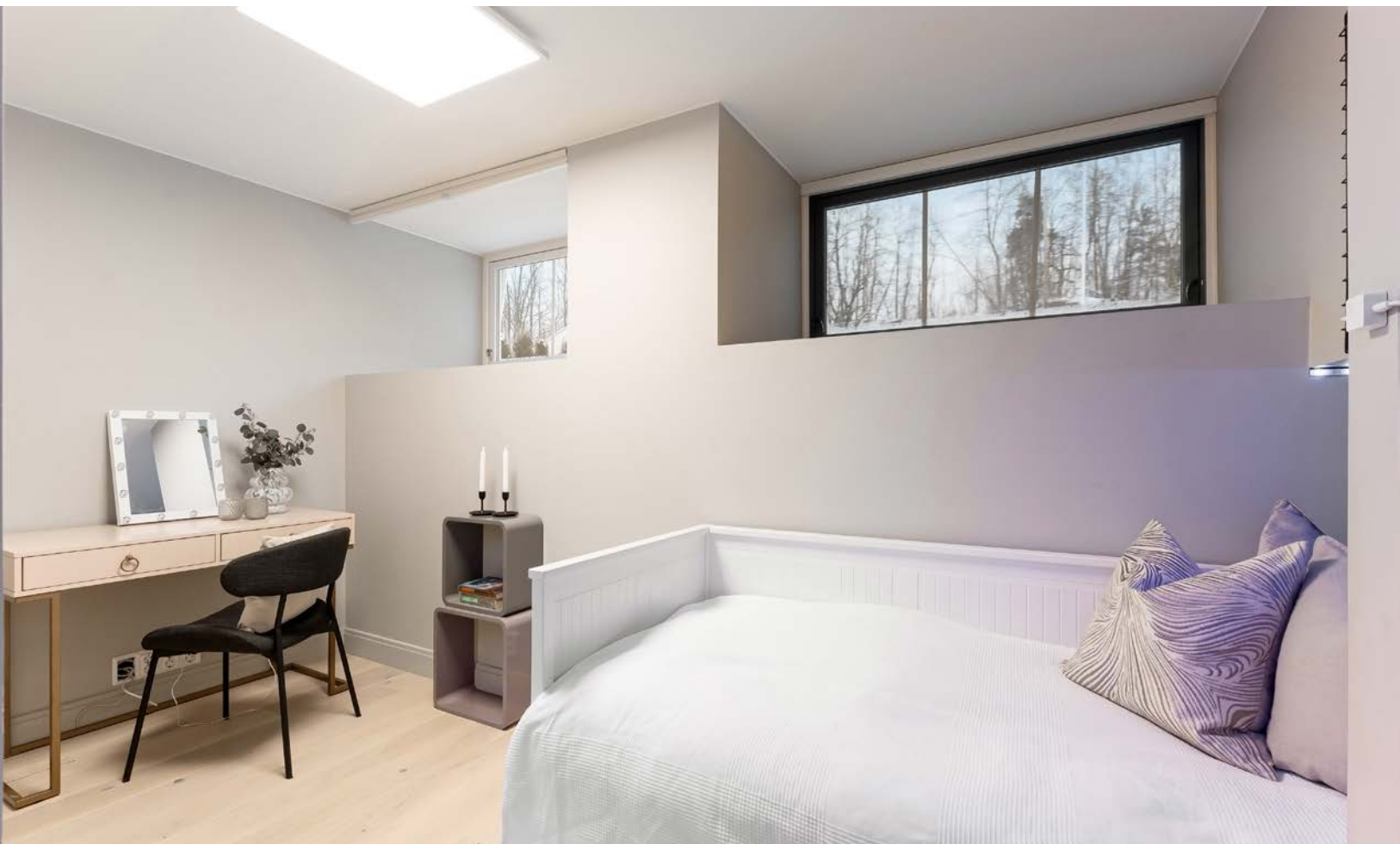


















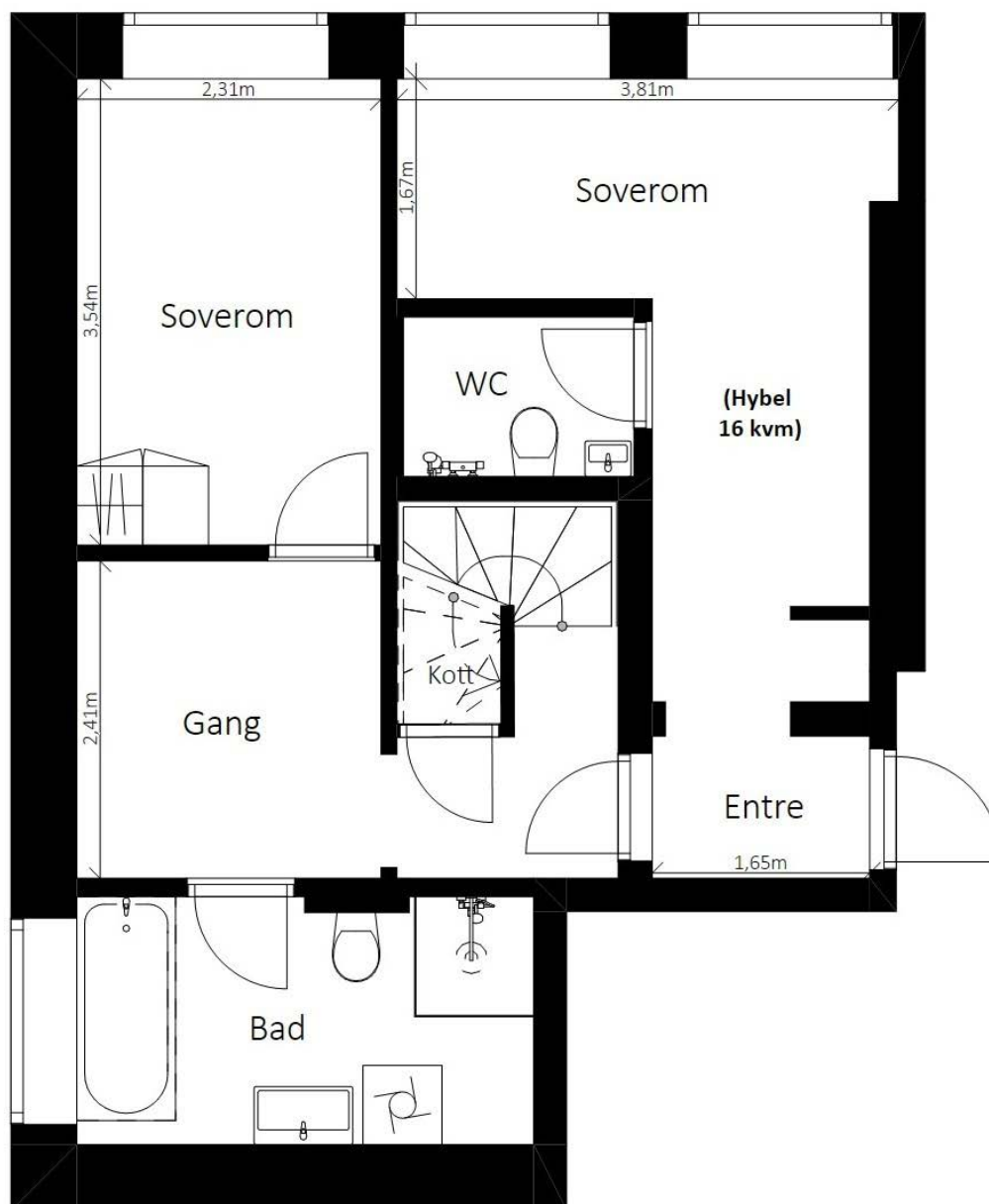
Skolebakken 8C, 3470 Slemmestad Leilighet



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.

Skolebakken 8C, 3470 Slemmestad 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

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Skolebakken 8C , 3470 SLEMMESTAD



ASKER kommune



gnr. 238, bnr. 448, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 09.01.2026

Rapportdato: 02.02.2026

Oppdragsnr.: 22644-1010

Referansenummer: DF9661

Autorisert foretak: ASKER BYGG OG EIENDOM AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Asker Bygg og Eiendom AS



Rapportansvarlig



Geir Randen

askerbyggeiendom@gmail.com

917 42 811



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er et restaurert bygg med en blanding av ny og gammel konstruksjon. Det er synlig grunnmur at eldre naturstein. Påpeker at rapporten vurderer byggt tekniske momenter som krever faglig kompetanse og innsikt, selv om enkelte merknader og beskrivelser kan forekomme, er det ikke rapportens hensikt og belyse mindre feil og mangler som det forventes at kjøper selv skal være i stand til å avdekke ved enkle undersøkelser. Estetiske avvik og mindre fagmessige utførelser vil ikke bli kommentert i rapporten dersom dette ikke anses av spesiell byggeteknisk betydning. Flere bygningsdeler kan ikke tilfredsstillende vurderes av takstmann uten at det utføres destruktive tiltak eller fremlegges dokumentasjon, vurdering i slike tilfeller gjøres ofte basert på alder og enkelte observasjoner/undersøkelser ved befaring, det er svært viktig at kjøper søker informasjon, dokumentasjon og kunnskap tilknyttet vurderinger i rapporten som er gjort på begrenset grunnlag/undersøkelse.

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon. Med risikokonstruksjon menes at det kan være økt sjanse for fuktskader i bygningsdeler som ligger under bakkenivå, hvor fukt/vann kan bli stående og ikke har mulighet for å bli luftet ut. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning. Det er observert at grunnmursplasten mangler topplatt og bør utbedres. Dette for å unngå unødig fuktbelastning mot mur og rom under terreng. Sameiet bør varsles om avviket.

*Egenerklæring er ikke mottatt ved ferdigstilling av rapporten. Det kan forekomme avvik mellom rapport og egenerklæring som kan ha en vesentlig betydning. Interessenter må sette seg godt inn i eiers egenerklæringsskjema.

OPPVARMING:

Eier opplyser om varmekabler/varmefolie/e.l. i følgende rom:

1.etg: Bad og entrè

Kjeller: Begge bad, entrè, og begge soverommene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1917

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligkompleks oppført på eldre grunnmur av naturstein. Utvendig trekledning. Tak tekket med takstein.

VÅTROM

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør-system).

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er sentralanlegg/felles løsning for varmt vann.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i hybel og i entrè 1 etg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles tomt

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

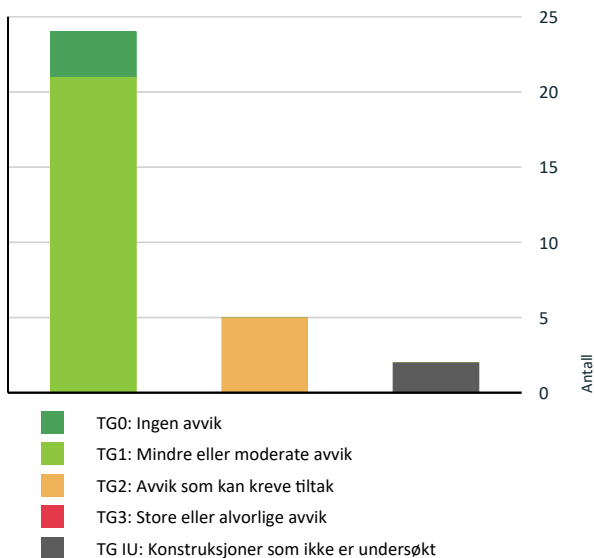
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er via "meglerpakken" innkommet tegninger av leiligheten. Disse har store avvik ihht dagens bruk og utseende. Endring/avvik/lovlighet er ikke mulig å avdekke uten godkjente oppdaterte tegninger. Ved å sammenligne 2 D plantegninger som ble laget etter befaring og tilsendte tegninger vil man kunne se avvikene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.etg > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad "hybel" > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Felles bygningsdeler er ikke vurdert i denne rapporten. Det er oppholdsvær ved befaring. Kontroll av korrekt utførelse av lyd-/brancelleinndeling er svært begrenset som følge av skjulte konstruksjoner, det anbefales på generelt grunnlag og kontrollere/undersøke branntekniske utførelse. Det var snø på tak og bakkeplan som vanskeliggjør inspeksjon av enkelte bygningsdeler. Det er oppholdsvær ved befaring ca. -10 grader. Det kan forekomme avvik ved åpning av konstruksjoner som ikke er mulig å avdekke ved en tilstandsbefaring. Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1917

Kommentar
Bygget er restaurert og innvendige overflater/bad og tekniske installasjoner er fra 2022.

Anvendelse
Bolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Overordnet fremstår leiligheten i god tilstand. 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, merker etter husdyr, barn etc. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig. Forøvrig refereres til punkter i rapporten.

(* Slitasje ihht alder er en subjektiv mening, man bør selv vurdere og kontrollere når man er på visning)

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Hele bygget ble i følge eier restaurert i 2022.
------	---------------	---

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det er observert noe kondens nederst på vinduene i kjelleren. Det er lite luft sirkulasjon rundt vinduene på grunn av tykke vegger. Synlig kondens bør tørkes for å hindre skade på vinduene over tid.

Tilfeldig valgte vinduer er funksjonstestet og funnet i orden.

Utskifting/vedlikehold:

- Normal tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.
- Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med lyd- og brannklassifisering, samt elektronisk dørlås.

Balkongdør i tre med glass.

Normal levetid for utskifting av tredør er 20–40 år.

Normal intervall for kontroll og justering av tredører er 2–8 år.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdøren subber mot nedre karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

Balkongdøren bør justeres slik at den ikke subber mot nedre karm/terskel, for å unngå unødvendig slitasje og mulig skade på dør eller karm. Dette vil også sikre at døren fungerer som tiltenkt og opprettholder tetthet mot vær og vind.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

terrace i trekonstruksjon. rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrace er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Terrassen og rekkverket var snødekt på befaringstidspunktet, og derfor ikke nærmere vurdert. Det ble likevel observert avflassing av maling på rekkverket der dette var synlig.

Konsekvens/tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasse og rekkverk når disse er snøfrie, for å avdekke eventuelle skader eller vedlikeholdsbehov.

Avflassing av maling på rekkverket kan føre til redusert beskyttelse mot fukt og påfølgende råteskader, og bør utbedres for å unngå forringelse av treverket.

(Eier opplyser at det er sameiet som har ansvar for utvendig vedlikehold.)



INNENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser i entré.
Veggene har malte gipsplater.
Innvendige tak har malte gipsplater. Det er stor takhøyde i 1. etasje målt på tilfeldig valgt sted i stue til 3,2 meter. Det er foretatt stikkprøver på tilfeldige steder for hulromslyd under fliser uten funn v negativ karakter.

Det er påvist mindre avvik i overflaten i trappeløpet mellom etasjeskille og vegger. Dette skyldes at det har forekommet krymp i treverket, mens gipsen er et dødt materiale. For å utjevne dette må man kutte vekk overflødig materiale, sparkle og male på nytt.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Knirk i gulv og retningsavvik forekommer ofte i eldre konstruksjoner. I et møblert hjem blir målinger foretatt på tilgjengelige steder, og det kan forekomme avvik som ikke blir registrert på befaringsdagen. Det er foretatt stikkmålinger av horisontalplanet med laservater. Følgende målinger ble registrert:

1. etasje: 13 mm i stue, 5 mm i gang og 5 mm i soverom. (Totalavvik gjennom hele rommet)
Hybel: 5 mm, 8 mm i gang underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert knirk i gulvet i hall/gang.

Det er også observert en liten lokal nedsenkning i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak bør vurderes for å utbedre knirk i gulvet i hall/gang, da dette kan indikere bevegelser i konstruksjonen og over tid føre til økt slitasje eller redusert bokomfort.

Videre undersøkelser anbefales for å avdekke årsaken til knirkingen og den lokale nedsenkningen, for å unngå ytterligere skade eller forringelse av konstruksjonen.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett. Veggene har malte sparklede gipsplater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom mot sørøst. Konstruksjonsoppbygging mot eldre grunnmur er utført med våtromsplater montert på stålstender.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har en lakkert tretrapp med rekkverk i tre og metallspiler. Håndløper er montert på én side.

Årstall: 2022

VÅTROM

1.ETASJE > BAD 1.ETG

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er gitt ferdigattest på boligen, noe som tilsier at alle prosjekterende og utførende aktører har avsluttet sitt arbeid og fulgt de prosedyrer som er pålagt et ansvarlig foretak i henhold til plan- og bygningsloven. Det forutsettes at prosedyrer er fulgt, og at benyttede produkter er godkjent til formålet. Det er opplyst fra eier at bygget/badene ble total rehabilitert av Oslo Byggheld AS. Det er opplyst på deres nettside at de er godkjent våtromsbedrift (BVN.)

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD 1.ETG

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Taket har himlingsplater.

Årstall: 2022

1.ETASJE > BAD 1.ETG

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er fall mot sluk med lokalt fall i dusjonen. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 35 mm.

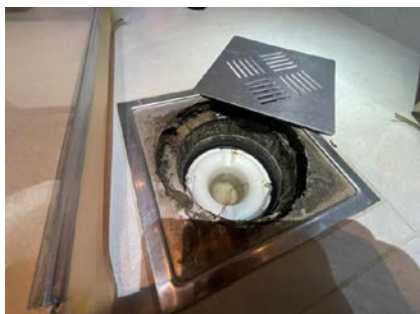
Følgende målinger er notert:

- Terskel flis: 13,5 cm
- Sluk: 17 cm
- Fliskant før nedsenk: 15 cm
- Nedsenk til dusjsone: 12 mm.

1.ETASJE > BAD 1.ETG

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er benyttet MAPEI sitt våtromssystem. Eier har ettersendt dokumentasjon på dette.



1.ETASJE > BAD 1.ETG

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. speilskap.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på at sisternen er montert i henhold til gjeldende krav uten lekkasjespalte. Det må innhentes dokumentasjon som bekrefter at monteringen er utført forskriftsmessig.

Konsekvens/tiltak

Det bør fremskaffes dokumentasjon på at sisternen er montert i henhold til gjeldende krav. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er forskriftsmessig, noe som kan øke risikoen for skjulte lekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

1.ETASJE > BAD 1.ETG

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Det er en spalte under døren på 10 mm.

1.ETASJE > BAD 1.ETG

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utelatt da den bygningssakkyndige vurderer det som unødvendig, fordi badet er nylig oppført 0-5 år. Fuktmåling på overflater er foretatt, men dette er en metode som kan ha store avvik da måleinstrumentet kan gi utslag på materialer som leder strøm som f.eks. varmekabler, armeringsjern etc.

Årstall: 2022



KJELLER > BAD "HYBEL"

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Det foreligger ingen dokumentasjon. Det er gitt ferdigattest på boligen, noe som indikerer at alle prosjekterende og utførende aktører har avsluttet sitt arbeid og skal ha fulgt de prosedyrer som er pålagt et ansvarlig foretak i henhold til plan- og bygningsloven. Det forutsettes at prosedyrer er fulgt, og at benyttede produkter er godkjent til formålet.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

KJELLER > BAD "HYBEL"

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

KJELLER > BAD "HYBEL"

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt, og rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 15 mm. Det er fall mot sluk, med et lite lokalt fall i dusjsonen. Det er målt fall på gulvet med laser på tilfeldig valgte steder. Vann-/funksjonstest er ikke utført. Hovedgulvet har et fall på 1:100. Det er viktig at sluk har jevnlig vedlikehold for sikker avrenning av vann.

Følgende målinger er notert:

- Sluk: 15 cm
- Terskel: 13,5 cm
- Fall: ca. 1:100 på gulvet

Det er ingen oppkant ved dør, bortsett fra eiketerskelen til døren.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

KJELLER > BAD "HYBEL"

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er benyttet MAPEI sitt våtromssystem. Eier har ettersendt dokumentasjon på dette.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Fuktvandring i flislim bak fliser kan ikke utelukkes.

Vannfordelerskapet i våtsonen er ikke sikret mot eventuell fuktvandring.

Det er ikke påvist tegn til fukt i bygningsplaten rundt skapet.

Konsekvens/tiltak

Det bør iverksettes tiltak for å sikre plater rundt vannfordelerskapet for fukt, for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Fuktvandring i flislim bak fliser kan ikke utelukkes, og det anbefales derfor å overvåke området jevnlig for tegn til fukt.



KJELLER > BAD "HYBEL"

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, speilskap og veggmontert toalett. Det er dusj med forheng.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

KJELLER > BAD "HYBEL"

TG 1 Ventilasjon

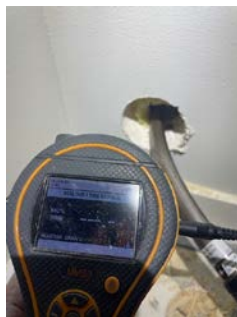
KJELLER > BAD "HYBEL"

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble valgt å hullbore som en stikkprøvekontroll til badene. Hulltaking er foretatt ved/i under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Ingen tegn til fukt i vegger.



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerkåringer og produktdokumentasjon.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegg og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Downlights er montert i himlingen.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 37 mm.

Følgende målinger er notert:

- Terskel flis: 13,8 cm
- Slukrist: 17,5 cm
- Topp flis ved nedsenk: 15,6 cm

Det er lokalt fall i dusjonen. Det er viktig at sluket har jevnlig vedlikehold for å sikre god avrenning av vann.

Årstall: 2022



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er benyttet MAPEI sitt våtromssystem. Eier har ettersendt dokumentasjon på dette.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, speilskap, veggmontert toalett, badekar, svingbare dusjvegger i glass samt opplegg for vaskemaskin. Pakning under dusjvegger er noe slitt.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Det er en 8 mm spalte under døren som sikrer tilluft til rommet.

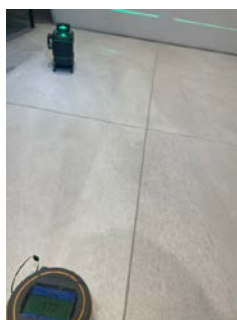
KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er utelatt da den bygningssakkyndige vurderer det som unødvendig, fordi badet er nylig oppført 0-5 år. Fuktmåling på overflater er foretatt, men dette er en metode som kan ha store avvik da måleinstrumentet kan gi utslag på materialer som leder strøm som f.eks. varmekabler, armeringsjern etc.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



Fuktmåling rett innenfor døren

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har åpen løsning mot stuen. Innredningen har profilerte fronter, og benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, platetopp med integrert ventilator, mikrobølgeovn og stekeovn. Sensor for vannstopp er ikke påvist. Utførerne rørlegger bekrefter at det er montert vannstopp/sensor på kjøkkenet. Komfyrvakt er montert over platetoppen.

Årstall: 2022

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sensor for vannstopp ble ikke påvist ved befaringen. Det anbefales at funksjonen til vannstoppsensoren kontrolleres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør installeres og/eller kontrolleres vannstoppsensor for å sikre at eventuelle lekkasjer oppdages tidlig. Manglende vannstoppsensor medfører økt risiko for vannskader og følgeskader på bygningskonstruksjoner og innredning.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator integrert i platetopp. Det er kullfilter eller lignende i den integrerte ventilatoren til platetoppen. I henhold til NS 3600:2018 regnes dette som et avvik og gir tilstandsgrad 2. I praksis vil boligens balanserte ventilasjonsanlegg sørge for tilfredsstillende utskifting av ombruksluften. Tilstandsgraden er derfor satt på bakgrunn av en faglig vurdering.

Det bør vurderes å etablere ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator, dersom dette er tillatt fra styret.

Konsekvensen av dagens løsning med kullfilter er at matos og fukt ikke fjernes like effektivt som ved avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør-system). Det er foretatt besiktigelse i rørskap på lite bad i "hybel" samt i vegg mot stort bad i kjeller. Stoppekraner i rørskap er testet.

Det er utført en enkel visuell kontroll av innvendige vann- og avløpsinstallasjoner.

En utvidet gjennomgang av vann- og avløpsinstallasjoner bør utføres av et autorisert foretak, da undertegnede ikke har spisskompetanse på dette området.

Årstall: 2022

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon, plassert over bad 1.etg. Det bør byttes filter 1.gang pr år.

TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg/felles løsning for varmt vann.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i hybel og i entrè 1 etg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2022
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

El-anlegg er kun beskrevet ikke kontrollert. Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Downlights/lys ikke demontert for kontroll. Avvik kan forekomme. Eier skal sørge for å henge opp kursfortegnelsen i sikringskapet.



Tilstandsrapport

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på verandaen har en høyde på 96 cm, noe som er lavere enn dagens krav til høyde for rekkverk på balkong eller terrasse.

Konsekvens/tiltak

Rekkverket bør forhøyes til dagens krav (100 cm), og det bør monteres håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fallulykker og personskader, spesielt for barn og eldre.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

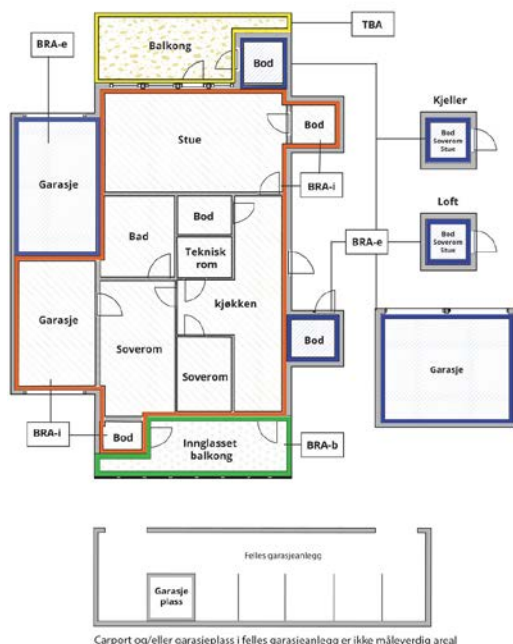
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	60			60	13
Kjeller	43	6		49	
SUM	103	6			13
SUM BRA	109				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue/kjøkken, soverom, entré, bad 1.etg		
Kjeller	Soverom, bad "hybel", kott, bad/vaskerom, soverom 2	Bod i felles rom i kjeller	

Kommentar

Arealmålingen er utført med laser. Arealoppmåling baserer seg de arealer som er måleverdige ihht målregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner ihht godkjente tegninger. 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. Oppmålte areaer er ikke kontrollert opp mot godkjente byggemelding/tegninger. I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden.

BRA-e gjelder bod i kjeller. 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. Rom utenfor boenheten kan i enkelte tilfeller omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Eier har opplyst om 1 stk garasjeplass i felles garasjerekke 17 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er via "meglerpakken" innkommet tegninger av leiligheten. Disse har store avvik ihht dagens bruk og utseende. Endring/avvik/lovlighet er ikke mulig å avdekke uten godkjente oppdaterte tegninger. Ved å sammenligne 2 D plantegninger som ble laget etter befaring og tilsendte tegninger vil man kunne se avvikene.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bygget ble restaurert i 2022.

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023 og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.1.2026	Geir Randen	Takstingeniør
	Lars Petter Heinegaard	Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	238	448		11	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Skolebakken 8C							
Hjemmelshaver Stephansen Jean, Zelichenko Margarita							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i Skolebakken Park i Slemmestad. Sentralt beliggende med nærhet sjøen, sentrum og til alt av fasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles tomt opplyst utført med pent opparbeidede fellesarealer med sittegrupper og lekeplass for barna. Utearealer er snødekt på befaringsdagen.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om eller gjort tilkjenne spesielle forhold tilknyttet eiendommen, megler vil normalt fremskaffe grunnbok og annen informasjon av relevans. Kjøper oppfordres til å undersøke om sameiet har en vedlikeholdsplan for byggene og hvilke fremtidige kostnader som bør forventes tilknyttet ulike bygningsdeler som inngår i sameiets ansvarsområde. Det er ikke opplyst om eller gjort tilkjenne spesielle forhold tilknyttet eiendommen, megler vil normalt fremskaffe grunnbok og annen informasjon av relevans. Det er vesentlig for kjøper og besiktige sameiets vedtekter, dokumentet inneholder vesentlig informasjon tilknyttet ansvarsfordeling tilknyttet vedlikehold, utskiftinger og bygningsmasse generelt. Rapporten vurderer ikke inn eller utvendige bygningsdeler som inngår i sameiets/borettslagets ansvarsområde, enkelte merknader kan forekomme dersom det anses som vesentlig informasjon tilknyttet rapporten. Rapporten vurderer kun bygningsdeler som inngår i eiers ansvarsområde, bygningsdeler som tolkes til å ha delt ansvar mellom eier og sameie kan være beskrevet i rapporten

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	11.01.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	11.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Jean Stephansen

Margarita Zelichenko

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2023
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skolebakken 8C

3470 Slemmestad

3203-238/448/0/11



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Ja**

Hybel med egen inngang og bad. Satt opp som utleiedel, men vet ikke om godkjent av kommunen.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**



OK

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Skolebakken 8C - Nabolaget Slemmestad sentrum/Dambo - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Slemmestad	3 min
Totalt 7 ulike linjer	
0.2 km	
Heggedal stasjon	9 min
Linje L1	
5.4 km	
Oslo Gardermoen	1 t 5 min

Skoler

Slemmestad barneskole (1-7 kl.)	7 min
276 elever, 16 klasser	
0.6 km	
Slemmestad ungdomsskole (8-10 kl.)	3 min
334 elever, 20 klasser	
0.3 km	
Vollen ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min
271 elever, 14 klasser	
2.8 km	
Røyken videregående skole	12 min
820 elever	
8.6 km	
Bleiker videregående skole	13 min
460 elever, 32 klasser	
9.1 km	

Ladepunkt for el-bil

Rortunet Senter	6 min
Extra Slemmestad Ankertunet	16 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

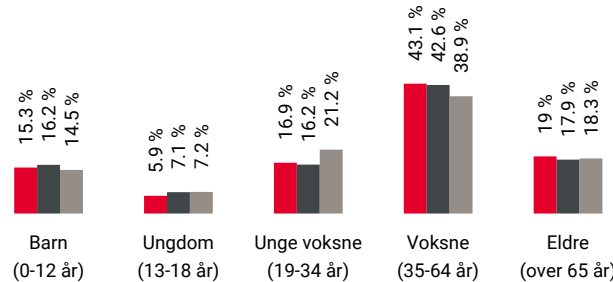
Bra 69/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Slemmestad sentrum/Dambo	1 994	948
Slemmestad og omegn	9 093	3 863
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Slemmestad barnehage (1-5 år)	6 min
60 barn	
0.5 km	
Utforskeren Kanvas-barnehage (1-5 år)	6 min
82 barn	
0.6 km	
Vollen kystkulturbarnehage (1-5 år)	16 min
37 barn	
1.4 km	

Dagligvare

Meny Rortunet	7 min
Kiwi Rortunet	8 min
PostNord	0.6 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. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 83/100



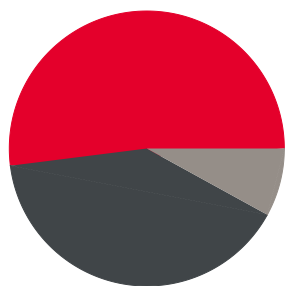
Gateparkering

Lett 81/100

Sport

	Slemmestad idrettspark	3 min	
	Aktivitetshall, fotball, friidrett, squa...	0.3 km	
	Sørmarka balløkke	20 min	
	Ballspill	1.7 km	
	Feel24 Slemmestad	4 min	
	SATS Slemmestad	7 min	

Boligmasse



52% enebolig
40% blokk
8% annet

«Mye bra turstier og slikt. Veldig bra med butikker og et kjøpesenter. Hyggelige folk generelt.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Rortunet Senter

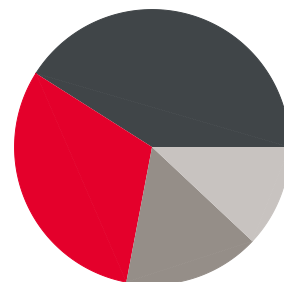
7 min



Boots apotek Slemmestad

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
41% 6-12 år
16% 13-15 år
12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



