

**aktiv.**



Huldreveien 37, 1388 BORGES

**Påkostet og oppgradert leilighet  
med 2 balkonger | nyere kjøkken  
og bad | Gangavstand til sentrum/  
buss/tog samt marka**



Daglig leder / Partner/ Eiendomsmegler MNEF

## Petter Mamen-Lund

**Mobil** 916 14 722

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

### Aktiv Asker

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 200 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 46 258,-  
**Omkostn.:** Kr 107 540,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 353 798,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 497,-  
**Selger:** Tone Waldenstrøm  
Wardenær

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1969  
**BRA-i/BRA Total** 93/95 kvm  
**Tomtstr.:** 1522.3 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 6, bnr. 726  
**Snr.** 41  
**Oppdragsnr.:** 1110260084

# Velkommen til ditt nye hjem!

Påkostet og trivelig leilighet beliggende i et attraktivt område på Borgen i Asker. Det er kort gangavstand til Asker sentrum via gangvei, samt til marka med flotte turmuligheter. Leiligheten er oppgradert med blant annet kjøkken fra 2020 og bad fra 2012. Den har videre balkonger mot både vest og øst, begge skjermet og med gode solforhold.

### Høydepunkter:

- Sentralt med kort gangavstand til Asker sentrum
- Gangavstand til buss- og togstasjon
- Øst og vestvendt balkong
- Kjøkken fra 2020
- Bad fra 2012
- Vinduer og verandadører fra 2007
- Populært og etablert boligområde
- Fine turmuligheter i nærområdet
- Velstelte og trivelige fellesområder
- Mulighet for leie av parkeringsplass
- Sokner til Rønningen barneskole og Borgen ungdomsskole
- Flere barnehager i området

Velkommen!

# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	49
Egenerklæring .....	66
Nabolagsprofil .....	71
Budskjema .....	245

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 93 kvm

BRA - e: 2 kvm

BRA totalt: 95 kvm

TBA: 20 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

2. etasje

BRA-i: 93 kvm Entré, 3 soverom, kjøkken, toalettrom, bad/vaskerom, stue og bod

BRA-e: 2 kvm Bod i kjeller

### **TBA fordelt på etasje**

2. etasje

20 kvm Terrasse- og balkongareal

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Boligbygg med flere boenheter

Arealmålingen er utført av takstingeniør Lars Petter Heinegaard. Det er benyttet håndholdt laseravstandsmåler fra Bosch. Arealer er kontrollmålt i ArchiCad.

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

I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden. Oppmålte areaer er ikke kontrollert opp mot godkjente byggemelding/tegninger.

### **Tomtetype**

Festet

### **Tomtestørrelse**

1522.3 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Ideell andel av opparbeidet fellestomt med lekeplasser og sosiale møteplasser.

### **Festetid**

Festetiden løper i 94 år fra 1 januar 1971 med rett for festeren til ytterligere forlengelse i 50 år.

### **Regulering av festeavgift**

Festeavgiften betales gjennom felleskostnadene.

### **Beliggenhet**

Huldreveien 37 har attraktiv beliggenhet på Borgen med kort vei til Asker sentrum. Området rundt har flere fasiliteter med kort vei til buss- og togstasjon, dagligvarehandel og frisør med mer. Med under 2 km gange til Asker sentrum er det ikke lange veien til et bredt utvalg av både butikker, restauranter og helsetjenester. Asker er også et sentralt punkt for kollektivtransport med flytog, regionaltog og lokaltog som går i begge retninger både mot Drammen og inn mot Nationalteatret. I tillegg til tog er det bussterminal for et enda bredere kollektivtilbud. Selv med den sentrale beliggenheten er det flere flotte tur- og rekreasjonsmuligheter med bading, fisking og turområder i nærheten av leiligheten.

#### **Handel**

Nærmeste dagligvarebutikk er Extra Borgen som ble oppgradert i 2020 og ligger ca. 350m fra leiligheten, samt Rema 1000 Borgen som åpnet i 2017 og har et bredt utvalg matvarer for enhver anledning. Skal du ha selskap eller ønsker noe mer avansert er det kort vei til både Meny Hagaløkka og Meny Trekanten som begge kan skilte med varm- og delikatessedisk, samt spesial-/nisjevarer. I Asker sentrum, har du stort sett "alle" fasiliteter og servicetilbud. Asker sentrum er stadig i utvikling og kan by på en mengde spennende butikker, kulturhus med kino, bibliotek, samt flere koselige kafeer og spisesteder. Blant spisestedene som er verdt et besøk finner man for eksempel Rå Smak Spiseri, Glorioso, Porfavor, Baracoa eller Haveli Asker for å nevne noen. Det er for øvrig et godt utvalg lunsj- og takeawaysteder. For den handleglade er Trekanten senter et godt tilbud med over 70 butikker. Handlegaten tilbyr flere spesial- og nisjebutikker - Kort sagt finner du stort sett alt du ønsker lett tilgjengelig!

#### **Rekreasjon**

Det er flere flotte turmuligheter i området med Vardåsen toppen som nærmeste. Stiene som går over åsen breer seg utover og går blant annet til Gullhella og Dikemark. På vintertid blir det preppet skiløype for langrenns entusiaster samt den lokale slalåmbakken til Vardåsen skisenter åpner. På sommeren er en av de mest attraktive turene i Asker turen rundt Semsvannet. Her følger du en variert og vakker runde på ca

5km med gårds dyr som beiter jordene, hundepark, badeplasser og fiskemuligheter. Fiske- og badeplasser er det mange av i Asker både saltvann og ferskvann. Dikemarks vannene er koblet sammen og gjør seg til et flott vann for kajakkpadling, Bondivann har strand og bade/fiskebrygge med volleyballbane for dem som søker ferskvann, Oppsjø er en av Asker sine skjulte perler med flotte bademuligheter, Hvalstrand er nok Asker sin mest populære badestrand og dette med god grunn, her har du stupetårn, restaurant, sommer åpen kiosk for den avkjølede isen samt badebrygger.

#### Fritid

I nærområdet finnes det spennende muligheter for aktiviteter som små og store kan nyte godt av. I Asker sentrum og i nærområdet finnes det mange muligheter for organiserte aktiviteter, slik som golfbane, alpinanlegg, svømmehall, tennisbaner, idrettsplasser, fotballbaner, ishall med mer. Risenga idrettsanlegg med svømmehall ligger i gangavstand med fotball, basketball, ishockey, kunsthopp og flere idretter. For golfentusiastene ligger Asker golfklubb med 18-hulls bane ca. 5 minutters kjøring fra boligen. Det er også kort vei til flere treningsentre, blant annet Actic, Sats, Evo, Feel24 og Asker Fitness.

#### Adkomst

Se kartskisse.

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

#### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

#### Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere barnehager i området med blant annet Søndre Borgen barnehage, Østhellings barnehage og Borgen barnehage for å nevne noen. I tillegg er det kun en enkel og trygg rusletur til Rønningen barneskole og Borgen ungdomsskole. Området har et godt utvalg videregående skoler lett tilgjengelig med kollektiv transport.

#### Offentlig kommunikasjon

Askeladdeveien busstopp ligger knapt 250 meter unna og har avganger mellom Asker sentrum og Vardåsen skisenter hver halvtime. I rushen går denne hvert 10. minutt. Bondivann stasjon ligger ca. 5 minutter unna, rett ned bakken. Herfra går lokaltoget inn til Asker, Sandvika, Lysaker, Oslo og Lillestrøm. Asker stasjon er et knutepunkt når det kommer til forbindelser med buss, flytog, lokal- og regiontog. Fra Asker går det hyppige avganger retning Oslo og Drammen. Til Oslo S bruker man kun 22 minutter med toget fra Asker.

#### Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

## Type rapport

Tilstandsrapport

## Byggemåte

Bygningen er et boligbygg med flere boenheter oppført i 1969.

Etasjeskillere er av betongdekke.

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass. Det er en malt inngangsdør og to malte balkongdører i tre. Utvendige vannbrettbeslag er montert.

Balkongene er utført i betongkonstruksjon mot vest og øst. Toppdekket består av terrasseheller i plast/kompositt, og rekkverket er i aluminium og glass.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

### - Vinduer

Avvik: Utvendig vannbrettbeslag er ikke montert korrekt. Det er også mangelfull tetting rundt vinduene på utsiden. Overbygget balkong gir noe beskyttelse mot vær og vind, men ved kraftig slagregn kan det likevel oppstå fuktinntrengning.

### - Dører

Avvik: Det mangler utvendig tetting bak listverk rundt terrassedøren.

### - Innvendige dører

Avvik: Enkelte dører har behov for justering for å oppnå god funksjon. Det er et lite hull i døren inn til soverommet mot kjøkkenet.

### - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

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

### - Vannledninger

Avvik: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.

Det er ikke etablert avløp fra vannfordelerskapet, slik at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning. Dette medfører økt risiko for fuktskader ved eventuell lekkasje.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

### - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis

med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måling på kjøkken med gang viser 27 mm avvik fra kjøkkenbenk til inngangsdør.

I stue er det 35 mm avvik diagonalt gjennom rommet, fra bak sofa til hjørne bak TV.

Årsaken til skjevhetene lar seg ikke fastslå.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Varmtvannstank

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2009.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Asker Bad Total, 2012

Beskrivelse: Totalreovering av bad og toalettrom. Hele badet ble revet og bygget opp igjen. Det vil si at alt var nytt.

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: Gravco AS, 2019

Beskrivelse: Spyling av alle avløpsrør i sameiet.

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

Ja

Firmanavn: Finns VVS, 2012

Beskrivelse: Alle rør i leiligheten ble skiftet i forbindelse med rehabilitering av bad. Det er rør i rør i hele leiligheten.

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

Ja

Firmanavn: Elektrikergruppen, 2012; Asker Elektriske AS, 2020

Beskrivelse: Lagt opp varmekabler og strøm på bad. 2 nye kurser til kjøkken. Flytting av lysbryter. Skjult nedføring i vegg for nye kurser.

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

Ja

Beskrivelse: Det er planer om å rive eksisterende garasjeanlegg. For å finansiere dette er det planlagt salg av tomter i sameiene på Borgen for bygging av nye boliger.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Levetiden på garasjeanlegget nærmer seg slutten og det er planlagt riving og bygging av nytt. Dette skal etter planen være selvfinansierende ved salg av tomter. Hver leilighet vil da få en garasjeplass til disposisjon.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (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.

### **Innhold**

BRA-i 93 kvm: Entré, 3 soverom, kjøkken, toalettrom, bad/vaskerom, stue og bod

BRA-e 2 kvm: Bod i kjeller

TBA 20 kvm: Terrasse og balkongareal

### **Standard**

Kjøkken fra 2020:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det anbefales å installere vannstoppventil og komfyrvakt. Praktiske skuffeløsninger med skuff i skuff.

Bad fra 2012:

Tiltalende flislagt bad med varmekabler. Rommet har skuffeinnredning med nedfelt servant, speilskap, innmurt badekar og benkeinnredning med opplegg for vaskemaskin.

Balkonger:

Balkonger i betongkonstruksjon mot vest og øst. Toppdekket med terrasseheller i plast/kompositt. Rekkverk i aluminium og glass.

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør-system).
- Det er avløpsrør av plast internt i boenheten. Hovedavløpet ligger skjult i konstruksjonen.
- Avløpsrørene ble spylt innvendig i 2019, Gravco AS.
- Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad og toalett.
- Varmtvannstanken har et volum på ca. 120 liter og er innebygd bak vaskemaskinen under benkeplaten.

- Sikringsskap med automatsikringer, Plassert i felles sikringskap i trapperom.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen.

### **Moderniseringer og påkostninger**

2020: Nytt kjøkken

2012: Totalrenovert bad/vaskerom

Vinduer og verandadører ble skiftet i 2007.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Telia er tv/internettleverandør. Sameiet har forhandlet frem gode rabatter.

### **Parkering**

Det er mulig å leie både garasje og biloppstillingsplasser i kort avstand fra boligen gitt ledig kapasitet. For leie av biloppstillingsplass kontakt garasjesameiet. Gjesteparkering er lett tilgjengelig. Dagens eier betaler kr. 500 per måned.

Det er planlagt bygging av nye garasjeanlegg. Hver leilighet vil da få en egen parkeringsplass i de nye garasjeanleggene. Finansiering er planlagt gjennom salg av tomter i sameiene på Borgen og skal være selvfinansierende.

### **Solforhold**

Balkong mot vest og øst med gode solforhold.

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>.

### **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 leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

## Energi

### **Oppvarming**

Panelovner

Varmekabel

Varmekabler i følgende rom:

Bad

### **Informasjon om strømforbruk**

Strømforbruk 9569 KWH, kostnad 12467.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### **Energimerke**

E

### **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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld**

Kr 4 200 000

### **Omkostninger kjøper**

4 200 000 (Prisantydning)

---

46 258 (Andel av fellesgjeld)

---

4 246 258 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

Omkostninger

106 150 (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))

---

107 540 (Omkostninger totalt)

119 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

122 240 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 353 798 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 365 698 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 368 498 (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.

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune per salgsoppgavedato.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 250 152 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 5 000 606 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Det kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold

om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

#### **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**

940/63060

#### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader kr. 4 180

RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN kr. 267

AVDRAG LÅN kr. 50

Kommunale avgifter, felles byninningsforsikring, forvaltning og revisjon, festeavgift, vaktmestertjenester og bredbånd.

#### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 497

#### **Andel Fellesgjeld**

Kr 46 258

#### **Andel fellesgjeld år**

2026

**Fellesgjeld pr. dato**

04.05.2026

**Andel fellesformue**

Kr 25 454

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Sameiet

**Sameienavn**

Askerlia Boligsameie 5

**Organisasjonsnummer**

990 248 346

**Om sameiet**

Selveierleilighet i Askerlia Boligsameie 5, beliggende på Borgen i Asker kommune. Sameiet består av 72 seksjoner og har felles festet tomteareal.

**Regnskapet for 2024**

Regnskapet viser et overskudd på kr 226.365,-.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

**Utvendig rehabilitering vann og avløp:**

Styret har jobbet med å fremskaffe avklaringer omkring utforming av kontrakt, prisnivå og ordlyder da dette var mangelfullt og inneholdt såpass lite informasjon at det medførte en vesentlig risiko for sameiene om man hadde startet arbeidene på bakgrunn av de foreliggende dokumentene.