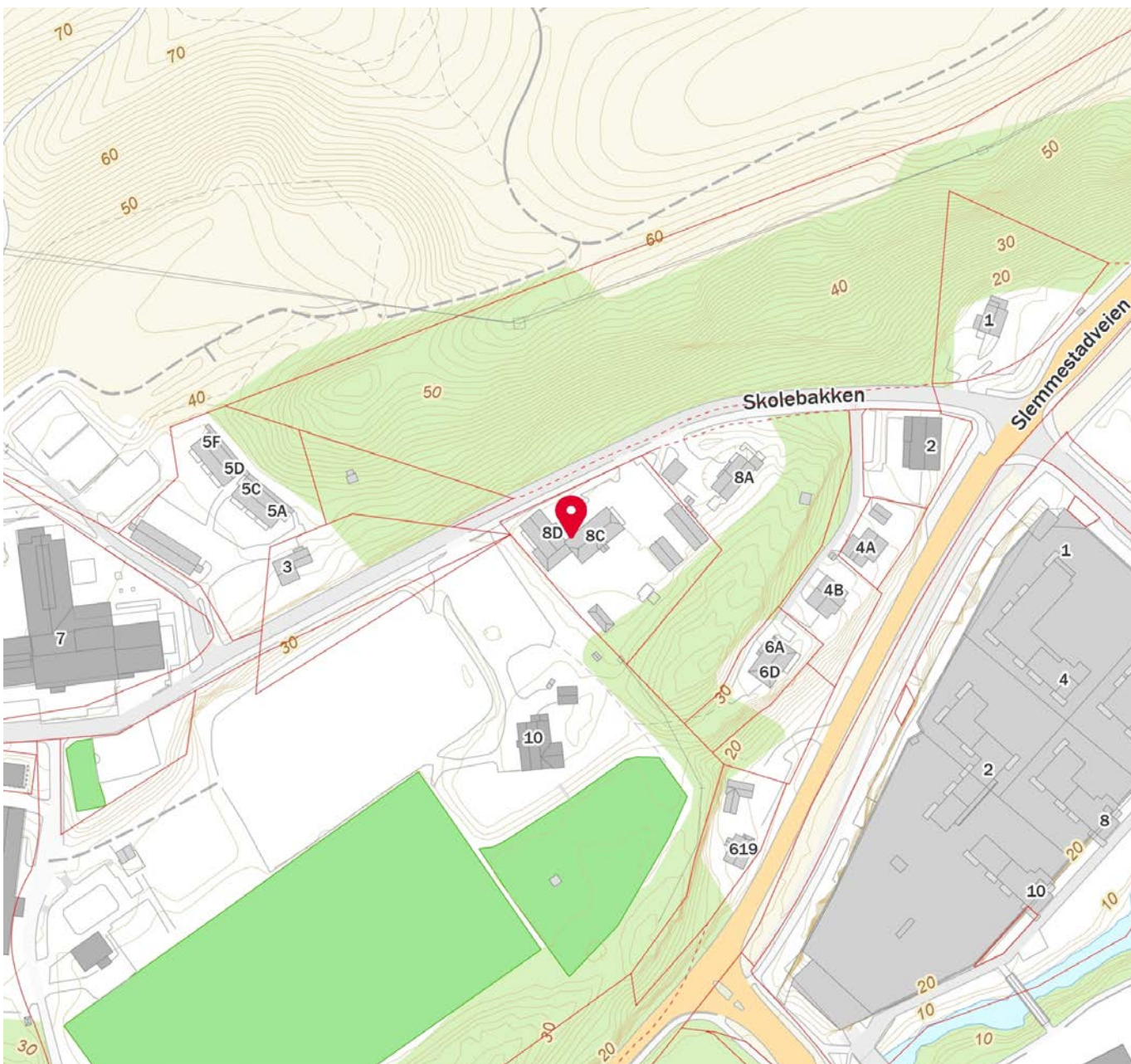
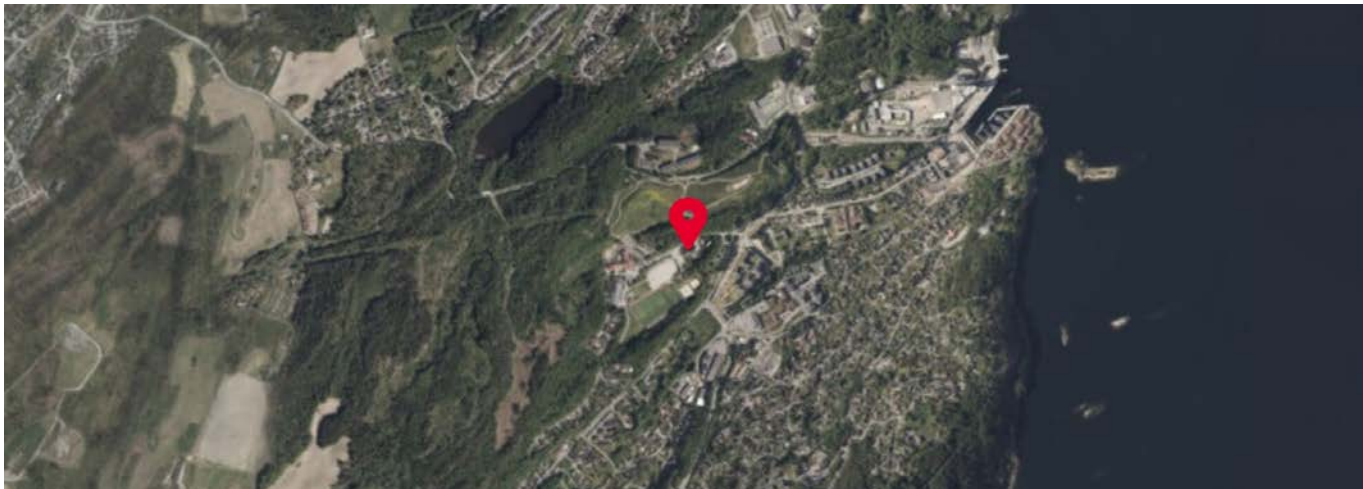
0%

46%

Slemmestad sentrum/Dambo
Slemmestad og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Vår referanse:
1110250218

Vår saksbehandler:
Mathias Carlsen

Telefon:
470 19 571

Vår dato:
18.12.2025

Megleropplysninger på Skolebakken 8C - gnr. 238, bnr. 448, snr. 11 (Ideell andel 1/1) i Asker kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Jean Stephansen	Skolebakken 8 C, 3470 Slemmestad	23.09.1975
Margarita Zelichenko	Skolebakken 8C, 3470 Slemmestad	22.11.1977

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på					
Styreleder	Navn Ann-Karin Novum	Tlf. 41218025	E-post. Skolebakken8cd@gmail.com		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr.238	Bnr.448	Snr.	Kommune	
Sameiets org.nr:	923 851 992		Tomten er ☐ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		☐ Ja ☐ Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr. Gjensidige Forsikring ASA, forsikringsnr. 93917665				
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		

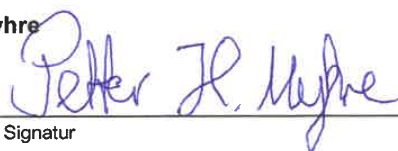
Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?		☐ Ja ☐ Nei		Plassens nummer:	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?		☐ Ja ☐ Nei		Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Må ikke være til sjenanse for andre, se vedtektene pkt.2.6 og husordensreglene pkt. 8	
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?		☒ Ja ☐ Nei		Evt. vilkår for fremleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:
1	Lisbeth Freestone	Kr 500 000	31.12.25	8 %	Avdragsfritt
2	Lån fra seksjonseiere	Kr 229 488			
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr 92056			
Har sameiet formue?		☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja: Hva er total formue? Kr 533 128 (gjeldsbrev)	
				Seksjonens andel formue? Kr 63 975	
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.		Kr 4 814	Er det restanse?		☒ Ja ☐ Nei
Hvis ja, restanse kr		4409,-			
Forfallsdato:		14 samme mnd			
Fellesutgiftene inkluderer:		Altibox Flex M, strøm fellesanord, reguslap, fargeløsning			
Avregnes fellesutg.?		☐ Ja ☒ Nei		Er det planlagt endringer av fellesutg.?	
		☒ Ja ☐ Nei			
Hvis ja, ny fellesutgift:		kr 4814		Når trer eventuell endring i kraft?	
				Dato 1.1.26	
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:		46		Seksjonens renteutgifter kr:	
				6	

Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 5108+mva	Kontonummer for betaling: 23511369754
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 4000+mva	Kontonummer for betaling: 23511369754
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her: Sameiet er i en pågående rettsak knyttet til å få inndrevet et personlig gjeldsbrev kr 1 066 255.			

For Sameiet Skolebakken 8, Petter H. Myhre

19/12-25

Sted, dato



Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post mathias.carlsen@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Asker



Mathias Carlsen
Kontorsjef/ Eiendomsmegler
mathias.carlsen@aktiv.no

 BankID Signing
Ann-Karin Novum
2025-06-21

 BankID Signing
Vebjørn Carlsen
2025-06-21

 BankID Signing
Christine Engh
2025-06-21

Årsregnskap 2024

Sameiet Skolebakken 8

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 923 851 992

RESULTATREGNSKAP

SAM ELET SKOLEBAKKEN 8

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Inntekt fellesutgifter		351 141	0
Annen driftsinntekt		1 581 782	1 006 307
Sum driftsinntekter		1 932 923	1 006 307
Lønnskostnad	1	0	39 935
Annen driftskostnad		1 203 787	364 017
Sum driftskostnader		1 203 787	403 952
Driftsresultat		729 135	602 355
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		0	244
Annen renteinntekt		336	16 990
Annen rentekostnad		0	78 283
Resultat av finansposter		336	-61 049
Resultat før skattekostnad		729 471	541 307
Årsresultat	2	729 471	541 307
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		729 471	541 307
Sum overføringer		729 471	541 307

BALANSE

SAM EIT SKOLEBAKKEN 8

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		683 917	15 756
Andre kortsiktige fordringer	3	31 450	0
Sum fordringer	3	715 367	15 756
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		35 043	92 190
Sum omløpsmidler		750 411	107 946
Sum eiendeler		750 411	107 946

BALANSE

SAM EJET SKOLEBAKKEN 8

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		470 025	-665 166
Sum opptjent egenkapital		470 025	-665 166
Sum egenkapital	2	470 025	-665 166
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Øvrig langsiktig gjeld		177 241	0
Sum annen langsiktig gjeld		177 241	0
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		60 033	19 809
Skyldig offentlige avgifter		0	4 935
Annen kortsiktig gjeld		43 111	748 367
Sum kortsiktig gjeld		103 144	773 111
Sum gjeld		280 385	773 111
Sum egenkapital og gjeld		750 411	107 946

20.06.2025
Styret i Sameiet Skolebakken 8

Ann-Karin Novum
styreleder

Vebjørn Carlsen
styremedlem

Christine Engh
styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS8 - God regnskapsskikk fo



FELLESKOSTNADER

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpene i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNNSKOSTNADER

	2024	
Lønninger	0	35 000
Arbeidsgiveravgift	0	4 935
Sum	0	39 935

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0 årsverk.

Note 2 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	0	0	0	-665 166	-665 166	-665 166
Årets resultat				729 471	729 471	729 471
Korreksjon resultat 2023				0	405 720	405 720
Pr 31.12.2024	0	0	0	470 025	470 025	470 025

Note 3 Fordringer og gjeld

	2024
Fordringer med forfall > 1 år	1 066 256

Det er avholdt utleggsforretning mot debitor i 2025. Fordringen er erkjent av debitor i form av signert gjeldsbrev med utleggspant i eiendom og løsøre. Fordringen ansees som usikker, og er tapsført med 50% i resultatregnskapet.

Protokoll til ordinært sameiemøte for Sameiet skolebakken 8

Dato: Mandag 30. juni 2025

Tid: kl 18 - 20

Sted: Skolebakken 8 c- utenfor hovedinngangen på plenen

Tilstede: seksjon 2, seksjon 3, seksjon 4, seksjon 5, seksjon 7, seksjon 8, seksjon 13, fullmakt fra seksjon 10 gitt til styreleder Ann karin Novum per epost.

Ikke tilstede: Seksjon 14, seksjon 15, seksjon 11, seksjon, 12, seksjon 6

Tilstede uten stemmerett: Rådgiver fra secondhouse Stener, Christine Engh styremedlem.

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av møteinnkalling. Ingen innvending til møteinnkalling.

Møteinnkalling godkjent.

1.2 Valg av ordstyrer og protokollfører: Etter forslag fra styreleder Ann Karin

Novum velger rådgiver fra Secondhouse som ordstyrer og Christine Engh som protokollfører.

2. Info fra styret

Viser til utstedt informasjon i årsberetning. Gjennomgang av årsberetning.

Hovedpunktene det vises til er at sameiet i 2024 fikk ferdigattest. Det informeres videre om at det er gjennomført utleggsforretning fra namsfogden på tidligere styreleder Bård Rieber Mohn. Han har fått utlegg i privatkonto, depositumskonto, sameiet har også pant i 2 leiligheter samt leilighet i Bærum. Utleppet gjennomført 24 mars 2025. Sameiet jobber med å realisere disse utleggene og har begjært tvangslagt av eiendommer. Det opplyses at sameiet er kalt inn til rettsmøte i Asker og Bærum tingrett den 27.08.2025 i forbindelse med saken. Begjæring av tvangssalg er satt i bero i påvente av rettsmøte den 27.08.25.

3. Valg av nytt styre

Det ble tidligere utstedt en epost til alle seksjonene der det ble informert om at det skulle velges nytt styre i årsmøte og dersom noen kunne tenke seg å sitte i styret skulle de melde interesse. Birgitte har ved epost og i samtale med styreleder sagt seg villig til stille som styremedlem.

Forslag til nytt styre:

1. Styreleder Ann Karin Novum
2. Styremedlem Birgitte Daniella Nicolaysen
3. Styremedlem Vebjørn Carlsen

Forslag til vedtak om nytt styre: Enstemmig vedtatt blant de fremmøtte.

4. Gjennomgang og godkjenning av regnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 er sendt ut og kommentert i årsberetning. I 2024 byttet sameiet forretningsfører og i den forbindelse er det gjort noen korreksjoner i regnskapet til OBOS. Korreksjonene er kommentert i årsberetning.

Forslag til vedtak: Godkjenne regnskap 2024.

Enstemmig vedtatt blant de fremmøtte.

5. Eventuelt innkomne saker

Det er meldt inn en sak fra seksjon 10 med ønske om bytte av lås på dør i hovedbygget. Dette skal imidlertid diskuteres i ett kommende styremøte. Det informeres fra styret at saken vil bli videre diskutert i det neste styremøte.

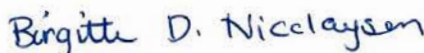
Dato: 21.07.28


Ann Karin Novum

Styreleder


Christine Engh

Protokollfører


Birgitte D. Nicolaysen

Protokollvitne

Innkalling til ekstraordinært årsmøte 2025 i sameiet Skolebakken 8

Tid: Torsdag 30. oktober 2025 kl. 18 - 20

Sted: Ann Karin sin leilighet

Agenda:

1. Åpning v/ styreleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen og valg av ordstyrer og referent.
3. Info fra styret ang. framdrift i sak med tidligere styreleder

Sameierne er velkjent med pågående tvist overfor tidligere styreleder i sameiet, jf. pkt.2 i protokollen fra årsmøtet i sameiet den 30.juni 2025. I forbindelse med at det var berammet rettsmøte i saken 27.august 2025 ønsket styret å være bistått med advokat gjennom rettshjelp forsikringen sameiet har i Gjensidige.

Gjennom sommeren og helt frem til høstferien har det vært hyppig kontakt mellom sameiets advokat, tidligere styreleder sin advokat og Oslo tingrett. Denne dialogen vedlegges som:

- BILAG 1 - Prosesskriv fra Glittertind på vegne av Bård Rieber-Mohn
- BILAG 2 – Prosesskriv fra Garmann Mitchell på vegne av Sameiet Skolebakken 8

Dere vil kunne se av korrespondansen at dette har vært tidkrevende og Sameiet har blitt møtt med store krav fra tidligere styreleder og hans selskap Skolebakken Park AS. Det er nå opp til dommer i Oslo Tingrett å avgjøre sakens videre gang.

På onsdag i forrige uke fikk vi dessverre nok en utfordring da forsikringsselskapet ga Sameiet avslag på rettshjelp dekningen.

- BILAG 3 – Avslag om rettshjelp

4. Info fra styre ang. økonomi og finansiering i sameiet

Det har ikke vært avsatt eller budsjettert med kostnader i forbindelse med prosessen overfor tidligere styreleder. Dette har medført at styreleder Ann Karin Novum har måttet betale noen regninger privat for å få dette til å gå opp. Det er også noen regninger som ikke har blitt betalt i august og frem til dags dato i tro om at disse kostnadene ville dekkes av forsikringen.

Status er at Sameiet per dags dato skylder følgende i forbindelse med prosessen overfor tidligere styreleder:

- Sameiet skylder Ann Karin Novum, kr. 58 813,-
- Sameiet skylder Garmann, Mitchell & Co Advokatfirma AS, kr. 260 711,-
- Sameiet skylder Second House AS kr. 93 750,-

I tillegg skylder Sameiet tidligere eiere av seksjon nr.3 og 6, samt eiere av seksjon nr.4 og 5 totalt kr. 177 241 som følge av deres bidrag til å rydde opp i Sameiets økonomi høsten 2023. Denne gjelden fremkom for øvrig av årsregnskapet som ble behandlet på årsmøtet den 30. juni i år.

Sameiet har ett krav på kr. 100 257 mot eier av seksjon nr. 2 som er omtvistet og må vurderes å forfølges videre rettslig.

Dette innebærer at Sameiet per dags dato har en gjeld på kr. 590 515 hvorav kr. 354 461 må gjøres opp snarlig.

Styret har sammen med forretningsfører sett på ulike møter å finansiere dette på og kommet frem til at det beste for samtlige seksjonseiere er at Sameiet tar opp ett banklån med sikkerhet i «boden».

For at styret skal kunne innhente tilbud fra banker og gjennomføre låneopptaket trenger vi ett vedtak for dette i sameiermøtet.

Styret foreslår følgende vedtak:

«Sameiet Skolebakken 8 gir styret fullmakt til å ta opp ett banklån oppad begrenset til kr. 1 000 000,-. Styret forsøker å få ett banklån med sikkerhet i seksjon nr.1 for å oppnå best mulig rentebetingelser og nedbetalingstid»

5. Gjennomføring av dugnad høst/vinter 2025
6. Soppelsortering
7. Eventuelt innkomne saker

Frist for å melde inn saker er 29. oktober 2025, kl.16.

Vel møtt!

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Skolebakken 8

Slemmestad, 22.10.2025

Oslo tingrett
Via Aktørportalen

Oslo, 6. august 2025
Sak nr.: 10950-502
Dok.nr.: 6DZNQ6CFDSAV-1233963598-11480
Ansvarlig advokat: Ståle Hovda

PROSESSKRIV
TIL
OSLO TINGRETT

Sak nr.: 25-088549TVA-TOSL/08

Klager: Bård Rieber-Mohn
Fjordalléen 14
0250 Oslo

Prosessfullmektig: Advokat Ståle Hovda
Advokatfirmaet Glittertind AS
Postboks 1383 Vika
0114 Oslo

Rettslig medhjelper: Adv.flm. Sondre Sollid

Klagemotpart: Sameiet Skolebakken 8
v/ Styreleder
Skolebakken 8 C
3420 Slemmestad

Prosessfullmektig: Advokat Eirik Vinje
Garmann, Mitchell & Co Advokatfirma AS
Postboks c/o Spaces
Fjordalléen 16
0250 Oslo

Saken gjelder: Klage over utlegg

1 INNLEDNING

Det vises til rettens brev av 23. juni 2025 som ga begjærende part, Sameiet Skolebakken 8, frist til 21. juli 2025 for bemerkninger til klage over utlegg fra Bård Rieber-Mohn.

I prosesskriv fra Sameiet av 21. juli 2025 fremmes likevel ingen bemerkninger til klagen, under henvisning til følgende:

«Etter det vi kan se er klagen ikke nærmere begrunnet. Klagemotparten har derfor lite å kommentere utover at namsmannens beslutning i saken er korrekt».

Det synes som rettens brev ved en feil ikke hadde vedlagt den begrunnede klagen fra Rieber-Mohn, med tilhørende vedlegg. Klagen med vedlegg er tilgjengelig i saken under dok. 8 «Namsfogdens dokumenter», se side 8 til 15, men Sameiets advokat ser ut til å ha oversett dette. Klagen har for øvrig ved flere anledninger vært forelagt Sameiet ved styreleder Novum. Den tilhørende vedleggsdokumentasjonen fra Rieber-Mohn skal for sin del være sporadisk fordelt i det 749 sider lange dokumentet.

For ordens skyld fremlegges den begrunnede klagen på nytt nå, nederst i dette prosesskrivet. Også alle vedleggene skal tidligere være forelagt/tilbudt Sameiet, men et utvalg fremlegges på nytt for å lette oversikten.

Dersom advokat Vinje ønsker vedleggene oversendt separat eller har andre spørsmål bes han ta kontakt.

Sameiet oppfordres til å gjennomgå dette prosesskrivet og klagen sammen med sin advokat. Utfallet bør bli at utleggsaken mot Rieber-Mohn frafalles før ytterligere kostnader pådras.

For å unngå utsettelse av rettsmøte, og om det likevel blir aktuelt, anmodes retten dessuten om å gi Sameiet en kort frist for bemerkninger til dette prosesskrivet, og særlig til klagen. Dersom saken mot Rieber-Mohn opprettholdes, varsles det behov for vitneførsel og muntlig dokumentgjennomgang. Saken kan uten det oppfattes uoversiktlige, og kanskje også mer kompleks enn den trenger å gjøres for å avgjøre tvistegenstanden.

Rieber-Mohn vil i alle tilfeller kreve sine sakskostnader erstattet av Sameiet.

2 SAKENS KJERNE – KORT KONOLOGISK

Den 31. august 2023 skrev Rieber-Mohn under på et eksigibelt gjeldsbrev pålydende kr 1 016 342 overfor Sameiet.

Bilag 1: 2023-08-31 Signert eksigibelt gjeldsbrev

I forbindelse med signeringen av gjeldsbrevet ble en liste over spesifiserte krav gjennomgått. I forbindelse med signeringen av gjeldsbrevet ble en liste over spesifiserte krav gjennomgått. Dette

fremgår av referatet som Sameiet oversendte til Rieber-Mohn per e-post den påfølgende dagen, 1. september 2023.

Summen av de spesifiserte kravene utgjorde kr 1 016 342.

Bilag 2: 2023-09-01 Oversikt krav referatført av Sameiet ved Lise Myhrvold

At gjeldsbrevets pålydende samsvarer med summen av kravene i oversikten, tilsier at dets berettigelse er uløselig knyttet til holdbarheten av de spesifiserte kravene. Dette ble også uttrykkelig bekreftet i e-post fra Sameiet ved Novum samme dag, hvor oversikten var vedlagt.

I e-posten skriver Novum:

«De foreløpig uavklarte postene à kr. 1 016 342 er sikret i det eksigible gjeldsbrevet du inngikk med sameiet i går. Jeg bekrefter herved at sameiet ikke vil kreve inn dette beløpet så fremt du klarer å redegjøre og dokumentere uregelmessighetene du har skapt i sameiets økonomi.»

Bilag 3: 2023-09-01 E-postkorrespondanse om gjeldsbrevet

I høyre kolonne av kravoversikten inntatt som bilag 2 i dette prosesskrivet fremgår hvilke krav som, under møtet, ble bestridt av Rieber-Mohn, samt på hvilket grunnlag.

Når det gjelder de to største postene, ubetalte felleskostnader (å **kr 376 105**) og andel lån til sidebygget (å **kr 210 453**), er det på det rene at begge kravene ble oppgjort ifbm Rieber-Mohns salg av eierseksjoner høsten 2023. De ubetalte felleskostnadene er ved flere anledninger også erkjent oppgjort av Sameiet ved Norum.

Andelen av lånet til sidebygget ble naturlig nok også overført ved salget. Lånet er for øvrig i sin helhet nedbetalt.

Bilag 4: 2025-04-03 Bekreftelse fra Oslofjord Sparebank på at lånet er nedbetalt

For øvrig består oversikten av følgende kravposter:

- **Kr 100 000** til dekning av konsulentbistand fra Second House AS
- **Kr 91 274** i strømudgifter angivelig fra målere i eierseksjoner som tilhørte Rieber-Mohn
- **Kr 22 800** i renter, gebyrer og lignende utgifter som Rieber-Mohn skal ha påført Sameiet.
- **Kr 158 710** til heisreparatør Orona
- **Kr 57 000** til akustiker Bratfos

Når det gjelder kravene med grunnlag i fakturaer fra Orona og Bratfos bygger disse på at Sameiets innleide rådgiver fra Second House AS har misforstått Rieber-Mohns rolle i byggeprosjektet Skolebakken 8.

For å oppklare misforståelsen finnes det nødvendig med en overordnet redegjørelse for historikken til byggeprosjektet Skolebakken 8.

3 OVERORDNET HISTORIKK

3.1 Fra skole- til leilighetsbygg

Skolebakken 8 huset opprinnelig Slemmestad barneskole. I 2017 ble det gitt tillatelse til ombygging til boligformål, med etablering av 14 eierseksjoner og planlagt overtakelse sommeren 2018. Prosjektet ble gjentatte ganger forsinket, noe som førte til at utbyggerselskapet Skolebakken 8 AS ble slått konkurs i mars 2021.

På konkurs-tidspunktet gjensto flere vilkår i rammetillatelsen før ferdigattest kunne utstedes.

Bilag 5: 2021-03-27 Nyhetssak om konkurs i Skolebakken 8 AS

Rieber-Mohn trådte inn i prosjektet – og da som seksjonseier – først etter utbyggers konkurs. Dette ved at han – etter oppfordring fra Oslofjord Sparebank – kjøpte seks av eierseksjonene fra konkursboet til Skolebakken 8 AS.¹ Bankens hensikt med dette var å sikre at byggeprosjektet ble ferdigstilt ved å involvere en profesjonell eiendomsutvikler.

Rieber-Mohns formål var – i kraft av seksjonseier og styreleder – å bidra med know-how til ferdigstilling av fellesarealene i samsvar med rammetillatelsen, med sikte på senere salg av seksjonene med fortjeneste etter at ferdigattesten var på plass.

3.2 Rieber-Mohns tid som styreleder og seksjonseier i Sameiet

Kort tid etter at Skolebakken Park overtok sine seks seksjoner, tiltrådte Rieber-Mohn som styreleder i Sameiet. Sameiets økonomi var på dette tidspunktet i en *kritisk tilstand*, som følge både av utbyggers konkurs og manglende innbetaling av felleskostnader.²

Arbeidene med fellesarealene stanset som følge av disse tingene vinteren 2021. Sameiet betalte på daværende tidspunkt heller ikke nødvendige forsikringer.

Som styreleder etablerte Rieber-Mohn nødvendige forsikringer for Sameiet, samt igangsatte innkreving av felleskostnader, i etterpåklokskap kan det konstateres at satsene var for lave.

Men summene var den gangen basert på en forventet utbetaling fra utbyggers garantist, en utbetaling som beklageligvis uteble.

¹ Kjøpet ble gjort via Skolebakken Park AS, som er datterselskap til Rieber-Mohns holdingselskap BRM Gruppen AS.

² De første seksjonseierne overtok sine leiligheter i 2018, med andre ord hadde enkelte seksjonseiere i omtrent tre år bodd i leilighetene sine uten å betale felleskostnader overhodet.

Etter avklaring fra garantisten ble flere arbeider bestilt, herunder til asfaltering og ifbm trappeoppgangene. I påvente av garantiutbetalingene dekket Rieber-Mohn, altså han som seksjonseier på linje med de øvrige, betydelige utgifter for Sameiet.

Rieber-Mohn og Styret var omforente om at utleggene skulle refunderes på et senere tidspunkt.

Rieber-Mohns omfattende arbeid og engasjement, samt økonomiske og praktiske bidrag, har i ettertid ført til en misforståelse både blant flere seksjonseiere og Sameiets rådgivere i Second House.

Flere har – kan det se ut til – feilaktig antatt at Rieber-Mohn var utbygger, og ikke seksjonseier. Denne misoppfatningen har bl.a. dannet grunnlag for at krav urettmessig har vært rettet mot ham, herunder fakturaene fra Bratfos og Orona knyttet til henholdsvis reparasjon av heis og akustiske tiltak mellom eierseksjonene.

Disse utgiftene er imidlertid Sameiets ansvar, jf. eierseksjonsloven § 29, jf. 33.

3.3 Beskyldninger om underslag sommeren 2023

Etter at garantiutbetalingene uteble, og Rieber-Mohn ikke lenger hadde midler til å dekke Sameiets utgifter, tok Sameiet i 2022 opp et lån på kr 1 000 000 fra Oslofjord Sparebank. Lånet skulle finansiere utbedring av omfattende støyp problemer mellom leilighetene.

Sommeren 2023 ble Rieber-Mohn kontaktet per telefon av Novum, som da var styremedlem i Sameiet og som i dag er styreleder.³ Hun opplyste at lånesaldoen fortsatt var oppført som kr 1 000 000 i OBOS' styreportal, til tross for at hun var kjent med at flere seksjonseiere hadde nedbetalt sin andel av lånet. På bakgrunn av dette antydte Novum at Rieber-Mohn hadde underslått (!) ca. kr 500 000. Rieber-Mohn forklarte at midlene sto på en konto i Oslofjord Sparebank, og at kontoen trolig ikke var integrert med OBOS' portal. Nedbetalingene ble derfor ikke automatisk registrert i portalen som Novum hadde tilgang til.

På denne bakgrunn gikk Novum – fullstendig forfeilet – trolig gjennom store deler av sommeren 2023 og trodde at Rieber-Mohn hadde begått underslag på en halv million kroner.

Oslofjord Sparebank bekreftet Rieber-Mohns forklaring den 25. august 2023.

Bilag 6: 2023-08-25 E-post fra Oslofjord Sparebank om Saldo for lånet

Novums mistanke er forståelig i lys av hennes tidligere erfaringer med utbyggeren Skolebakken 8 AS. Men utbyggerens opptreden tidligere gjør verken anklagene eller prosessen mot Rieber-Mohn berettiget.

³ Det bemerkes at Novum hadde styreverv gjennom hele perioden Rieber-Mohn var styreleder.

Bilag 7: 2022-04-30 Nyhetssak om Novum - Kjøpte drømmeleilighet - endte opp på luftmadrass på gulvet

3.4 Styremøtet 31. august 2023

Rieber-Mohn tok den 9. august 2023 initiativ til at det skulle avholdes et styremøte for å avklare eventuelle misforståelser og mistanker mot ham.

Bilag 8: E-poster fra august 2023 om styremøte

I styremøtet, som ble holdt 31. august 2023, deltok – til Rieber-Mohns overraskelse – i tillegg til styrets medlemmer også to «rådgivere» fra kommunikasjonsselskapet Second House AS.

Bilag 9: Utskrift fra nettsiden til Second House AS

Den ene av disse var Tjeran Vinje, daglig leder i selskapet. Vi er ikke kjent med identiteten til den andre rådgiveren, som provoseres opplyst, jf. nedenfor.

Rieber-Mohn fikk oppleve at de to rådgiverne i realiteten ledet møtet, og at de fremmet påstander og krav mot han, jf. bilag 2. Ifølge Rieber-Mohn skal temperaturen på møtet ha vært svært høy fra disse to. Da Rieber-Mohn forsøkte å forlate møtet, etter å ha ytret ønske om å kontakte advokat, ble han rett ut hindret fra å gjøre dette. Rieber-Mohn ble tatt i skuldrene fra hver av de to når han reiste seg for å gå, en på hver kant, og ble dyttet tilbake i stolen. Samtidig ble Rieber-Mohn også konfrontert med at saken ville bli anmeldt til politiet og gjort kjent for pressen. Det ble også uttrykt en intensjon om å kontakte hans forretningsforbindelser med påstander om at han er en svindler.

Vinje og den andre «rådgiveren», som begge er kraftige karer, skal ha gjort det klart at de har gode kontakter i pressen, og antydte at saken ville få offentlig oppmerksomhet.

På denne bakgrunn skrev Rieber-Mohn under på gjeldsbrevet, som han så som eneste mulighet for å komme seg ut av møterommet. Etter omstendigheten anføres det derfor at gjeldsbrevet uansett er ugyldig, jf. §§ 29, 33 og/eller 36.

Beroende på merknadene fra Sameiet vil anførselen utdypes i et senere prosesskriv. Rieber-Mohn vil i tillegg gi forklaring om dette.

I tillegg fremmes følgende provokasjoner:

- Fullt navn og kontaktinformasjon til samtlige deltakere på møtet 31. august 2023.
- Second House sitt mandat og all skriftlig korrespondanse mellom Sameiet ved Novum og/eller Myhrvold og Second House, fra og med 1. mai 2023 frem til 15. september 2023.

4 KORT OM ØVRIGE KRAVSPOSTER OG MOTREGNING

Når det gjelder de øvrige kravspostene som er inntatt i Bilag 2 vises det til redegjørelsen i klagen over utlegget fra Rieber-Mohn.

Bilag 10: Klage T2024-071895

Videre bemerkes det at Rieber-Mohn allerede den 3. oktober 2023 – altså mer enn fem måneder før begjæringen om tvangsinndrivelse – erklærte motregning med krav han hadde mot Sameiet, etter å ha dekket fakturaer for arbeid utført i trappeoppgangene og andre fellesarealer.

Fra e-posten 3. oktober 2025 hitsettes:

«Skulle det være noe mer sameiet mener at Skolebakken park as skylder sameiet, så får det motregnes her.»

Som bevis tilbys:

Bilag 11: 2023-10-03 Rieber-Mohn erklærer motregning

Rieber-Mohn kan følgelig gjøre opp eventuelle krav ved motregning, jf. tvangsloven § 4-2 tredje ledd, jf. også motsetningsvis tvangsloven § 4-3.

5 AVSLUTTENDE BEMERKNING

Som vist i dette prosesskrivet, så har kravpostene som var sikret i det eksigible gjeldsbrevet i realiteten vært avklart og oppgjorte helt siden høsten 2023. På tross av det og parallelt med dette har Sameiet, over lang tid, også forsøkt å tvangsinndrive en rekke andre – udokumenterte og uspesifisert – krav under det overnevnte (også ugyldige) gjeldsbrevet.

Herunder har Sameiet uberettiget fremmet en rekke anklager om straffbare handlinger m.m. Det vises f. eks. til Sameiets tilsvarende av 20. mars 2025 til Rieber-Mohns innsigelser mot utlegget: ⁴

Saksøkte fremmer påstand om at han signerte gjeldsbrevet under press og trusler. Denne påstanden er grunnløs. Faktum er at saksøkte i sin rolle som tidligere styreleder i Sameiet underslo betydelige midler fra Sameiet over flere år, jf. dokumentasjon vedlagt Sameiets begjæring om utlegg. Som følge av underslaget var Sameiet teknisk konkurs når det øvrige styret oppdaget mislighetene i juli/august 2023.

⁴ Dok 8 side 198-201.

Sameiets begjæring om utlegg, inntatt i Dok 8 side 43, har ikke vedlagt noen som helst dokumentasjon på underslag.⁵

Videre påstår Sameiet å ha avdekket en rekke krav mot Rieber-Mohn høsten 2023:⁶

Som tidligere nevnt ovenfor måtte Sameiet gjennomføre en granskning som pågikk hele høsten 2023.

Der ble det blant oppdaget:

- En rekke ubetalte leverandørfakturaer som saksøkte hadde bokført som betalt av sitt selskap Skolebakken 8 AS.
- En rekke ubetalte fakturaer som hadde gått til inkasso med tilhørende inkassosalærer og tvangsrenter.
- Saksøkte hadde tatt opp ett banklån på 1 MNOK som Sameiet var kausjonist for. Dette ble tatt opp uten at saksøkte hadde fulgt korrekte formaliakrav, jf. BILAG 4. Lånet ble innfridd ved at noen seksjonseier lånte Sameiet penger. Saksøkte hadde påtatt seg å besørge utbetalinger fra garantist selskapet Crawford. Her ble Sameiet og seksjonseierne påført ett tap på ~2,5 MNOK grunnet saksøktes fristoversittelser som medførte at garantiene bortfalt grunnet foreldelse, jf. BILAG 5.

Resultatet av de overnevnte granskningene har for øvrig aldri blitt forelagt Rieber-Mohn for kommentarer. Undertegnede er heller ikke kjent med at påståtte forhold har blitt politianmeldt.

For øvrig viser Namsmannens saksnotater at Novum er gjort kjent med at gjeldsbrevet kun omfatter krav som var fremsatt på signeringstidspunktet. Dette er tydeliggjort i korrespondansen mellom Sameiet og Namsmannen, hvor deler av kravet anses innfridd, og saksøker bes redegjøre for sitt syn på Rieber-Mohns innsigelser.