Videre kom det frem i arbeidet som ble startet av styrene (les også andre sameier) at det er uklarheter omkring eierandeler, ansvarsforhold og kostnadsfordeling mellom boligsameiene da det ikke er tinglyste dokumenter som regulerer dette per i dag. Dessverre stanset arbeidene med dette noe opp høst 2024 og styret må følge opp denne saken videre før man kan gjenoppta arbeidene.

**Utbyggingsprosjektet:**

Styret v/ styreleder har deltatt i en rekke møter og bidratt i utforming grensesnitt og ordlyder knyttet til prosjektet med salg av eiendommer for utvikling til boliger som skal

bidra med finansiering av nye garasjer.

Gjennomført ekstraordinære generalforsamlinger og informasjonsmøter.

ABBL HMS system:

Styret har avklart behov for å etablere godkjent HMS system og fått priser samt inngått avtale med ABBL om å benytte deres system for dette.

Systemet sikrer en helhetlig tilnærming til HMS arbeidet slik at man ikke kommer i en situasjon der det er viktige HMS elementer som ikke blir ivaretatt.

Beboersaker:

Det har vært enkelte saker der beboere har hatt behov for hjelp, dette har vært knyttet til egen sikkerhet og velferd og saker mellom forskjellige beboere.

Styret har vært kontakt med kommunen og dens instanser for å få støtte, benyttet seg av ABBL sine ressurser og satt av betydelig tid internt til samtaler og vurdering av hver enkelt sak.

Dokumentasjon og korrespondanse:

Styret har brukt ressurser på å lage system for oppfølging av dokumentasjon og korrespondanse ved å laget "etiketter" i kommunikasjonsmappa i portalen.

Det er laget system for merking av eposter samt at all korrespondanse skilles på om den er generell for boligen eller om den følger beboeren i boligen.

Dette for å sikre at det er enkelt å finne tilbake til tidligere avklaringer og korrespondanse.

Brann og sikkerhet:

Det har blitt gjennomført brannkontroll av Honeywell med sjekk av sentraler og meldere.

Det har også blitt gjennomført brannøvelse, dette til enkelte beboeres frustrasjon men styret vil minne om viktigheten av at alle kjenner til brannrutiner og at vi innimellom må teste at alt fungerer som det skal.

Vedlikeholdssaker:

Det har blitt gjort diverse vedlikehold på låser til inngangsdørene i blokka da låser og dører begynner å bli veldig slitt. Her jobber styret med å se på rehabilitering av hele inngangspartiene.

Det ble gjort snømåking på tak vinter 2024 som medførte noen skader på taktekkingen, dette ble reparert og fulgt opp samt at det ble inngått ny

vedlikeholdsavtale med Protan for å sikre at takene følges opp slik det kreves.

Det er gjort utskifting av enkelte lamper som har blitt defekte i løpet av året.

Vannskader og reklamasjoner:

En beboer fikk stuegulv pigget opp i løpet av høsten 2023 som følge av defekt avløpsrør som ble avdekket under rehab jobben med innvendige avløp.

Dette gulvet har fått stygge skjøter og saken har blitt fulgt opp over lenger tid for å finne løsning, det ser ut til at vi går mot at dette nå utbedres av entreprenøren.

Det har vært noen saker med vannlekkasjer og innvendig fukt som har krevd oppfølging og utbedring. Dessverre har noe av dette trukket ut over lenger tid til frustrasjon for beboere.

En sak ble utbedret høst 2024 mens siste saken er nå i slutfase etter ett år med venting og leting etter årsak til problem. I sistnevnte sak kom det vann inn fra ventilasjon ved flere anledninger og det ble lett etter lekkasjer i tak, ventilasjonsinntak, avløpsledninger, sluk, vannledninger osv. Det viste seg til slutt å være to kilder, inntrenging av vann fra sluk i bad to tre etasjer over samt lekkasje fra toalett i eget bad. Saken ser nå ut til å gå mot slutten.

Oppfølging av sak der det var lekkasje rundt sluk.

Ventilasjon og luktproblematikk:

Det har kommet klager i enkelte oppganger på matlukt på bad. Dette har blitt fulgt opp og en beboer har lagt om sitt avtrekk fra kjøkken og dette går nå ut av vegg i stedet for inn på felles avtrekkskanal.

Det er fortsatt behov for å følge opp luktproblematikk i 2025.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024:

Det er i noen omganger utført utskiftinger og reparasjoner på inngangsdører.

Det er utført reparasjoner på takteking grunnet skader etter snømåking.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025:

Utskifting av all utvendige hovedinngangsdører, 6 stk.

Plan om fortsettelse av prosjekt med utvendig rehabilitering vann og avløpsledninger.

Sannsynligvis vil fremdriften føre til at man ikke kommer til ABS5 før i 2026.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 94907070497, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 04.05.2026: 6.25% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 332  
Saldo per 04.05.2026: 3 103 455  
Andel av saldo: 46 258  
Første termin/første avdrag: 25.09.2023 ( siste termin 25.12.2053 )

### **Styregodkjennelse**

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

### **Dyrehold**

Hund og kattehold skal ikke vær til sjenanse for andre beboere. Reptiler er ikke tillatt i Sameie 5.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

ABBL

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 6, bruksnummer 726, seksjonsnummer 41 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:

3203/6/726/41:

15.11.1972 - Dokumentnr: 415286 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder framfeste

Festetid: 94 år

Årlig festeavgift: NOK 98 645

HUSBANKENS STANDARDKLAUSUL VEDTATT

MED FLERE BESTEMMELSER

BEST. OM OVERDRAGELSE

Korrigert festenivå. Rettet etter tingl. § 18, jf vedtak av 07.03.2013. LSØ.

Gjelder denne registerenheten med flere

-----

Diverse påtegning

FESTEKONTR. ER UTVIDET TIL Å OMF. GNR 6 BNR 373, 374, 387 OG 388

06.04.1988 - Dokumentnr: 10937 - Erklæring/avtale

Gjelder framfeste

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR NOK 25,000

MED PRIORITET ETTER 80 % AV LÅNETAKST, AVHOLDT ETTER FORSIKRINGSRÅDETS  
REGLER.

Korrigert festenivå. Rettet etter tingl. § 18, jf vedtak av 07.03.2013. LSØ.

Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.1965 - Dokumentnr: 4644 - Festekontrakt - vilkår

AVTALE I H. T. FESTE KONTRAKT

FESTETID: 99 ÅR

BESTEMMELSE OM FORLENGELSE

Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.1965 - Dokumentnr: 4644 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

AVTALE I H. T. FESTE KONTRAKT

FESTETID: 99 ÅR

BESTEMMELSE OM FORLENGELSE

Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.1972 - Dokumentnr: 415286 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 94 år

Årlig festeavgift: NOK 98 645

HUSBANKENS STANDARDKLAUSUL VEDTATT

MED FLERE BESTEMMELSER

BEST. OM OVERDRAGELSE

Korrigert festenivå. Rettet etter tingl. § 18, jf vedtak av 07.03.2013. LSØ.

Gjelder denne registerenheten med flere

-----  
Diverse påtegning

FESTE KONTR. ER UTVIDET TIL Å OMF. GNR 6 BNR 373, 374, 387 OG 388

06.04.1988 - Dokumentnr: 10937 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 41

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 940/63060

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 072 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 1143457 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0220 Gnr:6 Bnr:726 Snr:41

01.01.2024 - Dokumentnr: 69992 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3025 Gnr:6 Bnr:726 Snr:41

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest som omhandler nybygg, boligblokk nr. 5.

Det foreligger ferdigattest som omhandler fasadendring, Huldreveien 33-43, datert 18.08.2008.

Det er på originale tegninger separat vaskerom, bad og wc. Per dags dato er bad og vaskerom slått sammen. Innvendig kott er per dags dato mindre enn på originale tegninger og det er dermed innlemmet et "tilleggsareal" inn i boarealet. Omdisponeringen er søknadspliktig endring som ikke er omsøkt.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

20.10.1972.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei, via privat stikkvei og 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](https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf)

Delareal 48 m2

KPHensynsonenavnH370\_2

KPFare Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Delareal 1 522 m2

BestemmelseOmrådenavn#8 Nullvekst nord

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 5 m2

KPHensynsonenavnH370\_1

KPFare Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Delareal 1 522 m2

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Delareal 1 522 m2

BestemmelseOmrådenavn#7 Prio. vekstområde

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2020100

Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035

Status Endelig vedtatt arealplan

Plantype Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202509

Navn Kommunedelplan for sentrale Asker

Status Planlegging igangsatt

Plantype Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 022026D

Navn Borgenfeltet del 1 og 2

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 11.09.1991

Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/82/](https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/82/26D_bestemmelser.pdf)

26D\_bestemmelser.pdf

Delareal 1 522 m2

Formål Blokkbebyggelse

Feltnavn B1

### **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.

Seksjonseier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne.

### **Legalpant**

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

# Kontraktsgrunnlag

## 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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retts hjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. 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.

### **Meglens vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 500 Betalingsutsettelse til overtagelse
- 4 500 Kommunale opplysninger
- 24 900 Markedspakke
- 7 500 Oppgjørsvederlag
- 5 790 Opplysninger fra forretningsfører
- 19 900 Tilretteleggingsgebyr
- 3 500 Visninger/overtakelse per stk. 2 visninger inkludert i første pris
- 6 870 Eierskiftegebyr
- 4 400 Fotograf (Faktureres selger direkte)
- 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**

Petter Mamen-Lund

Daglig leder / Partner/ Eiendomsmegler MNEF

petter.mamen-lund@aktiv.no

Tlf: 916 14 722

**Ansvarlig megler bistås av**

Petter Mamen-Lund

Daglig leder / Partner/ Eiendomsmegler MNEF

petter.mamen-lund@aktiv.no

Tlf: 916 14 722

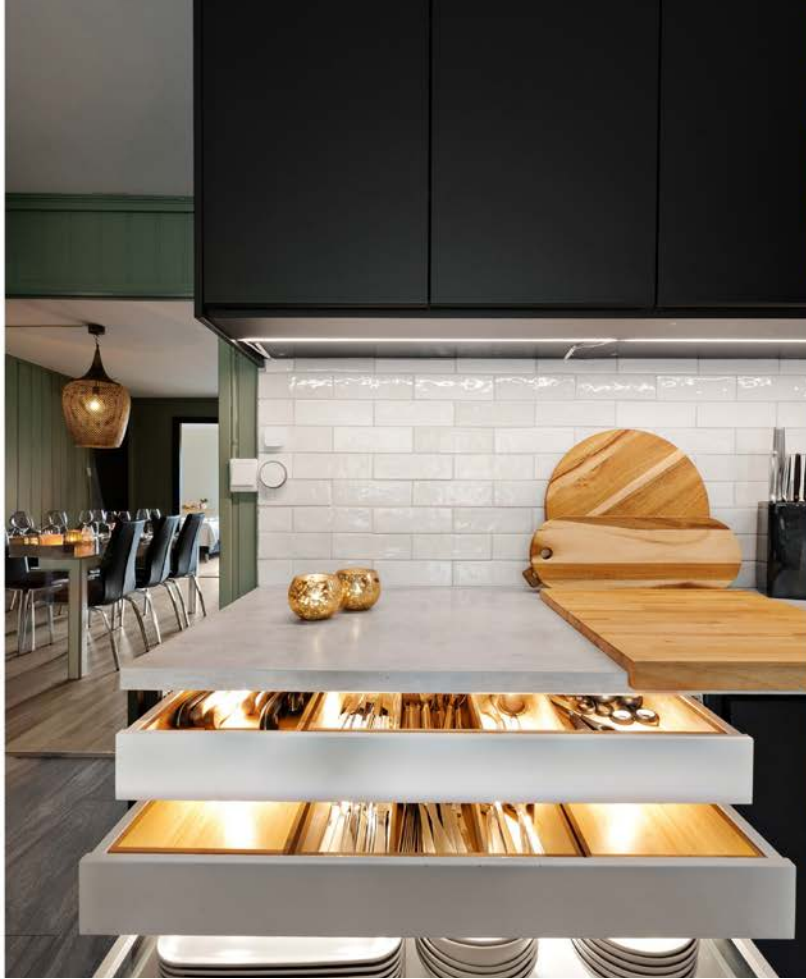
**Oppdragstaker**

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS, organisasjonsnummer 990997810

Bankveien 11, 1383 ASKER

**Salgsoppgavedato**

20.05.2026













































Huldreveien 37, 1388 Borgen  
Leilighet




Planklassen 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

 Huldreveien 37, 1388 BORGEN

 ASKER kommune

 # gnr. 6, bnr. 726, snr. 41

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m<sup>2</sup> BRA-i: 93 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.05.2026

Rapportdato: 15.05.2026

Oppdragsnr.: 22644-1075

PropCloud ref nr: YS6264

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

Medlem av



# 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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 • løssøre 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Boligen fremstår med normal bruksslitasje, tilstand fremstår som forventet i forhold til alder. Forøvrig refereres til punkter i rapporten.

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/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblelement har vært plassert, merker etter husdyr, barn etc. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig. (\* Slitasje ihht alder er en subjektiv mening, man bør selv vurdere og kontrollere når man er på visning)  
Eldre boligblokker har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag, sammenlignet med tidligere bruk, er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette.  
\*Man skal være klar over at evt. dampsperre, tettesjikt og tetting rundt kanaler/ el-bokser etc., kan ha avvik ihht. dagens strenge krav til tetting av bygg.  
\*Større avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner.

OPPVARMING:  
Panelovner  
Varmekabel

Eier opplyser om varmekabler i følgende rom:  
Bad

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

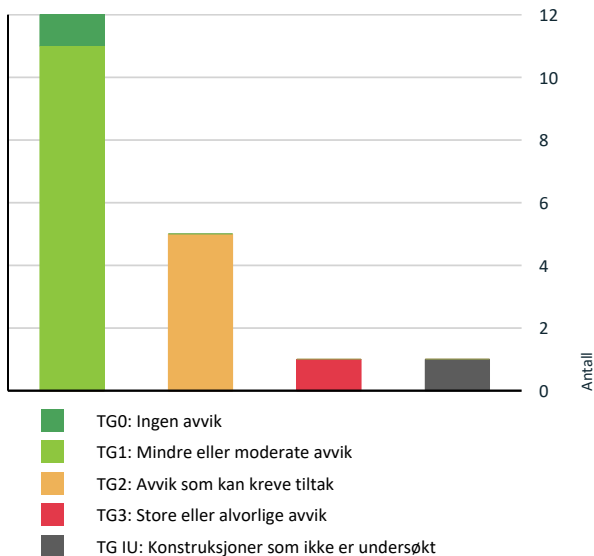
### Boligbygg med flere boenheter

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

Det er på originale tegninger separat vaskerom, bad og wc. Per dags dato er bad og vaskerom slått sammen. Innvendig kott er per dags dato mindre enn på originale tegninger og det er dermed innlemmet et "tilleggsareal" inn i boarealet. Omdisponeringen er søknadspliktig endring som ikke er omsøkt. Ved bruksendring fra tilleggsdel (bod) til hoveddel krever dette søknad til kommunen. Konferer evt. med megler vedrørende dette. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

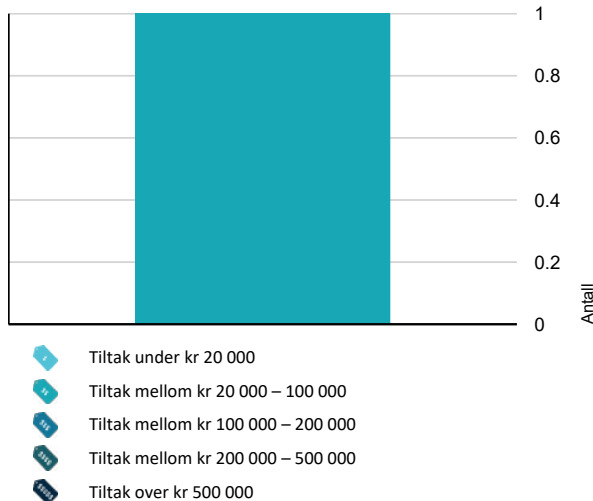
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er oppholdsvær ved befaring. 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. Kontroll av korrekt utførelse av lyd-/brancelleinndeling er svært begrenset som følge av skjulte konstruksjoner som følge av alder kan ikke kjøper forvente at slik utførelse anses tilfredsstillende ihht dagens krav. Det er vesentlig å lese hele rapporten for å få et korrekt inntrykk av det som er kommentert, enkelte avvik og tilstandsgrader er kun ført for å gjøre en oppmerksom på at forventet brukstid er passert eller passerer i nær eller noe nær fremtid, produkters levetid i forhold til forventet brukstid varierer ofte en del og påvirkes av konstruksjon, utførelse, vedlikehold og klimatiske forhold.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måling på kjøkken med gang viser 27 mm avvik fra kjøkkenbenk til inngangsdør.

I stue er det 35 mm avvik diagonalt gjennom rommet, fra bak sofa til hjørne bak TV. Årsaken til skjevhetene lar seg ikke fastslå.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



##### Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Utvendig vannbrettbeslag er ikke montert korrekt. Det er også mangelfull tetting rundt vinduene på utsiden. Overbygget balkong gir noe beskyttelse mot vær og vind, men ved kraftig slagregn kan det likevel oppstå fuktinntrengning.

# Sammendrag av boligens tilstand

---

## ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler utvendig tetting bak listverk rundt terrassedøren.

---

## ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte dører har behov for justering for å oppnå god funksjon.

Det er et lite hull i døren inn til soverommet mot kjøkkenet.

---

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

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det er ikke etablert avløp fra vannfordelerskapet, slik at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Dette medfører økt risiko for fuktskader ved eventuell lekkasje.

---

## ! Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

---

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1969

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere takts/salgsoppgave. Ferdigattest datert 1972.

### Anvendelse

### Standard

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

### Vedlikehold

Boenheten er jevnlig og godt vedlikeholdt. Pusset opp gjennom årenes løp.

### Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Nytt kjøkken
2012	Modernisering	Totalrenovert bad/vaskerom



## UTVENDIG

### TO 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass. -Tilfeldig valgte vinduer er funksjonstestet OK. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer. Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene  
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Årstall: 2007 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig vannbrettbeslag er ikke montert korrekt. Det er også mangelfull tetting rundt vinduene på utsiden. Overbygget balkong gir noe beskyttelse mot vær og vind, men ved kraftig slagregn kan det likevel oppstå fuktinntrengning.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannbrettbeslag bør monteres korrekt, og tetting rundt vinduene utbedres for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader på karm og omkringliggende konstruksjon.

Mangelfull tetting og feilmontert beslag kan føre til fuktskader, råte og redusert levetid på vinduene og tilstøtende konstruksjon.

### TO 2 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt inngangsdør og to malte balkongdører i tre. Det er ikke mulig å påvise at inngangsdøren er lyd- eller brannklassifisert grunnet overmaling.  
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20–40 år.  
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2–8 år.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler utvendig tetting bak listverk rundt terrassedøren.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres utvendig tetting bak listverket rundt terrassedøren for å hindre kald trekk i konstruksjonen. Manglende tetting kan også føre til fuktskader ved slagregn, noe som kan redusere levetiden på bygningsdeler.



### TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Balkonger i betongkonstruksjon mot vest og øst. Toppdekk med terrasseheller i plast/kompositt. Rekkverk i aluminium og glass.

## INNSENDIG

### 1 TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte MDF-plater. Malt betonghimling/dekke.

### 1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Selve etasjeskillet er en skjult konstruksjon og lar seg ikke inspisere annet enn visuelt og ved målinger av nedbøyninger o.l. Det er foretatt stikkmålinger av horisontalplanet med laservater. I et møblert hjem blir målinger foretatt på tilgjengelige steder. Avvik kan forekomme som ikke blir registrert på befaringsdagen.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måling på kjøkken med gang viser 27 mm avvik fra kjøkkenbenk til inngangsdør.

I stue er det 35 mm avvik diagonalt gjennom rommet, fra bak sofa til hjørne bak TV. Årsaken til skjevhetene lar seg ikke fastslå.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvensen av store høydeforskjeller kan være utfordringer med møblering, redusert bokomfort og i verste fall indikere konstruksjonssvikt som kan forverres over tid. Kostnad er ikke satt da det ikke er ansett nødvendig med et umiddelbart tiltak.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### 1 TG 2 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte, glatte dører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører har behov for justering for å oppnå god funksjon. Det er et lite hull i døren inn til soverommet mot kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører med behov for justering bør utbedres for å sikre normal funksjon og forhindre unødvendig slitasje.

Hullet i døren til soverommet bør repareres for å opprettholde estetikk og forhindre ytterligere skade.

Konsekvensen av manglende tiltak er redusert brukervennlighet, økt slitasje og risiko for ytterligere skader på dør eller omkringliggende bygningsdeler.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: Faktura og beskrivelse.

Badet ble totalrenovert i 2012 av Asker Bad Total AS

Årstall: 2012 Kilde: Egenerklæring

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt betongdekke.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 32 mm høydeforskjell på gulvet fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist. Det er målt fall på gulvet med laser på tilfeldig valgte steder. Vann-/funksjonstest er ikke utført. Det er viktig at sluk har jevnlig vedlikehold for sikker avrenning av vann.

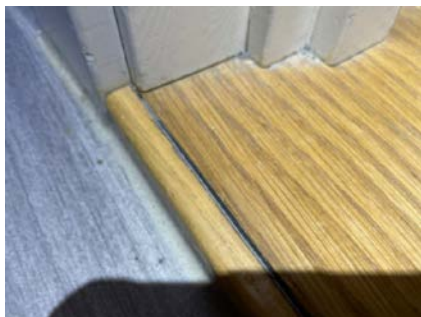
### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran fra protan med dokumentert utførelse. Smøremembran på vegger. Synlig membran ved dørterskel, men det er ikke mulig å påvise membran ved sluket.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har skuffeinndredning med nedfelt servant, speilskap, innmurt badekar og benkeinnredning med opplegg for vaskemaskin.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. 18 mm spalte under dør sikrer lufttilførsel. Avtrekksvifte er plassert sentralt i bygget.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det anbefales å installere vannstoppventil og komfyrvakt.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Testet og fungerer som forventet.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## SPESIALROM

### 2. ETASJE > TOALETTRUM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom med malte vegger og tak. Flislagt gulv. Vegghengt WC. Innredning med nedfelt vask og speilskap på vegg.

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasjer fra innebygget sistene.

##### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra innebygget sistene, for å redusere risikoen for skjulte fuktskader i konstruksjonen.

Manglende synliggjøring kan føre til at lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan medføre omfattende skader og økte utbedringskostnader.

Krav om lekkasjesikring/spalte som synliggjør en lekkasje kom i TEK10. Konstruksjonen bør jevnlig observeres.

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør-system). Det er foretatt besiktigelse i rørskapet.

Årstall: 2012 Kilde: Egenerklæring

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det er ikke etablert avløp fra vannfordelerskapet, slik at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Dette medfører økt risiko for fuktskader ved eventuell lekkasje.

#### Konsekvens/tiltak

Det bør etableres avløp eller annen kompenserende løsning fra vannfordelerskapet, slik at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ledes til sluk.

En lekkasjesensor kan også vurderes for å oppdage lekkasje tidlig og stoppe vanntilførselen.

Manglende tiltak medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.



### ! TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast internt i boenheten. Hovedavløpet ligger skjult i konstruksjonen. Avløpsrørene ble spylt innvendig i 2019, Gravco AS

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad og toalett. Det er spalventilert i fire vinduer, samt øvrige åpningsbare vinduer.

Boligen virket greit ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strengere krav til inn klima og ventilasjon. Det er viktig at friskluftsentilert holdes åpne for å sikre god luftsirkulasjon i boligen.

Avtrekksventilasjon kom som erstatning for naturlig ventilasjon, og var den vanligste løsningen for nye boliger – spesielt boligblokker – frem til 2007. Prinsippet for mekanisk avtrekksventilasjon er å tilføre frisk luft gjennom ventiler, og trekke brukt luft ut med vifte. De to viktigste utfordringene med avtrekksventilasjon er kald trekk fra luftinntak i yttervegger og høyt varmetap fra ventilasjon, siden passiv varmegjenvinning ikke er mulig.

### ! TG 1U Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken har et volum på ca. 120 liter og er innebygd bak vaskemaskinen under benkeplaten. Ikke mulig å vurdere.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

## 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.*

#### Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer, Plassert i felles sikringskap i trapperom.

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)?  
Ja

#### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
Ja  
Eksisterer det samsvarerklæring?  
Ja  
Samsvarerklæring for arbeid på bad og for 2 nye kurser på kjøkken.

#### Inntak og sikringskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,

# Tilstandsrapport

allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ukjent**

## 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. Elektrisk anlegg fremstår i ok tilstand, jeg er ikke fagmann for feltet og anbefaler på generelt grunnlag at elektriker vurderer slike anlegg. Sameie har besørget for el-tisyn i alle leiligheter i 2020 ref. eier.



# 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 en 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 garasje plass 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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	93	2		95	20
<b>SUM</b>	<b>93</b>	<b>2</b>			<b>20</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>95</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, 3 soverom, kjøkken, toalettrom, bad/vaskerom, stue, bod	Bod i kjeller	

### Kommentar

Arealmålingen er utført av takstingeniør Lars Petter Heinegaard. Det er benyttet håndholdt laseravstandsmåler fra Bosch. Arealer er kontrollmålt i ArchiCad. 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

I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden. Oppmålte arealer er ikke kontrollert opp mot godkjente byggemelding/tegninger.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er på originale tegninger separat vaskerom, bad og wc. Per dags dato er bad og vaskerom slått sammen. Innvendig kott er per dags dato mindre enn på originale tegninger og det er dermed innlemmet et "tilleggsareal" inn i boarealet.

Omdisponeringen er søknadspliktig endring som ikke er omsøkt. Ved bruksendring fra tilleggsdel (bod) til hoveddel krever dette søknad til kommunen. Konferer evt. med meglere vedrørende dette. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Se kommentar ang avvik ihht tegning.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Geir Randen	Takstingeniør
	Lars Petter Heinegaard	Takstingeniør
	Tone Waldenstrøm Wardenær	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	6	726		41	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Huldreveien 37

### Hjemmelshaver

Eidsvig Adele Elisabeth, Graff-Wang Anne,  
Thomassen Axel Christian, Flygind Bente, Lusk  
Camilla Theresia, Hagemann Christian Fredrik  
Otto, Flygind Henrik Bredholt, Thomassen Jan,  
Flygind Marius, Johannessen Sonja Elisabeth,  
Dybwad Stein Vidar, Dybwad Tom Jacob,  
Wardenær Tone Waldenstrøm, Dybwad Vera  
Bianca, Asker Kommune

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leilighet beliggende i Huldreveien på Borgen. Kort vei til skole, butikker, turområder, Asker sentrum etc.

### Adkomstvei

Se megelropplysning

### Tilknytning vann

Se megelropplysning

### Tilknytning avløp

Se megelropplysning

### Regulering

Se megelropplysning

### Om tomten

Opparbeidet felles uteområder.

### Tinglyste/andre forhold

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, utskiftninger 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
Ordrebekreftelse	10.05.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	11.05.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	11.05.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	11.05.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	
2	15.05.2026	Uteglemt prisanslag på TG 3.

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 funksjonsprøving 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.

Skadegjører: 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

Tone Waldenstrøm Wardenær

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2009
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Huldreveien 37

1388 Borgen

3203-6/726/0/41



## 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?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

**Firmanavn:** Asker Bad Total

**Beskrivelse av arbeidet:** Totalrenovering av bad og toalettrom

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Hele badet ble revet og bygget opp igjen. Det vil si at alt var nytt.

---

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?

♦ Ja

Det ble i regi av sameiet bestilt spyling av alle avløpsrør i sameiet. Utført av Gravco i 2019.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Gravco AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Spyling av alle avløpsrør.

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

**Firmanavn:** Finns VVS

**Beskrivelse av arbeidet:** Alle rør i leiligheten ble skiftet i forbindelse med rehabilitering av bad. Det er rør i rør i hele leiligheten.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe 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?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

**Firmanavn:** Elektrikergruppen

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt opp varmekabler og strøm på bad.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

**Firmanavn:** Asker Elektriske AS

**Beskrivelse av arbeidet:** 2 nye kurser til kjøkken. Flytting av lysbryter. Skjult nedføring i vegg for nye kurser.

---

## 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?

♦ **Ja**

Det er planer om å rive eksisterende garasjeanlegg. For å finansiere dette er det planlagt salg av tomter i sameiene på Borgen for bygging av nye boliger.