Til tross for dette har Sameiet konsekvent unnlatt å imøtegå den fremlagte dokumentasjonen de innsigelsene som Rieber-Mohn har fremsatt, noe som er sterkt beklagelig.

Det understrekes at denne saken har vært, og stadig er en stor personlige belastning for Rieber-Mohn og hans familie.

Saken og pågangen for øvrig må avsluttes snarlig.

* * *

Dette dokument lastes opp i Aktørportalen.

⁵ Bilagene til begjæringen var som følgende; bilag 1 – tidligere begjæring sendt i retur pga manglende varsel av Rieber-Mohn, bilag 2 – Prokura, bilag 3 – protokoll fra årsmøte i Sameiet, bilag 4 – gjeldsbrevet, bilag 5 skjema for utleggsbegjæring, og bilag 6 – varsel om tvangsfullbyrdelse.

⁶ Dok 8 side 200.

Advokatfirmaet Glittertind AS

Ståle Hovda
advokat (H)

Oslo tingrett
Via Aktørportalen

Oslo, 14. august 2025
Sak nr.: 10950-502
Dok.nr.: 6DZNQ6CFDSAV-1233963598-11480
Ansvarlig advokat: Ståle Hovda

PROSESSKRIV
TIL
OSLO TINGRETT

Sak nr.: 25-088549TVA-TOSL/08

Klager: Bård Rieber-Mohn
Fjordalléen 14
0250 Oslo

Prosessfullmektig: Advokat Ståle Hovda
Advokatfirmaet Glittertind AS
Postboks 1383 Vika
0114 Oslo

Saksøkt: Sameiet Skolebakken 8
Bankveien 4 C
1383 Asker

Prosessfullmektig: Advokat Eirik Vinje
Garmann, Mitchell & Co Advokatfirma AS
Fjordalléen 16
0250 Oslo

Saken gjelder: Klage over utlegg

Det vises til Sameiet Skolebakken 8 sitt prosesskriv datert 14. august 2025.

Det kan fremstå som om advokat Vinje har misforstått hvilken klage det er tingretten skal behandle. Vi viser i den forbindelse til side 712 i dokument 8, som Sameiet selv har vist til i sitt prosesskriv. For ordens skyld vedlegges et utdrag med våre uthevinger.

Da namsmannen ikke har endret avgjørelsen i henhold til din påstand/ønske i klagen, har du rett til å få klagen prøvd av tingretten. Før domstolen tar saken til behandling må det innbetales et klagegebyr på kr 1314,-. Omkostningsansvaret ved domstolens behandling av klagen reguleres av tvfbl. § 3-3, jf. tvisteloven kapittel 20. Utgangspunktet er at dersom en ikke får medhold i klagesaken, vil en måtte dekke motpartens saksomkostninger i saken.

Ved klage over utlegg må namsmannen gjøre en vurdering av om klagen (i bestemt entall) tas til følge eller ikke. Om klagen ikke tas til følge oversendes den samme klagen – etter begjæring fra klager - til tingretten for behandling. Det er altså ikke slik at Rieber-Mohn skulle inngi en ny klage over Namsmannens beslutning om ikke å ta klagen hans til følge.

Som påpekt i Rieber-Mohns prosesskriv av 6. august 2025 har Sameiet konsekvent unnlatt å imøtegå hans begrunnede innsigelser mot kravet som søkes tvangsinnrevet. Nå også på tross av to uttrykkelige pålegg fra retten om å kommentere klagen fra Rieber-Mohn.

Rieber-Mohn har forståelse for at ferieavvikling kan skape praktiske utfordringer. Det påpekes imidlertid at det første pålegget ble gitt allerede 23. juni 2025. I oversendelsesbrevet¹ vedlagt det pålegget av 23. juni var en dokumentliste hvis første punkt er som følger:

1. Klage Bård Rieber-Mohn mottatt 09.04.2025

Som nevnt i Rieber-Mohns prosesskriv av 6. august 2025, kan det synes som om klagen ved en feil ikke ble vedlagt oversendelsesbrevet. Klagen var imidlertid tilgjengelig i Aktørportalen, og den var også tidligere oversendt til Sameiet. Dersom advokat Vinje ikke har funnet klagen, må det kunne forventes at han tok kontakt med sin klient eller tingretten for å få dette avklart.

Som tidligere understreket, utgjør denne saken en betydelig personlig belastning for Rieber-Mohn og hans nærmeste familie. På denne bakgrunn motsetter han seg ytterligere utsettelse av saken.

Rieber-Mohn kjenner seg heller ikke igjen i påstanden om at «en stor del av anførslene» i prosesskrivet av 6. august 2025 er nye. Selv om fremstilling, rekkefølge og formuleringer er annerledes, er substansen i hans innsigelser i det vesentlige de samme som tidligere er anført og dokumentert.

¹ Dok. 11-1.

Det er vanskelig å forstå at Sameiet skal ha behov for utsettelse for å opplyse navn og kontaktinformasjon til vedkommende som var til stede på styremøtet 31. august 2023.

* * *

Dette dokument lastes opp i Aktørportalen.

Advokatfirmaet Glittertind AS

Ståle Hovda
advokat

Oslo tingrett
Via Aktørportalen

Oslo, 28. august 2025
Sak nr.: 10950-502
Dok.nr.: 6DZNQ6CFDSA V-1233963598-11480
Ansvarlig advokat: Ståle Hovda

PROSESSKRIV
TIL
OSLO TINGRETT

Sak nr.: 25-088549TVA-TOSL/08

Klager: Bård Rieber-Mohn
Fjordalléen 14
0250 Oslo

Prosessfullmektig: Advokat Ståle Hovda
Advokatfirmaet Glittertind AS
Postboks 1383 Vika
0114 Oslo

Klagemotpart: Sameiet Skolebakken 8
Bankveien 4 C
1383 Asker

Prosessfullmektig: Advokat Eirik Vinje
Garmann, Mitchell & Co Advokatfirma AS
Fjordalléen 16
0250 Oslo

Saken gjelder: Klage over utlegg

1 INNLEDNING

Det vises til rettsmøtet av i dag.

I møtet opplyste advokat Vinje at provokasjonen fremsatt av Rieber-Mohn i prosesskriv av 6. august 2025 ikke ville bli besvart. Provokasjonen lød:

«Second House sitt mandat og all skriftlig korrespondanse mellom Sameiet ved Novum og/ eller Myhrvold og Second House, fra og med 1. mai 2023 frem til 15. september 2023.»

Begrunnelsen som ble gitt var at provokasjonen ikke var tilstrekkelig spesifikk, og at det ikke var godtgjort hvilke bevis tema mandatet og korrespondansen skulle belyse. Samtidig ble det antydning at Sameiet – på tross av ytterligere spesifisering og presisering – ville motsette seg fremleggelse. Dette er bakgrunnen for at dette prosesskrivet er noe mer utførlig enn hva som strengt tatt burde vært nødvendig.

2 HVA ANMODEDE BEVIS SKAL UNDERBYGGE

Selv om det i utgangspunktet ikke burde være nødvendig, gjør Rieber-Mohn det enkelt og redegjør for hva beviset skal underbygge.

Rieber-Mohn anfører at det eksigible gjeldsbrevet er ugyldig, da det ble fremkalt ved urettmessig tvang fra deltakere på møtet fra Second House.¹ Korrespondanse mellom sameiet i tiden før og etter møtet der gjeldsbrevet ble signert, er egnet til å belyse holdbarheten av denne anførselen.

Når det gjelder mandatet, vises det til at Second House markedsfører seg som et kommunikasjonsselskap – ikke som revisor, juridisk rådgiver eller lignende. Det vil derfor være av bevismessig interesse for retten å få klarhet i hva deres mandat faktisk innebar. Mandat og korrespondanse er i tillegg egnet til å vurdere holdbarheten av kravene som fremkommer av kravsoversikten

Det vises for øvrig til HR-2019-997-A avsnitt 61, hvor det bemerkes:

«I mange tilfeller vil det nærmest være opplagt hva et bevis skal underbygge, og da er ytterligere konkretisering selvsagt ikke nødvendig».

¹ «Om noe er et bevis, må ellers avgjøres på grunnlag av de krav som er reist, påstandsgrunnlag og partenes pretensjoner om rettsregler, se NOU 2001:32B side 949. Hvorvidt de rettslige anførsler og innsigelser er holdbare, skal retten ikke ta stilling til», jf. HR-2019-997-A avsnitt 57.

3 BEVISANMODNINGEN ER TILSTREKKELIG SPESIFISERT

Når det gjelder kravene til spesifikasjon følger det av tvisteloven § 26-6 at bevisprovokasjoner «*skal spesifiseres slik at det er klart hvilke bevisgjenstander kravet gjelder*». Om dette kravet sammenfatter Høyesterett i HR-2019-997-A at:

«[...]formålet med kravet om individualisering er at motparten skal vite hvilke dokumenter som kreves fremlagt. Kravet må likevel ses i lys av muligheten for å foreta en nærmere individualisering, og det kan ikke stilles så høyt at det kan hindre kartlegging av faktiske forhold av betydning for saken. Utvalget fant det klart at pålegget – hvis dokumentene fantes – ikke kunne skape nevneverdig tvil om hvilke dokumenter det dreide seg om. Individualiseringskravet var dermed oppfylt. Det var angitt avsender, adressat, samt tema og tidsperiode».

Det vises til at Rieber-Mohn har spesifisert avsendere og adressater, hhv. Sameiet ved Novum og/eller Myhrvold og Second House. Videre er det spesifisert hvilken tidsperiode det gjaldt nemlig 1. mai 2023 frem til 15. september 2023. Om det etter dette fortsatt er uklart for Sameiet hvilke dokumenter de skal se etter kan det presiseres temaet er Rieber-Mohn og påståtte misligheter i Sameiets økonomi. Det spesifiseres at skriftlig korrespondanse omfatter så vel e-poster, SMS-er samt fysiske brev.

Det vises avslutningsvis til partenes edisjonsplikt i tvisteloven § 21-4.

* * *

Dette dokument lastes opp i Aktørportalen.

Advokatfirmaet Glittertind AS

Ståle Hovda
advokat

Oslo tingrett
Via Aktørportalen

Oslo, 29. august 2025
Sak nr.: 10950-502
Dok.nr.: 6DZNQ6CFDSAV-1233963598-11480
Ansvarlig advokat: Ståle Hovda

**PROSESSKRIV
TIL
OSLO TINGRETT**

Sak nr.: 25-088549TVA-TOSL/08

Klager: Bård Rieber-Mohn
Fjordalléen 14
0250 Oslo

Prosessfullmektig: Advokat Ståle Hovda
Advokatfirmaet Glittertind AS
Postboks 1383 Vika
0114 Oslo

Klagemotpart: Sameiet Skolebakken 8
Bankveien 4 C
1383 Asker

Prosessfullmektig: Advokat Eirik Vinje
Garmann, Mitchell & Co Advokatfirma AS
Fjordalléen 16
0250 Oslo

Saken gjelder: Klage over utlegg

Det vises til vårt prosesskriv etter planmøtet i går, som vi nå ser behov for å følge opp ytterligere noe.

Det er i dag vår forståelse at advokat Vinje, som representerer Sameiet, er fetter til Tjeran T. Vinje, som vi har oppfattet var en av de to utenforstående som deltok på møtet hvor det omtvistede gjeldsbrevet ble signert. Tjeran T. Vinje er, etter det vi kjenner til, eneaksjonær, styreleder og daglig leder i selskapet ved navn Second House AS, som har levert konsulentttjenester – foreløpig ukjent/ikke opplyst innfor hva – til Sameiet. Vi er ikke kjent med at Second House AS, har andre ansatte enn Tjeran T. Vinje selv.

I lys av dette og erfaringene fra planmøtet bes Sameiet bekrefte eller avkrefte om det foreligger et slektskap mellom advokat Vinje og Tjeran T. Vinje. Avklaringen er relevant å kjenne til både i relasjon til advokatetiske forhold, eventuell vitnehabilitet og i forhold til den varslede nektelsen av bevisfremleggelse. Forholdet adresseres derfor allerede nå, før fristen for svar på bevisanmodningene/provokasjonene.

Videre så bes det også snarlig opplyst navn og kontaktinformasjon til “regnskapsføreren” (og evt. Revisoren) som Sameiet benytter for bistand i nærværende sak, og som ble omtalt flere ganger under planmøtet i går. Dennes funksjon og mandat opp mot saken bes også forklart og dokumentert. Det samme gjelder på hvilket grunnlag vedkommende skal gjøre sitt arbeid.

Alle aktuelle personer forbeholdes å bli kontaktet også herfra, etter behov. Det samme gjelder nåværende og/eller tidligere styremedlemmer, samt sameiere.

* * *

Dette dokument lastes opp i Aktørportalen.

Advokatfirmaet Glittertind AS

Ståle Hovda
advokat

Oslo tingrett
Via Aktørportalen

Oslo, 12. september 2025
Sak nr.: 11736-500
Ansvarlig advokat: Ståle Hovda

**PROSESSKRIV
TIL
OSLO TINGRETT**

Sak nr.: 25-088549TVA-TOSL/08

Klager: Bård Rieber-Mohn
Fjordalléen 14
0250 Oslo

Prosessfullmektig: Advokat Ståle Hovda
Advokatfirmaet Glittertind AS
Postboks 1383 Vika
0114 Oslo

Klagemotpart: Sameiet Skolebakken 8
Skolebakken 8C
3470 Slemmestad

Prosessfullmektig: Advokat Eirik Vinje
Garmann, Mitchell & Co Advokatfirma AS
Postboks c/o Spaces
Fjordalléen 16
0250 Oslo

Saken gjelder: Klage over utlegg

1 INNLEDNING

Det vises til rettsbok fra planmøtet 28. august 2025, og til Sameiets prosesskriv 7. september 2025.

Rieber-Mohn vil med dette gi merknader til motpartens prosesskriv, og utdype sin anførsel om motregning.

Retten bes merke seg at Sameiets i svært liten grad kommenterer Rieber-Mohns konkrete, dokumenterte og begrunnede innsigelser mot kravene. Sameiet fremmer få argumenter, og legger ikke frem bevis som imøtegår innsigelsene til kravet. I stedet retter Sameiet argumentasjonen og bevisførsel mot – deres eget syn på – Rieber-Mohnsandel og generelle troverdighet.

Slik bevisførsel er i alminnelighet verdiløs, og den er også forbudt, jf. tvisteloven § 22-6.

Retten bes markere at denne typen utlegginger, argumentasjon og bevis ikke er relevante for saken, og gjerne at det også gis føringer for i hvilken grad slikt tillates. Åpnes det for denne typen argumentasjon og bevisføring er det også forhold å meddele og dokumentere herfra. Men først og fremst ønskes denne typen «støy» stanst, og sett helt bort fra.

Av samme grunn begrenses kommentarene til disse delene av Sameiets/advokat Vinjes prosesskriv, som utgjør størstepartene av det som skrives der.

2 SAKENS GJENSTAND

Saken for tingretten gjelder **klage over utlegg** etter tvangsfullbyrdelsesloven § 5-16, og kun det.

Paragraf 5-16 regulerer ikke hvilke innsigelser som kan fremsettes mot det aktuelle tvangsgrunnlaget. Det følger imidlertid av tvangsfullbyrdelsesloven § 4-2 tredje ledd at, mot et særlig tvangsgrunnlag som et eksigibelt gjeldsbrev, kan enhver innvending som kunne vært fremsatt under et ordinært søksmål, gjøres gjeldende.

På denne bakgrunn, og i lys av planmøtet og Sameiets fortsatt manglende vilje til å konkretisere og dokumentere, finnes det nødvendig igjen å utdype Rieber-Mohns konkrete innvendinger mot kravet som søkes tvangsinnndrevet. Nedenfor går dette igjennom punkt for punkt, hvor hensikten samtidig er å gi Sameiet mulighet til konkret imøtegåelse av dette igjen, basert på samme systematikk.

Er det også *andre krav* Sameiet pretenderer, kan og må disse nå i tillegg konkretiseres, forklares og dokumenteres i tillegg. Uten en slik klargjøring er det umulig for Rieber-Mohn så vite hva som skal imøtegås og å forberede sin bevisføring. Tilsvarende er det også vanskelig for tingretten å beslutte for saken og prosessen dersom ikke kravene er tydelige tidlig i saksforberedelsen.

Fristforelegg bør etter vårt syn vurderes, slik at nødvendig klargjøring og fremdrift i dette sikres.

3 TIDSNÆRE BEVIS FOR MANGLENDE SAMSVAR MELLOM GJELDSBREV OG UNDERLIGGENDE KRAV

Selv om Rieber-Mohn har undertegnet et gjeldsbrev, følger det av gjeldsbrevloven § 1 at han ikke mister retten til å påberope seg innsigelser knyttet til det underliggende retts-/gjeldsforholdet. Det er likevel, som motparten påpeker, en alminnelig bevispresumsjon for at gjeldsbrevet gjenspeiler det reelle gjeldsforholdet. Presumsjonen gir imidlertid ikke svar i vår sak.

Det som er spesielt i denne saken, er at det foreligger et tidsnært dokument og kravsoversikt, utarbeidet av Sameiet v/ Myhrvold selv, og som uttrykkelig dokumenterer at Rieber-Mohn – i samme tidsrom som han signerte gjeldsbrevet, samtidig bestrider grunnlaget for flere av kravene som rettes mot ham, og som er sikret i gjeldsbrevet.¹ Under slike omstendigheter er det ikke grunnlag for å anta at gjeldsbrevet gir uttrykk for de reelle gjeldsforholdene.

Presumsjonen foreligger etter dette ikke, og forholdene på vurderes konkret og basert på vanlige bevisregler.

4 KONKRET OM KRAVENE – SUPPLERENDE FREMSTILLING

4.1 Gjeldsbrevet omfatter ikke poster utover kravsoversikten

Sameiet hevder at gjeldsbrevet må forstås slik at det sikrer *ethvert mellomværende* mellom Sameiet og Rieber-Mohn som forelå på tidspunktet for undertegningen. Rieber-Mohn bestrider dette på det sterkeste, og viser til at en slik forståelse ikke har støtte verken i gjeldsbrevets ordlyd, dets sum og/eller i tidsnære bevis ellers. Situasjonen er tvert om at det anførte strider mot de nevnte forholdene.

Det vises særlig til e-posten fra Sameiet v/ Novum datert 1. september 2023, hvor det fremgår at «*de uavklarte postene á kr. 1 016 342*» – altså i spesifisert flertall – er sikret i det eksigible gjeldsbrevet. Dette underbygger at det er tale om konkrete og identifiserte/identifiserbare krav som sikres, noe som også har all rimelighet for seg. Uten det finnes ingen forutsigbarhet.

Videre lar Sameiets anførsel om tolkningen av gjeldsbrevet seg vanskelig forene med at Sameiet i planmøtet, og senere i sitt siste prosesesskriv, fastslår at:

«Namsfogden har korrekt nedkvittert utlegget med dette beløp [altså nedbetalte felleskostnader]» (vår presisering)

Denne innrømmelsen gir ingen mening om det uansett stod annen gjeld klar for å tre inn på det frigjorte dekningsrommet. Sameiet fremmer en argumentasjon som savner logikk og indre sammenheng.

¹ Sakens dokument nr. 30-2, heretter «Kravsoversikten».

Det understrekes videre også at Rieber-Mohn sine prinsipale anførsler er at samtlige av kravene som ligger til grunn for gjeldsbrevet er enten er oppgjort, eller ikke er reelle krav.

På denne bakgrunn finnes det særlig beklagelig at Sameiet ikke ønsker å imøtegå Rieber-Mohns konkrete, begrunnede og dokumenterte innsigelser mot kravet som søkes tvangsinnndrevet.

I det videre gjennomgås kravet post for post.²

4.2 Andel lån til sidebygget á kr 210 453 er til dels oppgjort og til dels ikke reelt

I Kravoversikten fremgår det at grunnlaget for dette kravet er Rieber-Mohns andel av lånet knyttet til sidebygget. Når det gjelder utmålingen, skal denne være basert på en oversikt utarbeidet av Rieber-Mohn selv.

I kolonnen for «status» fremgår det imidlertid at beløpet er feil, og at Rieber-Mohn sin andel av sameiets fellesgjeld skal overdras til kjøper Silje Buraas Østvik.

Som redegjort for i klagen, har sameiet lagt til grunn feil tall ved utmålingen av kravet. Dette fremgår tydelig ved en sammenstilling av seksjonsnumrene i kjøpekontrakten med oversikten i protokollen fra sameiets årsmøte 2023, sak 12 bokstav C. Rieber-Mohns andel utgjorde etter dette kr 146 530 pluss eventuelle renter, og ikke det høyere beløpet som sameiet har lagt til grunn.

Kjøpekontrakten for seksjon nr. 8 og protokoll fra Sameiets årsmøte i 2023 fremlegges.

Bilag 1: 2023-05-11 Protokoll fra Sameiets årsmøte i 2023

Bilag 2: 2023-06-02 Kjøpekontrakt for seksjon nr. 8

Den aktuelle leiligheten ble overtatt 1. august 2023, og vi er ikke kjent med at Buraas har reklamert over at hovedstolen for andel fellesgjeld var 530 kr høyere enn angitt i kjøpekontrakten.

Og under enhver omstendighet er – som vist i bilag 6 til prosesskrivet av 6. august 2025 – lånet i sin helhet nedbetalt.

- (i) På denne bakgrunn anfører Rieber-Mohn at utlegget må nedkvitteres med kr 210 453, hvorav kr 146 530 er oppgjort, og kr 63 923 ikke utgjorde reelle krav.

Sameiet **bes** avklare om de bestrider at andelen av fellesgjelden ble overført ved salget av leiligheten, og om det bestrides at lånet uansett er nedbetalt.

Standpunkter må eventuelt begrunnes og dokumenteres.

² Fremstillingen er i all hovedsak bygget på tidligere meddelte innsigelser og redegjørelser.

4.3 Fakturaene fra Bratfos á kr 57 000 er sameiekost som ikke kan kreves av Rieber-Mohn

I kravsoversikten fremgår det at grunnlaget for dette kravet er at fakturaene ble feilaktig belastet sameiets konto. I kolonnen for status viser Bård til at fakturaene i stedet burde ha blitt betalt fra sameiets konto i Oslofjord Sparebank, hvor det ovennevnte lånet for sidebygget befant seg.

Rieber-Mohn anfører at det forhold at utgiften ble belastet én konto, fremfor en annen, er en ren misforståelse/glipp, og ikke gir grunnlag for krav mot ham. Utgiften utgjorde uansett også en sameiekostnad. Det foreligger altså ingen tap knyttet til det.

At utgiften er sameiekostnad underbygges av en e-post datert 24. august 2021 fra Nanna Hjeltnaard³ til styret i sameiet.

«Jeg har tatt kontakt med det samme selskapet som utførte testene på sidebygget, Bratfos Akustik, og har mottatt tilbud på jobben. Legger ved tilbudet som vedlegg. Dette blir en sameiekostnad.»

Bilag 3: 2021-08-24 E-post fra Nanna Hjeltnaard

Videre vises det også til at Novum selv må ha godkjent utbetalingen fra den aktuelle kontoen for at feilen skulle kunne skje, og at feilen uansett enkelt korrigeres gjennom en overføring mellom sameiets kontoer.

Bilag 4: 2022-01-14 Novum sto som attestant på utgående fakturaer

(ii) Basert på dette, må kravet ytterligere nedkviktes med 57 000 kr.

Sameiet bes avklare om – og i så fall på hvilket dokumentert grunnlag – de bestrider at utgiftene til Bratfos utgjorde en Sameiekostnad.

4.4 Fakturaene fra Orona á kr 158 710

Fra Kravsoversikten fremkommer dette som fem ulike poster. Siden alle postene har grunnlag i fakturaer fra heisreparatør Orona Norway AS, så behandles disse samlet.

I statuskolonnen fremgår det at utgiftene er knyttet til heisene, og at Rieber-Mohn ikke mener han skal betale for disse. Begrunnelsen for standpunktet er som redegjort for gjentatte ganger; utgifter til felles heis er (åpenbart) en sameiekostnad.

Videre vises det til e-post av 28. april 2023, hvor Rieber-Mohn orienterer styret om tilbud for sluttoppgjør fra Orona. Fra e-postkorrespondansen fremkommer at Orona forholder seg til Sameiet som motpart.

³ Hjeltnaard var på daværende tidspunkt engasjert av Rieber-Mohn til å sitte i styret.

Bilag 5: 2023-04-28 Rieber-Mohn videresender tilbud for sluttoppgjør fra Orona til Styre

Videre vises det til årsmøteprotokoll for 2022, der heis nevnes under styrets beretning. Videre er det under pkt. 3 om regnskap kommentert at utgifter til heis er regnskapsført som gjeld. Også disse forholdene tilsier at utgifter til heis var forutsatt å være en sameiecost.

Bilag 6: 2022-04-07 Protokoll for årsmøte i Skolebakken Sameie

For øvrig vises det til eierseksjonsloven § 29, jf. § 33, samt Rt. 2013 s. 1508.

(iii) Kravet mot Rieber-Mohn må følgelig nedkvitteres med 158 710 kr.

Sameiet bes avklare om – og i så fall på hvilket grunnlag – de bestrider at utgiftene til Orona Norway AS, utgjorde en Sameiecostnad.

4.5 Strømutgifter á kr 91 274

4.5.1 Overordnet

I kravsoversikten fremgår at grunnlaget for kravet er strøm angivelig betalt av sameiet på målere tilhørende Skolebakken Park AS/Rieber-Mohn. Utmålingen skal være basert på en oversikt, men Rieber-Mohn har ikke mottatt denne.

I statuskolonnen opplyser Rieber-Mohn at han ikke kjenner seg igjen i kravet, men at dokumentasjonen viser at sameiet urettmessig har blitt belastet for strøm knyttet til hans målere. I sin partsforklaring vil Rieber-Mohn redegjøre for dokumentasjonen som ble fremlagt under møtet, og hvor kort tid han hadde til å vurdere denne, der og da. Han bestrider samtidig referatets fremstilling av hva dokumentasjonen viser.

Det er ikke fremlagt noen konkret begrunnelse, eller dokumentasjon for kravet. Etter gjennomgang av egne dokumenter antar Rieber-Mohn at kravet bygger på en serie misforståelser fra Sameiets side.

Strømmålerne ble overtatt av Rieber-Mohns selskap fra 1. august 2021, etter at utbyggeren gikk konkurs. Selskapet betalte fakturaene, og viderefakturerte sameiet for fellesstrøm.

Samtlige fakturaer til sameiet vedrørende strøm fremlegges.

Bilag 7: Viderefakturerings av strøm - Fakturaer fra Skolebakken Park AS med underlag⁴

⁴ For ordens skyld bemerkes at faktura nr. 5 som gjaldt viderefakturerings av bygningsforsikring ikke er medtatt.

4.5.2 Angående fellesmåler (nr. 5706567269907492)

I underlaget til fakturaene fra Rieber-Mohn fremgår at alt som er viderefakturert av strøm er knyttet til måler nr. 5706567269907492. Rieber-Mohn forstår Sameiet slik at det ikke bestrides at den aktuelle måleren er for Sameiets fellesarealer. Dette forutsetningsvis, basert på følgende (grunnløse) påstand fra Sameiet:

«Rieber-Mohn har klart å få manipulert fakturaene fra strømselskapet slik at bare sameiets fellesmåler fremgikk».⁵

Sameiet sin oppfatning synes å være at påstanden om forfalskning av fakturaer er dokumentert i Dok. 8, sidene 699 –702 (?). Dette er i så fall ikke riktig.

De aktuelle sidene inneholder en e-postutveksling mellom Novum og Agva Kraft, som har levert strøm til sameiet. Korrespondansen synes å ha bakgrunn i at Novum ønsket å kontrollere fakturaer eller lignende.⁶ Det bemerkes også at e-posten fra Novum til Agva Kraft har dato 23. august 2023, altså to dager før Rieber-Mohn dokumenterte at han ikke hadde underslått midler fra lånekontoen. Korrespondansen fant altså sted mens Novum – på **fullstendig feilaktig grunnlag** – antok at Rieber-Mohn hadde begått et underslag på om lag en halv million kroner.

Dette gir grunn til å stille spørsmål ved objektiviteten i synpunktene som fremmes, og i vurderingene som ble gjort i denne fasen, og det understreker samtidig da også behovet nå for en nøktern og dokumentasjonsbasert behandling av kravet.

I korrespondansen opplyser Agva Kraft tydelig at Sameiet ikke er registrert som kunde hos dem. Dette gjør derimot Rieber-Mohns selskap, som står som oppført med totalt syv strømvavtaler.⁷

⁵ Sameiets prosesskriv side 6.

⁶ Dok. 8 side 701.

⁷ Dok. 8 side 699.

Agva Kraft

Hei,

Under kan du se hvilke målere vi har levert til og for hvilken periode.

5706567269907492 10.02.2022 - 15.01.2023.
5706567325414322 10.02.2022 - 21.01.2023.
5706567269513303 10.02.2022 - 15.01.2023.
5706567325414452 10.02.2022 - 20.05.2022.
5706567325414445 31.03.2022 - 07.04.2022.
5706567325414315 10.02.2022 - 21.01.2023.
5706567325414339 10.02.2022 - denne leverer vi til fortsatt.

Med vennlig hilsen/Best regards
Aleksander
Spesialist Backoffice - Agva Kraft AS

På bakgrunn av dette har Novum tilsynelatende konkludert med at strømforbruket fra samtlige målere har blitt belastet sameiet. Også dette er feil.

Som tidligere vist, er det kun én måler – fellesmåleren – som har blitt viderefakturert sameiet.

Skolebakken Park AS mottok fakturaer for alle målerne, og etter at disse ble betalt av Rieber-Mohn, ble forbruket fra fellesmåleren skilt ut og viderefakturert til sameiet.

For å *illustrere* dette fremlegges en samlefaktura.

Bilag 8: Samlefaktura 220915⁸

4.5.3 Nærmere om måler nr 5706 5673 2541 4339 (leilighet H301)

Når det gjelder måler nr 5706 5673 2541 4339, som Agva opplyste at det fortsatt ble levert til, så er den knyttet til leilighet H301. Forbruket for måleren er fakturert fra Agva til Rieber-Mohn, og ikke viderefakturert Sameiet.

Eksempel på en faktura fremlegges.

Bilag 9: 2023-05-05 Faktura for strøm til H301

I samlefakturaen ser man at hver måler har et eget underbilag med spesifiserte kostnader og forbruk. Videre ser man at enkelte av underbilagene har målepunktnavn for leiligheten den er tilknyttet.

⁸ Faktura på side 7-12 i Samlefakturaen (bilag 8) fremkommer som underlag til faktura nr. 6 fra Skolebakken park til Sameiet (bilag 7 side 25-26).

4.5.4 Misforståelse knyttet til totalt årsforbruk for de syv avtalene

I en annen e-post fra Agva Kraft heter det:

«Totalt årsforbruk på de syv avtalene er 74 726 kWt, så det stemmer med hva dere har betalt.»⁹

Sameiet har tolket dette som at samtlige målere har blitt belastet sameiet. Denne tolkningen er forhastet, og bestrides.

E-posten sier ingen ting om hvem som har betalt, hvilken konto som er belastet eller hvordan forbruket fordeler seg mellom målerne. Den gir derfor ikke grunnlag for å konkludere med at sameiet har dekket strømforbruket på andre målere enn sine egne.

Ved å summere strømforbruket i fakturaene som er viderefakturert til sameiet fra 1. august 2021 til 1. januar 2023, fremkommer et totalforbruk på 57 262 kWt for halvannet år. Selv for 50 % lenger periode er dette altså 25 % lavere enn det oppgitte årsforbruket på 74 726 kWt. Dette også på tross av at det kan synes å være noe overlapp i fakturaene fra Agva med hensyn til forbruk.¹⁰

Da sier det seg selv at Sameiet ikke har vært belastet alt, slik det hevdes.

Vi har per nå heller ikke undersøkt om – eller hvordan – overlappene er blitt avregnet i senere fakturaer. Agva opplyser imidlertid at det foretas fortløpende avregninger, jf. D08, side 700. Et eventuelt tilfelle av overfakturering utgjør i aller verste fall kr 17 563 ekskl. mva. (10 600 kWt), hvilket uansett er betydelig lavere enn beløpet sameiet har anført.

Et hjelpedokument med oversikt over fakturaene, forbruksperiode, samt forbruk fremlegges. Ved forespørsel kan dokumentet oversendes utenomrettslig i Excelformat.

Bilag 10: Hjelpedokument

Dette viser, og beviser, at Rieber-Mohn ikke belastet sameiet for strøm fra sine seksjoner.

- (iv) Posten for strømgifter må derfor nedkvitteres med kr 91 274.

⁹ Dok. 8 side 700.

¹⁰ Dette gjelder for det første mellom faktura 1004652457 av 07.03.2022 fra Norgesnett (Bilag 7 side 17-18) og bilagsnr 5858455 fra Agva av 22. mars 2022 (Bilag 7 side 37-44). Dette trolig i forbindelse med endring av strømløseleverandør. Og for det andre bilagsnr 6077906 av 16. mai 2022 (bilag 7 side 33-34) og bilagsnr 5885520 av 11. april 2022 (bilag 7 side 35 til 44) som tilsynelatende er dobbelt fakturert fra Agva. Samt for det tredje bilagsnr. 6342617 av 3. august 2022 (bilag 7 side 29 og 30) og bilagsnr 6102171 av 3. juni 2022 (bilag 7 side 31-32).

4.6 Konsulentbistand fra Second House AS á kr 100 000

Når det gjelder konsulentbistanden fra Second House er det fortsatt svært uklart for Rieber-Mohn hva deres mandat er, samt hvilke kvalifikasjoner de har til evt. å utføre et slik oppdrag. Videre er det Rieber-Mohn sitt syn mye Second House sin fortjeneste at konfliktnivået i saken har blitt så høyt som det er. Tidligere har tonen vært god, og alle har jobbet hardt for å berge Sameiet ut av en svært krevende periode, som også har vært langvarig.

Mye innsats, og gratis arbeid har vært lagt ned fra flere, inkludert også Rieber-Mohn.

I prosesskrivet anføres det at Second House har solgt juridisk bistand til Sameiet. Vi viser til at rettsrådsmonopolet først ble opphevet ved nyttår i år, og at salg av rettslig bistand i så fall var rettsstridig.