---

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?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

♦ **Ja**

Levetiden på garasjeanlegget nærmer seg slutten og det er planlagt riving og bygging av nytt. Dette skal etter planen være selvfinansierende ved salg av tomter. Hver leilighet vil da få en garasje plass til disposisjon.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **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. kilowattime (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**

---

# Nabolagsprofil

Huldreveien 37 - Nabolaget Askerlia - vurdert av 36 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚏 Bondivann stasjon Linje 294	4 min 🚶 0.3 km
🚏 Bondivann stasjon Linje L1	4 min 🚶 0.4 km
🚏 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 🚆 26.8 km
✈ Oslo Gardermoen	58 min 🚆

## Skoler

Rønningen skole (1-7 kl.) 165 elever, 9 klasser	7 min 🚶 0.5 km
Bondi skole (1-7 kl.) 390 elever, 21 klasser	14 min 🚶 1.1 km
Hagaløkka skole (1-7 kl.) 313 elever, 19 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.) 307 elever, 21 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.) 456 elever, 30 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	21 min 🚶 1.8 km
Asker videregående skole 486 elever	23 min 🚶 2 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



## Kvalitet på skolene

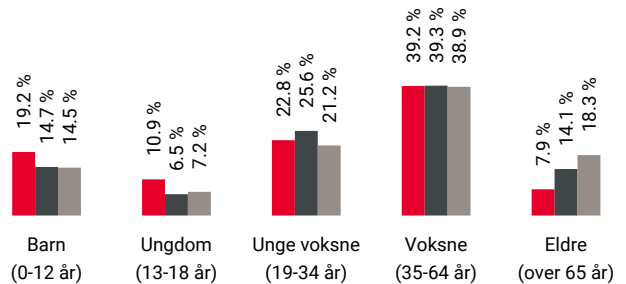
Veldig bra 78/100



## Naboskapet

Høflige 64/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Askerlia	1 099	452
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Østhellings barnehage (1-5 år) 48 barn	10 min 🚶 0.8 km
Lilleborgen barnehage (1-5 år) 46 barn	14 min 🚶 1.1 km
Søndre Borgen barnehage (1-5 år) 120 barn	15 min 🚶 1.3 km

## Dagligvare

Coop Extra Borgen	5 min 🚶
PostNord	0.3 km
Rema 1000 Borgen	12 min 🚶



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 2026

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



### Kollektivtilbud

Veldig bra 85/100



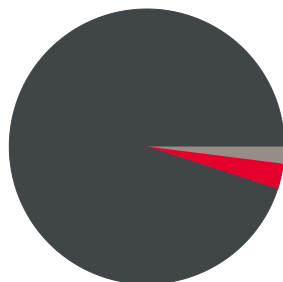
### Støynivået

Lite støynivå 84/100

## Sport

Rønningen skole Aktivitetshall, ballspill	7 min	0.5 km
Kullebunn Boligsameie, Ballbinge Ballspill	10 min	0.8 km
Actic Asker	16 min	
EVO Asker Sentrum	18 min	

## Boligmasse



■ 3% enebolig  
■ 95% blokk  
■ 2% annet

«Veldig trivelig, levende.»

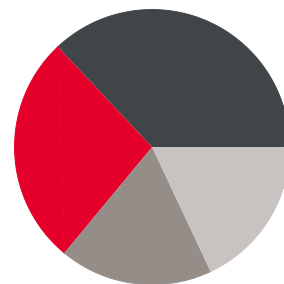
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Trekanten Asker	22 min
Apotek 1 Hagaløkka	15 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 27% i barnehagealder  
■ 37% 6-12 år  
■ 18% 13-15 år  
■ 18% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 47%

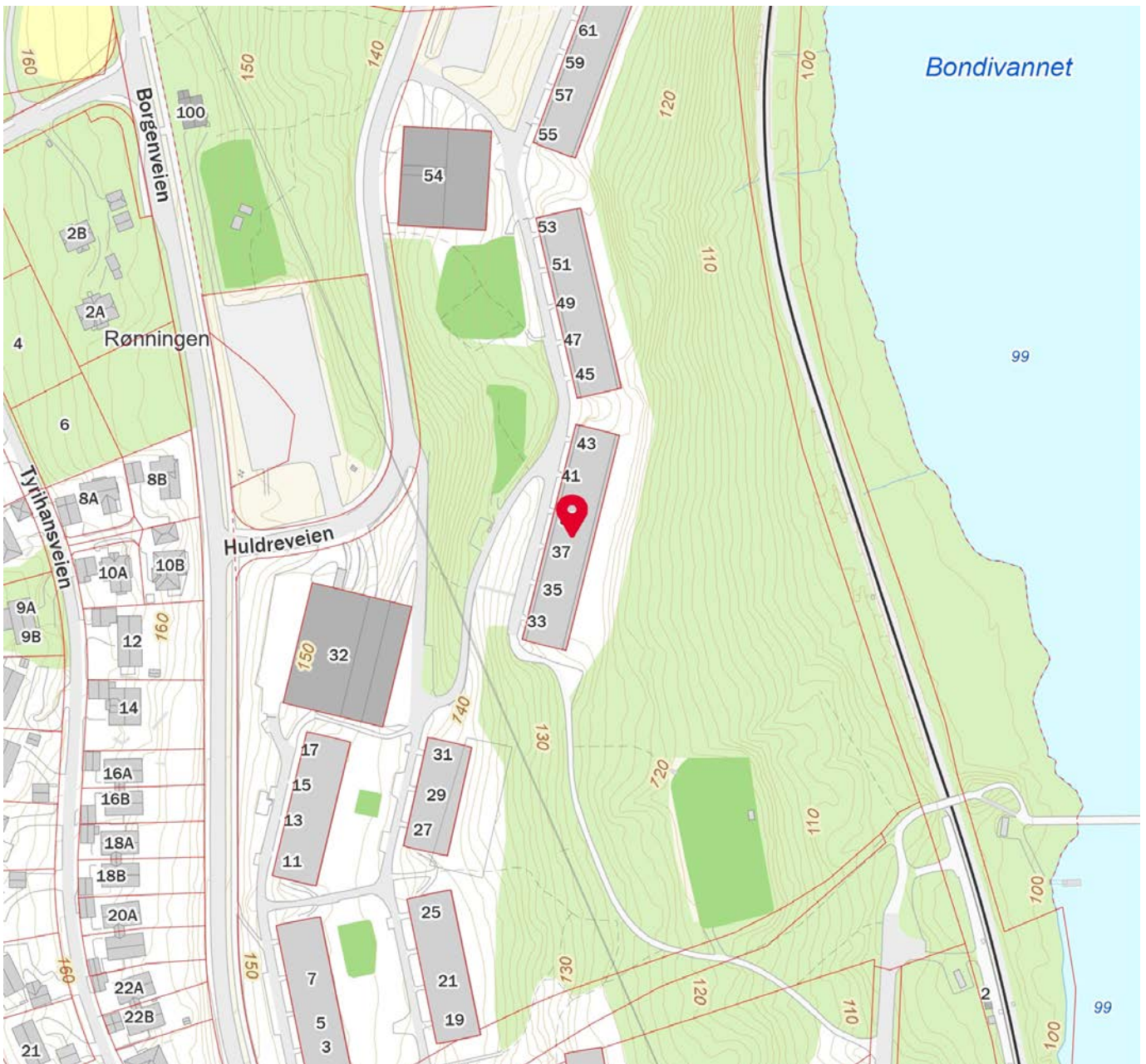
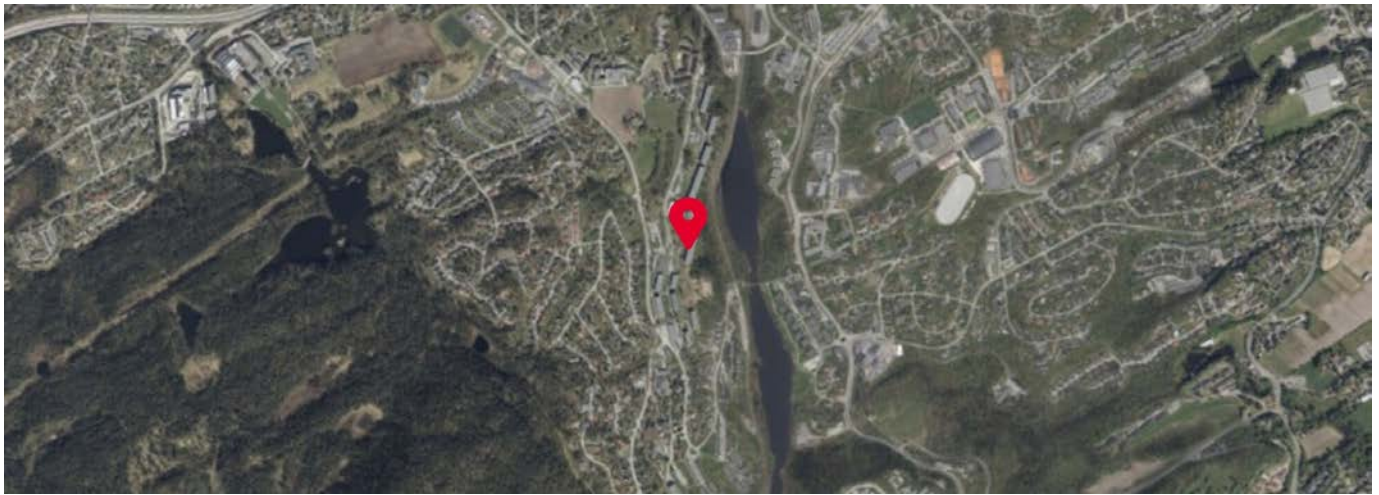
■ Askerlia  
■ Oslo og omegn  
■ Norge


## Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Robot AI -

Dato utkjørt: 04.05.26 Side 1 av 2

Askerlia Boligsameie 5	<b>Vår ref.:</b>	520/41
HULDREVEIEN 37	<b>Type:</b>	Sameie
1388 BORGEN	<b>Eiere:</b>	Tone Waldenstrøm Wardenær
<b>Organisasjonsnr:</b> 990 248 346	<b>Seksjonsnr:</b>	41

**1: Felleskostnader****Tot. innv. måned:** 4 497

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 180
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	267
	AVDRAG LÅN	50

**3: Fellesgjeld**

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	46 257	Gjeld siste årsoppg.:	59 149
Klient ajourf. lån:	3 103 455	Klient gj. s. årsoppg.:	3 968 204

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94907070497, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 04.05.2026: 6.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 332

Saldo per 04.05.2026: 3 103 455

Andel av saldo: 46 258

Første termin/første avdrag: 25.09.2023 ( siste termin 25.12.2053 )

**4: Særskilte opplysninger**

Styreleder: Christian Blix  
Adresse: Huldreveien 35  
Postnr/-sted: 1388 BORGEN  
E-post: Styret.askerliabs5@gmail.com

Parkering: Eget garasjelag, ta kontakt med garasjelagets styreleder: leie@askerlia.no

**6: Ligning - 2025**

	Gjeld:	59 149	Andre inntekter:	758
Annen formue:	25 454	Utgifter:	3 081	

**8: Bygning/eiendom**

Gårds/bruksnr: 6/726 - seksjon:41

Feste/eiet tomt: Festet

Årlig festeavgift:85 018,00

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI -

Dato utkjørt: 04.05.26 Side 2 av 2

Askerlia Boligsameie 5

**Vår ref.:** 520/41

HULDREVEIEN 37

**Type:** Sameie

1388 BORGEN

**Eiere:** Tone Waldenstrøm Wardenær

**Organisasjonsnr:** 990 248 346

### 9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA

Polisenr: 3441942

# Askerlia Boligsameie 5

The logo consists of a dark green circle containing the white text 'ABBL'.

ABBL

A large graphic element featuring a dark green triangle on the left that tapers to a point, meeting a light green triangle on the right. A dark green silhouette of a city skyline is positioned at the bottom of the light green triangle.

Ordinært årsmøte | 2025

## REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

## FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 5

Eierens underskrift og dato:

\_\_\_\_\_  
(Eierens underskrift)

\_\_\_\_\_  
(Dato)

### Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

# Askerlia Boligsameie 5

## Til seksjonseiere og andre med møterett

### Innkalling til ordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 5

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 5

**Tid:** mandag 24.03.2025 kl. 18:00

**Sted:** Møterommet i Syrdalsbygget, under Coop Extra

#### 1. Konstituering

##### 1.1 Valg av møteleder

##### 1.2 Valg av protokollfører

##### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

##### 1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

##### 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

**Forslag til vedtak:** Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

#### 2. Styret informerer

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

#### 3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2024 godkjennes

#### 4. Godtgjørelse til det sittende styre

**Forslag til vedtak:** Styret får kr 140.000,- til intern fordeling.

## 5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

**Forslag til vedtak:** Styrets budsjett tas til orientering.

## 6. Askerlia Fellesråd årsregnskap og årsmelding for 2024

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering

## 7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Gøran Søybye  
Styremedlem, Heidi Karin Gundersen  
Styremedlem, Christian Blix  
Varamedlem, Ingrid Wøien  
Varamedlem, Alexander Njøs Nygaard

### 7.1 Valg av styreleder

Gøran Søybye fratrer sitt styreverv som styreleder og det må velges ny styreleder.

Valgkomiteens innstilling:  
Christian Blix - velges for 1 år

**Forslag til vedtak:** Christian Blix - velges for 1 år

### 7.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteens innstilling:

Alexander Nygaard - velges for 1 år

Heidi Gundersen - velges for 2 år

**Forslag til vedtak:** Alexander Nygaard - velges for 1 år

Heidi Gundersen - velges for 2 år

### 7.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteens innstilling:

Jacob W. Lauritzen - velges for 2 år

Joachim Hansen - velges for 2 år

**Forslag til vedtak:** Jacob W. Lauritzen - velges for 2 år

Joachim Hansen - velges for 2 år

### 7.4 Valg av valgkomité

Ståle Strand Mortensrud - velges for 1 år

Christine Wettre - velges for 1 år

Valgkomiteen ønsker også at en til melder seg på årsmøte til å sitte i valgkomiteen.

**Forslag til vedtak:** Ståle Strand Mortensrud - velges for 1 år

Christine Wettre - velges for 1 år

### **7.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling**

**Forslag til vedtak:** Christian Blix

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side:** <https://abbl.bbl.no/minside>

Med vennlig hilsen  
Askerlia Boligsameie 5  
Styret

## Askerlia Boligsameie 5

### Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

#### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Gøran Søybye, HULDREVEIEN 33  
Styremedlem, Heidi Karin Gundersen, Huldreveien 37  
Styremedlem, Christian Blix, Huldreveien 35  
Varamedlem, Ingrid Wøien, Huldreveien 43  
Varamedlem, Alexander Njøs Nygaard, Huldreveien 35

#### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

#### Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 72 seksjoner. Selskapets navn er Askerlia Boligsameie 5 med org.nr.: 990248346 i Asker kommune.

##### **Forsikringer.**

Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441942

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: <http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema>. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

#### Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

#### HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Askerlia Boligsameie 5 bruker ABBLs HMS system som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

## Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr 226.365,-.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

## Styrets arbeid

Styret har jobbet med flere større saker i løpet av 2024

- Utvendig rehabilitering vann og avløp
  - Styret har jobbet med å fremskaffe avklaringer omkring utforming av kontrakt, prisnivå og ordlyder da dette var mangelfullt og inneholdt såpass lite informasjon at det medførte en vesentlig risiko for sameiene om man hadde startet arbeidene på bakgrunn av de foreliggende dokumentene.
  - Videre kom det frem i arbeidet som ble startet av styrene (les også andre sameier) at det er uklarheter omkring eierandeler, ansvarsforhold og kostnadsfordeling mellom boligsameiene da det ikke er tinglyste dokumenter som regulerer dette per i dag. Dessverre stanset arbeidene med dette noe opp høst 2024 og styret må følge opp denne saken videre før man kan gjenoppta arbeidene
- Utbyggingsprosjektet
  - Styret v/ styreleder har deltatt i en rekke møter og bidratt i utforming grensesnitt og ordlyder knyttet til prosjektet med salg av eiendommer for utvikling til boliger som skal bidra med finansiering av nye garasjer
  - Gjennomført ekstraordinære generalforsamlinger og informasjonsmøter
- ABBL HMS system
  - Styret har avklart behov for å etablere godkjent HMS system og fått priser samt inngått avtale med ABBL om å benytte deres system for dette.
  - Systemet sikrer en helhetlig tilnærming til HMS arbeidet slik at man ikke kommer i en situasjon der det er viktige HMS elementer som ikke blir ivaretatt.
- Beboersaker
  - Det har vært enkelte saker der beboere har hatt behov for hjelp, dette har vært knyttet til egen sikkerhet og velferd og saker mellom forskjellige beboere
  - Styret har vært kontakt med kommunen og dens instanser for å få støtte, benyttet seg av ABBL sine ressurser og satt av betydelig tid internt til samtaler og vurdering av hver enkelt sak
- Dokumentasjon og korrespondanse
  - Styret har brukt ressurser på å lage system for oppfølging av dokumentasjon og korrespondanse ved å laget "etiketter" i kommunikasjonsmappa i portalen.
  - Det er laget system for merking av eposter samt at all korrespondanse skilles på om den er generell for boligen eller om den følger beboeren i boligen.
  - Dette for å sikre at det er enkelt å finne tilbake til tidligere avklaringer og korrespondanse
- Brann og sikkerhet
  - Det har blitt gjennomført brannkontroll av Honeywell med sjekk av sentraler og meldere
  - Det har også blitt gjennomført brannøvelse, dette til enkelte beboeres frustrasjon men styret vil minne om viktigheten av at alle kjenner til brannrutiner og at vi innimellom må teste at alt fungerer som det skal.
- Vedlikeholdssaker
  - Dører
    - Det har blitt gjort diverse vedlikehold på låser til inngangsdørene i blokk da låser og dører begynner å bli veldig slitt. Her jobber styret med å se på rehabilitering av hele inngangspartiene.
  - Tak
    - Det ble gjort snømåking på tak vinter 2024 som medførte noen skader



## Resultatregnskap Askerlia Boligsameie 5, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	3 514 968	3 220 674	3 515 000	3 620 000
Annen driftsinntekt	2	1 000	500	0	0
Sum inntekter		3 515 968	3 221 174	3 515 000	3 620 000
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	3	166 587	159 740	159 800	160 500
Kostnad lokaler	4	1 241 986	924 964	1 223 500	1 972 000
Reparasjon og vedlikehold	5	188 634	74 404	150 000	200 000
Periodisk vedlikehold	6	0	3 776 038	4 100 000	4 000 000
Annen driftskostnad	7	1 341 898	1 213 867	1 333 000	1 440 000
Sum kostnader		2 939 104	6 149 012	6 966 300	7 772 500
Resultat før finansielle poster		576 864	-2 927 838	-3 451 300	-4 152 500
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt	8	164 442	54 709	1 000	1 000
Finanskostnad	9	514 942	189 033	535 000	211 000
Sum finansielle poster		-350 500	-134 324	-534 000	-210 000
Årsresultat		226 365	-3 062 162	-3 985 300	-4 362 500

## Balanse Askerlia Boligsameie 5, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andel ABBL		300	300
Andre aksjer og andeler		100	100
Sum finansielle anleggsmidler		400	400
Sum anleggsmidler		400	400
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse innbetalinger		30 792	600
Andre fordringer	10	320 325	107 000
Sum fordringer		351 117	107 600
Bankinnskudd, kasse o.l	11	1 777 678	6 776 619
Sum omløpsmidler		2 128 794	6 884 218
Sum eiendeler		2 129 194	6 884 618

## Balanse Askerlia Boligsameie 5, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	-1 490 066	-1 716 430
Sum egenkapital		-1 490 066	-1 716 430
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjon	13, 14	3 221 711	8 268 900
Sum langsiktig gjeld		3 221 711	8 268 900
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		326 669	277 626
Forskudd innbetalinger		36 771	44 374
Annen kortsiktig gjeld	15	34 110	10 149
Sum kortsiktig gjeld		397 549	332 149
Sum gjeld		3 619 260	8 601 049
Sum egenkapital og gjeld		2 129 194	6 884 618

Askerlia Boligsameie 5

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Gøran Søybe  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Heidi Karin Gundersen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Christian Blix  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Arsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000.- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

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

## Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	2 882 880	3 220 674	2 883 000	3 339 000
Avdrag ordinære lån	96 840	0	97 000	70 000
Renter ordinære lån	535 248	0	535 000	211 000
<b>Sum</b>	<b>3 514 968</b>	<b>3 220 674</b>	<b>3 515 000</b>	<b>3 620 000</b>

## Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Utleie bod	1 000	500	0	0
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>	<b>500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Påløpte feriepenger	751	0	0	0
Lønn	5 250	0	0	0
Styrehonorar	140 000	140 000	140 000	140 000
Arbeidsgiveravgift	20 480	19 740	19 800	20 500
Arbeidsgiveravgift feriepenger	106	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>166 587</b>	<b>159 740</b>	<b>159 800</b>	<b>160 500</b>

ingen ansatte

### Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	0	750	1 000	2 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 115 338	813 604	1 076 000	1 230 000
Lys, varme, energi	17 210	24 946	50 000	25 000
Renhold	98 520	85 664	85 000	115 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	10 918	0	11 500	600 000
<b>Sum</b>	<b>1 241 986</b>	<b>924 964</b>	<b>1 223 500</b>	<b>1 972 000</b>

### Note 5 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	143 790	67 453	0	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	4 844	15 000	0	200 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	1 951	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	150 000	0
Forsikringsskadesaker	40 000	-10 000	0	0
<b>Sum</b>	<b>188 634</b>	<b>74 404</b>	<b>150 000</b>	<b>200 000</b>

### Note 6 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum	0	3 776 038	4 100 000	4 000 000

### Note 7 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	146 836	140 636	147 000	153 000
Honorar for teknisk rådgivning	10 889	0	0	0
Honorar konsulenttjenester	3 750	0	0	0
Løpende drifts- og serviceavtaler	0	0	0	30 000
Annen fremmed tjeneste	470 816	370 833	470 000	505 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	3 750	0	5 000	5 000
Porto og andre fradragkostnader	5 154	6 819	8 000	6 000
Elektroniske fellesavtaler	366 556	337 721	367 000	376 000
Gave, ikke fradragberettiget	5 635	0	2 000	4 000
Kontingent boligbyggelaget	500	0	500	500
Forsikringspremie	236 716	269 496	237 000	262 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	0	172	6 000	5 000
Eiendomskatt og festeavgift	85 018	85 018	85 000	85 000
Bank og kortgebyrer	3 000	3 172	3 500	3 500
Kostnader for bomiljøtiltak	3 278	0	2 000	5 000
<b>Sum</b>	<b>1 341 898</b>	<b>1 213 867</b>	<b>1 333 000</b>	<b>1 440 000</b>

### Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	952	475	0	0
Renter plasseringskonto	163 491	29 061	1 000	1 000
Finansinntekt	0	25 172	0	0
<b>Sum</b>	<b>164 442</b>	<b>54 709</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>

### Note 9 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	514 942	189 033	535 000	211 000
<b>Sum</b>	<b>514 942</b>	<b>189 033</b>	<b>535 000</b>	<b>211 000</b>

### Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Annen restanse	251 038	0
Erstatningsmessige skader	69 287	107 000
<b>Sum</b>	<b>320 325</b>	<b>107 000</b>
Kortsiktige fordringer		

**Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende**

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	1 615 289	3 345 895
Sparekonto Boligbanken	162 389	3 430 724
<b>Sum</b>	<b>1 777 678</b>	<b>6 776 619</b>

**Note 12 - Egenkapital**

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
<b>Opptjent egenkapital</b>		
<b>Annen egenkapital</b>		
IB annen egenkapital	-1 716 430	1 345 732
Fra årets resultat	226 365	-3 062 162
<b>Sum annen egenkapital</b>	<b>-1 490 066</b>	<b>-1 716 430</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 490 066</b>	<b>-1 716 430</b>

Sameiet har pr. 31.12 en bokført negativ egenkapital/ udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/ rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/ rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

**Note 13 - Gjeld til kredittinstitusjoner**

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	3 221 711	8 268 900
<b>Sum</b>	<b>3 221 711</b>	<b>8 268 900</b>

Det er stilt følgende pant: Blankolån

## Note 14 - Gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Handelsbanken</b>
Formål:	Rehabilitering av rør
<b>Lånenummer:</b>	<b>94907070497</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	6.65 %
Beregnet innfridd:	25.08.2053
Opprinnelig lånebeløp:	8 300 000
Lånesaldo 01.01:	8 268 900
Avdrag i perioden:	5 047 189
<b>Lånesaldo 31. 12:</b>	<b>3 221 711</b>
Saldo 5 år frem i tid:	2 939 452

## Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31. 12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907070497	42	48 021	2 016 882
	6	47 764	286 584
	6	42 952	257 712
	6	42 664	255 984
	12	33 714	404 568

## Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Påløpt arbeidsgiveravgift	106	0
Påløpte feriepenger	751	0
Påløpte renter	4 098	10 149
Påløpte kostnader	29 155	0
<b>Sum</b>	<b>34 110</b>	<b>10 149</b>

## Note 16 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	6 552 070	1 345 332
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	226 365	-3 062 162
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-5 047 189	-31 100
Opptak lån	0	8 300 000
Årets endring disponible midler	-4 820 824	5 206 738
Disponible midler UB	1 731 245	6 552 070

## Resultat og balanse med noter for Askerlia Boligsameie 5.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Askerlia Boligsameie 5**

Styreleder	Gøran Søbye (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Christian Blix (sign.)	21.02.2025
Styremedlem	Heidi Karin Gundersen (sign.)	20.02.2025



Til årsmøtet i Askerlia Boligsameie 5

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert sameiet Askerlia Boligsameie 5s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo  
KPMG AS

Svein Wiig  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Wiig, Svein Christian

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-02-25 08:59:44 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8EBOS-0WVIZ-76FSN-5EBDQ-ZUQW-UPM7J

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

## Resultatregnskap Askerlia Fellesråd, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	4 128 668	3 253 723	3 754 100	0
Annen driftsinntekt	2	820 729	813 716	795 000	0
Sum inntekter		4 949 397	4 067 439	4 549 100	0
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	3	448 413	408 478	469 000	0
Kostnad lokaler	4	2 924 790	2 876 096	3 129 000	0
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	0	66 241	80 000	0
Reparasjon og vedlikehold	6	849 871	1 179 892	900 000	0
Annen driftskostnad	7	401 642	295 611	401 000	0
Sum kostnader		4 624 717	4 826 318	4 979 000	0
Resultat før finansielle poster		324 680	-758 879	-429 900	0
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt	8	31 211	18 914	0	0
Sum finansielle poster		31 211	18 914	0	0
Årsresultat		355 891	-739 965	-429 900	0

## Balanse Askerlia Fellesråd, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse innbetalinger		27 486	288 203
Andre fordringer	9	288 213	278 636
Sum fordringer		315 699	566 839
Bankinnskudd, kasse o.l	10	1 165 045	503 641
Sum omløpsmidler		1 480 743	1 070 480
Sum eiendeler		1 480 743	1 070 480

## Balanse Askerlia Fellesråd, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
<b>Egenskapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	1 253 690	897 799
Sum egenkapital		1 253 690	897 799
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		205 465	152 458
Forskudd innbetalinger		20 677	20 677
Annen kortsiktig gjeld	12	911	-454
Sum kortsiktig gjeld		227 053	172 681
Sum gjeld		227 053	172 681
Sum egenkapital og gjeld		1 480 743	1 070 480

Askerlia Fellesråd

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Anne Granerud  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Mari-Anne Finckenhagen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Hanna-Karin Englund  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Torbjørn Olsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Line Wulff  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Gøran Søybye  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Stein Karlsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Christian Skrede  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kjell Gran  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Cathrine Knutzen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Knut Inge Apesland  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ida Øiesvold  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000.- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

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

## Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	4 119 868	3 244 923	3 745 300	0
Festeavgift	8 800	8 800	8 800	0
<b>Sum</b>	<b>4 128 668</b>	<b>3 253 723</b>	<b>3 754 100</b>	<b>0</b>

## Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Parkering ute	805 729	798 716	780 000	0
Leieinntekter	15 000	15 000	15 000	0
<b>Sum</b>	<b>820 729</b>	<b>813 716</b>	<b>795 000</b>	<b>0</b>

## Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	393 000	358 000	411 000	0
Arbeidsgiveravgift	55 413	50 478	58 000	0
<b>Sum</b>	<b>448 413</b>	<b>408 478</b>	<b>469 000</b>	<b>0</b>