Videre stilles det spørsmål med hvilke kvalifikasjoner Vinje og Dannevig for å utføre et slik oppdrag. Slik vi forstår det er Vinjes utdannings- og yrkesbakgrunn innen markedsføring og kommunikasjon. Stener Dannevig ser riktignok ut til å ha forretningsbakgrunn, samt uten at vi skal gjøre noe stort poeng ut av dette – også personlig å ha erfaring med (betyldninger mot han om) økonomiske misligheter i form av dokumentforfalskninger.¹¹ (Vi kjenner for øvrig ikke saken, og har ingen forutsetninger for å mene mer eller annet om dette enn det alle kan lese fra pressen.)

Videre fremgår det av Sameiets prosesskriv at Dannevig ikke har tatt betaling for sine arbeider. Man er altså i en personlig sammenheng, ikke profesjonell.

Når dette sees i sammenheng med kvaliteten på arbeidet Second House har utført, kan ikke Rieber-Mohn se at det er grunnlag for at denne posten skal belastes ham.

(v) Basert på dette må denne posten nedkvitteres med kr 100 000.

4.7 Refusjon for renter, gebyrer og inkassosalær á kr 22 800

I kravoversikten fremgår det at grunnlaget for kravet gjelder renter, gebyrer og inkassosalær som Rieber-Mohn angivelig har påført sameiet. I statuskolonnen er det anført at Rieber-Mohn erkjenner forholdene, og har uttalt at *«det ikke var penger»*. Altså at kassen var tom.

Som tidligere redegjort for i prosesskriv, påtok Rieber-Mohn seg å legge ut en rekke utgifter for sameiet i en periode hvor sameiets økonomi allerede var betydelig svekket. Bakgrunnen for at han senere gikk tom for penger må ses i lys av de konjunktursvingninger som har preget hele eiendoms- og byggebransjen, herunder vedvarende høy rente, kraftig økning i byggekostnader og generelle økonomiske forhold som har påvirket eiendomsutvikling og finansiering.

Disse forholdene medførte at Rieber-Mohn ikke lenger hadde likviditet til å dekke utleggene, til tross for at han tidligere hadde bidratt til å holde prosjektet i gang gjennom private forskutteringer.

¹¹ <https://www.finansavisen.no/jus/2025/07/04/8274030/erik-must-raste-mot-stener-dannevig-som-tomte-kontoen>

At han hadde økonomiske utfordringer, var for øvrig kjent for Novum og øvrige styremedlemmer. Det er derfor ikke riktig å fremstille situasjonen som et ensidig ansvar, og/eller som et uventede forhold.

Når det gjelder dette punktet, bestrider Rieber-Mohn ikke nødvendigvis at det har oppstått kostnader, eller at det – forutsatt gjeldsbrevets gyldighet – kan foreligge et krav mot ham. Som vi kommer tilbake til, har Rieber-Mohn imidlertid foretatt en betaling til sameiet som må hensyntas.

I tillegg har han flere krav for motregning.

5 MANGLENDE HENSYNTAKEN TIL BETALING

Den 14. september 2023 sendte Novum en e-post til Rieber-Mohn der det ble påstått at Sameiet ved en feiltakelse hadde utbetalt totalt kr 106 586 til ham:

«Ved en feiltagelse har OBOS utbetalt hhv. kr. 92 912,- og kr. 13.674,- til Skolebakken Park AS.»

Bilag 11: 2023-09-14 Sameiet hevder feilutbetaling

I realiteten var det imidlertid kun én overføring fra Sameiet på kr 68 022.

Bilag 12: 2023-09-13 Transaksjonsdetaljer

Rieber-Mohn overførte dette beløpet tilbake til Sameiet uten å foreta nærmere kontroll.

Bilag 13: 2023-09-14 Betaling til sameiet 68022 kr

I ettertid konstaterer Rieber-Mohn at de to beløpene som fremgår av e-posten samsvarer med faktura 6 og faktura 8, som gjaldt viderefakturerings av strømavgifter han hadde forskuttet på vegne av Sameiet.¹² Det dreier seg altså om betaling av fakturaer som var godkjent av Novum, men som Sameiet på det tidspunktet for godkjenningen ikke hadde midler til å dekke. Det er derfor ikke grunnlag for å behandle dette som en feilutbetaling, og kravet må nedkviktes tilsvarende.

(vi) Følgelig må kravet nedkviktes 68 022 kr på dette grunnlaget alene.

6 MOTREGNING

6.1 Overordnet

Rieber-Mohn fastholder at han, i tråd med tvangsfullbyrdsloven § 4-3, erklærte motregning før tvangsinnrivelse ble begjært. Det registreres at sameiet er uenig i dette. Uenigheten må uansett avgjøres av retten.

¹² Fakturaene med underlag er begge fremlagt i Bilag 7, faktura 6 fra side 19 og faktura 8 fra side 42.

I det følgende vil det redegjøres for, og fremlegges, dokumentasjon knyttet til de krav Rieber-Mohn kan motregne med. Dette gjelder blant annet utgifter til oppganger, trapper og asfaltering som Rieber-Mohn har forskuttert på vegne av sameiet, under forutsetning av at han senere skulle få disse kostnadene refundert.

For ordens skyld bemerkes at Rieber-Mohn, for denne utleggssakens vedkommende, frafaller anførselen om motregning i krav om dekning av egne arbeidsutgifter. Dette blant annet sett hen til at dette kravet ble fremmet etter begjæring om tvangsinndrivelse ble fremsatt.

Kravet forbeholdes forfulgt senere.

6.2 Hovedtrapp

Rieber-Mohn har hatt betydelige utlegg knyttet til fellesarealer i hovedbygget, herunder trapp, trappeoppgang og rekkverk. Disse kostnadene ble i sin helhet dekket av Skolebakken Park, med forutsetning om tilbakebetaling den dagen sameiet ble likvid, antageligvis tidligst høsten 2023.

Bare for rekkverket ble det lagt ut kr 127.500, men det totale beløpet er vesentlig høyere. Rieber-Mohn er nå i kontakt med Oslo Byggrehab AS, som utførte arbeidene, for å få oversendt dokumentasjon over alle kostnader som gjelder fellesarealene særskilt. E-post fra Oslo Byggrehab av d.d. fremlegges, i e-posten fremkommer underlag for rekkverk.

Bilag 14: 2025-09-12 E-post fra Oslo Byggrehab AS m fakturaer for trapperom

Ytterligere underlag kan om nødvendig ettersendes så snart det foreligger.

(vii) Rieber-Mohn kan følgelig motregne med krav på minst kr 225 000 på dette grunnlaget.

6.3 Asfalt

Augestad Maskin utførte asfaltarbeider for Sameiet. For arbeidene fakturerte Augestad Skolebakken Park for totalt 340 374 kr. Av dette ble kr 138 048 gjort opp av sameiet gjennom å trekke på lånet tilhørende sidebygget.

Det gjenstående ble dekket av Rieber-Mohn, under forutsetning at han skulle få dekning når Sameiet ble likvid.

Bilag 15: 2021-09-03 Informasjon og bestilling av graver

Bilag 16: 2021-10-20 Faktura 10369 fra Augestad Maskin

Bilag 17: 2021-10-29 Faktura 10380 fra Augestad Maskin

(viii) Rieber-Mohn kan følgelig motregne med krav á kr 202 326 kr på dette grunnlaget.

7 KOMMENTAR TIL OVERFØRING I MEDHOLD AV TVANGSLOVEN § 6-6

Slik saken står, fremstår det lite aktuelt å overføre saken til ordinær hovedforhandling. De rettslige og faktiske spørsmålene tingretten skal ta stilling til er oversiktlige og avgrensede. Det dreier seg i hovedsak om tolkningen av gjeldsbrevet – nærmere bestemt om det sikrer bestemte poster, eller om det gir grunnlag for ethvert mellomværende.

Allerede svar på det vil avklare mye for det endelige utfallet i saken, som altså gjelder klage over utlegg og som Rieber-Mohn både har behov for – og rett til – å få behandlet og avgjort.

I tillegg må retten ta stilling til Rieber-Mohns innsigelser mot fire hovedposter:

- andel av lån knyttet til sidebygget
- fakturaene fra Bratfos og Orona,
- strømgifter og
- konsulentbistand.

Retten må også – om nødvendig – vurdere om det er erklært motregning før tvangsinndrivelse, særlig knyttet til trappe- og asfaltpostene, og til sist eventuelt ta stilling til gjeldsbrevets gyldighet som sådan, jf. avtalelovens ugyldighetsgrunner.

* * *

Sameiet har vist til at saken omfatter over 1000 sider med rettsdokumenter. Dette gir et misvisende bilde av sakens kompleksitet. Mange av sidene er rene gjentakelser, og en stor del består av etterfølgende korrespondanse mellom sameiet og namsmannen som uansett har begrenset relevans for spørsmålene retten skal ta stilling til.

Når det gjelder vitneførsel, var det sameiets advokat som under planmøtet signaliserte behov for 8–10 vitner, basert på deltakere i et møte. Det har imidlertid i ettertid blitt opplyst at antallet deltakere likevel var lavere enn det som ble sagt, og det er både av den grunn og generelt stor grunn til å stille spørsmål ved om det faktisk er behov for så omfattende vitneførsel som Sameiet signaliserer.

Herfra vil dette bestrides. Sakens sentrale bevis er først og fremst tidsnær dokumentasjon, og det er begrenset hva forklaringer kan tilføre.

Dersom saken likevel besluttes overført til ordinær hovedforhandling, bør søksmålsbyrden pålegges sameiet. Sameiet har bevisbyrden for sine egne krav og påstander, og har i stor grad unnlatt å kommentere Rieber-Mohns begrunnede og dokumenterte innsigelser. I stedet fremmes en rekke nye og udokumenterte krav, og påstander om forhold som i beste fall har begrenset relevans sett hen til hva denne saken gjelder; klage over et konkret besluttet utlegget.

Det er ikke slik, som man kan få inntrykk av fra Sameiet nå, at Rieber-Mohn har bevisbyrden for å motbevis enhver påstand Sameiet velger å fremme.

Sameiet anfører dessuten en atypisk forståelse av gjeldsbrevet, og det er også an den grunn rimelig at de selv bærer søksmålsbyrden ved å påstå det uvanlige, og mindre sannsynlige. Dette er også i tråd med lovgivers intensjon, jf. Ot.prp.nr.65 (1990–1991) s. 141, hvor det heter:

«Et viktig moment er at søksmålsbyrden bør pålegges den som påstår det atypiske eller mindre sannsynlige».

Rieber-Mohn gjør med styrke gjeldende at denne saken bør behandles innenfor rammene av en forenklet prosess, og understreker også igjen behovet for at prosessen blir håndterbar og at klagen på dette konkrete utlegget avgjøres.

8 TVIST OM BEVISTILGANG

Sameiets advokat signaliserte i planmøtet at Sameiet ville motsette seg bevistilgang hva gjaldt mandat og korrespondanse til/med Second House. Det ble først vist til at Rieber-Mohns begjæring om bevistilgang ikke var tilstrekkelig spesifikk. Nytt nå er at Sameiet anfører at bevisunntaket etter tvisteloven § 22-5 om «*rettslig bistand*» kommer til anvendelse.

Dette bestrides.

Verken Vinje eller Dannevig har juridisk bakgrunn, og First House fremstår i sin offentlige markedsføring som et kommunikasjonsbyrå. Det er derfor grunn til å tvile på at det foreligger rettslig bistand i lovens forstand. Domstolen har dermed ikke adgang til å frita sameiet fra bevistilgang på det grunnlaget.

Videre var rettsrådsmonopolet fortsatt gjeldende da rådgivningen fant sted. Dersom det likevel skulle ses som rettslig bistand, må den i så fall ha vært gitt i strid med dagjeldende rett. Også det tilsier at retten bør være særlig tilbakeholden med å anvende unntaksregelen.

Videre anses bevistilgang vesentlig for sakens opplysning, både for å belyse Rieber-Mohns anførsel om tilblivelsesmangler ved gjeldsbrevet og for å belyse grunnlaget for og holdbarheten i sameiets krav.

Sameiet har i liten grad imøtegått Rieber-Mohns dokumenterte innsigelser, og det avgjørende tidsnære beviset som underbygger at Rieber-Mohn var uenig i kravet.

Det vises for øvrig til Rieber-Mohn sitt prosesskriv av 28. august 2025 vedrørende spesifikasjon og relevans.

Retten bes avsi kjennelse om bevistilgang.

9 AVKLARING OM REGNSKAPSFØRER ELLER REVISOR

Under planmøtet oppfattet undertegnede at Sameiet hadde engasjert en revisor eller regnskapsfører i saken. I prosesskrivet datert 29. august 2025 ba Rieber-Mohn om navn og kontaktinformasjon til vedkommende.

Basert på innholdet i Sameiets prosesskriv fremstår det imidlertid som verken regnskapsfører eller revisor er engasjert. Sameiet bes derfor avklare om dette er korrekt.

Dersom det faktisk foreligger et engasjement, bes Sameiet opplyse navn og kontaktinformasjon til den aktuelle regnskapsfører eller revisor.

Også dette bes pålagt opplyst.

* * *

Dette dokument lastes opp i Aktørportalen.

Advokatfirmaet Glittertind AS

Ståle Hovda
advokat (H)

Oslo tingrett
Via Aktørportalen

Oslo, 19. september 2025
Sak nr.: 11736-500
Ansvarlig advokat: Ståle Hovda

**PROSESSKRIV
TIL
OSLO TINGRETT**

Sak nr.: 25-088549TVA-TOSL/08

Klager: Bård Rieber-Mohn
Fjordalléen 14
0250 Oslo

Prosessfullmektig: Advokat Ståle Hovda
Advokatfirmaet Glittertind AS
Postboks 1383 Vika
0114 Oslo

Klagemotpart: Sameiet Skolebakken 8
Skolebakken 8C
3470 Slemmestad

Prosessfullmektig: Advokat Eirik Vinje
Garmann, Mitchell & Co Advokatfirma AS
Postboks c/o Spaces
Fjordalléen 16
0250 Oslo

Saken gjelder: Klage over utlegg

1 INNLEDNING

Det vises til planmøte den 18. september 2025 og Sameiets prosesskriv av 18. september 2025.

2 OVERSIKT OVER TVISTEPUNKTER

Skjematisk og kort kan sakens problemstillinger og hovedtrekk i (kjente) krav og anførsler fremstilles slik:

	PROBLEMSTILLINGER	ANFØRSLER FRA KLAGER
1	Hvilke krav omfatter gjeldsbrevet?	Gjeldsbrevet sikrer postene nevnt i kravoversikten (D30-2).
2	Er kravene i kravoversikten aktuelle? (a) Kr 210 453 andel lån sidebygget (b) Kr 57 000 for fakturaer fra Bratfos (c) Kr 158 710 for fakturaer fra Orona (d) Kr 91 274 for strømutgifter (e) Kr 100 000 for utgift Second House (f) Kr 22 800 for renter og gebyrer	(a) Gjort opp ved salg seksjon nr. 8. (b) Sameieekost, ikke Rieber-Mohn (c) Sameieekost ikke Rieber-Mohn (d) Ren misforståelse fra Sameiet, feil (e) Uberettiget som krav. Second House dessuten (med)ansvarlig for høyt konfliktnivå og misforståelser. Ikke reelt krav. Subsidiært urimelig, jf. avtl. § 36. (f) Ikke bestridt om gjeldsbrevet er gyldig
3	Rieber-Mohn har gjort betaling á kr 68 022	Ja, ref. redegjørelse og dokumentasjon i D46 pkt. 5.
4	Har Rieber-Mohn erklært motregning før tvangsinndrivelse ble begjært?	Motregning erklært ved e-post fremlagt som D30-11.
5	Kan Rieber-Mohn motregne med trappekravet?	Ja, se D46 pkt. 6.2.
6	Kan Rieber-Mohn motregne med asfaltkravet?	Ja, se D46 pkt. 6.3. Samt pkt. 3 nedenfor.
7	Er gjeldsbrevet ugyldig iht. avtalelovens regler?	Gjeldsbrevet er i strid med avtaleloven §29, fremtvunget med rettsstridig tvang

3 KORT SUPPLERENDE OM «ASFALTKRAVET» SOM ERKLÆRES MOTREGNING MED

Etter en gjennomgang av Sameiets siste prosesskriv 18. September 2025 skal følgende tre forhold påpekes:

1. Saken gjelder klage over utlegg. Rieber-Mohn forsøker ikke å innkreve noe, slik det hevdes i Sameiets prosesskriv.
2. Det har utvilsomt blitt asfaltert på sameiets fellesområder. Sameiet har like utvilsomt ikke betalt fullt ut for dette, men kun en andel på (kr 138 048, se nedenfor).
3. Rieber-Mohn forklarte allerede i klagen at dette ble gjort opp ved motregning med krav BRM Gruppen hadde mot Augestad maskin, se dok. 8 side 10 hvorfra følgende inntas:

Asfalt 202.326,8,-

Augestad Maskin utførte asfalt arbeid, lånet tilhørende sidebygget betalte 138.048,- for sin del av asfalten. Skolebakken Park gjorde opp kravet med motregning mellom BRM Gruppen og Augestad Maskin. Arbeidet ble bestilt da IAM sa de skulle dekke oss. total kost var 128.799,8 + 211.575,0=340.374,8. Gjenværende beløp er 202.326,8, dette har Skolebakken Park as via BRM Gruppen as dekket for Sameiet.

Dette var en Sameiekost som skulle gjøres opp av Hovedbygget når det ble likviditet til det eller motregnes Skolebakken Park fellesutgifter når de ble store nok. Vedtak i sameiet, se vedlegg 210903 Informasjon og bestilling av graver.

Sameiet har flere ganger vært oppfordret til å sette seg inn i innholdet i klagen fra Rieber-Mohn, men viljen til å ta denne på alvor virker å ha vært fraværende allerede fra før rettsprosessen. Ved sin advokat skal sameiet dessuten også ha gjort kjent med forholdet gjennom Bjørn Tore Årevik, tidligere daglig leder i Augestad Maskin AS.

I en e-post til advokat Vinje den 17. september 2025, altså kort før planmøtet og Sameiets siste prosesskriv, skriver Årevik:

«Hei!

Denne fakturaen ble holdt tilbake da Bård tapte penger på et prosjekt i Vardeheimveien der Augestad Maskin var Grunnentreprenør og forsinket med arbeider.

Mvh

Bjørn Tore Årevik»

Dette henspiller på det samme som Rieber-Mohn har forklart, og som vi har gjengitt på hans vegne.

Som bevis tilbys:

Bilag: 2025-09-17 E-post fra Årevik til advokat Vinje.

Detaljene rundt hvordan motregningen faktisk ble gjennomført, kan om nødvendig belyses i Rieber-Mohns forklaring for retten.

Når det gjelder skillet mellom *tilbakehold* og *motregning*, bemerkes at verken Rieber-Mohn eller Årevik er jurister. Der er derfor sannsynlig at de to ikke har tillagt dette skillet nevneverdig betydning, men at realiteten er nettopp som beskrevet.

* * *

Dette dokument lastes opp i Aktørportalen.

Advokatfirmaet Glittertind AS

Ståle Hovda
advokat (H)

Oslo tingrett
Via Aktørportalen

Oslo, 30. september 2025
Sak nr.: 11736-500
Ansvarlig advokat: Ståle Hovda

**PROSESSKRIV
TIL
OSLO TINGRETT**

Sak nr.: 25-088549TVA-TOSL/08

Klager: Bård Rieber-Mohn
Fjordalléen 14
0250 Oslo

Prosessfullmektig: Advokat Ståle Hovda
Advokatfirmaet Glittertind AS
Postboks 1383 Vika
0114 Oslo

Klagemotpart: Sameiet Skolebakken 8
Skolebakken 8C
3470 Slemmestad

Prosessfullmektig: Advokat Eirik Vinje
Garmann, Mitchell & Co Advokatfirma AS
Postboks c/o Spaces
Fjordalléen 16
0250 Oslo

Saken gjelder: Klage over utlegg

Det vises til prosesskriv fra Rieber-Mohn datert 19. september. I dette prosesskrivet fremlegges supplerende dokumentasjon vedrørende håndteringen av asfaltkravet etter konkursen i Augestad Maskin AS. Dokumentasjonen består av e-postkorrespondanse mellom Rieber-Mohn og advokatfullmektig Sissil Agnethe Andersen, som bisto konkursboet.

Av korrespondansen fremgår det at Rieber-Mohn motsatte seg å betale utestående fakturaer, med henvisning til motkrav mot Augestad Maskin. Motkravene hadde grunnlag i tap Augestad Maskin hadde påført Skolebakken Park AS' mor- og søsterselskaper. Konkursboet bestred at vilkårene for motregning var oppfylt, men Rieber-Mohn fastholdt at kravet ikke ville bli betalt grunnet de påberopte motkravene.

Videre reklamerte Rieber-Mohn overfor boet på grunn av påståtte mangler ved asfaltarbeidene. Bakgrunnen for reklamasjonene var problemer med vanninntrenging i garasjen den første vinteren etter asfalteringen. Årsaken til vanninntrengingen var på dette tidspunktet uklar, og det ble reklamert for sikkerhets skyld.

Slik Rieber-Mohn husker det viste det seg i ettertid at én av varmekablene i dreneringen manglet strømtilførsel. Dette førte til at vannet frøs og dreneringen ble overfylt. Etter at varmekabelen ble tilkoblet strøm, er det – så vidt Rieber-Mohn kjenner til – ikke oppstått nye problemer. Han oppfatter at sameiet i dag er tilfreds med det utførte asfaltarbeidet.

- Bilag 1:** 2023-04-19 E-postkorrespondanse mellom Rieber Mohn og adv. flm. Andersen
- Bilag 2:** 2023-04-26 E-postkorrespondanse forts.
- Bilag 3:** 2023-06-23 E-postkorrespondanse forts.
- Bilag 4:** 2023-09-01 E-postkorrespondanse forts.

Konkursboet har ikke forsøkt å tvangsinndrive kravet mot Skolebakken Park AS, og det er heller ikke gjort forsøk på innkreving etter at Augestad Maskins utestående kundefordringer ble overført til panthaver.

Rieber-Mohn viser til at det har blitt utført asfalteringsarbeid på Sameiets fellesområder, og at Sameiet ikke har betalt fullt ut for dette. Det fremgår videre at det var hans selskaper som påtok seg betalingsrisikoen overfor Augestad Maskin. På denne bakgrunn gjør Rieber-Mohn gjeldende at han har et krav mot Sameiet som oppfyller vilkårene for motregning. Under enhver omstendighet er det konneksitet mellom asfaltkravet og de krav som gjøres gjeldende i nærværende sak, hvilket gir utvidet adgang til motregning.

* * *

Dette dokument lastes opp i Aktørportalen.

Advokatfirmaet Glittertind AS

Ståle Hovda
advokat (H)



OSLO TINGRETT

Dok 35

Advokat Ståle Hovda
Advokatfirmaet Glittertind AS
Postboks 1383 Vika

0114 OSLO

Deres referanse

Vår referanse

25-088549TVA-TOSL/08

Dato

21.08.2025

Bård Rieber-Mohn - Sameiet Skolebakken 8

Det vises til klage over utlegg i ovennevnte sak, samt til berammet rettsmøte 27. august 2025.

Sameiet har bedt om at det berammede rettsmøtet omberammes og at saken eventuelt behandles skriftlig. Rieber-Mohn har motsatt seg dette.

Retten skal vurdere om det foreligger tungtveiende grunner til å omberamme det berammede rettsmøtet i saken. Rettens avgjørelse om omberømmelse treffes ved beslutning jf. 19-1 tredje ledd.

Slik saken har utviklet seg med prosesskriv gjennom sommeren, herunder ved advokat Hovdas prosesskriv som redegjør nærmere for det faktiske og rettslige grunnlag for klagerens motkrav samt innvendingene mot sameiets krav, synes det å være et stort behov for ytterligere tid til å forberede et rettsmøte. Retten har behov for å avklare hvilke bevis som skal føres og hvordan et rettsmøte skal legges opp. Samlet sett er det tungtveiende grunner til å omberamme rettsmøtet. Rettsmøtet berammet til 27. august 2025 er dermed avlyst.

Retten ønsker i forlengelsen av dette å gjennomføre et planmøte med prosessfullmektigene på video. I dette møtet tar retten sikte på å avklare den videre saksforberedelse, herunder tvistetemaet, partenes anførsler, bevissituasjonen, behovet for muntlig forhandling om hele eller deler av saken, og eventuelt beramme nytt rettsmøte.

Retten vil snarest mulig ta kontakt for å avtale tidspunkt for planmøte.

Oslo tingrett

Rune Klausen
tingrettsdommer

Postadresse
Postboks 2106 Vika, 0125 Oslo

Sentralbord
22 03 52 00

Saksbehandler
Margrethe Hermansen

Bankgiro

Organisasjonsnummer
926725939

Kontoradresse
C. J. Hambros plass 4, Oslo

Telefaks

Telefon

Ekspedisjonstid
08.00-15.45 (15.00)

Internett/E-post
oslo.tingrett@domstol.no

Oslo tingrett
[innsendt via Aktørportalen]

Oslo, 2. juli 2025

PROSESSKRIV TIL OSLO TINGRETT

Saksnr: 25-088549TVA-TOSL/08

Klager:
Bård Rieber-Mohn
Fjordalléen 14
0250 Oslo

Prosessfullmektig:
Selvprosederende

Klagemotpart:
Sameiet Skolebakken 8
Ved styreleder
Skolebakken 8C
3470 Slemmestad

Prosessfullmektig:
Advokat Eirik Vinje
Garmann, Mitchell & Co Advokatfirma AS
Postboks c/o Spaces
Fjordalléen 16
0250 Oslo

Saken gjelder: Klage på utlegg

Undertegnede melder seg med dette som prosessfullmektig for klagemotparten, og bes registrert i Aktørportalen.

Med vennlig hilsen
Garmann, Mitchell & Co Advokatfirma AS

Eirik Vinje
Advokat

T: +47 92 88 67 79 E: ev@gmco.no
Ansvarlig advokat: Eirik Vinje

Oslo tingrett
[innsendt via Aktørportalen]

Oslo, 21. juli 2025

PROSESSKRIV TIL OSLO TINGRETT

Saksnr: 25-088549TVA-TOSL/08

Klager:
Bård Rieber-Mohn
Fjordalléen 14
0250 Oslo

Prosessfullmektig:
Selvprosederende

Klagemotpart:
Sameiet Skolebakken 8
Ved styreleder
Skolebakken 8C
3470 Slemmestad

Prosessfullmektig:
Advokat Eirik Vinje
Garmann, Mitchell & Co Advokatfirma AS
Postboks c/o Spaces
Fjordalléen 16
0250 Oslo

Saken gjelder: Klage på utlegg

Det vises til rettens brev av 23. juni (Dok 11), der Sameiet Skolebakken 8 som klagemotpart gis frist til i dag med å kommentere klagen.

Etter det vi kan se er klagen ikke nærmere begrunnet. Klagemotparten har derfor lite å kommentere utover at namsmannens beslutning i saken er korrekt.

Vi registrerer at retten har gitt klager utsatt frist til 8. august kommentere sin egen klage. Først når klager redegjør for sin egen klage, har klagemotparten foranledning til å uttale seg nærmere.

Sameiet Skolebakken 8 kan ellers ikke se at det er noen grunn til å avholde rettsmøte 27. august. Det normale er at klager over utlegg behandles skriftlig. Klagen er ikke begrunnet, og klager ikke har redegjort for hva slags bevis han tar sikte i føre ved et rettsmøte. Slik saken står i dag anses et rettsmøte hensiktsløst. Det bemerkes at et rettsmøte vil medføre betydelige kostnader og arbeid for klagemotparten. Med mindre klager kan godtgjøre at møtet er nødvendig for sakens opplysning, bes det om at retten avlyser møtet og avgjør saken ved ordinær skriftlig saksbehandling.

Med vennlig hilsen
Garmann, Mitchell & Co Advokatfirma AS

Eirik Vinje
Advokat

T: +47 92 88 67 79 E: ev@gmco.no
Ansvarlig advokat: Eirik Vinje

Oslo tingrett
[innsendt via Aktørportalen]

Oslo, 14. august 2025

PROSESSKRIV TIL OSLO TINGRETT

Saksnr: 25-088549TVA-TOSL/08

Klager:

Bård Rieber-Mohn
Fjordalléen 14
0250 Oslo

Prosessfullmektig:

Advokat Ståle Hovda
Advokatfirmaet Glittertind AS
Postboks 1383 Vik
0114 Oslo

Klagemotpart:

Sameiet Skolebakken 8
Ved styreleder
Skolebakken 8C
3470 Slemmestad

Prosessfullmektig:

Advokat Eirik Vinje
Garmann, Mitchell & Co Advokatfirma AS
Postboks c/o Spaces
Fjordalléen 16
0250 Oslo

.

Saken gjelder: Klage på utlegg

Det vises til prosesskriv fra advokat Holta 6. august, samt rettens brev av 7. august med svarfrist 14. august.

Advokat Holta hevder i sitt brev at det foreligger en begrunnet klage. Det stemmer ikke. Klagen gjelder namsmannens begrunnede vedtak 5. mai 2025 (se dok. 8. s. 711-712), der renteberegningen for utlegget ble nedjustert. Namsmannens har ytterligere kommentert dette vedtak i oversendelsesbrev til retten av 28. mai (se dok. 1). Bård Rieber-Mohn påklaget vedtaket, men kommenterte ikke namsmannens vurdering. Først med advokat Holtas brev nærmere tre måneder senere foreligger det en dokumentert og begrunnet klage som klagemotparten har mulighet til å forholde seg til.

Det bemerkes at Bårds Rieber-Mohn er profesjonell boligutbygger, som er involvert i en lang rekke prosjekter. Rieber-Mohn må forventes å ha adekvat juridisk representasjon. Det skal ikke gå utover vår klient, som er et sameie bestående av vanlige boligeiere, at Rieber-Mohn brukte flere måneder på å skaffe seg advokat og kommentere den klagesaken han selv har satt i gang.

Jeg mottok advokat Holtas brev mens jeg var på familieferie som først avsluttes 18. august. Også styreleder i sameiet avholder ferie i utlandet, og kommer først tilbake 24. august. Jeg har kun hatt mulighet til en kort samtale med klient, som har påpekt at en stor del av anførslene i advokat Holtas brev er helt nye. Vi har imidlertid ingen mulighet til å nærmere vurdere motpartens faktiske og juridiske anførsler før etter ferien.

Det bes derfor om at tingretten betrakter advokat Holtas brev som utgangspunktet for klagesaken, og at denne siden gis normal tilsvarsfrist med utgangspunkt i avslutning av ferien. I tilsvaret vil det bli fremlagt en rekke nye dokumentbevis.

Det fremstår av disse grunner som hensiktsløst å avholde rettsmøte 27. august ettersom det da ikke foreligger noen forberedt sak rettens kan ta stilling til. Det bes om at møtet innstilles, og at retten eventuelt berammer et nytt rettsmøte etter vårt tilsvaret om det skulle være behov for det.

Med vennlig hilsen
Garmann, Mitchell & Co Advokatfirma AS

Eirik Vinje
Advokat

T: +47 92 88 67 79 E: ev@gmco.no
Ansvarlig advokat: Eirik Vinje



OSLO TINGRETT

RETTSBOK

Den 28. august 2025 kl. 1400 ble annet rettsmøte holdt i Oslo tingrett,

Saksnr.: 25-088549TVA-TOSL/08

Dommer: Tingrettsdommer Rune Klausen

Saken gjelder: Klage over utlegg

Bård Rieber-Mohn

Advokat Ståle Hovda
Advokat Sondre Solid

mot

Sameiet Skolebakken 8

Advokat Eirik Vinje

Møtedeltakere: Dommeren og prosessfullmektigene

Møtet ble holdt som fjernmøte med videooverføring.

Ingen hadde innvendinger mot dommerens habilitet.

Spørsmål til behandling	Partenes synspunkter og rettens beslutninger
1. Klargjøring av tvistepunktene i saken	Tvistepunktene i saken – slik de er kommet til uttrykk gjennom stevning og tilsvarende – ble gjennomgått. Klagemotparten (Sameiet Skolebakken 8) uttrykte at de tiltrer og forholder seg til namsmannens vurdering og avgjørelse. Klagemotparten fikk frist til 7. september 2025 med å inngi prosesskriv som avklarer hvilke poster de anfører at omfattes av det aktuelle gjeldsbrevet (tvangsgrunnlaget), om rettsmøte er nødvendig og hva et rettsmøte skal omfatte, svare ut motpartens provokasjoner. Klagemotparten kommer også evt. tilbake til om det vil kreves behandling i allmennprosess, og i så fall må dette begrunnes nærmere.. Klageren (Bård Rieber-Mohn) fikk frist til 14. september 2025 merknader til motpartens prosesskriv samt for å gi presiseringer knyttet til motregningskravet og anførsler knyttet til dette kravet. Etter 14. september 2025 er partene enige om at det er hensiktsmessig at retten vurderer et nytt planmøte på video. Retten tar i så fall kontakt om dette.
2. Bevis	I tilknytning til tvistepunktene – det partene er uenige om – angitt under punkt 1 vil partene føre de bevis som er nevnt i prosesskriv. Innen de frister som er satt ovenfor suppleres bevisførselen i størst mulig grad, og det skal angis om det arbeides med eller tas forbehold om konkret og ytterligere bevisførsel.
3. Beramming	Retten kommer tilbake til dette etter at partene har gjort de avklaringer som er beskrevet ovenfor.
4. Oppsummering	Prosessfullmektigene fikk ordet for andre forhold som det var hensiktsmessig å ta opp.

Dommeren erklærte møtet for avsluttet og opplyste at rettsboken vil bli gjort tilgjengelig i Aktørportalen.

Dommeren minnet videre om rettens retningslinjer for behandling av sivile saker, som partene bør gjøre seg kjent med.

Rettsmøtet varte fra kl. 14:00 til kl. 15:10.

Retten hevet

Rune Klausen

Oslo tingrett
[innsendt via Aktørportalen]

Oslo, 7. september 2025

PROSESSKRIV TIL OSLO TINGRETT

Saksnr: 25-088549TVA-TOSL/08

Klager:

Bård Rieber-Mohn
Fjordalléen 14
0250 Oslo

Prosessfullmektig:

Advokat Ståle Hovda
Advokatfirmaet Glittertind AS
Postboks 1383 Vika
0114 Oslo

Klagemotpart:

Sameiet Skolebakken 8
Ved styreleder
Skolebakken 8C
3470 Slemmestad

Prosessfullmektig:

Advokat Eirik Vinje
Garmann, Mitchell & Co Advokatfirma AS
Postboks c/o Spaces
Fjordalléen 16
0250 Oslo

.

Saken gjelder: Klage på utlegg

1. GENERELLE KOMMENTARER

Det vises til rettsbok fra planleggingsmøte 28. august, der retten ber partene avklare nærmere spørsmål.

Rieber-Mohns to prosesskriv sendt etter planmøtet kommenteres i pkt. 10 og 11.

2. GENERELT OM SAKEN

Saken gjelder inndrivelse av gjeldsbrev («Gjeldsbrevet») pålydende kr 1.016.342, - som ble signert 31. august 2023 av Bård Rieber-Mohn («Rieber Mohn») til Sameiet Skolebakken 8 («Sameiet»), se Dok. 8 s. 50-51.

Gjeldsbrevet og underliggende krav inngår i et større sakskompleks. Det er ikke nødvendig å gå inn i alle detaljer, men for å opplyse retten finner vi det hensiktsmessig å gi noe kontekst.

Sameiet er et boligsameie i en ombygd skole på Slemmestad, som består av til sammen 15 seksjoner. Utbygger, *Skolebakken 8 AS* ble slått konkurs i 2021 da bygget fortsatt var uferdig. Det vises til avisartikkel om konkursåpning fremlagt av motparten i dokument 30-5.

Deretter gikk Rieber-Mohn inn som investor i prosjektet. Gjennom selskapet, *Skolebakken Park AS* kjøpte han seks seksjoner, samt retten til kjøpesummen fra to solgte seksjoner. Det siste innebar i praksis at Skolebakken Park ble ansvarlig som utbygger overfor de to seksjonseierne. Rieber-Mohn eier p.t. 90% av aksjene i Skolebakken Park AS gjennom sitt heleide aksjeselskap *BRM Gruppen AS*.

Bilag 1: Kjøpsavtale mellom Skolebakken 8 AS, dets konkursbo og Skolebakken Park AS av 25. juni 2021.

Kjøpsavtalen var en ren forretningsinvestering fra Rieber-Mohns side, som aldri vært bosatt i Sameiet. Investeringen var bakgrunnen for at Rieber-Mohn tok over som styreleder i Sameiet; som han i praksis styrte egenrådlig frem til 31. august 2023 da han ble avsatt. Rieber-Mohn etterlot seg da Sameiets økonomi og praktiske drift i et rent kaos. Sameiets økonomi var i stor utstrekning sammenblandet med Rieber-Mohns selskap Skolebakken Park AS, som altså eide seks seksjoner og hadde utbygger ansvar overfor to andre seksjonseiere.

Sameiets nåværende styre, som består av ordinære beboere, har gjennom to år forsøkt å rydde opp i det

kaoset Rieber-Mohn etterlot seg. Innkrevingen av Gjeldsbrevet og utlegget som denne saken gjelder en brøkdel av dette. En foreløpig beregning tyder på at kravene fra Sameiet mot Rieber-Mohn beløper seg til i underkant av fem millioner kroner, men dette vil bli nærmere utredet av regnskapsfører og eventuelt revisor. I denne sammenheng er det tilstrekkelig å konkludere med at kravene er langt større enn beløpet det er tatt utlegg for. Sameiet må derfor gå til ytterligere rettslig inndriving mot Rieber-Mohn.

Det er imidlertid avgjørende for sameiet at utlegget opprettholdes og tvangsfullbyrdelse, da det ellers ikke er utsikter til å oppnå dekning for kravene mot Rieber-Mohn. Som bevis fremlegges utskrift av kredittrapport på Rieber-Mohn personlig, innhentet 27. august 2025.

Bilag 2: Kredittrapport for Bård Rieber-Mohn per 27. august 2025

Som det fremgår av rapporten, er Rieber-Mohn ikke kredittverdig. Utover denne saken har han et utlegg registrert der Kartverket er kreditor. Rieber-Mohn har hverken skattbar inntekt eller formue. I en e-post fremlagt i Bilag 6 nedenfor uttaler Rieber-Mohn at han har 17 millioner i private lån.

Av kredittrapporten fremgår at Rieber-Mohn involvert i en lang rekke foretak, de fleste fremtrer som prosjektselskaper for boligutvikling, hvorav altså *Skolebakken Park AS* er et av disse.

For tingrettens vurdering er det relevant at det foreligger rettslige krav og alvorlige anklager mot Rieber-Mohn knyttet til flere andre boligprosjekter. Rieber-Mohn indirekte eneeier av selskapet, *Skien Panorama AS*, som ble slått konkurs 26. august 2024. Som bevis fremlegges bostyrers sluttinnberetning.

Bilag 3: Sluttredregjørelse av 21. februar 2025, dets konkursbo.

I bostyrers redegjørelse pkt. 6 gis det en overordnet oversikt over Rieber-Mohn Gruppen AS, og det underliggende konsernet, som også omfatter Skolebakken Park AS. Det vises videre til redegjørelsen punkt 8.3 og 7.1, der to av eiendommene Sameiet har fått utlegg i omtales. Det gjelder gnr. 216 bnr. 138, snr. 6 og 8 i Skien kommune. Som det fremgår antyder bobestyrer at overføringen av den eiendommen kan tenkes å være omstøtelig.

I redegjørelsen pkt. 10 gjør bostyrer rede for alvorlige straffbare forhold som er politianmeldt og for tiden under politietterforskning ved Oslo politidistrikt. De beskrevne forhold har likhetpunkter med Rieber-Mohns fremgangsmåte ved investeringen gjennom Skolebakken Park, og Sameiet er arbeidet nå med å inngi politianmeldelse. Vi er i dialog med etterforskerne som håndterer saken i Skien Panorama om fremgangsmåten.

Det er grunn til å tro at saken knyttet til Skien Panorama kan føre til omfattende økonomiske krav mot Rieber-Mohn. Det kan i den sammenheng ikke utelukkes inndragning av leiligheten i Skien som Sameiet har fått utleGG i. Det fremstår usikkert hvilken betydning det har for Sameiets dekningsmulighet

ifølge oppslag i media er Rieber-Mohn og hans eiendomskonsern også gjenstand fra krav fra boligkjøpere på to prosjekter på Høybråten i Oslo.

Bilag 4: «*Solgte boligidyll, leverte halvferdig rotteteir i steinrøys*». Oppslag i Finansavisen 15.august 2024

Vi har ingen oversikt over krav fra andre rettsprosesser mot Rieber-Mohn. Dokumentasjonen så langt gir imidlertid grunnlag til å anta at Rieber-Mohns solvenssituasjon er svært usikker. Det er derfor svært viktig for sameiet at utlegget blir stående og deretter tvangsrealisert.

Det er ned dette påvist at Rieber-Mohn driver en omfattende investeringsvirksomhet innen boligutvikling. Rieber-Mohn er også utdannet innen dette feltet, og har som publisert en masteravhandling om eiendomsinvesteringer på NTNU.

Bilag 5: Utskrift fra registeret til NTNU over masteroppgaver

Sameiet på består av 15 boligseksjoner i moderat prisklasse der det bor vanlige mennesker, som har måttet ta regningen etter Rieber-Mohn og bruke fritiden til å rydde opp i rotet hans. Rieber-Mohn er altså en profesjonell eiendomsinvestor og bosatt på Aker Brygge. Det er i denne konteksten oppsiktsvekkende at Rieber-Mohn selv og hans advokater fremstiller ham som den svake part som skal ha rettens særlige vern og omtanke. Direkte patetisk blir det når advokat Holta gjentatte ganger bringer belastningen på Rieber-Mohns familie inn i saken. Sameiet har aldri rettet noen krav eller anklage mot Rieber-Mohns familie, eller noen gang nevnt hans familie. På denne siden vet vi ikke engang hvem Rieber Mohns familie er, og det anses heller ikke relevant. Vår bekymring er beboerne i Skolebakken, herunder barnefamilier som direkte rammes av sterkt økte månedlige fellesutgifter etter at de har måttet ta regningen etter Rieber-Mohns vanstyre og egenberikelse. Bostyrers redegjørelse for Skien Panorama, samt medieoppslag fra andre prosjekter tyder på at en slik fremgangsmåte er en slags forretningsmodell for Rieber-Mohn. Det er selvsagt ikke noe tingretten skal beskytte. Det gir også grunnlag til adskillig skepsis til Rieber-Mohns forklaringer, der han fremstiller seg som et uskyldig offer for Sameiets overgrep. Bevis som omtales i det følgende ytterligere grunn til skepsis.

3. SAMEIETS RETTSLIGE ANFØRSLER OM GJELDSBREVET

Sameiet kan tiltre Namsfogdens konklusjon og i all hovedsak også begrunnelsen angitt i oversendelsesbrevet til tingretten (Dok. 1.)

Sameiet legger følgelig til grunn at Gjeldsbrevet er gyldig avgitt for sitt fulle beløp. Det er imidlertid uomtvistet at Gjeldsbrevet senere er nedbetalt ved at kjøpere av seksjoner tilhørende Skolebakken Park AS har betalt akkumulerte felleskostnader for seksjonene med til sammen 364.581,19. Namsfogden har korrekt nedkvittert utlegget med dette beløp til kr 781.000.

Sameiet anfører at de poster som er angitt i Gjeldsbrevet innebærer reelle gjeldsforpliktelser for sitt fulle beløp. At Rieber-Mohn skriftlig har akseptert forpliktelsene medfører at han har bevisbyrden for at beløpene ikke er korrekte, jf. avgjørelsen i LB-2014-31635 som også Namsfogden viser til.¹ Det vises også til dommen i LB-2020-67729 der lagmannsretten uttaler:²

«Ved vurderingen av hva som var hennes reelle gjeldsforpliktelse, må det legges til grunn det faktum som lagmannsretten finner mest sannsynlig. At skyldneren gjennom Gjeldsbrevet har erkjent betalingsplikten, gir imidlertid en presumsjon for at det er samsvar mellom formalitet og realitet. Lagmannsretten legger derfor til grunn at det er skyldneren som har bevisbyrden (tvilsrisikoen) for at hennes gjeldsforpliktelse er lavere enn Gjeldsbrevets pålydende»

Det fremheves i denne sammenheng at Gjeldsbrevet er undertegnet av en profesjonell eiendomsinvestor som vet hva en slik forpliktelse innebærer.

Sameiet anfører at Gjeldsbrevet ikke kan anses knyttet til spesifikke gjeldsposter. Gjeldsbrevet ble avgitt i en uoversiktlig situasjon basert på de gjeldsposter som foreløpig var avdekket (se Dok. 8 s. 252). Det må forstås slik at Gjeldsbrevet også innenfor angitt beløp vil sikre andre gjeldsposter som forelå da det ble undertegnet. Som nevnt tyder Sameiets undersøkelse at det foreligger krav mot Rieber-Mohn og/eller hans selskaper på i underkant av fem millioner kroner. Sameiet vil vurdere om det er nødvendig å dokumentere noe av det i denne saken. Ettersom alt tilsier at de spesifiserte gjeldspostene er gyldige for angitt beløp, fremstår bevisføring av øvrige krav irrelevante i utleggsaken.

4. OM RIEBER-MOHNS ANGIVELIGE KRAV MOT SAMEIET

Rieber-Mohn har fremmet en rekke motkrav og innsigelser mot utlegget. Dels i form av at erkjente gjeldsposter i ettetid bestrides, dels i form av motkrav.

Ingen av innsigelsene har troverdig grunnlag. Vi finner det i denne omgang tilstrekkelig å kommentere noen

¹ <https://lovdata.no/pro/#document/LBSIV/avgjorelse/lb-2014-31635?searchResultContext=1543&rowNumber=1&totalHits=5>

² <https://lovdata.no/pro/#document/LBSIV/avgjorelse/lb-2020-67727?from=avgjorelse/lb-2014-31635/null>

av kravene for å vise klagers mangel på seriøsitet.

Betegnende er Rieber-Mohns krav på dekning av egne arbeidsutgifter på kr 196.875, -, se Dok 8 s. 11. Dette består av krav på dekning av 87,5 timer á 2.250 kr.

Bilag 6: Timeliste fra Bård-Rieber Mohn fremlagt til namsfogden ifb. med klagesak

Det bemerkes at timelisten omfatter arbeid med egen sak våren 2025 ifb. med saken. Et slikt krav kan ikke tas i betraktning som motkrav i den materielle tvisten. Dette må i så fall fremmes som et krav om *saksomkostninger*, noe det for øvrig ikke er lovhjemmel for.

De nærmere poster på timelisten er selsom lesning. 25. mars 2025 har Rieber-Mohn krevd betaling for mangel på seks timer nattesøvn fordi han er «*våken om natten*» etter at han finner ut at utleggsforretning er avholdt. En e-post neste dag til namsfogden anmoder han for øvrig om «*en søvntablett for hinsides urettferdig behandling*» (Dok. 8 s. 35). I posten 30. mars krever Rieber-Mohn dekning for 11 timers arbeid selv om det går sakte fordi han er «*jævlig sliten*». I posten 4. april krever han dekket 12 timer for «*bare småflick*».

Man finner det utfordrende å ta Rieber-Mohn alvorlig etter å ha studert timelisten hans.

Rieber-Mohns troverdighet svekkes ytterligere ved at han har belastet Sameiet for strømudgifter til seks seksjoner tilhørende Skolebakken Park AS. Rieber-Mohn har klart å få manipulert fakturaene fra strømselskapet slik at bare sameiets fellesmåler fremgikk, selv om regningen også gjaldt seks seksjoner tilhørende sameiet. Dette er dokumentert i Dok. 8 s. 699-702. Dersom Rieber-Mohn bestrider at seks av målnumrene tilhører hans seksjoner kan det dokumenteres. At Rieber-Mohn har klart å lure sameiet til å betale strøm for hans seksjoner ved å skjule målnumre, fremstår som straffbart bedrageri/utroskap som vil inngå i Sameiets politianmeldelse.

Rieber-Mohn krever motregnet kr 247.000 for krav mot seksjonseieren *Lisbet Freestone*. Dette er imidlertid basert på et kontraktsforhold mellom denne seksjonseieren og Skolebakken Park AS i forbindelse med garantiarbeider i hennes seksjon. Bakgrunnen var at Skolebakken Park AS kjøpte kravet på betaling av kjøpesummen for Freestones seksjon fra det opprinnelige utbyggelseselskapets konkursbo, se Bilag 1. Eventuelle krav fra Rieber-Mohn eller hans foretak må rettes mot den relevante seksjonseieren. Saken vedkommer ikke Sameiet. Dette kan dokumenteres i detalj om nødvendig.

Det kan dokumenteres at Rieber-Mohn kan holdes ansvarlig også for de øvrige angitte poster. Det dreier seg i alle tilfeller som Rieber-Mohn og hans foretak er ansvarlig for, men som uberettiget er belastet sameiet.

Det er heller ikke grunnlag for motkrav fra Rieber-Mohns side, noe som eventuelt kan dokumenteres ytterligere. Som påpekt av namsfogdens foreligger det uansett ikke motregningsadgang etter tvangsloven § 4-3. Den omtrentlige bemerkningen i Rieber-Mohns e-post inntatt i Dok 30-11 kan åpenbart ikke anses som en gyldig motregningserklæring for de aktuelle krav.

5. AD ANKLAGER OM AT GJELDSBREVET ER FREMBRAGT VED TRUSLER

Det er intet grunnlag for Rieber-Mohn om at hans underskrift på Gjeldsbrevet er frembragt på rettsstridig måte. Gjeldsbrevet ble undertegnet etter at øvrige sameiere hadde oppdaget alvorlige misligheter og vanstyre fra styrelederens side som var i ferd med bringe sameiet inn i en insolvenssituasjon. Blant annet hadde Rieber-Mohn unnlatt å opprettholde bygningsforsikringer for Sameiet. Styremedlem. Ann-Karin Novum måtte låne Sameiet 50.000 kr for å betale assurandør, se Dok 8 s. 47-49.

Sameierne hadde derfor god grunn til å konfrontere styrelederen med situasjonen. I den grad Rieber-Mohn følte seg presset var det på grunn av sakens alvorlige karakter, ikke uberettiget press.

Dette understøttes tidsnære e-poster fra klager. I en e-post fra Rieber-Mohn til styret og rådgiverne sendt senere samme kveld som møtet (inntatt i Dok 8. s. 251) skriver han:

*«Hei Ann Karin,
Det der var både kjipt gjort og egentlig litt befriende.*

Kjipt at dere gikk for Bård er kriminell versjonen og med trusler om politi og media. Særlig når vi egentlig skulle bruke tiden på å rydde opp. Det var kjipt gjort.

Befriende fordi vi får raskt orden og jeg slipper ansvaret fremover. Det er tiidenes lettelse. Nå kan jeg mase på styret om at det må ordne med ferdigattest mm.

Dæven så mye tid og energi jeg har brukt for å komme i mål med Skolebakken, og penger, jeg skulle latt Øiestad kjøpe konkursboet.

*Mvh
Bård»*

I en e-post senere e-post til styret og rådgiverne 1. september 2023 (inntatt i Dok. 8 s. 250) skriver Rieber-Mohn:

«Ok, ingen flere private mailer, men hvis vi løser dette rask og smidig, så kommer jeg innom med en flaske for å gravlegge historien hvis dere også vil

*Mvh
Bård»*

At en mann som skal være utsatt for tvang, vold og trusler samtidig omtaler hendelsen som «*tiidenes lettelse*»,

«befriende» og lover de angivelige gjerningspersonene en (vin)flaske fremstår helt uten troverdighet.

At Rieber-Mohn senere skifter mening og velger å fremstille Gjeldsbrevet som frembragt ved ulovlig tvang har intet grunnlag ut over hans egen (endrede) forklaring. Påstanden lar seg ikke forene med partenes tidsnære korrespondanse. De fire andre som var til stede på møtet, dvs. styremedlemmene Novum og Myhrvold samt styrets to rådgivere Stener Dannevig og Tjeran Vinje kan bekrefte i vitneavhør at møtet forløp i siviliserte former og at Gjeldsbrevet ble signert frivillig.

6. OM RIEBER-MOHNS TRAKASSERING AV TIDLIGERE STYREMEDLEMMER I SAMEIET

Det som derimot kan dokumenteres er at Rieber-Mohn selv har fremsatt trusler om uberettiget erstatningsansvar mot de tidligere styremedlemmene Lise Myhrvold og Per Christian Gundersen i en lang rekke e-poster i en sjikanerende form. Dette setter hans egne anklager i et underlig lys.

Bilag 7: E-poster fra Bård Rieber-Mohn til Lise Myhrvold og Per Christian Gundersen 23. mai-11. juni 2025

Som det fremgår truer Rieber-Mohn med at «*erstatningssaken mot dere et 2 sifret millionbeløp*». At et slikt erstatningskrav skulle føre frem er utenkelig. Grunnlaget for kravet er at utleggssaken fører frem i rettssystemet. Men i så fall er jo kravet rettslig berettiget, og det er da selvsagt intet grunnlag for personlig regress mot styremedlemmene. Spesielt ikke mot styremedlemmer som allerede har fratrådt, og derfor ikke har noen påvirkning på nærværende sak. Et erstatningskrav på titalls millioner på grunnlag av realisasjon av et utleggskrav på 781.000 kroner savner uansett enhver seriøsitet. Det samme gjelder trusler om av dekning av timekostnader for hundrevis av timer med eget arbeid med timepris på kr 2.250. En sats som for øvrig må betegnes som frisk fra en mann uten skattbar inntekt og formue. Som vi har sett regner Rieber-Mohn søvnangel som en form for fakturerbart arbeid.

Som det fremgår ber tidligere styremedlem Lisbet Myhrvold om at Rieber-Mohn avslutte henvendelsene i en e-post 23. mai. Det blir ikke respektert, i stedet fortsetter han å true henne i nye e-poster over nesten tre uker. Dette skjer også etter Rieber-Mohn har klaget inn saken for Oslo tingrett, der han har mulighet til å få prøvet sine innvendinger. Rieber-Mohn har ingen legitim grunn til samtidig å true (tidligere) representanter for motparten til å trekke saken.

Rieber-Mohns fremferd må anses som truende trakassering av tidligere styremedlemmer og forsøk på obstruksjon på prøving og rettsforfølgning av et legitimt krav. At Rieber-Mohn samtidig forsøker å fremstille seg som et offer er påfallende.

Vi registrerer at Rieber-Mohn i e-postene skriver at mottakerne av hans trusler vil bli kontaktet av hans advokat med for å få trukket saken. Vi har også notert oss at advokat Holta på side 2 i sitt prosesskriv av 6. august (Dok 30) med både understrekning og fet skrift selv formaner Sameiet om å frafalle utleggssaken for å unngå ytterligere kostnader. Den bombastiske formaningen er både uvanlig og upassende; en part i en prosess har selvsagt ingen rett til å kreve at motparten frafaller saken. Spesielt ikke i en prosess der namsfogden har fattet beslutning i Sameiets favør, og der det er Holtas klient som har iverksatt klagesaken for tingretten. Holtas uttalelse fremstår som en dårlig skjult trussel om personlig ansvar for tidligere og eksisterende medlemmer i sameiets styre om ikke Sameiet gir avkall på sin grunnlovfestede adgang til å fremme krav for domstolene.

Advokat Holta bes omgående avklare for retten om han deltar i sin klients skremselskampanje slik den fremgår av hans e-poster, herunder om Holta er engasjert til å fremsette rettslige krav mot eksisterende eller tidligere styremedlemmer i Sameiet, som angitt i bilaget over. I så fall bes kravets størrelse og det rettslige og faktiske grunnlaget for kravet spesifisert.

Hvis det ikke er aktuelt å fremme personlige erstatningskrav, bes det bekreftet at både Rieber-Mohn og hans prosessfullmektig aksepterer at Sameiet har fri adgang til å prøve den pågående utleggssaken for retten uten andre konsekvenser enn et ordinært saksomkostningsansvar for Sameiet dersom klagen fører frem. Det er behov for en slik avklaring for å berolige personer som er engstelige og urolige etter Rieber-Mohns trusler. Hvis kravene forfølges, må Sameiet dessuten påkalle sin styreansvarsforsikring.

7. EVENTUELL OVERFØRING AV SAKEN TIL ALLMENPROSESS ETTER TVANGSLOVEN § 6-6

I Namsfogdens beslutning legges det til grunn at Gjeldsbrevet er gyldig, og at det innebærer at det er opptil debitor å bevise at det foreligger motkrav, eller at de krav Gjeldsbrevet sikrer er ugyldige. Namsfogden konkluderer med at debitor ikke har godtgjort slike krav.

Sameiet anfører i utgangpunktet at tingretten kan bekrefte tingrettens beslutning. Tingretten kan ta utgangspunkt i at bevisbyrden påhviler klager, og bekrefte at det ikke er grunnlag for å ta klagen seriøst på noe punkt. Tvert imot har det som hittil har kommet frem i rettsprosessen ytterligere svekket troverdigheten til Rieber-Mohn. Ved en slik saksbehandling er det ingen grunn til å overføre saken til allmennprosess etter tvfl. § 6-6.

Dersom retten derimot finner det nødvendig å gå detaljert inn i de ulike innsigelser i klagen, tilsier det at saken overføres. Det bemerkes at klager har fremsatt en lang rekke innsigelser og at det allerede foreligger over 1000 sider med rettsdokumenter, det aller meste er innsendt av klager. Det er også signalisert en lang rekke vitner. Det antas at dersom dette skulle føres som en ordinær sivil sak ville det innebære minst tre

dagers hovedforhandling.

For Sameiets del er det viktig å unngå et utfall der klager lykkes med sin taktikk der han «*skyter med hagle*» og Sameiet ikke får tid og anledning til kontradiksjon på alle de anførsler og påstander som klager peprer retten med. I så fall vil klager vinne saken ved vidløftiggjøring. Hvis ikke Sameiet gis mulighet til den imøtegåelse som er nødvendig for å ha mulighet til å vinne frem i saken, må retten i så fall overføres etter tvfl. § 6-6, slik at tingretten. Noe annet ville være en saksbehandlingsfeil.

Det er klager som bestrider namsfogdens avgjørelse, og ved anvendelse av § 6-6 må det være opp til klager å sende stevning som saksøker innen fastsatt frist.

8. OM DET BØR AVHOLDES RETTSMØTE

Etter Sameiets syn er klagen klart grunnløst, og man ser i utgangspunktet intet behov for rettsmøte. Dette avhenger imidlertid av om tingretten finner det nødvendig med en nærmere vurdering av Rieber-Mohns innsigelser. Dersom tingretten ser behov for ytterligere rettsmøte for å opplyse saken, bør det selvsagt avholdes. Det antas at dette i første omgang bør drøftes i et nytt planmøte.

9. YTTERLIGERE DOKUMENTBEVIS OG VITNER

Etter Sameiets syn er dette i utgangspunktet en relativt enkel sak som dreier seg om en grunnløs innsigelser mot et kurant gjeldsbrev. Omfattende bevisføring burde ikke være nødvendig. Klager har imidlertid lagt seg på en taktikk der han sprer om seg med udokumenterte innsigelser, der det meste er halvsannheter eller direkte feilaktig. Sameiet kan imøtegå alt. Men det vil nødvendigvis kreve omfattende bevisføring. Hvilke bevis Sameiet vil føre avhenger av den videre saksforberedelsen, herunder om det blir avholdt rettsmøte.

Ved et eventuelt rettsmøte vil Sameiet stille med nåværende styreleder Ann-Karin Novum som partsrepresentant.

Som vitner er det aktuelt å føre tidligere styremedlemmer Lise Myhrvold, som kan uttale seg om møtet 31. august 2023, samt etterfølgende trakassering fra Rieber-Mohn. Også Tjeran Vinje og Stener Dannevig vil kunne forklare seg om møtet og sin bistand til Sameiet, disse bør imidlertid ikke avhøres om intern kommunikasjon med Sameiet, se nedenfor under pkt. 10.2. det kan også være aktuelt å føre tidligere vitne Per Christian Gundersen som vitne. Det kan være aktuelt å føre Sameiets eksisterende og tidligere regnskapsfører, og eventuelt revisor. Per i dag er ikke revisor oppnevnt. Etter omstendighetene kan det også bli aktuelt med vitneavhør av relevante håndverkere og entreprenørselskaper.

10. VEDRØRENDE PROVOKASJONER FRA RIEBER-MOHN

10.1. Sameiets rådgivere

Det bemerkes at det kun er *Tjeran Vinje* som er ansatt, og som representerer rådgivingselskapet Second House. I tillegg har Sameiet fått ubetalt bistand av *Stener Dannevig*. Sistnevnte arbeider ikke Second House. Dannevig ble kontaktet av nåværende styreleder i Sameiet basert på personlig kjennskap og at Dannevig hadde omfattende erfaring fra styrearbeid i sameier. For å følge saksgangen har Dannevig hatt tilgang til en generell e-postadresse hos Second House.

Second House driver blant annet med rådgiving og håndtering til klienter i økonomiske kriser. Hvordan selskapet markedsfører seg på nettsidene er irrelevant. Som det fremgår av saksdokumentene har Second House bidratt med nødvendig opprydding etter at Rieber-Mohn satte Sameiets økonomi over styr. Det var helt nødvendig for styret å hyre inn hjelp utenifra.

Både Tjeran Vinje og Stener Dannevig har sagt seg villig til å stille som vitner i et eventuelt rettsmøte. Når det gjelder vitnet fra Second House bør spørsmål som gjelder innholdet i rådgiving til sameiet avskjæres etter tvl. § 22-5 annet ledd, jf., pkt. 9.2 over. Rådgiverne kan imidlertid uttale seg om samtaler og møter med motparten.

10.2. Provokasjoner av dokumentasjon mellom Sameiet og Second House

Rieber-Mohn har provosert fremlagt korrespondanse mellom Second House og to styremedlemmer i Sameiet over en lengre tidsperiode.

Sameiet finner provokasjonen rettslig uholdbar.

For det første er det ikke gitt noen fornuftig forklaring på hva korrespondansen skal bevise iht. tvl. § 21-6 annet ledd. Klager hevder at den fremprovoserte korrespondansen skal belyse om det forelå tvang og trusler ved møtet 31. august 2023 der Gjeldsbrevet ble undertegnet. Det sentrale bevistemaet vil da være hva som skjedde i møtet og hva Sameiets representanter har kommunisert direkte til Rieber-Mohn. Det er ikke gitt noen konkrete holdepunkter som tilsier at den interne kommunikasjonen mellom Sameiets representanter og rådgivere skulle inneholde relevant informasjon. Provokasjonen fremstår som en ren fisketur og et forsøk på å se motparten i kortene under en rettsprosess.

For det andre anføres at provokasjonen ikke oppfyller spesifikasjonskravet i tvl. § 26-6. Det vises i den sammenheng til Scheis m.-fl. kommentarutgave til tvisteloven § 26-6 i Juridika der det uttales «*Parten kan som hovedregel ikke kreve fremlagt for eksempel all korrespondanse som måtte finnes mellom den annen part og en tredjeperson, jf. NOU 2001: 32 B side 980 h. spalte, samt Rt-1997-266, Rt-1994-932, Rt-1993-1105, Rt-1992-962, Rt-1990-1034, Rt-1987-1415, Rt-1971-412, Rt-1962-367, Rt-1962-188, Rt-1953-1084 og Rt-1936-977*». Spesielt må det gjelde i tilfeller der den provoserende par heller ikke klarer å redegjøre for bevisverdien iht. § 21-6.

For det tredje anføres at korrespondansen med Second House, samt Stener Dannevig omfattes av unntaket for *rettslig bistand* i tvl. § 22-5 annet ledd, og at retten om nødvendig fritar Sameiet fra å fremlegge bevis etter den hjemmelen. Etter advokatloven § 66 er adgangen til å tilby rettslig bistand åpen for hvem som helst. At en sak som gjelder etablering og rettslig inndrivning av et eksigibelt gjeldsbrev anses som rettslig bistand anses utvilsomt.

11. INNSIGELSER MOT SAMEIETS PROSESSFULLMEKTIG

Jeg har med forundring lest advokat Holtas prosesskriv av 29. september der han finner det problematisk at undertegnede er fetter av min klients rådgiver, noe ingen har lagt skjul på. Det fremstår ubegripelig hvorfor advokat Holta mener dette er en relevant innsigelse fra en motpart i en rettsprosess.

Det er intet regelverk som forbyr at en advokat opptrer i en sak der advokatens søskenbarn har en relasjon til klienten eller der søskenbarnet er aktuelt som vitne. I den utstrekning et slikt slektskapsforhold skulle være advokatetisk problematisk, er det uansett ikke noe *motparten* i saken kan påberope seg. Motparten er ikke den beskyttede part i reglene om advokaters uavhengighet. Dette er et internt anliggende mellom min klient og meg.

Hvordan min bistand i saken skulle skape problemer for «*vitnehabilitet*» slik advokat Holta anfører er uforståelig. Jeg er ikke aktuell som vitne i saken. Og de personer som eventuelt skal vitne i saken blir avhørt på vanlig måte under rettens ledelse.

Under enhver omstendighet er eventuelle advokatetiske innsigelser irrelevante i rettsprosessen. Tvert imot er det i seg selv etisk kritikkverdig av advokat Holta søke å påvirke utfallet av en rettsvist med personlige anklager mot motpartens prosessfullmektig. Hensikten er åpenbart å obstruere motpartens juridiske representasjon. Dette er imidlertid et spørsmål som hører hjemme hos disiplinærmyndighetene og ikke i rettsprosessen.

Av hensyn til effektiv og verdig gjennomføring av denne prosessen vil jeg henstille advokat Holta til å forholde

seg saklig til tvistens materielle innhold, og avstå fra ytterligere personangrep på representanter for Sameiet.

Med vennlig hilsen
Garmann, Mitchell & Co Advokatfirma AS

Eirik Vinje
Advokat

T: +47 92 88 67 79 E: ev@gmco.no
Ansvarlig advokat: Eirik Vinje

Oslo tingrett
[innsendt via Aktørportalen]

Oslo, 18. september 2025

PROSESSKRIV TIL OSLO TINGRETT

Saksnr: 25-088549TVA-TOSL/08

Klager:
Bård Rieber-Mohn
Fjordalléen 14
0250 Oslo

Prosessfullmektig:
Advokat Ståle Hovda
Advokatfirmaet Glittertind AS
Postboks 1383 Vik
0114 Oslo

Klagemotpart:
Sameiet Skolebakken 8
Ved styreleder
Skolebakken 8C
3470 Slemmestad

Prosessfullmektig:
Advokat Eirik Vinje
Garmann, Mitchell & Co Advokatfirma AS
Postboks c/o Spaces
Fjordalléen 16
0250 Oslo

.

Saken gjelder: Klage på utlegg

1. GENERELLE KOMMENTARER

Det vises til prosesskriv fra advokat Hovda av 12. september. Prosesskrivet er svært omfangsrikt, hele 15 sider og med 17 bilag. Vi finner det i denne omgang tilstrekkelig å kommentere et av bilagene - nr. 16.

2. UBEGRUNNET REFUSJONSKRAV FOR ASFALTARBEIDER UTFØRT AV AUGESTAD MASKIN AS

Det vises til pkt. 6.3 i advokat Hovdas prosesskriv der det fremsettes motkrav mot Sameiet på kr 202.326. Grunnlaget for kravet er krav på dekning av to fakturaer fra Augestad Maskin AS for asfaltarbeider i Sameiet, jf. bilag 16 og 17 i prosesskrivet.

Advokat Hovda skriver «[d]et *gjenstående ble dekket av Rieber-Mohn*». Det er dokumenterbart uriktig.

Augestad Maskin AS ble slått konkurs ved kjennelse av Oslo tingrett 1. mars 2023. På dette tidspunkt hadde ikke Bård Rieber-Mohn betalt faktura 10369 pålydende kr 211.575, som er fremlagt som bilag 16 i motpartens prosesskriv.

Jeg har forelagt faktura 10369 til bostyrer advokat Nils Holger Kofoed som gjennom sin kollega advokat Sissil Agnethe Andersen bekrefter at denne fakturaen ble bestridt av Skolebakken Park AS, og aldri betalt.

Bilag 1: E-postutveksling mellom advokat Eirik Vinje og advokater i Ro Sommernes Advokatfirma 16-17. september 2025

Bilag 2: Sluttinnberetning fra Augestad Maskin, dets konkursbo av 29. februar 2024

Som det fremgår av bostyrers e-post av i går tilhører fakturakravet Sparebanken Sogn og Fjordane, som hadde faktoringpant i konkursdebitors kundefordringer, som banken senere har tiltrådt. Ved henvendelse til bankens representant bekrefter han at banken ikke har oppnådd betaling av faktura 10369.