Ingen faste ansatte

#### Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	7 500	4 500	5 000	0
Renovasjon, vann, avløp o.l.	376 229	361 391	431 000	0
Vaktmestertjenester	1 675 500	1 352 000	1 700 000	0
Lys, varme, energi	18 971	0	0	0
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	846 591	1 009 854	918 000	0
Sommer- og vinterkostnader	0	148 351	75 000	0
<b>Sum</b>	<b>2 924 790</b>	<b>2 876 096</b>	<b>3 129 000</b>	<b>0</b>

#### Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	0	66 241	80 000	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>66 241</b>	<b>80 000</b>	<b>0</b>

#### Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	130 799	0	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	230 104	687 150	300 000	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	619 768	361 943	400 000	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	200 000	0
<b>Sum</b>	<b>849 871</b>	<b>1 179 892</b>	<b>900 000</b>	<b>0</b>

#### Note 7 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	86 161	82 230	85 500	0
Honorar for juridisk bistand	267 119	160 413	250 000	0
Elektronisk kommunikasjon	3 416	0	0	0
Porto og andre frsendelseskostnader	0	100	2 000	0
Kontingent, ikke fradragsberettiget	4 800	4 500	4 500	0
Gave, ikke fradragsberettiget	1 365	0	3 000	0
Forsikringspremie	11 059	10 906	11 000	0
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	16 647	16 205	25 000	0
Bank og kortgebyrer	1 688	8 151	10 000	0
Kostnader for bomiljøtiltak	9 387	13 106	10 000	0
<b>Sum</b>	<b>401 642</b>	<b>295 611</b>	<b>401 000</b>	<b>0</b>

#### Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	77	0	0	0
Renter plasseringskonto	29 989	17 772	0	0
Finansinntekt	1 145	1 142	0	0
<b>Sum</b>	<b>31 211</b>	<b>18 914</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Note 9 - Andre fordringer**

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering kostnader	96 867	80 619
Andre kortsiktige fordringer	191 346	198 016
<b>Sum</b>	<b>288 213</b>	<b>278 636</b>
Kortsiktige fordringer		

### Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	310 615	78 477
Sparekonto Boligbanken	854 430	425 165
<b>Sum</b>	<b>1 165 045</b>	<b>503 641</b>

Skattetrekkkonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkkonto for ABBLs klienter

### Note 11 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
<b>Opptjent egenkapital</b>		
<b>Annen egenkapital</b>		
IB annen egenkapital	897 799	1 637 764
Fra årets resultat	355 891	-739 965
Sum annen egenkapital	1 253 690	897 799
Sum egenkapital	1 253 690	897 799

### Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Skyldig arbeidsgiveravgift	-454	-454
Utleggskonto	1 365	0
<b>Sum</b>	<b>911</b>	<b>-454</b>

### Note 13 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	897 799	1 637 764
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	355 891	-739 965
Årets endring disponible midler	355 891	-739 965
Disponible midler UB	1 253 690	897 799

**Avdeling uteområde**

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
<b>Inntekter</b>		
<b>Kostnader</b>		
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	42 000	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	141 818	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	576 596	0
Sum kostnader	760 414	0
Resultat før finansielle poster	-760 414	0
<b>Finansielle poster</b>		
Årsresultat	-760 414	0

**Avdeling bomiljø**

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2023	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>				
<b>Kostnader</b>				
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	8 125	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	24 422	0	0	0
Annen driftskostnad	3 671	0	0	0
Sum kostnader	36 218	0	0	0
Resultat før finansielle poster	-36 218	0	0	0
<b>Finansielle poster</b>				
Årsresultat	-36 218	0	0	0

## Avdeling uteparkering

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>				
Inntekter garasjedrift	805 729	798 716	0	0
Sum inntekter	805 729	798 716	0	0
<b>Kostnader</b>				
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	656 530	873 836	0	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	79 124	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	18 750	0	0	0
Elektronisk kommunikasjon	3 416	0	0	0
Sum kostnader	757 819	873 836	0	0
Resultat før finansielle poster	47 910	-75 119	0	0
<b>Finansielle poster</b>				
Årsresultat	47 910	-75 119	0	0

## Resultat og balanse med noter for Askerlia Fellesråd.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For Askerlia Fellesråd

Styreleder	Anne Granerud (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Cathrine Knutzen (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Christian Skrede (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Knut Inge Apesland (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Kjell Gran (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Hanna-Karin Englund (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Mari-Anne Finckenhagen (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Ida Øiesvold (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Line Wulff (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Gøran Søbye (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Stein Karlsen (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Torbjørn Olsen (sign.)	24.02.2025



Til årsmøtet i Askerlia Fellelsråd

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert sameiet Askerlia Fellelsråds årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo  
KPMG AS

Svein Wiig  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Wiig, Svein Christian

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-02-28 08:38:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HG3LX-UU-C4X-V12AT-01FOT-EJOFU-MLD06

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

## Askerlia Fellesråd

### Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

2024 har vært ett år med flere store saker i Fellesrådet.

Garasjesamvirket er besluttet avvirket og Fellesrådet har tatt over drift og ansvar for garasjeanleggene.

Det har vært gjennomført Ekstra ordinære Generalforsamlinger i samtlige 12 Sameier for og avgjøre salg og utvikling av tomtearealer nedenfor sameie 3 og 4 og mellom sameie 5 og 11

Dette har vært den store saken i år og vil fortsette og være det i 2025

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Anne Granerud, Ove Jensens vei 12  
Styremedlem, Line Wulff, Huldreveien 51  
Styremedlem, Knut Inge Apesland, Huldreveien 75  
Styremedlem, Mari-Anne Finckenhagen, Huldreveien 85  
Styremedlem, Kjell Gran, Huldreveien 95  
Styremedlem, Torbjørn Olsen, Huldreveien 21  
Styremedlem, Gøran Søybye, Huldreveien 33  
Styremedlem, Stein Karlsen, Huldreveien 55  
Styremedlem, Cathrine Knutzen, Ove Jensens vei 5  
Styremedlem, Christian Skrede, Huldreveien 7  
Styremedlem, Ida Øiesvold, Huldreveien 27  
Styremedlem, Hanna-Karin Englund, Huldreveien 17

Styremedlemmene i sameiene er varamedlem for sin styreleder

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

### Bygninger og forsikringer

Fellesrådet består av ingen medlemmer. Selskapets navn er Askerlia Fellesråd med org.nr.: 997385098 i Asker kommune.

Askerlia Fellesråd er ikke selv eier av bygninger eller annen fast eiendom, men er tillagt forvaltningsansvar for festet tomt: Gnr 6/Bnr 272, Bnr 274, Bnr 373, Bnr 374, Bnr 387 og Bnr 388 i Asker kommune. Denne tomten utgjør alt uteareal som tilligger blokkbebyggelsen i Askerlia.

#### **Forsikringer.**

Styret har ansvarsforsikring

### HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Askerlia Fellesråd bruker ABBLs HMS system som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Alle boligsselskap er pålagt etter internkontrollforskriften å ha et eget hms-system. Internkontroll innebærer vern om liv, helse og materielle verdier, samt det å skape et godt bomiljø for dem som bor der. Skulle en ulykke skje kan det bli stilt spørsmål fra forskjellige myndigheter (Politi, Branntilsynet, Eltilsynet og Arbeidstilsynet) og Forsikringsselskapet om internkontrollen.

Et HMS system skal bl.a. bestå av:

1. Informasjon om aktuelle risikoområder
2. Informasjon om aktuelle lover og forskrifter
3. Rutiner som beskriver hvordan en følger opp det forebyggende arbeidet og hvem som har ansvar for hva
4. Informasjon om krav til eventuell opplæring
5. Hjelpemidler som sjekklister og skjemaer for å følge opp og dokumentere forholdene i boligselskapet
6. System for rapportering og håndtering av feil og mangler (avvik)
7. Rutine for minimum en årlig gjennomgang for å se til at det systematiske hms-arbeidet blir fulgt opp på en hensiktsmessig måte

## Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr 355 891,- mot et budsjettert underskudd på kr. 429 900,-. Avviket skyldes i hovedsak økte felleskostnader og noe lavere driftskostnader enn budsjettert.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

## Styrets arbeid

Styret har avholdt 12 møter og behandlet 105 saker

## Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

- Reparert asfalt, der den var skadet.
- Reparasjon av snorer og stolper på parkeringsplassene.
- Oppmaling av parkeringsplasser, hvor linjene er avskallet.
- Utvidet antall gjesteplasser på parkeringen ettersom som flere biler har fått plass i garasjene. Dette fortsetter også i 2025.
- Erstattet noen av lekeapparatene.
- Reparert nedrast mur ved Sameie 11
- Krattrydding bak sameiene 3, 4, 11 og 12

## Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

- Utskifting av noen lekeapparater samt etterfylle bark på lekeplassene.
- Ettersyn og vedlikehold på uteparkeringen.
- Kantstein Sameie 5.
- Krattrydding/felle tørrgraner nedenfor sameie 5.
- Vurdere videre planering med jord bak sameie 7.
- Feiing av garasjene

## Kommende 5-års periode

- Det vil fortsatt være fokus på fjerning av underskogen bak og foran alle sameiene.

- Planere/utvide plenen bak Sameie 11
- Det planlegges for utskifting av kantstein foran de resterende sameiene de neste årene.
- Sjekk av sandfang ligger inne som en skriftlig avtale annen hvert år. Bli allikevel sjekket på våren ved mye strøing vinterstid, om ekstra tømming er nødvendig.

#### **Styret i Askerlia Fellesråd**

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.03.2025

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 5 mandag 24.03.2025 kl. 18:00  
Sted: Møterommet i Syrdalsbygget, under Coop Extra.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Cecilie M. Pettersen v/ABBL

### 1.2 Valg av protokollfører

**Vedtak:**

Cecilie M. Pettersen v/ABBL

### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

**Vedtak:**

Tatt til orientering. Til stede var 9 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 2 fullmakter, totalt 11 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Cecilie M. Pettersen

### 1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

**Vedtak:**

Christian Blix

### 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

**Vedtak:**

Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

## 2. Styret informerer

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

## 3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

**Vedtak:**

Regnskapet ble godkjent.

## **4. Godtgjørelse til det sittende styre**

### **Vedtak:**

Styret får kr 140.000,- til intern fordeling.

## **5. Budsjett for 2025**

Se vedlagte budsjett for 2025.

### **Vedtak:**

Styrets budsjett tatt til orientering.

## **6. Askerlia Fellesråd årsregnskap og årsmelding for 2024**

### **Vedtak:**

Tatt til orientering.

## **7. Valg**

### **7.1 Valg av styreleder**

Gøran Søybye fratrer sitt styreverv som styreleder og det må velges ny styreleder.

Valgkomiteens innstilling:  
Christian Blix - velges for 1 år

### **Vedtak:**

Christian Blix - valgt for 1 år

### **7.2 Valg av styremedlemmer**

Valgkomiteens innstilling:

Alexander Nygaard - velges for 1 år

Heidi Gundersen - velges for 2 år

### **Vedtak:**

Alexander Nygaard - valgt for 1 år

Heidi Gundersen - valgt for 2 år

### **7.3 Valg av varamedlemmer**

Valgkomiteens innstilling:

Jacob W. Lauritzen - velges for 2 år

Joachim Hansen - velges for 2 år

### **Vedtak:**

Jacob W. Lauritzen - valgt for 2 år

Joachim Hansen - valgt for 2 år

#### **7.4 Valg av valgkomité**

Ståle Strand Mortensrud - velges for 1 år

Christine Wettre - velges for 1 år

Valgkomiteen ønsker også at en til melder seg på årsmøte til å sitte i valgkomiteen.

#### **Vedtak:**

Ståle Strand Mortensrud - valgt for 1 år

Christine Wettre - valgt for 1 år

#### **7.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling**

#### **Vedtak:**

Christian Blix

Hvor intet annet fremkommer, var samtlige vedtak enstemmige.

## Protokoll for Askerlia Boligsameie 5

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Cecilie M. Pettersen (sign.)	27.03.2025
Protokollvitne	Christian Blix (sign.)	27.03.2025

# SAMEIEVEDTEKTER FOR ASKERLIA BOLIGSAMEIE 5

Vedtatt på konstit. årsmøte 24. august 1988,  
endret på årsmøte 20.nov. 1996, 26. mars 1998, 26. mars 2003, 14. april 2004, 26. mars 2007,  
24. februar 2016  
Sist endret på ordinært årsmøte 27. februar 2018.

## § 1 Generelt

Sameiets navn er "Askerlia Boligsameie 5".

Sameiet består av 72 seksjoner av eiendommen gnr. 6 bnr. 726 i Asker i henhold til oppdelingsbegjæring, tinglyst 06.04.1988.

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

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøte, jfr. § 12.

## § 2 Rett til bruk av seksjon og fellesareal

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken. Sameiebrøken er fastsatt etter areal. Med eierseksjon forstås sameieandel i bygning når det er knyttet enerett til bruk av seksjonen.

Videre har seksjonseierne rett til å bruke sameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Fellesareal er de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene. Som fellesareal regnes blant annet trapper, ganger, heiser, tomteanlegg, veier, fellesinnretninger mv.

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

Styret eller den styret gir fullmakt har adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

### § 3

#### Rettslig rådighet over seksjon

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Seksjonseier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne.

### § 4

#### Seksjonseiernes plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styret. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere i sameiet.

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Styret kan kommunisere med alle eierne og leietakerne elektronisk. Det er den enkelte eiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret vil kommunikasjonen skje pr. post.

### § 5

#### Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han selv har satt opp.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er ansvarlig for vedlikehold av vann, varme og sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte bruksenhet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for.

Det er en forutsetning at alt vedlikehold og rehabiliteringer blir fagmessig utført etter gjeldene lover og forskrifter. Alt arbeid som berører vann/avløp eller elektriske installasjoner skal utføres av autoriserte fagfolk, og slik utført arbeid skal kunne dokumenteres på et senere tidspunkt.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også den indre del av terrassen, inkludert sluk/avløp ,det vil si den delen som ikke sees utenfra.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

## **§ 6 Sameiets plikter**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bursenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Sameiet skal blant annet:

- a) vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantning, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art,
- b) besørge vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder garasjeanlegg, trappeoppganger, ytre inngangsdører og andre innvendige fellesarealer, utskifting av vinduer og dører, samt vedlikehold av felles rør og ledninger.

## **§ 7 Forandringer av seksjon og fasade**

Seksjonseier må ikke uten godkjenning fra sameiets styre foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskifting av dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, markise og varmpumpe eller endring av utvendige farger.