Bilag 3: E-postutveksling mellom advokat Eirik Vinje og kunderådgiver Andreas Bjelde i Sparebanken Sogn og Fjordane 17-18. september 2025

Faktura 10369 har spesifisert forfall 3. november 2021. Kravet må derfor nå antas å være foreldet.

Etter det bostyrer og banken opplyser har Bård Rieber-Mohn altså aldri betalt faktura 10369. Likevel fremsetter Bård Rieber-Mohn krav om refusjon av fakturabeløpet til på et ikke-eksisterende utlegg. Bård Rieber-Mohn har i så fall fremsatt et grunnløst krav, noe som fremstår som forsøk på grovt bedrageri av kr 211.575 iht. straffeloven § 372. Det må anses særlig graverende at det grunnløse kravet innkreves for Oslo tingrett gjennom Rieber-Mohns advokat. Sameiet vil nå politianmelde forholdet.

3. SAKENS ØVRIGE TVISTEPUNKTER. VIDERE SAKSGANG

For Sameiet fremstår dette så alvorlig at det bør få avgjørende betydning for rettens behandling av øvrige krav og innsigelser som Bård Rieber-Mohn har fremsatt i klagesaken. Det synes etter dette grunnlag for å konkludere med at det ikke er grunn til å feste lit til *noen* av de innsigelser og krav Rieber-Mohn har fremsatt. Etter et slikt misbruk av rettssystemet kan ikke Rieber-Mohn noen legitim forventning om at Oslo tingrett skal vurdere hans krav og innsigelser, som uansett ikke er dokumentert.

Vi minner retten om at Rieber-Mohn tidligere har fremsatt krav om «*arbeidsomkostninger*», som omfattet et krav på 13.500 for tap av seks timers nattesøvn. Det vises også til mitt prosesskriv av 7. september der det ble påvist at Rieber-Mohn har forsøkt å få Sameiet til å trekke saken ved å fremsette trusler mot tidligere styremedlemmer om personlig erstatningsansvar på flere millioner kroner. Retten bør snarest mulig få satt en stopper for denne uverdige rettsprosessen.

Dersom retten skulle anse det nødvendig kan Sameiet imidlertid i detalj påvise at også klagers øvrige innsigelser og motkrav er ugrunnede. Et fellestrekk ved Rieber-Mohns krav er at det dreier seg om angivelige kostnader som han har pådratt Sameiet uten gyldig vedtak, kostnader som heller ikke er dokumentert, og som uansett ikke vedkommer sameiet. Sameiet kan ikke se noen grunn til at Oslo tingrett og klagemotparten trenger å nøste ytterligere opp i det kaos Bård Rieber-Mohn har etterlatt seg i tiden da han bestyrte Sameiet.

Sameiet fremhever at klagesaken så langt har vært uforholdsmessig arbeidskrevende grunnet Bård Rieber-Mohns uetterrettelige og vidløftiggjørende sakførsel. Jeg har som prosessfullmektig allerede nedlagt godt over femti timers arbeid i saken. Motpartens sakførsel har nødvendiggjort dette, herunder for å oppdage og dokumenter Rieber-Mohns svikaktige krav.

Sameiets er etablert i tre faste eiendommer på prioritet etter omfattende pantegjeld. Basert på teknisk takst vi har fått oversendt fra eiendomsmegler fremstår det lite sannsynlig at Sameiet vil oppnå dekning for utlegget. Dette kan vi dokumentere nærmere om retten finner det nødvendig. Selv om Sameiet vinner frem i saken og blir tilkjent fulle saksomkostninger fremstår det lite sannsynlig at kostnadene vil kunne dekkes i det etablerte utleggspantet. Det fremstår ikke usannsynlig at Sameiet utleggsprosessen vil påføre Sameiet tap selv om det parten fullt ut vinner frem For å unngå og begrense et slikt tap anmodes det om at tingretten avslutter saken

uten ytterligere unødvendig prosess.

For å oppsummere anfører Sameiet at saken nå er tilstrekkelig opplyst til at retten kan avsi kjennelse som forkaster klagen og tilkjenner Sameiet påløpte saksomkostninger.

Dersom tingretten skulle behov for ytterligere saksforberedelse foreslås at retten spesifiserer for partene hvilke tvistepunkter det er behov for å avklare. Slik saken står synes det nødvendig med aktiv saksstyring fra rettens side for å unngå ytterligere sløsing med rettens og klagemotpartens tid og ressurser.

Med vennlig hilsen
Garmann, Mitchell & Co Advokatfirma AS

Eirik Vinje
Advokat

T: +47 92 88 67 79 E: ev@gmco.no
Ansvarlig advokat: Eirik Vinje

Oslo tingrett
[innsendt via Aktørportalen]

Oslo, 24. september 2025

PROSESSKRIV TIL OSLO TINGRETT

Saksnr: 25-088549TVA-TOSL/08

Klager:

Bård Rieber-Mohn
Fjordalléen 14
0250 Oslo

Prosessfullmektig:

Advokat Ståle Hovda
Advokatfirmaet Glittertind AS
Postboks 1383 Vika
0114 Oslo

Klagemotpart:

Sameiet Skolebakken 8
Ved styreleder
Skolebakken 8C
3470 Slemmestad

Prosessfullmektig:

Advokat Eirik Vinje
Garmann, Mitchell & Co Advokatfirma AS
Postboks c/o Spaces
Fjordalléen 16
0250 Oslo

.

Saken gjelder: Klage på utlegg

INNLEDNING

Det vises til planmøte 18. september, der retten pålåg partene å gi en oversikt over tvistepunkter innen 24. september. Med dette inngis oversikt fra Sameiet.

Rieber-Mohn har ved prosesskrift 19. september inngitt en oversikt over sine anførsler. For at retten skal holde oversikten, tar vi utgangspunkt i samme systematikk og nummerering som i klagers siste prosesskriv.

Sameiet tar forbehold om supplering og justering av sine faktiske og rettslige anførsler.

1. HVLKE KRAV OMFATTER GJELDSBREVET?

Klagemotparten anfører at gjeldsbrevet er gyldig avgitt, og at dokumentet innenfor angitt beløpsramme sikrer alle krav som Sameiet måtte ha mot klager ved signeringen av dokumentet. Slik saken står i dag er det bare postene i kravoversikten til gjeldsbrevet som gjøres gjeldende.

Sameiet legger til grunn at namsmannen korrekt har gjort fradrag for senere innbetalinger av felleskostnader, slik at det registrerte utlegget er beløpsmessig korrekt.

2. ER POSTENE I KRAVSOVERSIKTEN REELLE?

Sameiet anfører at Bård Rieber-Mohn ved signeringen av gjeldsbrevet har erkjent de angitte gjeldspostene. Det er han som har bevisbyrdene for at gjeldspostene ikke er reelle. Subsidiært anføres at Rieber-Mohn uansett er ansvarlig for en andel av kostnadene tilsvarende hans sameieandel på tidspunktet da kostnadene ble pådratt.

2a) Andel lån sidebygget

Lånet i Oslofjord Sparebank er tatt opp av Rieber-Mohn uten gyldig vedtak i Sameiet. Lånet er også belastet med kostnader som ikke har grunnlag i sameievedtak, og som ikke vedkommer Sameiet. Lånet har dessuten påført Sameiet unødvendige kredittkostnader.

2b) Bratfos

Det foreligger intet gyldig vedtak i Sameiet om dette utlegget. Det vedkommer uansett ikke Sameiet, og utgiftene til Bratfos har uansett ikke kommet Sameiet til gode.

2c) Orona

Det foreligger intet gyldig vedtak i Sameiet om kostnaden, og utgiften vedkommer ikke Sameiet.

2d) Strømutgifter

Rieber-Mohn har urettmessig belastet Sameiet for strøm til sine private seksjoner. Sameiet er også belastet kostnadene ved Rieber-Mohns betalingsmislighold overfor strømselskapet.

2e) Utgifter Second House

Bård Rieber-Mohn etterlot seg Sameiet insolvent i et økonomisk kaos. Det har vært et omfattende arbeid å rydde opp i dette, og Bård Rieber-Mohn har nektet å bidra med å nøste opp i sitt rot. Det har vært helt nødvendig å hyre inn ekstern hjelp. Second House har til sammen fått utbetalt kr 419.375. Gjeldsbrevet omfatter under en fjerdedel av dette beløpet.

3. BETALING AV KR 68.022

Etter gjeldsbrevet ble avgitt betalte OBOS på vegne av Sameiet feilaktig ut kr 68.022 til Rieber-Mohn. Feilen skyldtes Rieber-Mohn selv. Beløpet er senere tilbakebetalt. Disse transaksjonene vedkommer ikke saken på noen måte.

4. MOTREGNING FRA BÅRD RIEBER-MOHN

Sameiet anfører at Rieber-Mohn ikke har gyldige eller komputable krav mot Sameiet. Sameiet har uansett samlede fordringer på flere millioner kroner mot Rieber-Mohn som ikke dekkes av gjeldsbrevet. Dermed er ikke klager i en netto kravsposisjon der han har motregningsmulighet.

Rieber-Mohn har under enhver omstendighet ikke avgitt en gyldig motregningserklæring med påbudsvirkning før tvangsfullbyrdelsen ble begjært. Motregning kan ikke kreves for krav som aldri er fremmet mot motparten. Dermed er motregning avskåret etter tvangsloven § 4-3.

5. MOTREGNING MED DET SÅKALTE TRAPPEKRAVET

Det foreligger intet vedtak i Sameiet som gir klager rett til å belaste Sameiet for disse kostander. Det er uansett ikke kostnader som vedkommer Sameiet, Rieber-Mohn har ikke fremlagt bevis for at han eller Skolebakken Park har betalt noe for trappen. Et krav mot Sameiet tilhører uansett Skolebakken Park AS. Skolebakken Park har aldri fremsatt noe fakturakrav mot Sameiet. Og et slikt krav er nå uansett foreldet. Under enhver omstendighet skal Rieber-Mohn dekke en andel av utgifter som tilsvarer hans Sameieandel.

6. KAN RIEBER-MOHN MOTREGNE MED KOSTNADER TIL LEGGING AV ASFALT?

Det foreligger ikke noe gyldig vedtak i Sameiet som gir Rieber-Mohn rett til å belaste disse kostnadene. Klager har heller aldri gjort opp med Augestad Maskin AS eller senere eiere av fordringen (konkursboet/ banken). Rieber-Mohn kan ikke kreve refusjon for et fiktivt utlegg. Skolebakken Park AS har heller aldri fremsatt noe fakturakrav mot Sameiet, og ethvert krav er nå foreldet. Under enhver omstendighet skal Rieber-Mohn dekke en andel av utgifter som tilsvarer hans Sameieandel.

7. ER GJELDSBREVET UGYLDIG ETTER AVTALELOVENS REGLER?

Nei.

Med vennlig hilsen
Garmann, Mitchell & Co Advokatfirma AS

Eirik Vinje
Advokat

T: +47 92 88 67 79 E: ev@gmco.no
Ansvarlig advokat: Eirik Vinje

Garmann, Mitchell & Co Advoka.
Thormøhlens gate 53 D
5006 Bergen

Deres ref:

Deres dato:

Vår ref:

Vår dato:

93917665,2

15.10.2025

Rettshjelpforsikring - Svar på søknad om dekning av utgifter Sameiet Skolebakken 8

Vi viser til mottatt søknad om rettshjelpsdekning.

Tvisten dekkes ikke av sikredes forsikring

På grunnlag av opplysningene og dokumentene vi har mottatt så langt, mener vi at saken gjelder inndrivelse av et gjeldsbrev og klage på utlegg tatt av namsfogden.

Sameiet krever inn et gjeldsbrev pålydende kr 1 016 342 som følge av påståtte økonomiske krav mot tidligere styreleder (bl.a. manglende betaling av felleskostnader og uberettigede belastninger av sameiet for kostnader som gjelder hans egne seksjoner). Motparten har bestridd gjeldsbrevets gyldighet og den underliggende gjelden, og har klaget saken inn for Oslo tingrett.

Dokumentasjonen viser videre at sameiet vurderer om forholdene kan være straffbare, og at det pågår dialog med politiet om eventuell anmeldelse.

I forsikringsvilkårene står det at vi gjør unntak for:

- Tvist knyttet til styreansvar
- Straffesak

Tvisten gjelder krav mot tidligere styreleder hvor han har belastet sameiet for kostnader. Ettersom kravet knytter seg til ansvar og handlinger i hans funksjon som styreleder, faller saken inn under unntaket for styreansvar og omfattes derfor ikke av rettshjelpsdekningen.

Forsikringsvilkårene har også et uttrykkelig unntak for straffesaker, og slike forhold omfattes derfor ikke av rettshjelpsdekningen.

Vi kan derfor ikke erstatte utgifter til hverken juridisk eller sakkyndig bistand.

Kontakt oss hvis dere har innsigelser

Hvis dere mener at vår vurdering av saken er uriktig og ønsker ny vurdering, ber vi om at dere sender oss relevant dokumentasjon som kan belyse saken nærmere, sammen med begrunnelse for hvorfor dere mener at vurderingen vår er uriktig.

Har dere spørsmål?

Din klient kan ta kontakt med oss ved å logge inn på gjensidige.no. På skadesaken kan klienten laste opp dokumenter og skrive til oss. Dere kan også sende oss en e-post til rettshjelp@gjensidige.no dersom dere har spørsmål. VIKTIG: Merk emnefeltet med vårt skadenummer 93917665,2.

Vennlig hilsen

Gjensidige Forsikring ASA

A handwritten signature in black ink, reading "Margarita Voronova". The script is cursive and fluid.

Margarita Voronova

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Skolebakken 8

Tid: Torsdag 30. oktober 2025 kl. 18 - 20

Sted: Ann Karin sin leilighet

Tilstede med stemmerett/Fullmakt:

Styret (seksjon nr.1), Jon (seksjon nr.2), Birgitte (seksjon nr.3), Vebjørn (seksjon nr.4), Mats (seksjon nr.5), Geir (seksjon nr.7), Ann Karin (seksjon nr.9), Lisbeth (seksjon nr.12), og Egil (seksjon nr. 13). Seksjonseier nr.10 var representert ved fullmakt.

Tilstede uten stemmerett: Rådgivere fra Second House AS

1. Åpning v/ styreleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen og valg av ordstyrer og referent.
 - Det var ingen innsigelser til møteinnkallingen.
 - Etter forslag fra styreleder Ann Karin Novum velges enstemmig rådgiver (Tjeran T. Vinje) fra Second House AS til ordstyrer og Birgitte D. Nicolaysen som referent.
3. Info fra styret angående framdrift i sak mot tidligere styreleder
 - Second House AS orienterer om saksgangen siden årsmøtet 30.juni 2025 og det vises for øvrig til de bilag som ble vedlagt innkallingen.
 - Tidligere styreleder har valgt å vidløftiggjøre saken og det er nå opp til Oslo Tingrett å avgjøre om de utlegg som Sameiet har fått mot tidligere styreleder er riktige.
 - Sameiet har blitt bistått i saken av Second House AS og Garmann, Mitchell & Co Advokatfirma AS. Denne bistanden skal være omfattet av rettshjelp forsikringen Sameiet har hos Gjensidige.
 - Gjensidige har avslått dekning av omkostninger som er pålagt av sameiets advokat
 - Det ble enstemmig vedtatt at styret i Sameiet innkaller til nytt ekstraordinært årsmøte vår beslutning fra Oslo Tingrett foreligger.

4. Info fra styre ang. økonomi og finansiering i sameiet

- Det ble redegjort for at Sameiet har ett krav mot seksjon nr.2 som er ubetalt. Jon som representant for seksjon nr.2 er villig til å betale kravet, men ønsker ytterligere dokumentasjon. Styreleder informerte om at dokumentasjon er oversendt til advokaten til Seksjon nr.2 for 1 måned siden uten at den er besvart. Jon sier at han skal følge opp dette omgående og komme tilbake til Styret slik at man kan få lukket denne saken.
- Styreleder Novum redegjorde kort for økonomien i Sameiet og behovet for å bedre Sameiets likviditet. Styret har vurdert å enten kalle inn midler fra den enkelte seksjonseier eller å ta opp ett lån.
- Styrets vurdering er at det beste for alle seksjonseiere er at Sameiet tar opp ett lån og har derfor på innkallingen foreslått følgende vedtak til årsmøtet:

«Sameiet Skolebakken 8 gir styret fullmakt til å ta opp ett banklån oppad begrenset til kr. 1 000 000,-. Styret forsøker å få ett banklån med sikkerhet i seksjon nr.1 for å oppnå best mulig rentebetingelser og nedbetalingstid»

Forslaget ble tatt opp til votering og enstemmig vedtatt.

- Styret vil gå i dialog med flere banker for å oppnå best mulige betingelser for lånet. Dersom Sameiet ikke skulle få ett banklån gis styret en fullmakt til å forespørre seksjonseierne om de kan være villige til å yte Sameiet ett rentebærende lån med sikkerhet i Seksjon nr.1.

5. Gjennomføring av dugnad høst/vinter 2025

- Styremedlem Nicolaysen har utarbeidet en liste over oppgaver som må utføres før 14 november 2025.
- Denne listen ble utdelt og de ulike seksjonseiere satt seg opp. De seksjonseiere som er representert ved fullmakt vil bli satt opp på oppgaver. Dersom noen ønsker å bytte så avtales dette innbyrdes.
- Dugnadslisten vil bli sendt ut til seksjonseierne sammen med denne protokollen.

6. Sjøpelsortering

- Styret har mottatt flere henvendelser og bilder fra kommunen om at avfall er feilsortert. Dersom avfallet ikke sorteres vil ikke kommunen tømme søppelkassene. Styret har utdelt laminert plakat om sortering, som er lagt i alles postkasser.
- Saken ble drøftet og samtlige seksjonseiere skulle informere og oppfordre de øvrige beboerne om å sortere avfallet før det blir kastet i søppelkassene.

7. Eventuelt innkomne saker

Styret har mottatt to saker i forkant av det ekstraordinære årsmøtet.

- **Tydeligere merking av parkeringsplassene:**

Det ble gitt en oppfordring til at alle må parkere på egen plass/garasje. Styret skal se nærmere på om det er behov for skilting som også ses på vinterstid.

- **Stoppekran i sidebygget er ikke tilgjengelig:**

Vebjørn fikk ansvaret for å lage flere luker for å bedre tilgangene.

Sted/Dato: Slemmestad, 31. oktober 2025

Birgitte Nicolaysen

Birgitte D. Nicolaysen

Styremedlem og Referent

Ann-Karin Novum Vebjørn Carlsen

Ann-Karin Novum

Styrets leder

Vebjørn Carlsen

Styremedlem

VEDTEKTER FOR Sameiet Skolebakken 8

org.nr 923 85 1992

Vedtatt i årsmøte
den 28.01.2024
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Skolebakken 8, og har gårdsnummer gnr 238 og bruksnummer 448 i Asker kommune kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 27/09/2018.

Sameiet består av 14 boligseksjoner og 1 næringsbygg/ råbygg/anneks.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

Sameiebrøken tar utgangspunkt i areal BRA for bruksenhetens hoveddel.

2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameier, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

I forbindelse med eierskifte skal det straks gis beskjed skriftlig melding til styret om ny eier, samt melding om ny adresse på eier, eller navn og adresse på eiers kontaktperson.

2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

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

Ettersom sameiet har en næringsseksjon, har styret adgang til å fastsette og gi enerett til to eller flere seksjonseiere, herav eksklusiv bruksrett til næringsseksjonen i inntil 30 år. Tildeling og avtale om en etablert enerett krever samtykke av de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

Arbeider som påvirker bebyggelsens eksteriør, utvendig installasjoner, samt endring av den enkeltes bruksenhet inne eller ute kreves forhåndssøkt og skal godkjennes av styret. Herunder lysskjerming, utskiftning av vindu, oppsetting av markiser, fargevalg, endring av fasadekledning og øvrige byggmessige arbeider.

2.5 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

2.6 Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Se for øvrig husordensreglene.

3. FELLESKOSTNADER

3.1 Fordeling av felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal i utgangspunktet fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Utgifter til kabel-TV, bredbånd/ fiber, styrehonorar, forretningsførsel og revisor fordeles likt på alle seksjonene. Jamfør, tidligere vedtekter for sameiet skolebakken 8 vedtatt den 19.09.2019.

Utgifter til renovasjon fra Asker kommune faktureres per seksjon jm. forskrift om renovasjon Asker kommune, Viken med ikrafttredelse 01.01.2021. Utgifter til renovasjon fordeles dermed likt på alle seksjonene.

Det er installert egen måler for vann i hver seksjon. Kostnader vedrørende vannforbruk faktureres den enkelte seksjonseier direkte fra kommunen.

Eierseksjonsloven § 23 tredje ledd annet punktum åpner for at sameierne kan pålegges å bidra til fondsoppbygging. Slike bidrag innebærer avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak, og ikke dekning av faktiske felleskostnader. Dersom det er ett overskudd i sameiets regnskap ved årsskiftet overføres disse midlene til en vedlikeholdskonto der midlene skal benyttes til fremtidig vedlikehold.

3.2 Heis og varmtvann i hovedbygget

For seksjon nr. 9, 10, 11, 12,13, 14 og 15 (hovedbygget) er det foretatt installasjoner som er særskilt for disse seksjonene. Det er felles varmtvannsbereder og heis.

Varmtvann

Forbruk av varmtvann måles for den enkelte seksjon. Sameiet har ansvar for å kreve inn et a-konto beløp, sammen med felles utgifter til dekning av antatt forbruk det gjelder.

Heis

Drift og vedlikeholdsutgifter til heisen måles også særskilt. Sameiet har ansvaret for å fastsette et årlig beløp som dekker driftsutgiftene til heisen og kreve inn dette sammen med fellesutgiftene for de seksjonene det gjelder. Utgifter til nødvendig avtale om heisalarm og årlig sikkerhetssjekk og vedlikehold skal medregnes i disse utgiftene.

Beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold og påkostninger av heis, dersom sameiermøtet vedtar dette. Beløpet justeres årlig og styret står fritt til å regulere beløpet etter kostnader på avtaler med leverandører eller planlagt vedlikehold.

3.3 Garasjer og parkering.

Følgende seksjoner har eksklusiv bruksrett til garasjer:

Garasje nr. 1. Leilighet H302 seksjon 15

Garasje nr. 2. Leilighet H101 seksjon 9

Garasje nr. 3. Leilighet S103 seksjon 4

Garasje nr. 4. Leilighet S202 seksjon 7

Garasje nr. 5. Leilighet S203 seksjon 8

Garasje nr. 6. Leilighet H103 seksjon 11

Garasje nr. 7. Leilighet H202 seksjon 13

Garasje nr. 8. Leilighet H201 seksjon 12

Garasje nr. 9. Leilighet S201 seksjon 6

Garasje nr. 10 Leilighet H301 seksjon 14

Sameierne med eksklusiv bruksrett til garasje betaler inn et beløp hver måned i sine felleskostnader som skal dekke utgifter i forbindelse med garasje. Sameiet fastsetter utgiftene som skal fordeles med lik del på hver seksjon som har bruksrett på garasje. Månedskostnadene skal blant annet dekke:

1. Innkjøp av beis, maling, låsolje og lignende til vedlikehold av port og ytre bekledning.
2. Kontroll av brannslukningsutstyr til garasjene
3. Serviceavtale og vedlikehold av garasjeporter

Dersom det er overskudd i innbetalt beløp til garasje for de seksjonene det gjelder, settes dette av på en egen konto til fremtidig vedlikehold.

Dersom seksjoner med eksklusiv bruksrett til garasje mister nøkkel til sin garasje må seksjonseier besørge kostnaden forbundet med innkjøp av ny nøkkel selv.

Seksjonseiere som ikke har garasje, har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass. Dette gjelder seksjon 2, seksjon 3, seksjon 5 og seksjon 10. Disse parkeringsplassene er tilrettelagt med trekkerør frem til plassen for at den enkelte kan montere lader med egen måler til strøm, som betales av seksjonseieren selv. Styret må samtykke til oppsetting av lader.

Eksklusiv rett til parkering.

Plass 1. Leilighet s104 seksjon 5

Plass 2. Leilighet s102 seksjon 3

Plass 3. Leilighet s101 seksjon 2

Plass 4. Leilighet H102 seksjon 10

Den enkelte sameier er selv ansvarlig for at garasjeplasser og parkering holdes i orden. Herunder forstås renhold, sånn som å feie, hindre oljesøl, sprut på veggene etc. Sameier er ansvarlig for at det elektriske anlegget som er lagt til sameierens plass er intakt. Defekte kontakter skal meldes til styret.

Bortsett fra dekk eller tilsvarende nødvendig rekvisita tillates garasjeplassen ikke brukt til hensetting av oppbevaring av mat, møbler, avfall, el. Brannfarlige væsker (f.eks. bensin), eksplosive gasser (f.eks. propan), eller etsende stoffer (f.eks. syreholdige batterier) tillates ikke lagret eller midlertidig hensatt på noen parkeringsplass. Vask av kjøretøy tillates ikke inne i garasjeanlegget.

Dersom en seksjonseier ønsker å leie ut garasjen og/ eller parkeringsplassen sin, skal beboere av sameiet ha første rett til å leie.

3.4 Boder

Hver enkelt seksjon har en tilhørende bod. Oppdeling er som følger:

Hovedbygget:

Bod nr. 1 - H202 seksjon 13

Bod nr. 2 - H101 seksjon 9

Bod nr. 3 - H103 seksjon 11

Bod nr. 4 - H302 seksjon 15

Bod nr. 5 - H102 seksjon 10

Bod nr. 6 - H201 seksjon 12

Bod nr. 7 - H203 seksjon 14

Sidebygget:

Bod nr. 1 - S101 seksjon 2

Bod nr. 2 - S201 seksjon 6

Bod nr. 3 - S103 seksjon 4

Bod nr. 4 - S104 seksjon 5

Bod nr. 5 - S102 seksjon 3

Bod nr. 6 - S203 seksjon 8

Bod nr. 7 - S202 seksjon 7

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige, i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekkes, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen i seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

De seksjonene som har eksklusiv bruksrett på andel av fellesarealer plikter å vedlikeholde disse områdene. Med vedlikehold menes spesifikt gressklipp, vanning, beis av platting (med farge skimmergrå) , holde området fritt for søppel. Det er ikke tillatt å sette opp partytelt, pergola eller andre byggkonstruksjoner uten forhåndsgodkjenning av styret.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1 Pålegg om salg av seksjonen

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

6.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens brukers, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukers oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2 Ordinært årsmøte

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

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 årsmøtet 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.

7.3 Ekstraordinært årsmøte

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

7.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5 Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets eventuelle årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse.

7.6 Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7 Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven [20 annet ledd](#) annet punktum.
- f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
- h) endring av vedtektene

7.10 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
- f) Styrets adgang til å ta opp lån for sameiet. Styret har ikke adgang til å ta opp lån i sameiet uten at det foreligger enstemmig vedtak på beslutning fra alle seksjonseierne.

7.12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

7.13 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

Seksjonseiere står fritt til å gi fullmakt til å stemme til andre medlemmer sameier dersom hen ikke kan være til stede på årsmøte. Dette må gjøres skriftlig med signatur og leveres til styret innen rimelig tid slik at fullmakten kan presenteres på møte.

7.14 Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer og kan ha inntil 1 varamedlem om ønskelig.

8.2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i 1 år.. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. [8.1 annet ledd](#). For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt for årsmøter, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4 Styrets oppgaver

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

8.5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern

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

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

Styreleder har prokura. Alle beslutninger som påvirker sameiets økonomi og daglige drift skal imidlertid godkjennes med signaturrett av ytterligere 2 styremedlemmer.

8.6 Inhabilitet

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

8.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2 Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1 Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2 Revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

«MOTTAKERNAVN»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

Deres ref. «KONTAKT»	Vår ref. 2020/742-137	Arkivnr. 238/448/0/0	Dato 11.09.2025
--------------------------------	---------------------------------	--------------------------------	---------------------------

Delegasjonssak

238/448 Skolebakken 8 C og D - Ferdigattest - Bruksendring

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 08.08.2024.

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

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

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

Klage

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage kan sendes per e-post til post@asker.kommune.no og merkes med saksnummer 2020/742. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr

Gebyr blir ikke vedlagt, da det fulgte med den mangelfulle ferdigattesten, datert 18.10.2024.

Med vennlig hilsen

Jørgen Hovland Kaldal
avdelingsleder tilsyn og oppfølging

Even Garvoll Larsson
saksbehandler tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til
PRIVATMEGLEREN AS
WOOD ARKITEKTUR + DESIGN AS

Kopi til
SKOLEBAKKEN PARK AS

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 238, Bruksnr 448, Seksjonsnr 11	Kommune:	3203	Asker
Adresse:		Grunnkrets:	1706	Bødalen-Nilsemarka
Veiadresse:	Skolebakken 8 C, gatenr 21213	Valgkrets:	11	Slemmestad
(fra bruksenhet)	3470 Slemmestad	Kirkesogn:	1070503	Slemmestad og Nærnes
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	27.09.2018	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	119/983
Arealkilde:				Areal felles tomt:	3 631,7 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / 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	Forretning: 01.01.2024	Mottaker	3203/238/448	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2024	Mottaker	3203/238/448/0/1	0,0
		Mottaker	3203/238/448/0/2	0,0
		Mottaker	3203/238/448/0/3	0,0
		Mottaker	3203/238/448/0/4	0,0
		Mottaker	3203/238/448/0/5	0,0
		Mottaker	3203/238/448/0/6	0,0
		Mottaker	3203/238/448/0/7	0,0
		Mottaker	3203/238/448/0/8	0,0
		Mottaker	3203/238/448/0/9	0,0
		Mottaker	3203/238/448/0/10	0,0
		Mottaker	3203/238/448/0/11	0,0
		Mottaker	3203/238/448/0/12	0,0
		Mottaker	3203/238/448/0/13	0,0
		Mottaker	3203/238/448/0/14	0,0
		Mottaker	3203/238/448/0/15	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020	Mottaker	3203/238/448	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2020	Mottaker	3203/238/448/0/1	0,0
		Mottaker	3203/238/448/0/2	0,0
		Mottaker	3203/238/448/0/3	0,0
		Mottaker	3203/238/448/0/4	0,0
		Mottaker	3203/238/448/0/5	0,0
		Mottaker	3203/238/448/0/6	0,0
		Mottaker	3203/238/448/0/7	0,0
		Mottaker	3203/238/448/0/8	0,0
		Mottaker	3203/238/448/0/9	0,0
		Mottaker	3203/238/448/0/10	0,0
		Mottaker	3203/238/448/0/11	0,0
		Mottaker	3203/238/448/0/12	0,0
		Mottaker	3203/238/448/0/13	0,0
		Mottaker	3203/238/448/0/14	0,0
		Mottaker	3203/238/448/0/15	0,0
Reseksjonering	Forretning: 17.08.2018	Etablert/Endret	3203/238/448	0,0
	Matrikkelført: 17.08.2018	Etablert/Endret	3203/238/448/0/1	0,0
		Etablert/Endret	3203/238/448/0/2	0,0
		Etablert/Endret	3203/238/448/0/3	0,0
		Etablert/Endret	3203/238/448/0/4	0,0
		Etablert/Endret	3203/238/448/0/5	0,0
		Etablert/Endret	3203/238/448/0/6	0,0
		Etablert/Endret	3203/238/448/0/7	0,0
		Etablert/Endret	3203/238/448/0/8	0,0
		Etablert/Endret	3203/238/448/0/9	0,0
		Etablert/Endret	3203/238/448/0/10	0,0
		Etablert/Endret	3203/238/448/0/11	0,0
		Etablert/Endret	3203/238/448/0/12	0,0
		Etablert/Endret	3203/238/448/0/13	0,0
		Etablert/Endret	3203/238/448/0/14	0,0
		Etablert/Endret	3203/238/448/0/15	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skolebakken 8 C	H0103	Bolig	113,0	Kjøkken	5	3	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	943,0	Igangset.till.:			
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:			
Oppvarming:		BRA totalt:	943,0	Midl. brukstil.:			
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):			
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:			14
Bygningsnr:	140442194			Antall etasjer:			3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	7		429,0		429,0				
H02	5		362,0		362,0				
H03	2		152,0		152,0				

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	627 12 85	Skolebygning, Skoletomten, Slemmestad (nyskolen Fra 1917)	1900-1924
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:		Bygd med skolekjøkken, gymnastikksal, centralvarme etc	
Tilbygg/ombygging:		Har høy grad av autensitet	

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

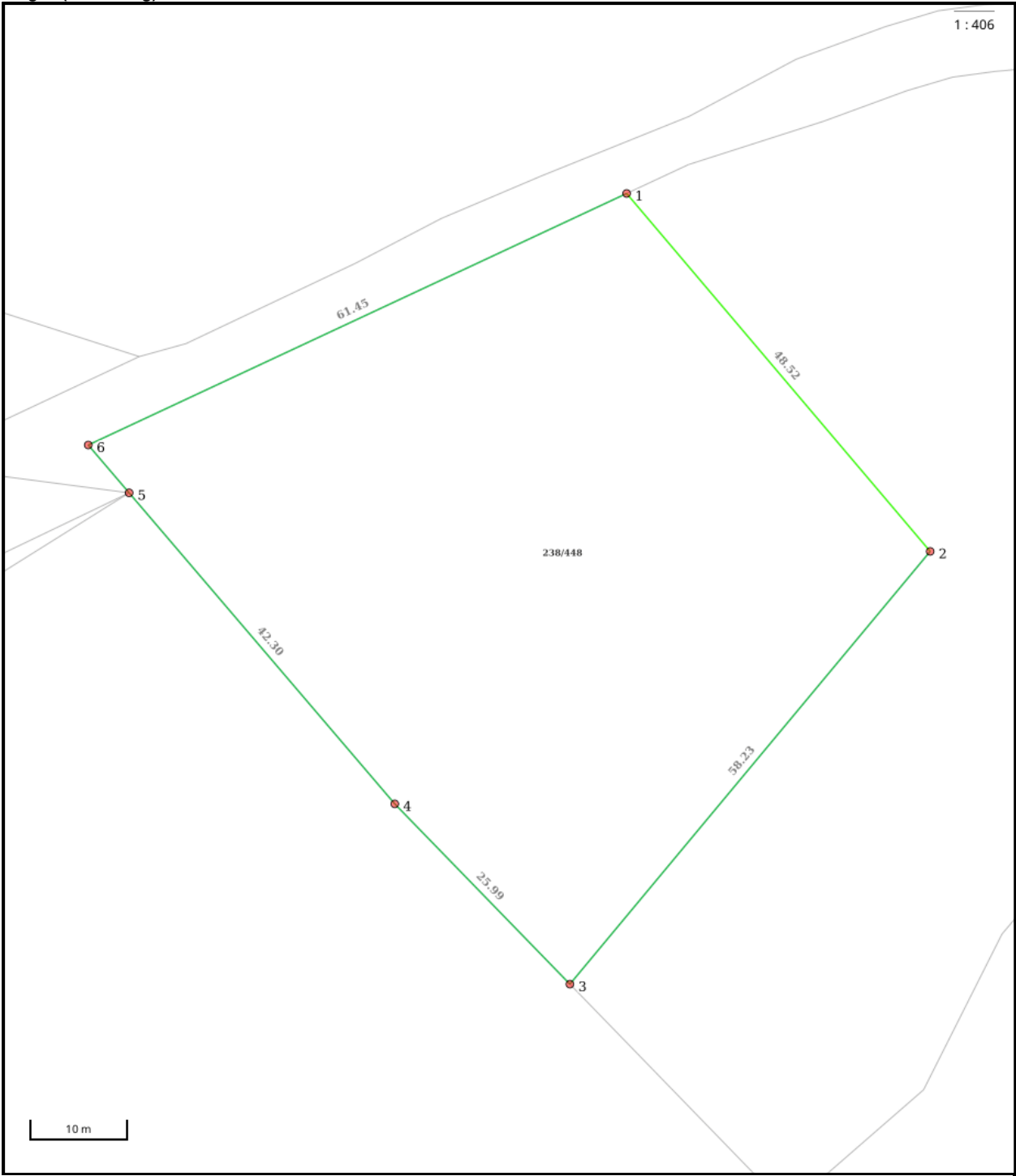
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — 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	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
== Veikant	 Punktfeste

Symboler
○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 3 631,70m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 627 672,94	583 259,35	48,52m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 627 638,92	583 293,95	58,23m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 627 590,98	583 260,90	25,99m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 627 607,91	583 241,18	42,30m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 627 637,46	583 210,91	6,50m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 627 642,00	583 206,26	61,45m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(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: 18.12.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	238	Bruksnr.	448	Festenr.		Seksjonsnr.	11
Adresse	Skolebakken 8C, 3470 SLEMMESTAD								

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

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner

- ☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdert_06_05_2025.pdf
Delarealer	Delareal 3 632 m ² BestemmelseOmrådenavn #4 KDP Slemmestad KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 98 m ² KPHensynsonenavn H370_1 KPFare Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Delareal 3 632 m ² KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø KPHensynsonenavn H570_1

Delareal	3 632 m ²
BestemmelseOmrådenavn	#8 Nullvekst nord
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal	3 631 m ²
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
Delareal	105 m ²
KPHensynsonenavn	H370_2
KPFare	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
Delareal	199 m ²
KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn	H560_2

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	062762756017
Navn	Slemmestad Idrettspark
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.04.1992
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/8583/062762756017_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 11 m ² Formål Felles parkeringsplass Felt navn PF1
Id	3025Uregulert
Navn	Uregulert område, kommuneplanen med bestemmelser gjelder
Plantype	20 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Status	Overstyrt
Ikrafttredelse	14.11.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3029/2018001_Bestemmelser.pdf



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 18.12.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	238	Bruksnr.	448	Festenr.		Seksjonsnr.	11
Adresse	Skolebakken 8C, 3470 SLEMMESTAD								

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	7 878,64 kr
Vann	7 434,30 kr

FORBEHOLD VED UTOVERING 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

E-post: post@asker.kommune.no

Dato: 19.12.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	238	Bnr:	448	Fnr:		Snr:	11
Adresse:	Skolebakken 8C, 3470 SLEMMESTAD						

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.*



**Asker
kommune**

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken

Telefon: 66 70 00 00

post@asker.kommune.no

Dato: 19.12.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	238	Bnr:	448	Fnr:		Snr:	11
Adresse:	Skolebakken 8C, 3470 SLEMMESTAD						

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.*

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SLEMMESTAD IDRETTSPARK

Byggeområde for almennyttig formål.

§ 1 A1 For område A1 skal det oppføres idrettshall som har tilknytning til idrettsanlegget.

§ 2 A2 På område A2 skal det oppføres klubbhus, barnehage og bygninger som har tilknytning til driften av idrettsanlegget.

§ 3 Byggeområde for offentlig område.

For område O1 skal det oppføres bebyggelse for barn/ungdom eller skoleformål, eller annen offentlig service med tilhørende anlegg.

§ 4 Trafikkområder.

Offentlig parkering P1.

Denne parkeringsplass skal benyttes som parkeringsplass for personell ansatt på ungdomsskolen. Plassen kan utenom skoletida benyttet som parkeringsplass i forbindelse med idrettsarrangement.

§ 5 Kjørbar gangvei.

Denne gangvei kan benyttes for biler i forbindelse med transport til idrettsanleggene og til området A1.

Gangvei skal anlegges langs Skolebakken fra ungdomsskolen til veikryss ved Slemmestadveien.

§ 6 Friområde F1.

Dette området skal benyttes som lysløype.

§ 7 Friluftsområder.

Rydding av skog og vegetasjon. Dette bør bare skje etter nærmere avtale med kommunegartneren.

§ 8 Felles adkomster.

FA1 skal være adkomst til eiendommene 38/401, 38/400 og 38/374.

FA2 skal være adkomst til eiendommene 38/86 og 38/87.

FA3 skal være adkomst til eiendommene 39/69, 39/70, 39/71, 39/72, 39/67, 39/68, 39/73, 39/66 og 39/65.

FA4 skal være adkomst til eiendommen 38/64.

FA5 skal være adkomst til eiendommen 39/361.

Felles adkomst skal eies og vedlikeholdes av de respektive bruker

§ 9 Boligområder B1, B2, B3.

1. Bebyggelsen skal nyttes til boligformål samt tilhørende garasje og uthus. Bebyggelsen kan oppføres i 2 etasjer med maks. gesimshøyde satt til 7 m.
2. Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 20% av tomtens area
3. Bebyggelsen skal ha åpen villamessig karakter.
4. Ny bebyggelse, herunder også tilbygg, skal søkes tilpasset bebyggelsens karakter i strøket.

Det kreves 1 garasjeplass og 2 parkeringsplasser på hver tomt. Garasjer som legges parallelt med veien kan dersom forholdene ligger til rette for det, plasseres i en avstand på 4 m fra veikant.

§ 10 Fellesbestemmelser.

- a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god utforming og materialbehandling. Vide at bygningen i sammenhørende husgrupper får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel, takform og materiale.
- b) De regulerte frisiktområder holdes fri for sikthindrende vegetasjon, gjenstander, byggverk m.v. som rager mer enn 0,5 m opp over de tilstøtende vegers nivå - gjerde i ikke sikthindrende utførelse kan tillates opp til 80 cm over de tilstøten vegers nivå.
- c) Eksisterende naturkvaliteter som verdifull vegetasjon og terrengformer skal søkes bevart.
- d) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer eller offentlig ferdsel.



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for særskilt angitt almennyttig formål
-  Kjøreveg
-  Annet friområde
-  Friluftsområde (på land)
-  Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
-  Felles parkeringsplass
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)

Reguleringsplan PBL 2008

-  Angitt hensynsgrense
-  Uteoppholdsareal
-  Bolig/forretning
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Sykkelveg/-felt
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Grønnstruktur
-  Angitt hensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kjørefelt
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift plantilbehør



 Asker kommune	Kommuneplankart	

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

Kommuneplan - Arealformål

Az	Generell påskrift - Linje
	Planområde kommuneplan
	KpArealGrense
	KpFareGrense
	KpAngittHensynGrense
	KpBestemmelseGrense
	KpFareSone
	KpAngittHensynSone
Az	KpBestemmelseOmråde
	1001 - Bebyggelse og anlegg - (framtidig)
	1110 - Boligbebyggelse - (eksisterende)
	1110 - Boligbebyggelse - (framtidig)
	1130 - Sentrumsformål - (eksisterende)
	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (eksisterende)
	1400 - Idrettsanlegg - (eksisterende)
	2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - (eksisterende)
	2010 - Veg - (eksisterende)
	3002 - Blågrønn struktur - (eksisterende)
	5100 - LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - (eksisterende)
	6001 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - (eksisterende)

Informasjon - Samferdselslinje

-  Kyststi
-  Kyststi (ikke bindende)

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

- ☐

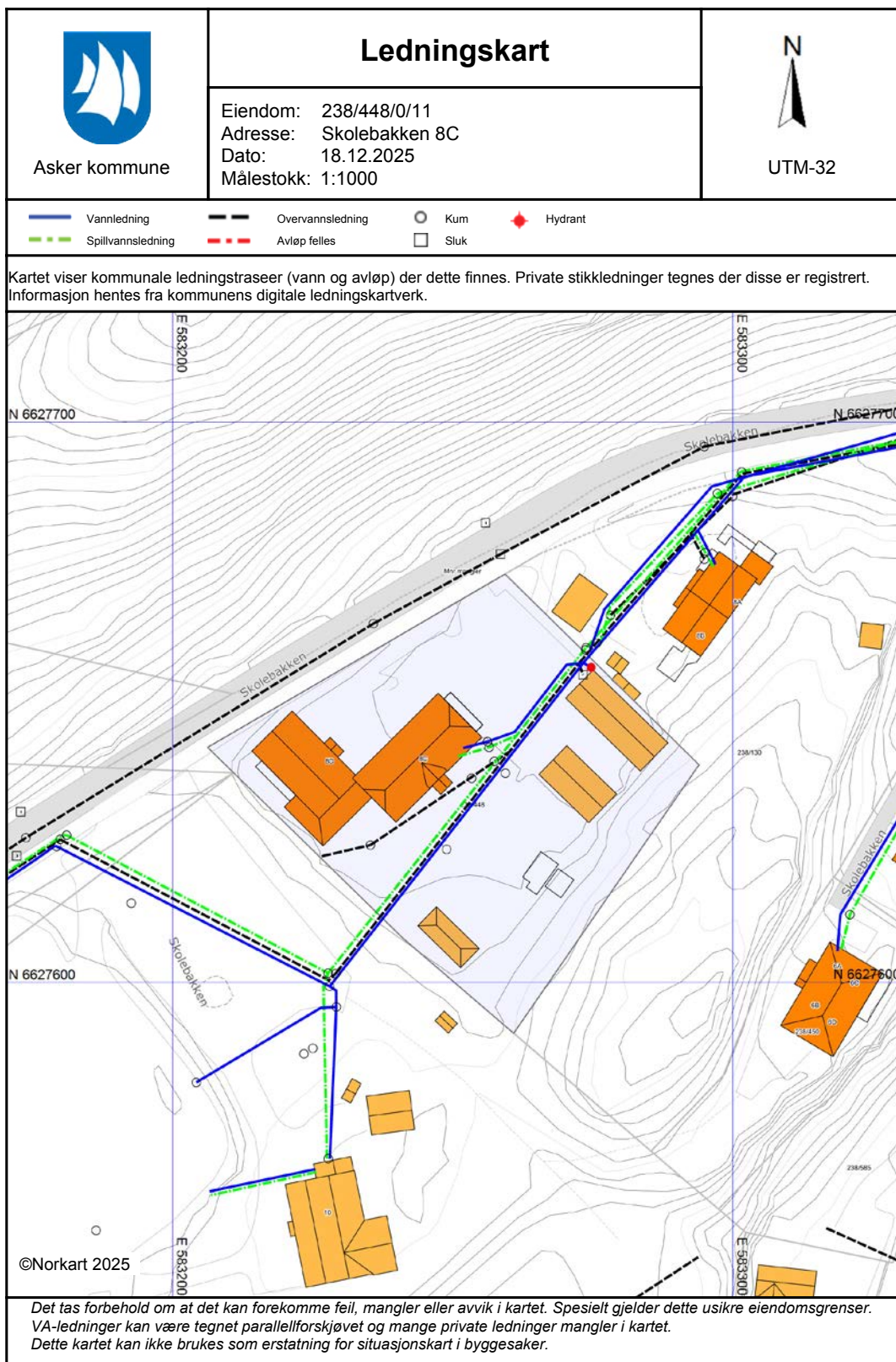
Informasjon - Hensynssoner

- ☐

Informasjon - Bestemmelsesområder

- ☐

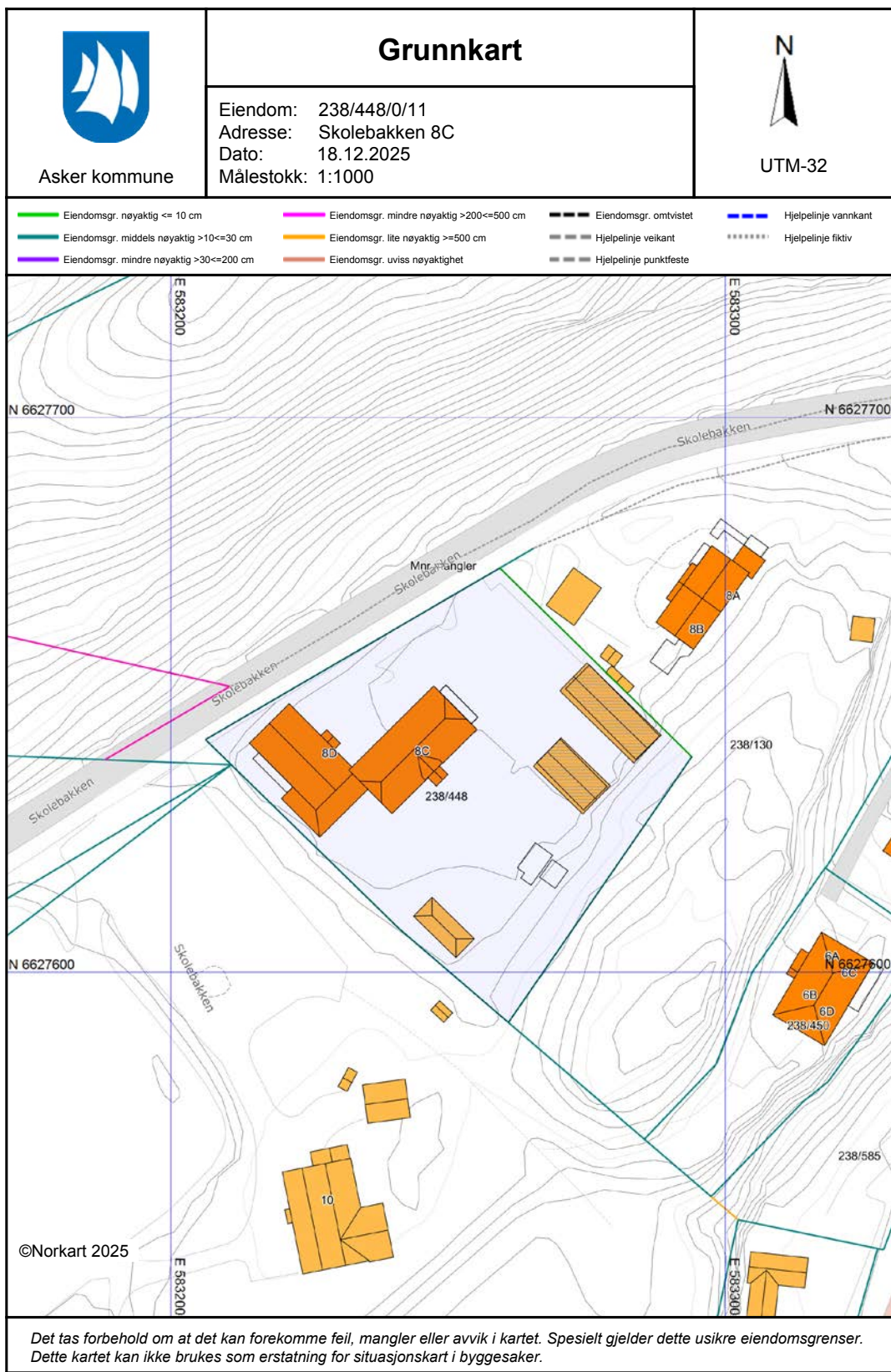
Informasjon - Juridiske linjer	 Juridiske linjer - klikkbare
Informasjon - Bestemmelsesgrense	 Tooltip - bestemmelsesgrense
Informasjon og plandokumenter	 Endelig vedtatt plan
Informasjon - Juridiske linjer	 Juridiske linjer - klikkbare
Informasjon - Bestemmelsesgrense	 Tooltip - bestemmelsesgrense
Informasjon 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 - Hensynssoner	
Kommuneplan - Båndleggingssoner	
Kommuneplan - Bestemmelsesområder	
Kommuneplan - Infrastruktursoner	
Kommuneplan - Faresoner	
Kommuneplan - Sikringssoner	



This topographic map shows a residential area with various road types and building footprints. A legend in the bottom-left corner defines the road categories:

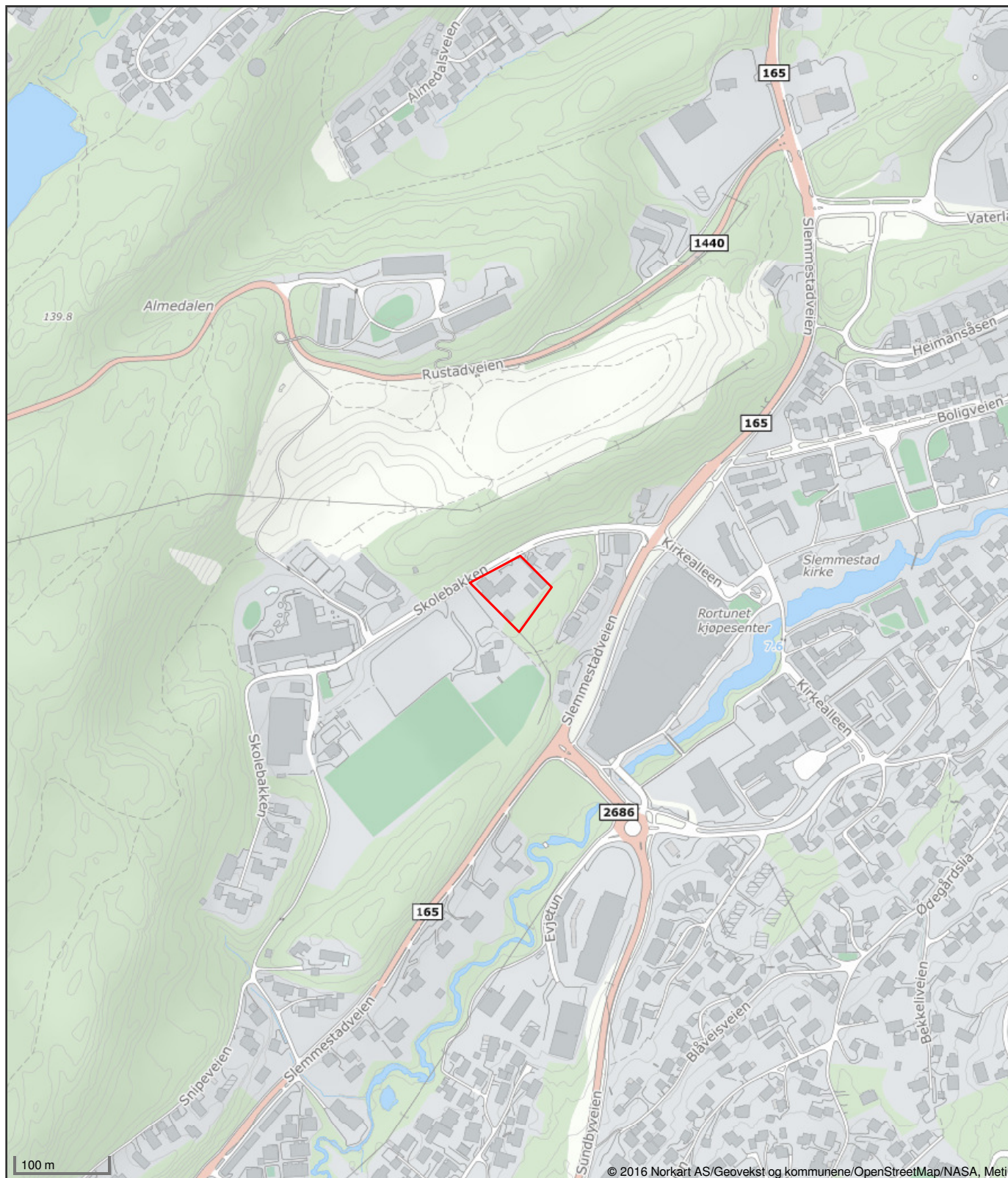
- Europaveg (Red line)
- Europaveg tunnel (Red dashed line)
- Riksveg (Blue line)
- Riksveg tunnel (Blue dashed line)
- Fylkesveg (Green line)
- Fylkesveg tunnel (Green dashed line)
- Kommunalveg (Purple line)
- Kommunalveg tunnel (Purple dashed line)
- Privatveg (Orange line)
- privatveg tunnel (Orange dashed line)
- Skogsbilveg (Yellow line)
- skogsbilveg tunnel (Yellow dashed line)
- Ferje (Blue line with cross-ticks)
- Gang- og sykkelveg (Green line with cross-ticks)
- Annet gangareal (Green line with cross-ticks)

The map includes a 30m scale bar in the top-right corner. Building footprints are labeled with numbers (e.g., 2, 3, 4A, 4B, 4C, 6A, 6B, 6C, 6D, 8A, 8B, 8C, 8D, 10, 165, 619). Road names like 'Skolebakken' and 'Slummebakken' are visible. The map is overlaid with a grid of 100m squares.





Oversiktskart for eiendom 3203 - 238/448//



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 238, Bruksnummer 448, Seksjonsnummer 11 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

13.01.2026 kl. 12.40

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

13.01.2026 kl. 12.40

Adresse(r) :

Gateadresse: **Skolebakken 8 C**

Gatenr: **21213**

Kommune: **ASKER**

Postkrets: **3470 SLEMMESTAD**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/1167701-1/200 20.10.2023 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

21:00

VEDERLAG: NOK 5 690 000

Omsetningstype: Fritt salg

STEPHANSEN JEAN

FØDT: 23.09.1975 IDEELL: 1/2

ZELICENKO MARGARITA

FØDT: 22.11.1977 IDEELL: 1/2

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/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2023/1167702-1/200 20.10.2023 **PANTEDOKUMENT**

21:00

Beløp: NOK 5 840 000

Panthaver: BN BANK ASA

ORG.NR: 914 864 445

Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 988 738 387

2024/1895066-1/200 03.09.2024 **PANTEDOKUMENT**

09:17

Beløp: NOK 105 000

Panthaver: BN BANK ASA

ORG.NR: 914 864 445

Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 988 738 387

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 13.01.2026 12:40 - Sist oppdatert 13.01.2026 12:40

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

Side 1 av 2

ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1291433-1/200 27.10.2025 **PANTEDOKUMENT**
11:55

Beløp: NOK 205 000
Panthaver: BN BANK ASA
ORG.NR: 914 864 445
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2018/1327697-1/200 27.09.2018 **RESEKSJONERING**
21:00

SNR: 11
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 119/983
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Deling av seksjon
Endring av formål
Endring av sameiebrøk
Endring av tilleggsdel

2020/1320248-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Tidligere:
KNR: 0627 GNR: 38 BNR: 448 FNR: 0 SNR: 11

2024/171365-1/200 01.01.2024 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Tidligere:
KNR: 3025 GNR: 238 BNR: 448 FNR: 0 SNR: 11

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstifelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602383212
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 938709866
 Navn RØYKEN KOMMUNE

Adresse
 Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 915789110
 Navn SKOLEBAKKEN 8 AS

Bruksenhet
 Adresse Storgata 27, 1440 DRØBAK

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr 0627
 Gnr 38
 Bnr 448

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

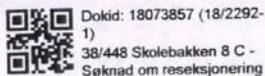


Doknr: 1327697 Tinglyst: 27.09.2018
 STATENS KARTVERK

RØYKEN KOMMUNE

Rett kopi bekreftes

Sign.: *Ant David*

23 JULI 2018
26 JULI 2018

38873 a

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Skolebakken 8 AS	915789110		46506506
Adresse	Postnummer	Poststed	
Storgata 27	1440	Drøbak	

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
062738	Røyken	38	448	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))			
Seksjonsnummer	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1	915789110	Skolebakken 8 AS	1/2
2	915789110	Skolebakken 8 AS	1/2

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)			
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	N	40	B
2	B	39	B
3	B	50	B
4	B	54	B
5	B	47	B
6	B	86	B
7	B	56	B
8	B	57	B
9	B	65	B
10	B	34	B
		Nevner = 983	

Dato	Innsenderens underskrift
24/7/18	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

[illegible]

Dato
24/7/18

Innsenderens underskrift

ift

[Signature]

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 5 av 5

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.

Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.

Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Reseksjonering ved rammetillatelse, ombygging av gammel skole til leiligheter.

Seksjon 2 reseksjoneres fra Næring (N) til bolig (B) og deles opp i totalt 14 seksjoner i samsvar med rammetillatelse gitt 29.06.2018. Seksjonsnummer og tilleggsdeler(TB) framgår av vedlagte plantegninger.

Seksjon 1 får bod i kjeller som TB fra seksjon 2.

Garasje som er bygd på fellesareal reseksjoneres som tilleggsdel (TB) til seksjon 4-7, 9 og 11-15.

Brøk endres for sameiet

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

Plantegninger

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspiktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato
24/7/18

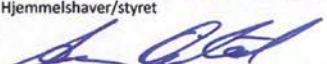
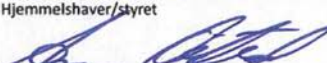
Innsenderens underskrift



8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt Hjemmelshaver(ne) erklærer at: ☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
--

9. Vedlegg som skal følge søknaden a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omriset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenheter og bruken av de enkelte rommene. d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon. f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur g) Samtykke fra bank/panthaver h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger ☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen
--

11. Underskrifter			
Seksjonsnummer 1	Sted og dato Drøbak 24/7/18	Hjemmelshaver/styret 	Gjenta navn med blokkbokstaver ALEKSANDER ØIESTAD
Seksjonsnummer 2	Sted og dato Drøbak 24/7/18	Hjemmelshaver/styret 	Gjenta navn med blokkbokstaver ALEKSANDER ØIESTAD
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato 24/7/18	Innsenderens underskrift 
-----------------	---

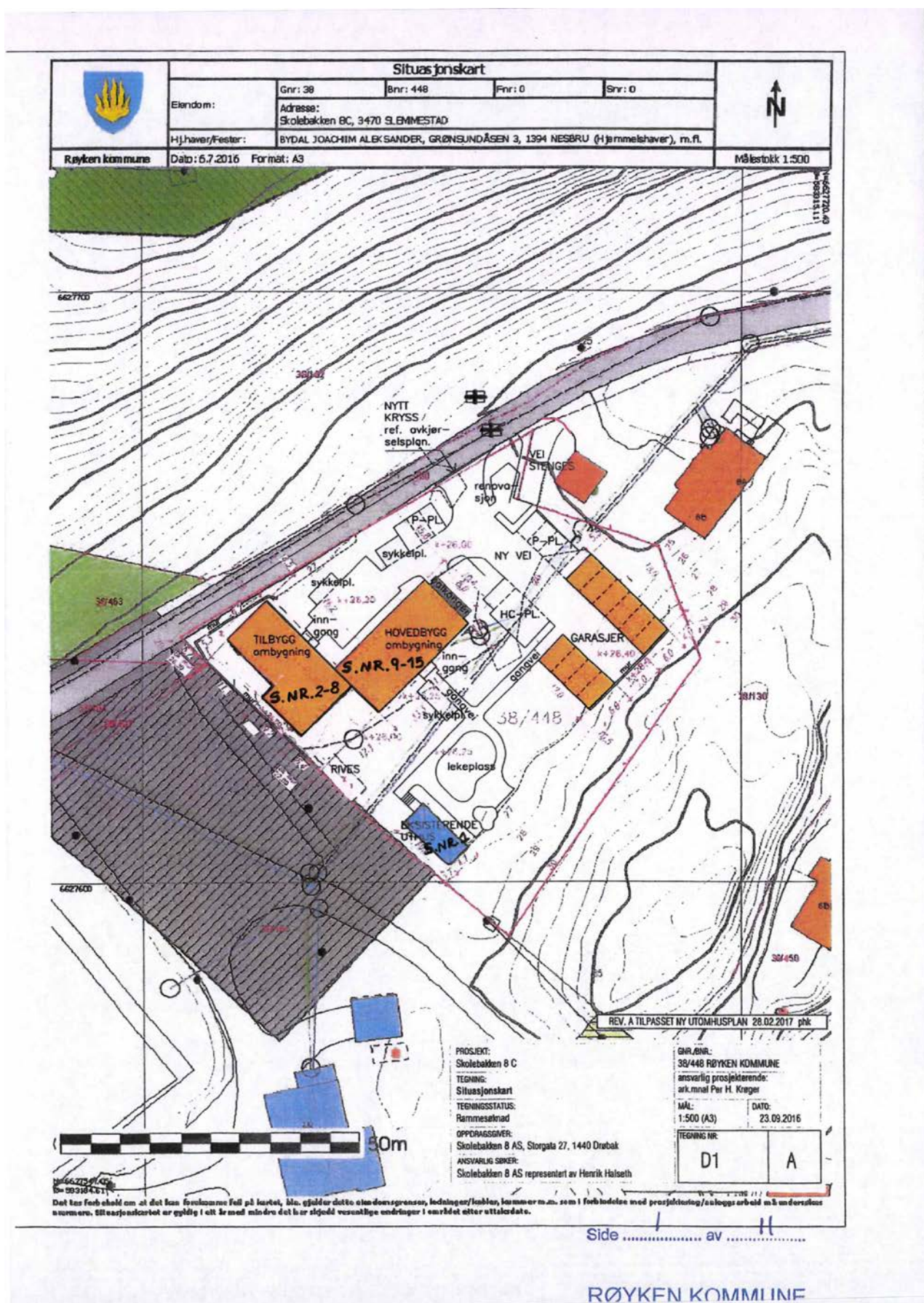
12. Styrets erklæring/samtykke			
Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»			
☐ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller ☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)			
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver	
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver	
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver	

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner			
Fyller inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

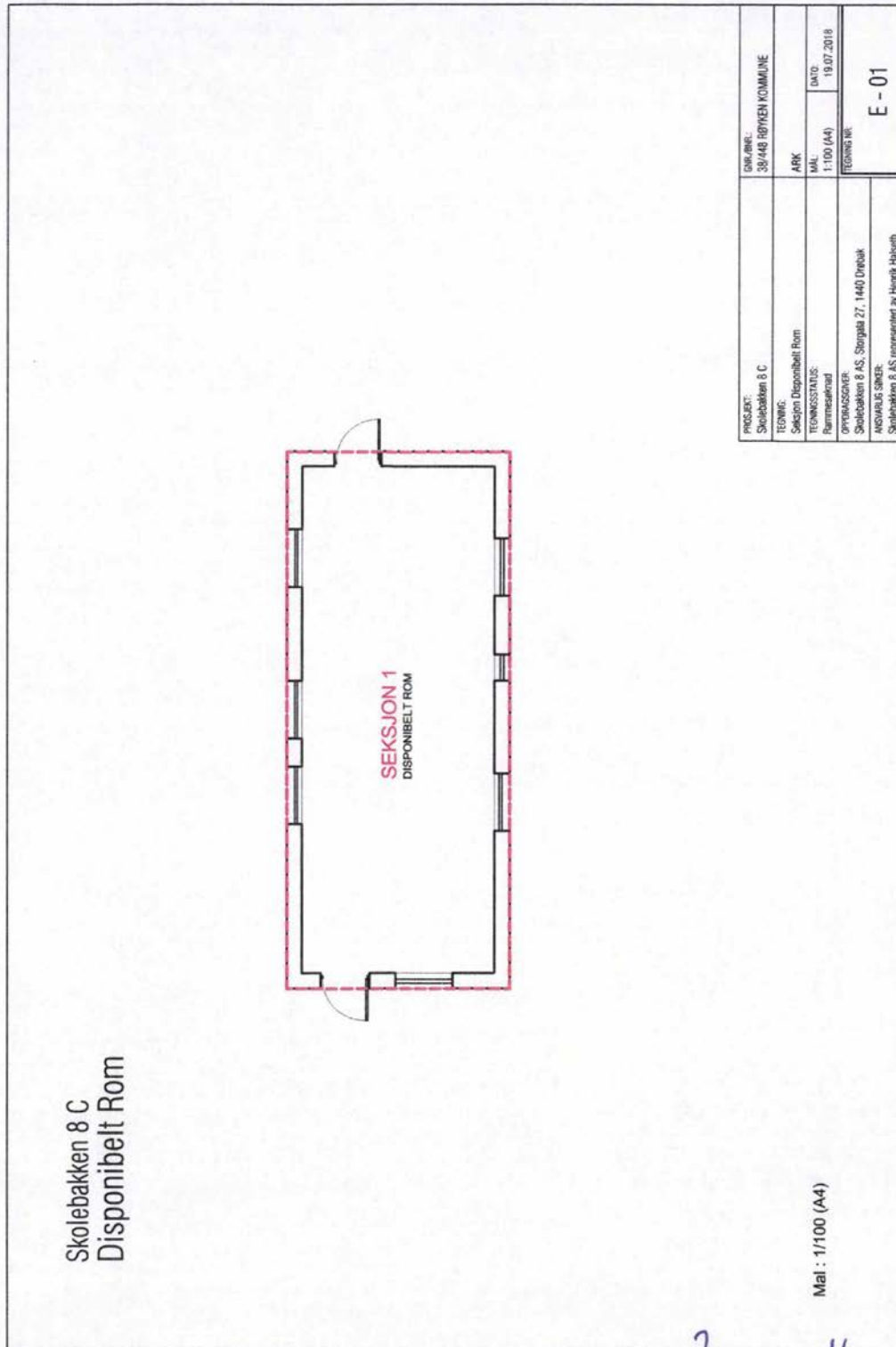
14. Kommunens saksbehandling	
a)	☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0627	Røyken	38	448		1 og 2
Dato	Underskrift	Stempel			
17/08-2018	Bent Daniel	RØYKEN KOMMUNE			