## **§ 8 Felleskostnader og fellesinntekter**

Sameiets utgifter skal fordeles på seksjonseierne etter størrelsen på seksjonseierbrøkene. Den enkelte seksjonseier skal betale et å kontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond/vedlikeholdsfond.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnadene.

## **§ 9 Forsikring**

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 23.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

## **§ 10 Avsetning til vedlikehold**

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

## **§ 11 Mislighold**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegge seksjonseieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jf. eierseksjonsloven § 38.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietakere og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller til eiendommen for øvrig.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 39. Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

## **§ 12 Årsmøtet og innkalling til årsmøte**

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes årsmøte. Innkallingen skal skje med minst 8, høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsmelding med revidert regnskap. Innkallingen skal være skriftlig.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å opplyse/informere styret om sin e-post adresse.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som tilsammen har minst 10 % av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Årsmøte ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

### **§ 13**

#### **Saker som skal behandles på ordinært årsmøte**

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- a) konstituering,
- b) styrets årsmelding,
- c) godkjenning av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap,
- d) eventuell godtgjørelse til styret,
- e) driftsbudsjett,
- f) valg av revisor
- g) valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer dersom noen av disse er på valg,
- h) valg av valgkomite på minst 2 medlemmer
- i) andre saker som er nevnt i innkallingen.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter eierseksjonsloven § 44 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. 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. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og alle stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

### **§ 14**

#### **Møteledelse og protokoll**

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede.

### **§ 15**

#### **Årsmøtets myndighet og flertallskrav**

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for 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) vedtektsendringer.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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, beslutes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
- b) oppløsning av sameiet,
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
- e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
- f) endring i fordeling av felleskostnader,
- g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

## **§ 16 Inhabilitet**

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

## **§ 17 Styret**

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og to styremedlemmer samt to varamedlemmer, valgt av årsmøtet. Funksjonstiden for styremedlemmer er to år, dog slik at ett styremedlem etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges også for to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styreleder velges ved særskilt valg i årsmøtet. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.

Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven, vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. eierseksjonsloven § 60.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær, av valgt møteleder.

Styremøte avholdes når det finnes nødvendig, dog minst to ganger i året.

### **§ 18 Forretningsfører**

Styret ansetter, sier opp av avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret kan delegerer deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter esl. § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret.

Forretningsføreren forestår den daglige driften av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseiere og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

### **§ 19 Mindretallsvern**

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **§ 20 Regnskapsførsel og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på årsmøtet.

### **§ 21 Tvister**

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

**§ 22**  
**Vedtaksendring**

Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf eierseksjonsloven §28 annet ledd.

**§ 23**  
**Legalpant**

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31.

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med 25.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 80% av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler. Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonen.

**§ 24**  
**Oppløsning og medlemskap**

Enhver seksjonseier har rett og plikt til medlemskap i sameiet. Sameiet kan ikke endres eller oppløses uten bankens samtykke, så lenge det hviler banklån på eiendommen.

Sameiet har rett og plikt til medlemskap i Askerlia Fellestråd. Askerlia Fellestråd er en fellesorganisasjon for de 12 sameiene. Fellestrådet representeres av styreleder i de 12 sameiene. Til dekning av Fellestrådets kostnader betaler sameiet forskuddsvis hver måned en driftsandel til Fellestrådet. Driftsandelen fastsettes ut ifra Fellestrådets budsjett og fordeles ut ifra den totale sameiebrøk for de 12 sameiene.

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

**§ 25**  
**Eierseksjonsloven**

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

## HUSORDENSREGLER

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene nedenfor blir overholdt. Reglene er satt opp for å ivareta sameiets felles interesser, og for å legge grunnlag for orden, ro og hygge i hjemmene.

### 1. LEILIGHETEN SKAL IKKE BENYTTES SLIK AT ANDRE BEBOERE SJENERES.

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten. All unødig støy, som snekring, banking og boring er kun tillatt:

- ✓ Hverdager mellom 07.00 – 20.00
- ✓ Lørdager mellom 09.00 - 18.00
- ✓ Søndager mellom 13.00 – 18.00.

### 2. OPPGANGEN – RENHOLD/ORDEN

Det er ikke tillatt å lagre eller sette sykler, barnevogn, ski, kjelker eller andre eiendeler i oppgangen eller foran inngangen til leilighetene. Nevnte eiendeler må oppbevares i egen bod/leilighet, med unntak av sykler, som kan lagres i sportsbod i 1. uetg. Det er også mulig å leie skap for oppbevaring av barnevogn. Kast ikke reklamesendinger/brosjyrer i inngangspartiet. Det samme gjelder kjellergangen. Hold oppgang og kjellergang ryddig slik at adkomst og renhold kan bli utført uten hindringer. Det er heller ikke tillatt å hensette/lagre eiendeler foran vinduene i 1. uetg. Det er ikke tillatt å luften gjennom entrédøren.

### 3. BRUK AV BALKONGENE

Banking og risting av tøy, sengetøy, tepper mv må ikke foregå ut gjennom vinduer, fra balkonger eller i nærheten av opphengt tøy. Det er ikke tillatt å tørke tøy over balkongrekkverket. Bruk av vann på balkongen til vask, vanning av blomster og lignende skal foretas varsomt slik at naboene under ikke sjeneres. Det er forbudt å bruke salt eller lignende til smelting av is eller snø på terrassegulvet.

### 4. TERRASSER/FASADER

Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som påvirker husets utseende, for eksempel maling, markiser, skilt eller andre faste innredninger, herunder montering av utendørs hyller m.m.. Markiser kan maksimalt stikke 0,5 meter utenfor balkongens ytterkant og fargen på markiseduken skal være rød og gråstripet. Det er ikke tillatt å montere varmpumper på verandaene. All lagring av husgeråd, gamle møbler m.m. er forbudt på balkongen. Det er strengt forbudt å oppføre bod, skap, hyller o.l. på balkongene over balkongrekkverkets overkant (1,10 meter).

Det må søkes skriftlig til styre før montering av parabolantenne. En eventuell tillatelse forutsetter blant annet at slikt utstyr kun kan settes opp på fasaden mot Bondivann.

Videre har tillatelsen kun gyldighet frem til det tidspunkt TV-kanalen kan tas inn via bredbåndsnettet i sameiet. Eierne av parabolantennen plikter deretter å demontere denne. Brudd på dette punkt vil medføre påbud fra styret om riving - uten kostnader for sameiet.

Sameier/beboer har selv ansvar for maling/beising av yttervegger, gulv, vindusrammer og balkongrekkverk etter nærmere anvisning av styret.

5. BRUK AV FELLESOMRÅDENE

Fellesarealene må behandles pent og hensynsfullt. All utlegging av mat til dyr på fellesarealet er ikke tillatt.

6. DYREHOLD.

Hund og kattehold skal ikke vær til sjenanse for andre beboere. Vennligst se regler for husdyr nedenfor.

7. KJØRING MED MOTORKJØRETØY INNEN BOLIGSAMEIETS OMRÅDE.

Kjøring med motorkjøretøyer på gangveier og plenområdet er ikke tillatt. Det er tillatt å parkere kun på angitte områder - se skilting. Bilvrak og avskiltede biler kan ikke henses på sameiets parkeringsplasser eller innenfor sameiets område. Overtredelse av dette forbudet medfører omgående borttauing for beboers regning. De til enhver tid gjeldende regler for kjøring og parkering på gangveiene, må følges av beboerne. Unntatt er kjøring som ledd i nødvendig transport; f. eks. ved sykdom, transport av tunge kolli og lignende. Nødvendig kjøring skal foregå i gangfart.

8. RENOVASJON - HÅNDBLING AV AVFALL

Asker kommune har gjennomført ordningen med kildesortering, og sortering skal foregå på følgende måte: Matavfall skal samles i egne grønne poser og kastes i beholder merket: matavfall. (plastposer skal ikke kastes i denne beholderen) Aviser/blader, pappesker, melkekartonger mv. slås sammen/rives i stykker før de kastes i beholder merket: papir/papp. Plastemballasje legges i beholder merket: plastemballasje Glass- og metallemballasje kastes i beholdere ved Coop Extra eller ved beholder ved blokk 7, merket: glass/metall. Restavfall er det som er igjen når det ovennevnte avfallet er sortert ut og legges i beholder merket: restavfall. Farlig avfall er maling, beis olje. Spraybokser, batterier mv. Slikt avfall mp eieren selv levere til Shellstasjonen eller Yggeset avfallspark (Heggedal) EE- avfall er elektrisk og elektronisk avfall (hvitevarer, radio og tv, datautstyr, mobiltelefoner, lyspærer mv). Slikt avfall må leveres til el- butikker eller til Yggeseth avfallspark.

OBS: Se nærmere informasjon fra Asker kommune og oppslag på infotavla i oppgangene eller på avfallsbeholderne.

9. INNGANGSDØRENE OG KJELLERDØRENE

Inngangsdørene og kjellerdørene skal til enhver tid holdes låst. Lys i kjeller og annet fellesrom skal slukkes når disse forlates. Den sameier som fjernåpner inngangsdøren med sin portåpner står ansvarlig for at ikke uvedkommende slippes inn. Reklame skal henvises til å legges på trappen.

## 10. KLAGER

Eventuelle klager over brudd på disse regler leveres skriftlig til styret i sameiet.

## 11. OM HUSORDENSREGLENE

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet, jfr vedtektenes § 13. Husordensreglene kan endres med alminnelig flertall på sameiermøtet.

## 12. PARKERING PÅ FELLESOMRÅDENE

Vedlagte «Bestemmelser for parkering på fellesområdene til Askerlia 1-12» inngår i husordensreglene.

- ✓ Vedtatt på sameiermøte 16.05.1988
- ✓ Revidert på sameiermøtet 25.04.2006.
- ✓ Revidert på sameiermøtet 12.03.2008.
- ✓ Revidert på sameiermøtet 26.04.2012
- ✓ Revidert på sameiermøtet 24.02.2016
- ✓ Senest revidert på årsmøtet 13.03.2024

### Kommentarer til pkt 1

Reglene ovenfor er ikke laget for å legge en demper på en normal levemåte. Det vil alltid være forskjellig oppfatning av hva som er riktige tidspunkter for ro, men i et sameie der mange mennesker lever tett innpå hverandre er det nødvendig at den enkelte beboer kan forholde seg til faste tidspunkter.

Vi må også være oppmerksomme på at det er svært lytt mellom leilighetene, og at dette kanskje ikke merkes så godt av den som lager litt mer støy enn naboene liker. Banke-/dunkelyder høres nesten bedre hos andre, og kan forplante seg svært langt.

I den varme årstid bør man huske at lyden også forplanter seg svært godt utendørs.

Ved legging av tregulv øker lydgjennomgangen kraftig, selv om gulvet er lagt "flytende". Dette medfører at beboere med slike gulv må ta tilsvarende mer hensyn til sine naboer.

Støyende aktiviteter slik som oppussing, fest o.l. skal varsles i rimelig tid.

### Kommentarer til pkt 2

Oppgangen er en del av boligsameiets "ansikt utad". Hver enkelt beboer har ansvar for at oppgangen er ren og ryddig.

#### Kommentarer til pkt 4

Med fasadeendringer forstås alle forandringer/tillegg så som leegger og lignende som endrer bygningens fasader. Selv om disse forhold oftest rammes av bygningslov og forskrifter, er forholdet nødvendig å påpeke for vår egen trivsel

Når det gjelder lagring og andre skjemmende installasjoner, vil det normalt ikke gjelde for ting under høyde av rekkverk og balkongkasser, men alt som «lagres» i høyden. Endringer av fasadens farge er likeledes ikke tillatt.

#### Kommentarer til pkt 7

Beboerne (særlig barna) har krav på å føle seg trygge på borettslagets område. I tillegg er kjøring og parkering på gangveiene til sjenanse for de øvrige beboere. Det henstilles til beboerne å være varsomme med «nødvendig» kjøring.

### **Askerlia boligsameier - Regler for husdyrhold**

Disse reglene for å eie/holde kjæledyr i Askerlia Boligsameier inngår i alle sameienes Husordensregler og er samtidig regler for lufting og ferdsel med dyret ute i boligsameienes fellesområder. Brudd på disse reglene anses som brudd på Husordensreglene.

1. Person med ansvar for hund plikter å ha kontroll på hunden slik at den ikke forulemper eller sjenerer andre dyr eller mennesker. Barn bør ikke uten tilsyn av voksne lufte hund.
2. Det må særskilt påses at det ikke voldes ulempe med ekskrementer fra hunden der barn ferdes eller leker, eller de områder som brukes til fritidsaktiviteter. Hundepose skal alltid brukes.
3. Innenfor sameienes områder skal hunden alltid føres koblet ved fot. (Holdes i kort bånd inntil fører).
4. Hund eller katt må ikke etterlates alene i leilighet over lengre tid. Hvis dyret lager støy og er til sjenanse for andre faller dette inn under Husordensreglenes bestemmelser om ro og hensyn til andre.
5. Mating av katter skal ikke foregå utendørs. Fremmede katter skal absolutt ikke mates eller settes frem mat/vannskåler til da dette er likestilt med å påta seg matmorsrolle av annens katt. Mating av løskatter er å påta seg eieransvar og vedkommende pålegges de plikter som dyreeier har.
6. Eiere av utekatter plikter å sterilisere/kastrere sine katter. Kattene skal også chippes- eller øremerkes, og de bør bære halsbånd merket med eiers navn/adr./tlf. Disse regler er vedtatt på møte i Askerlia Fellesråd 13.mars 2006. Gjentatte brudd på reglene vil medføre at styret i boligsameiet vil måtte foreta prosedyre i henhold til boligsameiets Husordensregler og Vedtekter samt loven om eierseksjoner.



## Bestemmelser for P-plass på fellesområdene:

Disse bestemmelsene erstatter Askerlias tidligere *Reglement for parkering* av 18.03.2005.

Parkeringselskapet P-Service AS er engasjert for etablering, administrasjon, kontroll og håndheving av uteparkeringen i Askerlia Boligsameier 1–12 og følger standardvilkår for håndheving av private parkeringsreguleringer (parkeringsforskriften).