Dato	Innsenderens underskrift
24/7/18	



Nye seksjonstegninger

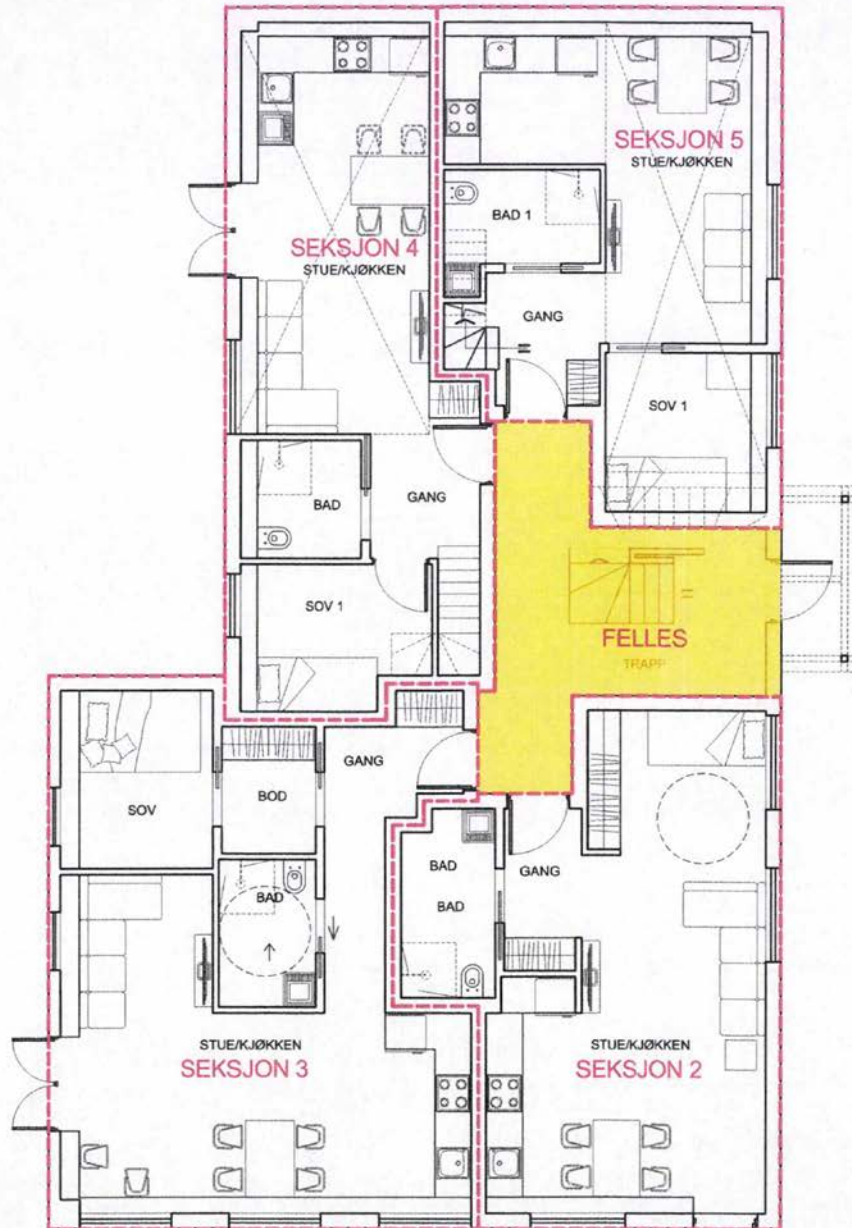


PROSJEKT:	Skolebakken 8 C	DOKUMENT:	39/448 RØYKEN KOMMUNE
TEGNING:	Seksjon Disponibelt Rom	ARK:	
TEGNINGSSTATUS:	Revisjonsnotat	MAK:	1:100 (A4)
OPPRISNING:	Skolebakken 8 AS, Storgata 27, 1402 Drøbak	TEGNING NR:	E-01
ANSVARLIG SIKKER:	Skolebakken 8 AS representert av Henrik Halseth		

Side 2 av 11

RØYKEN KOMMUNE

Skolebakken 8 C Sidebygning (S)

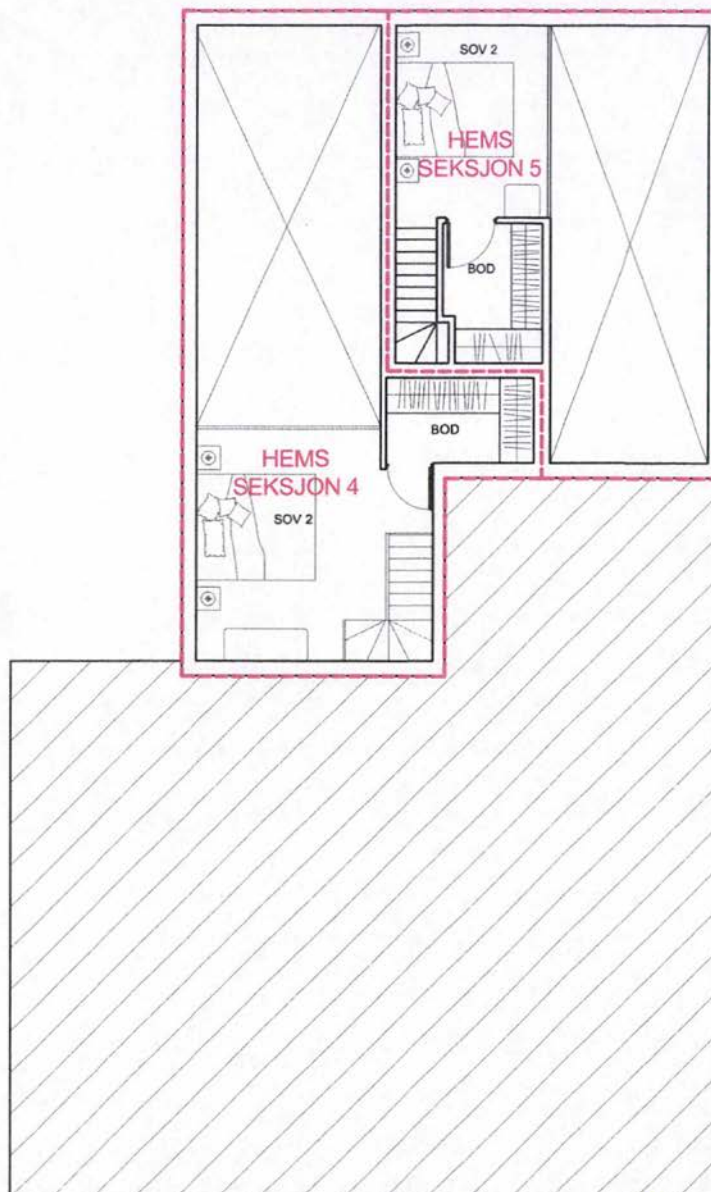


Side 3 av 11

1. ETG.

PROSJEKT: Skolebakken 8 C		RØYKEN KOMMUNE	
TEGNING: Sidebygning "S" - Seksjoner 1. Etg.		ARK	
TEGNINGSSTATUS: Rammesøknad		MÅL: 1:100 (A4)	DATE: 17.08.2018
OPPDRAGSGIVER: Skolebakken 8 AS, Storgata 27, 1440 Drøbak		TEGNING NR: E - 02	
ANSVARLIG SØKER: Skolebakken 8 AS representert av Henrik Halseid			

Skolebakken 8 C Sidebygning (S)



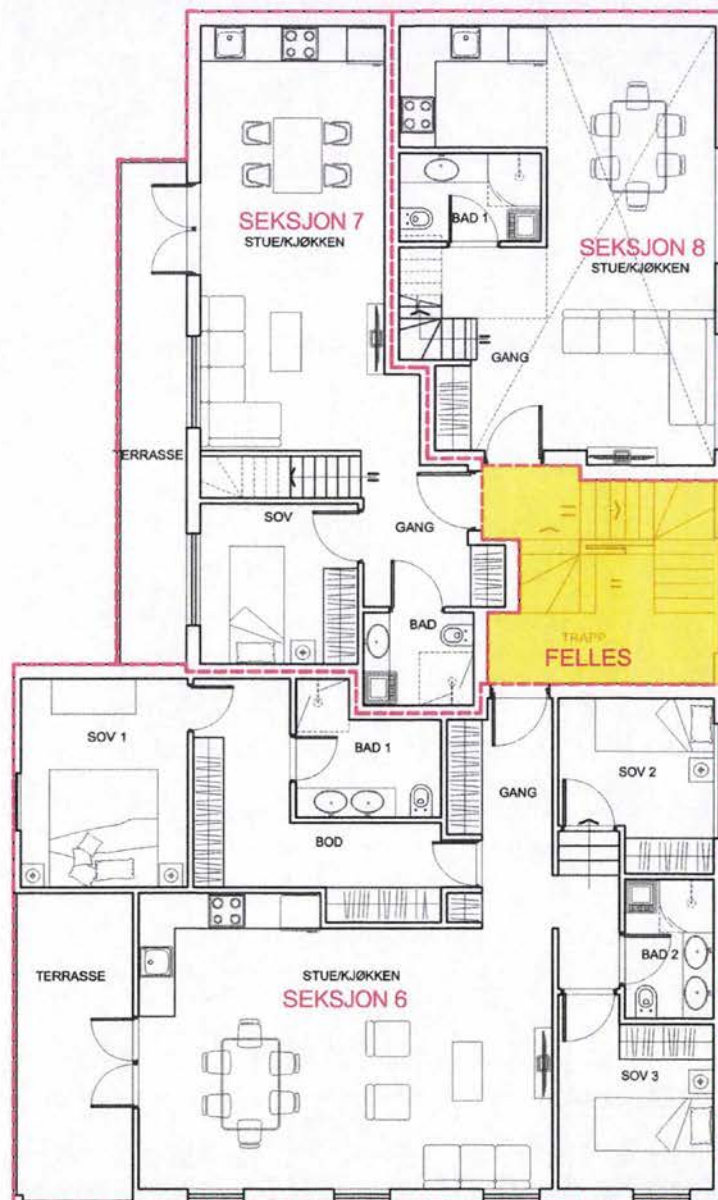
Side 4 av 11

RØYKEN KOMMUNE

1. HEMS

PROSJEKT: Skolebakken 8 C		GNR./BNR.: 38/448 RØYKEN KOMMUNE	
TEGNING: Sidebygning "S" - Seksjoner 1. Hems		ARK	
TEGNINGSSTATUS: Rammeseknad		MÅL: 1:100 (A4)	DATE: 18.07.2018
OPPDRAGSGIVER: Skolebakken 8 AS, Storgata 27, 1440 Drøbak		TEGNING NR.	
ANSVARLIG SØKER: Skolebakken 8 AS representert av Henrik Halseth		E - 03	

Skolebakken 8 C
Sidebygning (S)



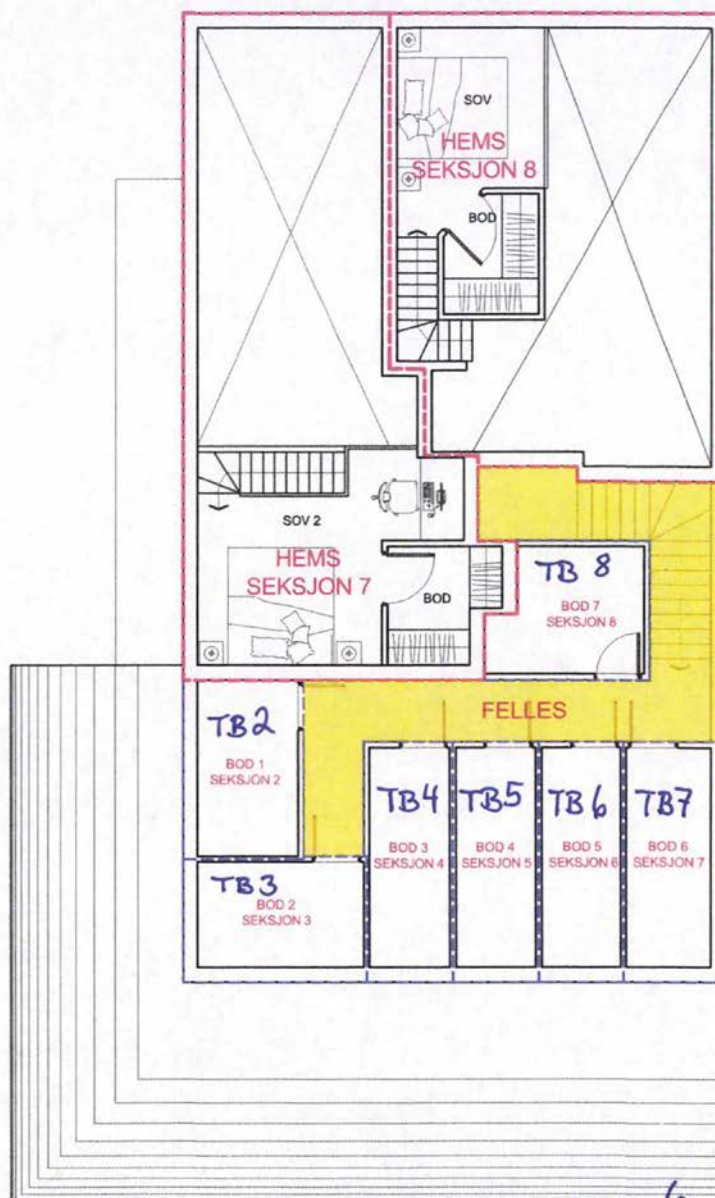
Side 5 av 11

2. ETG.

RØYKEN KOMMUNE

PROSJEKT: Skolebakken 8 C	Dokument 38/448 RØYKEN KOMMUNE	
TEGNING: Sidebygning "S" - Seksjoner 2. Etg.	ARK	
TEGNINGSSTATUS: Rammesøknad	MÅL: 1:100 (A4)	DATE: 18.07.2018
OPPRAGSGIVER: Skolebakken 8 AS, Storgata 27, 1440 Drøbak	TEGNING NR. E - 04	
ANSVARLIG SØKER: Skolebakken 8 AS representert av Henrik Halseth		

Skolebakken 8 C Sidebygning (S)

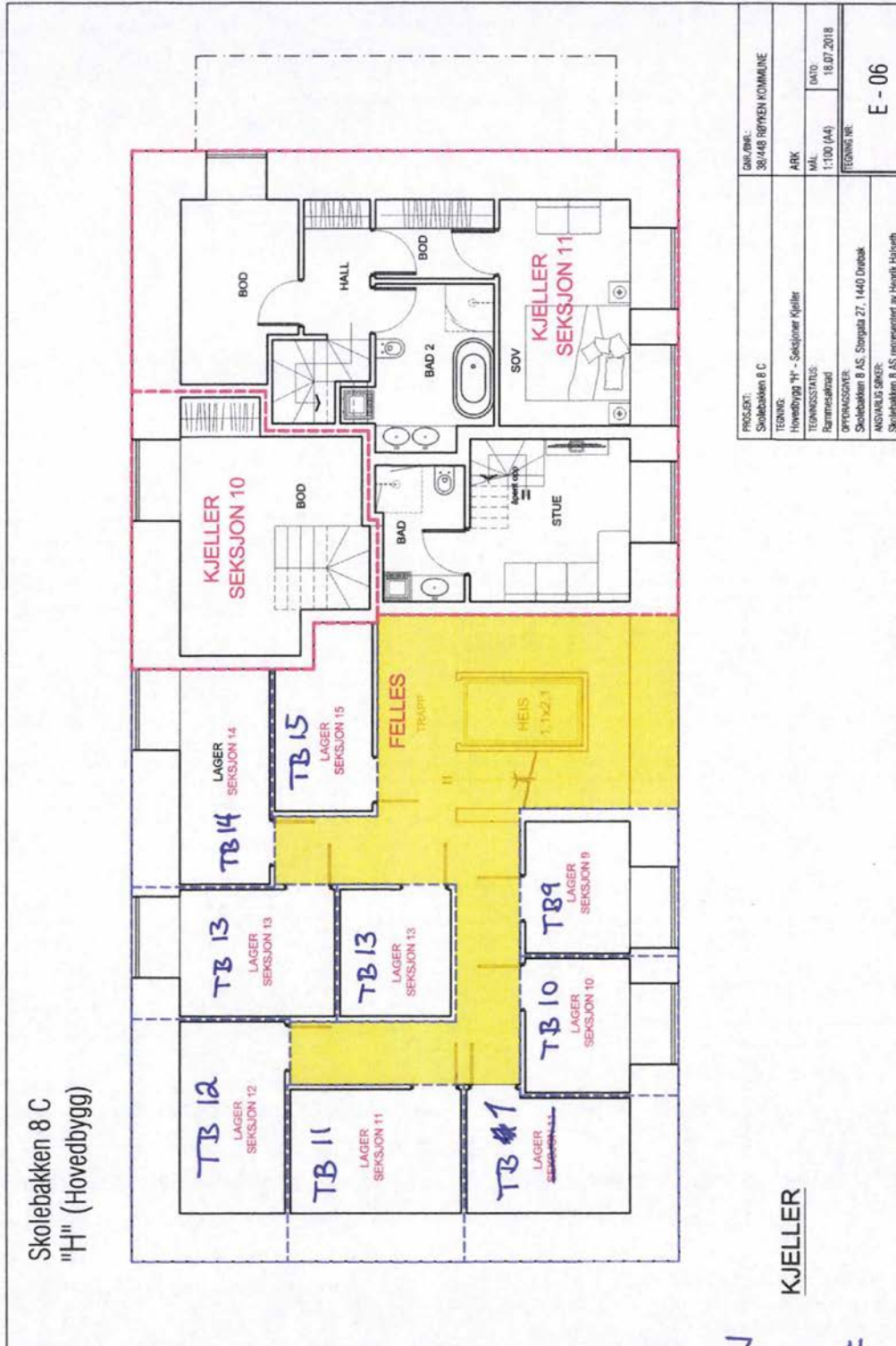


Side 6 av 11

RØYKEN KOMMUNE

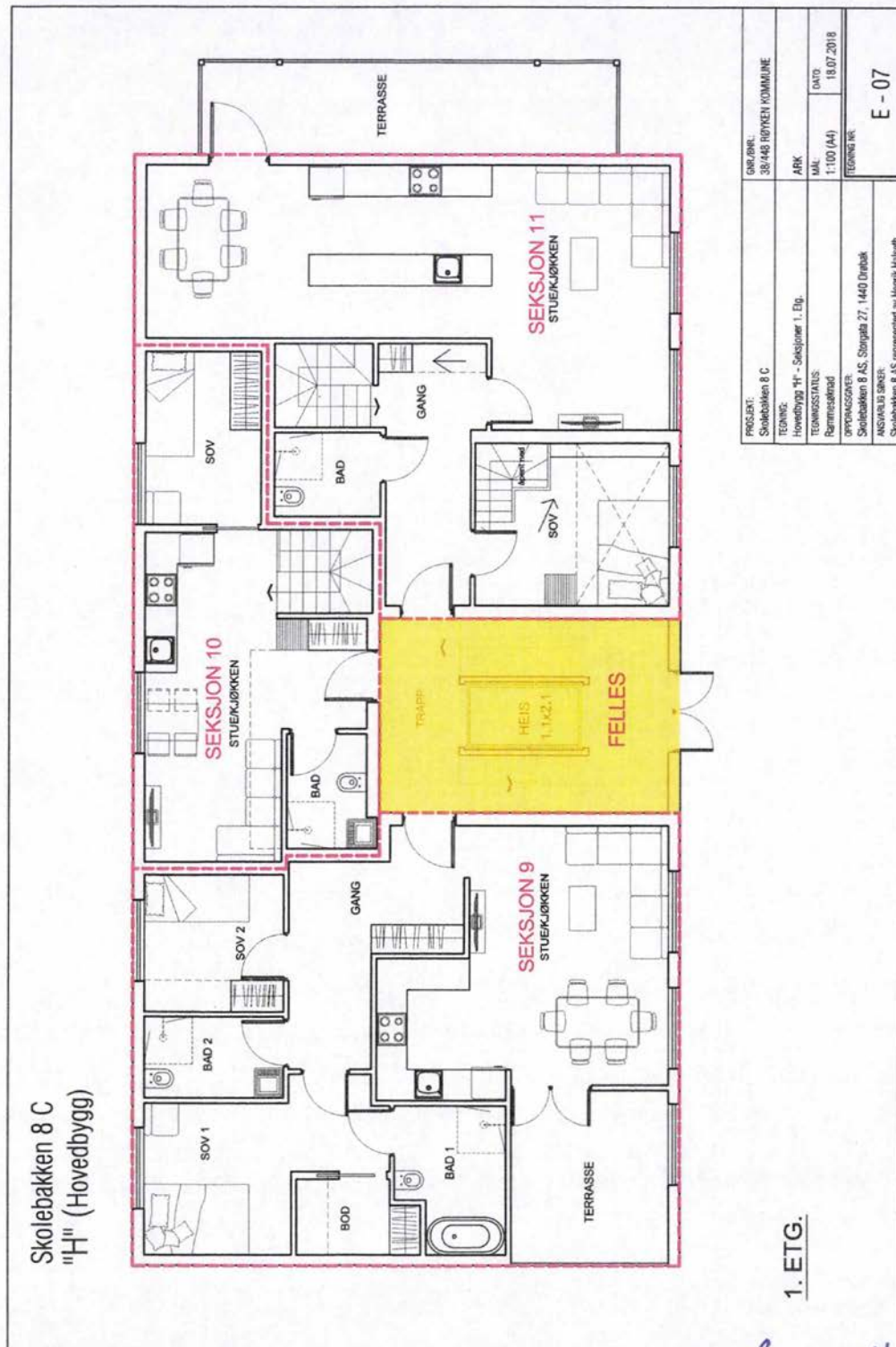
2. HEMS - LOFT

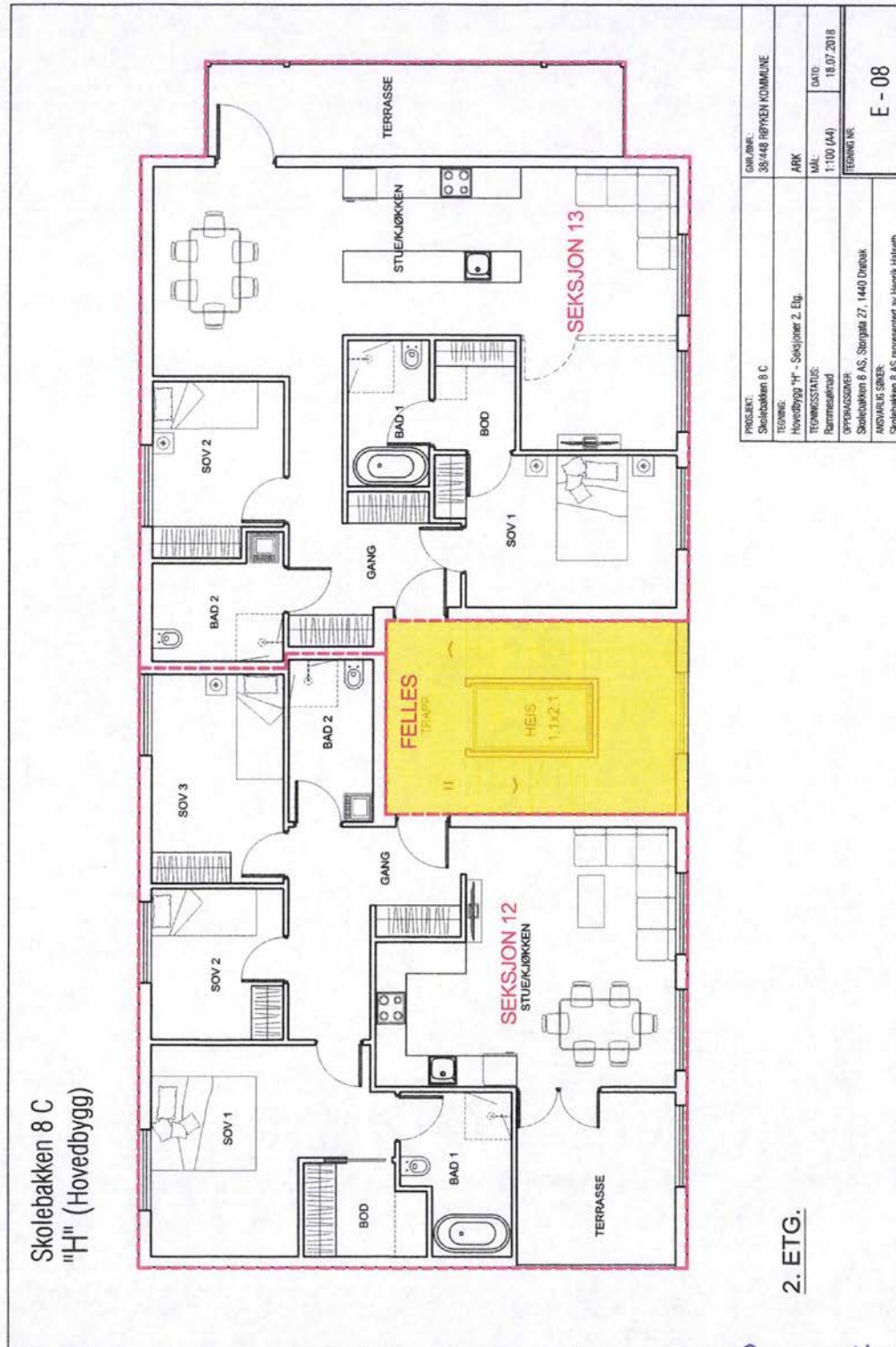
PROSJEKT Skolebakken 8 C	Gnr/bnr: 38/448 RØYKEN KOMMUNE	
TEGNING Sidebygning "S" - Seksjoner 2, Hems - Loft	ARK	
TEGNINGSTATUS Rammeteknad	MÅL 1:100 (A4)	DATE 18.07.2018
OPPDRAGSGIVER Skolebakken 8 AS, Storgata 27, 1440 Drøbak	TEGNING NR. E - 05	
ANSVARLIG SIDER Skolebakken 8 AS representert av Henrik Halse		



Side 7 av 11

RØYKEN KOMMUNE

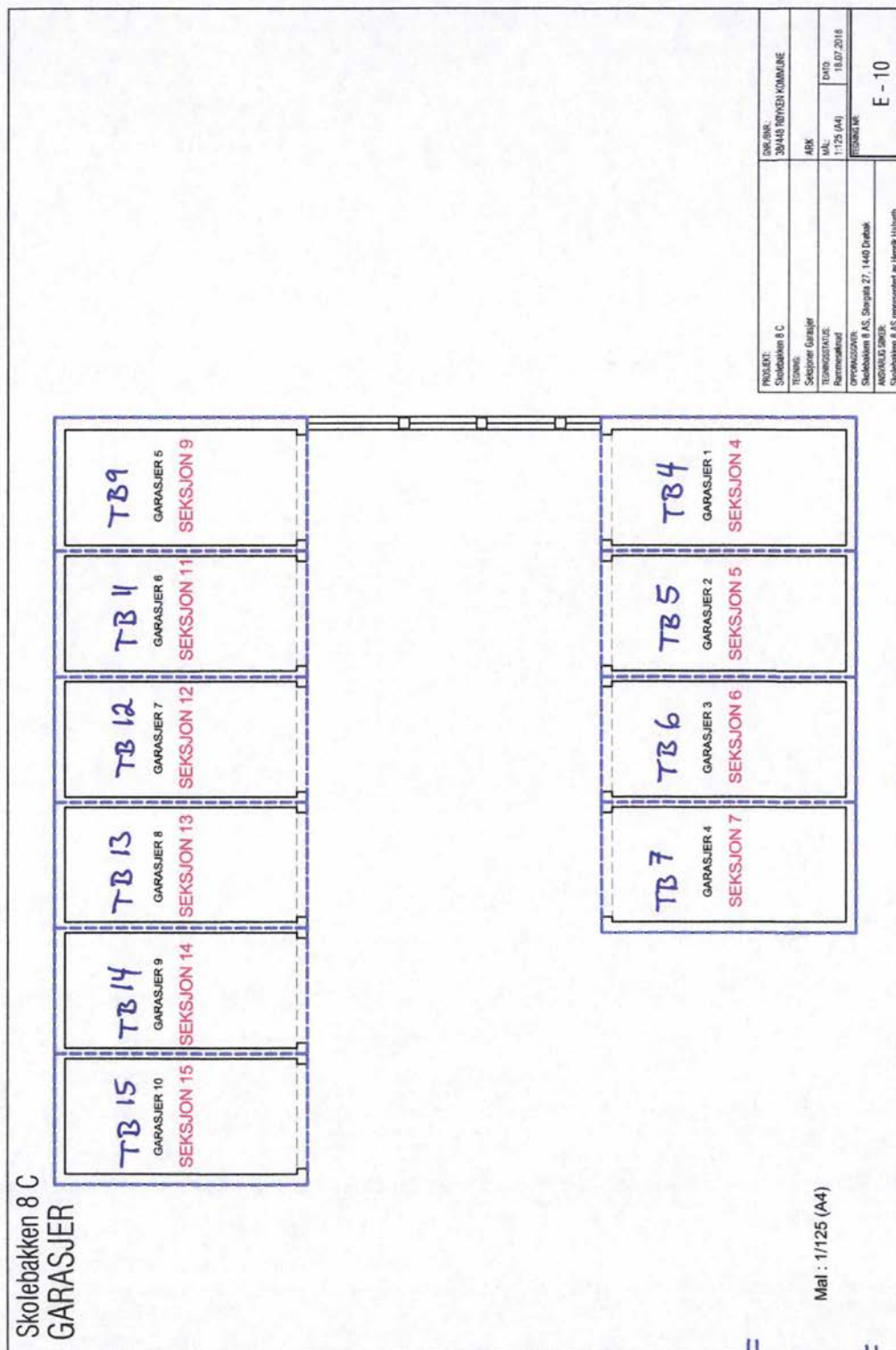




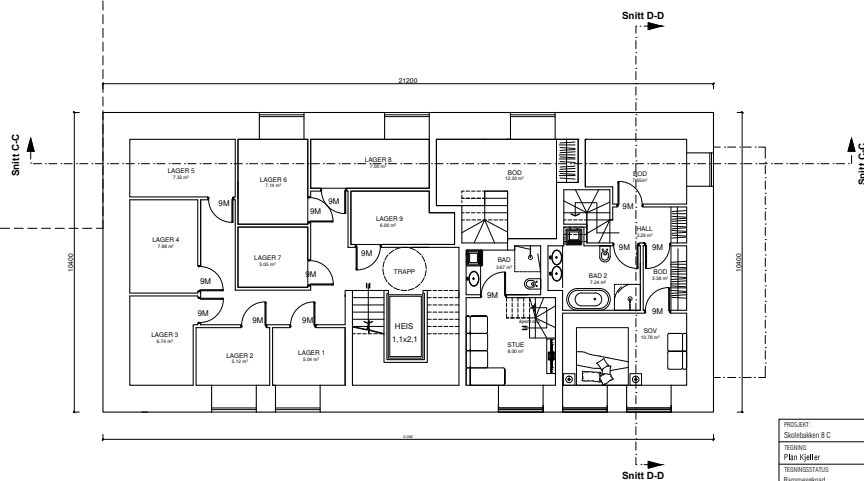
Side 9 av 11

RØYKEN KOMMUNE





KJELLER



PROSJEKT: Skjutebaken 8 C		DRG. BYR: 38/448 RØPKEH KOMMUNE	
TITTEL: Plan Kjeller		ARK:	
TEGNINGSSTATUS: Pannenotat		MÅL: 1:125 (A3)	DATE: 23.09.2016
OPDRAGSGIVER: Skjutebaken 8 AS, Storgata 27, 1440 Drøbak		TEGNER NR:	
ANSVARSFULG LØSER: Skjutebaken 8 AS representert av Henrik Halseth		E - 01	



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 langs 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:

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

3.1.2 Vann- og avløpskapasitet:

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

3.1.3 Transportkapasitet:

- a. Nord for 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 ivarettatt av fagkyndig, og avbøtende tiltak innarbeides i reguleringsplanen og/eller byggesaken.

For at sikkerhet mot kvikkleireskred skal være ivarettatt 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, steinfillinger 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 terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for, tillates ikke utenfor byggverkets fotavtrykk, med mindre det følger av reguleringsplan. Utfylling/igjenfylling skal kun skje med rene masser.

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

12.2.2 Andel grøntareal

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

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

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

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

12.3.1 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA)

- 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:

- a. Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- b. Boligen har opparbeidet adkomst i tråd med den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm, eller i henhold til regulert standard.
- c. Det er opparbeidet trygg skolevei³ med maksimal gangavstand på 4 km til barneskole eller etablert skoleskysstilbud.
- d. Boligen har renovasjonsløsning i henhold til enhver tid gjeldene forskrift om renovasjon.²

For Brønnøya gjelder i tillegg kravene i punkt 16.2.2.

16.2.2 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig, og andre tiltak på Brønnøya

Det skal utarbeides en samlet reguleringsplan for Brønnøya, i tråd med 2.6.4. Det tillates ikke bruksendringer til boliger eller andre tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor kartlagte naturtyper, før ny reguleringsplan er vedtatt, jf. 2.6.4.

Ikke bebygde tomter kan kun bebygges med fritidsbolig.

Ny reguleringsplan kan åpne for at eksisterende fritidsbolig innenfor området avsatt som KBF kan bruksendres til helårsbolig under følgende tillegg til 16.2.1:

- Hensynet til naturverdier skal sikres.
- Utnyttelsen for boliger og fritidsboliger skal være lik, inntil 70 m² BRA og med et frittliggende uthus på inntil 15 m² BYA.
- Utsprenging av kjellere tillates ikke.

16.2.3 Veier og stier på Brønnøya

Veienes og stienes nåværende standard forutsettes opprettholdt.

Opplysning: Se bestemmelse 16.1 om fritidsbebyggelse.

1. *Se Forskrift om renovasjon, Asker kommune*

2. *Se tillegg 4, definisjon av trygg skolevei*

16.3 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 5 og 8)

I områder avsatt til sentrumsformål skal himlingshøyde i bebyggelsens første etasje langs 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 friluft- 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 frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse

Det tillates ikke nye fritidsboliger i LNF områder med spredt bebyggelse. Eksisterende fritidsboliger kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4- og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

1. Utvidelse av eksisterende fritidsbolig ikke medfører opprettelse av ny boenhet på tomten.
2. Grad av 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 Brjør vann 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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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. AVTREKKSVENTILATER 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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: Skolebakken 8C
3470 SLEMMESTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christian Thordén Salvesen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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