### PARKERINGSORDNING FOR ASKERLIA BOLIGSAMEIER

1. P-plassene er forbeholdt eiere/beboere i sameiene med en registrert bil/motorvogn samt besøkende registrert med besøkers bil- og tlf. nummer og med tidsperiode besøket vil vare.
2. Parkering skal kun skje på oppmerkede/tilviste plasser som er avsatt til dette formål. Moped/motorsykkel skal stilles på oppmerkede MC-plasser.
3. P-plassene kan kun benyttes til parkering av registrert personbil eller varebil. Bilens lengde må ikke overstige fem – 5 – meter. Parkering utenfor oppmerket område er ikke tillatt, hvilket innebærer at alle hjul skal befinne seg innenfor merkelinjen.
4. Det er ikke tillatt med parkering av tunge kjøretøy (>3500kg) eller å oppta plassene med uregistrerte/avskilte kjøretøy, campingbil/-vogn, tilhengere, bildekk eller løsøre.
5. Gjesteparkeringsplassene skal ikke benyttes av beboere, kjøretøyer registrert på beboere eller av kjøretøyer registrert på personer bosatt utenom det geografiske området Askerlia.
6. Ekstra lange kjøretøy, og kjøretøy med tilkoblet henger, kan benytte plassene på oversiden av garasjehus 2 for begrenset tid og formål. Synlig dispensasjon må skaffes fra styret i sameiet.
7. Biler parkert med direkte utkjøring til kommunal vei (Huldreveien) skal av sikkerhets-grunner parkere med front ut mot veien. (jfr. Asker kommune, Kommunalteknisk avd.).
8. I bo området er det tillatt med stans for synlig av / pålessing. Ved behov for korttids parkering på gang- eller stikkvei (håndverkere, ved flytting mv.), må det innhentes et særskilt tidsbegrenset parkeringsbevis fra styret. Parkeringstillatelsen (P-kort fra P-service AS) skal plasseres godt synlig i kjøretøyets frontrute, for kontroll.

Det kan være behov for å tømme parkeringsplassen ved brøyting, oppmerking, feiing, vårrengjøring osv. Som regel vil dette være planlagte oppgaver som varsles i god tid.

### Ovennevnte bestemmelser betyr at:

- Alle kjøretøy som skal ha rett til parkering må registreres før parkering kan starte.
- De som har garasje plass i felles garasjeanlegg benytter kun disse.
- Kjøretøy som tilhører arbeidsgiver, samt slektninger og venner på besøk kan også registreres, slik at de kan parkere.
- Den enkelte sameier vil få tilgang til en nettside der man kan registrere egne kjøretøy. Bruk linken/web-adressen: <http://leie.p-service.no>
- Det vil være mulig til enhver tid å ha inntil 2 aktive parkeringstillatelser pr. sameier. Leie av plassen fornyes den første i hver måned inntil bruker selv avslutter leien. P-plass nr. tildeles.
- Dersom du får gjester/håndverker med behov for parkering, kan du registrere bilnummeret via linken/web adressen: <http://gjest.p-service.no> 2098/2098. Bekreftelse fås ved å oppgi epost i feltet for E-post
- Når et kjøretøy er registrert med en slik tillatelse, kan det maksimalt stå parkert i inntil 3 døgn. Den som besøkes plikter å informere besøkende om regler for gjesteparkeringen.
- Ved flytting vil sameiers/beboers tilgang til nettsiden deaktiveres og parkeringstillatelser slettes.

Spørsmål om selve parkeringsordningen rettes fortrinnsvis til sameiestyrets epost-adresser..

### Kontrollavgifter og sanksjoner

Spørsmål vedrørende kontrollavgifter eller parkeringsreguleringen **skal ikke** rettes til styreleder / styremedlemmer eller vaktmester, men direkte til **P-Service AS på tlf. 41 25 53 84**.

Klager på ilagt kontrollsanksjon skal sendes skriftlig til P-service på [www.p-klage.no](http://www.p-klage.no) (Klagefrist er 21 dager)

## Strømming & TV og Bredbånd

### Informasjon om strømming & TV og Bredbånd fra Borgen Antennelag og Telia Norge

Leiligheten du har overtatt har TeliaPlay med strømming- og TV signaler, og bredbånd fra Telia inkludert i felles kollektiv avtale. Det sameiet du tilhører er andelshaver i Borgen Antennelag som administrerer det kabelnett som er bygget og eiet av andelshaverne.

Antennelaget har på vegne av andelshaverne forhandlet frem en meget gunstig fellesavtale med Telia på strømming & TV og bredbånd. [Telia skylagrings tjeneste](#) er inkludert i bredbåndsabonnementet, med ubegrenset lagringskapasitet.

Alle beboere har inkludert i husleien TV dekoder Telia box med faste tv-kanaler + 50 individuelle valgpoeng til å velge inn strømmetjenester og TV-kanaler, se meny på <https://www.telia.no/tv/>.

Boligsammenslutning har en Flex avtale med Telia.

Beboerne har 3 ulike alternativer de kostnadsfritt kan velge mellom.

Du kan kun ha ett av alternativene om gangen:

- 1: Strømming & TV med 50 valgfrie poeng og Bredbånd 100 Mbps.
- 2: Strømming & TV med 50 + 60 valgfrie poeng.
- 3: Bredbånd 750 Mbps.

Hver enkelt beboer står fritt til individuelt å kjøpe premium TV og film kanaler, eller å oppgradere til raskere bredbånd til rabatterte priser. Det er også mulighet til å velge Telia mobilabonnement. Se [telia.no/samlet](https://telia.no/samlet)

Slike individuelle avtaler inngås av den enkelte direkte med Telia, eller ved å oppsøke Telia Shop og tegne abonnement der.

Dekoder og modem får du ved å henvende deg til Telia Shop på Liertoppen eller Sandvika Storsenter. Eller du kan kontakte [telia.no/kundeservice/kontakt-oss/](https://telia.no/kundeservice/kontakt-oss/) eller på telefon 92405050 og bestille TV-dekoder og modem sendt pr post.

Når du flytter ut, se [telia.no/kundeservice/retur-av-utstyr](https://telia.no/kundeservice/retur-av-utstyr)

### Hvordan komme i kontakt med Telia

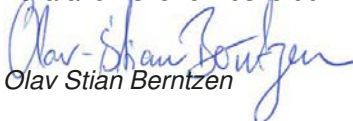
Se [telia.no/kundeservice/kontakt-oss/](https://telia.no/kundeservice/kontakt-oss/)

Kundeservice på telefon 924 05 050 eller via chat

For øvrige henvendelser, ta kontakt med styret i ditt sameie som kan formidle kontakt med Telia eller Borgen Antennelag.

Vi ønsker deg lykke til med våre tjenester og håper du blir fornøyd med disse.

Med vennlig hilsen  
Telia avd Asker & Buskerud

  
Olav Stian Berntzen



Oppdatert: Juni 2025

### FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbidssted Gnr. 6, bnr. 23, felt II, Borgen  
Arbeidets art Nybygg  
Bygningens art Boligblokk nr. 5.  
Byggherre Askerlis Borettslag, v/rådmannen, 1370 Asker.  
Byggemelder A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3.  
Ansvarshavende Overing. K. Monrad-Hansen, c/o A/S Selvaagbygg, Holmenvn. 19, Oslo 3.

Journalnr. 2507/67.

Avsluttende synsforretning

Ovennevnte byggearbeid er utført i samsvar med vilkårene for byggetillatelsen. Kontrollen er utført ved stikk-  
prøver.

  
Jakob Larsen

Bygningssjef

  
Trygve Hagen.

Asker og Bærum Boligbyggelag AL v/Petter Vangberg  
Leif Trondstads plass 7  
Postboks 385  
1337 SANDVIKA

<b>Deres ref.:</b>	<b>Vår ref.:</b> WCHERIF S06/3180	<b>Arkivnr.:</b> L42 &47-GBNR6/726 L24181/08	<b>Dato:</b> 18.08.2008
--------------------	---	--	----------------------------

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S06/3180.

**6/726 SNR 1 - 72 FERDIGATTEST - FASADEENDRING BOLIGBLOKK  
HULDREVEIEN 33 - 43 TILTAKSHAVER: ASKERLIA BOLIGSAMEIE 5**

Vi viser til anmodning om ferdigattest mottatt 05.06.2008

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 gir plan- og bygningsjefen herved ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis etter anmodning samt dokumentasjon for utført sluttkontroll og gjennomgang av kontrolldokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII og § 34.

Dokumentasjonen bekrefter at alle krav som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for angjeldende tiltak slik det er beskrevet i de tillatelser som er gitt.

Med vennlig hilsen

Wahid Cherif  
Ingeniør

Kopi til:  
Askerlia Boligsameie 5 v/Ingrid Wøien, Huldreveien 43, 1388 BORGEN

**PLAN- OG BYGNINGSSJEFEN**  
**Besøksadresse**  
Knud Askers vei 24  
1383 Asker  
**Postadresse**  
Postboks 353  
1372 Asker

**Telefon**  
66 90 90 00  
**Telefax**  
66 76 80 88  
**E-post**  
plan.bygning.@asker.kommune.no

**Bankgiro**  
6003 06 79000  
**Org.nr.**  
944 382 038 mva.

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 6, Bruksnr 726, Seksjonsnr 41	<b>Kommune:</b>	3203 Asker
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	1206 Askerlia
Veiadresse:	Huldreveien 37, gatenr 1042	<b>Valgkrets:</b>	5 Borgen
(fra bruksenhet)	1388 Borgen	<b>Kirkesogn:</b>	1070102 Vardåsen
Oppdatert:	01.01.2024	<b>Tettsted:</b>	801 Oslo

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. eierseksjon	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Ideell 940/63060	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	
<b>Etableringsdato:</b>	06.04.1988	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Formål:</b>	Bolig
<b>Areal:</b>		<b>Skyld:</b>		<b>Sameiebrøk:</b>	940/63 060
<b>Arealkilde:</b>				<b>Areal felles tomt:</b>	1 522,3 kvm
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om 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	3203/6/726	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2024	Mottaker	3203/6/726/0/1	0,0
		Mottaker	3203/6/726/0/2	0,0
		Mottaker	3203/6/726/0/3	0,0
		Mottaker	3203/6/726/0/4	0,0
		Mottaker	3203/6/726/0/5	0,0
		Mottaker	3203/6/726/0/6	0,0
		Mottaker	3203/6/726/0/7	0,0
		Mottaker	3203/6/726/0/8	0,0
		Mottaker	3203/6/726/0/9	0,0
		Mottaker	3203/6/726/0/10	0,0
		Mottaker	3203/6/726/0/11	0,0
		Mottaker	3203/6/726/0/12	0,0
		Mottaker	3203/6/726/0/13	0,0
		Mottaker	3203/6/726/0/14	0,0
		Mottaker	3203/6/726/0/15	0,0
		Mottaker	3203/6/726/0/16	0,0
		Mottaker	3203/6/726/0/17	0,0
		Mottaker	3203/6/726/0/18	0,0
		Mottaker	3203/6/726/0/19	0,0
		Mottaker	3203/6/726/0/20	0,0
		Mottaker	3203/6/726/0/21	0,0
		Mottaker	3203/6/726/0/22	0,0
		Mottaker	3203/6/726/0/23	0,0
		Mottaker	3203/6/726/0/24	0,0
		Mottaker	3203/6/726/0/25	0,0
		Mottaker	3203/6/726/0/26	0,0
		Mottaker	3203/6/726/0/27	0,0
		Mottaker	3203/6/726/0/28	0,0
		Mottaker	3203/6/726/0/29	0,0
		Mottaker	3203/6/726/0/30	0,0
		Mottaker	3203/6/726/0/31	0,0
		Mottaker	3203/6/726/0/32	0,0
		Mottaker	3203/6/726/0/33	0,0
		Mottaker	3203/6/726/0/34	0,0
		Mottaker	3203/6/726/0/35	0,0
		Mottaker	3203/6/726/0/36	0,0
		Mottaker	3203/6/726/0/37	0,0
		Mottaker	3203/6/726/0/38	0,0
		Mottaker	3203/6/726/0/39	0,0
		Mottaker	3203/6/726/0/40	0,0
		Mottaker	3203/6/726/0/41	0,0
		Mottaker	3203/6/726/0/42	0,0
		Mottaker	3203/6/726/0/43	0,0
		Mottaker	3203/6/726/0/44	0,0
		Mottaker	3203/6/726/0/45	0,0
		Mottaker	3203/6/726/0/46	0,0
		Mottaker	3203/6/726/0/47	0,0
		Mottaker	3203/6/726/0/48	0,0
		Mottaker	3203/6/726/0/49	0,0
		Mottaker	3203/6/726/0/50	0,0
		Mottaker	3203/6/726/0/51	0,0
		Mottaker	3203/6/726/0/52	0,0
		Mottaker	3203/6/726/0/53	0,0
		Mottaker	3203/6/726/0/54	0,0
		Mottaker	3203/6/726/0/55	0,0
		Mottaker	3203/6/726/0/56	0,0
		Mottaker	3203/6/726/0/57	0,0
		Mottaker	3203/6/726/0/58	0,0
		Mottaker	3203/6/726/0/59	0,0
		Mottaker	3203/6/726/0/60	0,0
		Mottaker	3203/6/726/0/61	0,0
		Mottaker	3203/6/726/0/62	0,0
		Mottaker	3203/6/726/0/63	0,0
		Mottaker	3203/6/726/0/64	0,0

			Mottaker	3203/6/726/0/65	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/66	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/67	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/68	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/69	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/70	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/71	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/72	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/6/726	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/6/726/0/1	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/2	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/3	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/4	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/5	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/6	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/7	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/8	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/9	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/10	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/11	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/12	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/13	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/14	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/15	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/16	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/17	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/18	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/19	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/20	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/21	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/22	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/23	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/24	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/25	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/26	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/27	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/28	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/29	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/30	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/31	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/32	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/33	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/34	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/35	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/36	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/37	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/38	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/39	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/40	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/41	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/42	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/43	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/44	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/45	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/46	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/47	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/48	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/49	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/50	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/51	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/52	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/53	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/54	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/55	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/56	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/57	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/58	0,0

			Mottaker	3203/6/726/0/59	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/60	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/61	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/62	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/63	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/64	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/65	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/66	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/67	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/68	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/69	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/70	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/71	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/72	0,0
Seksjonering	Forretning:	06.04.1988	Avgiver	3203/6/726	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/6/726/0/41	0,0

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

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Huldreveien 37	H0201	Bolig					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	72
Bygningsnr:	149842993			Antall etasjer:	6

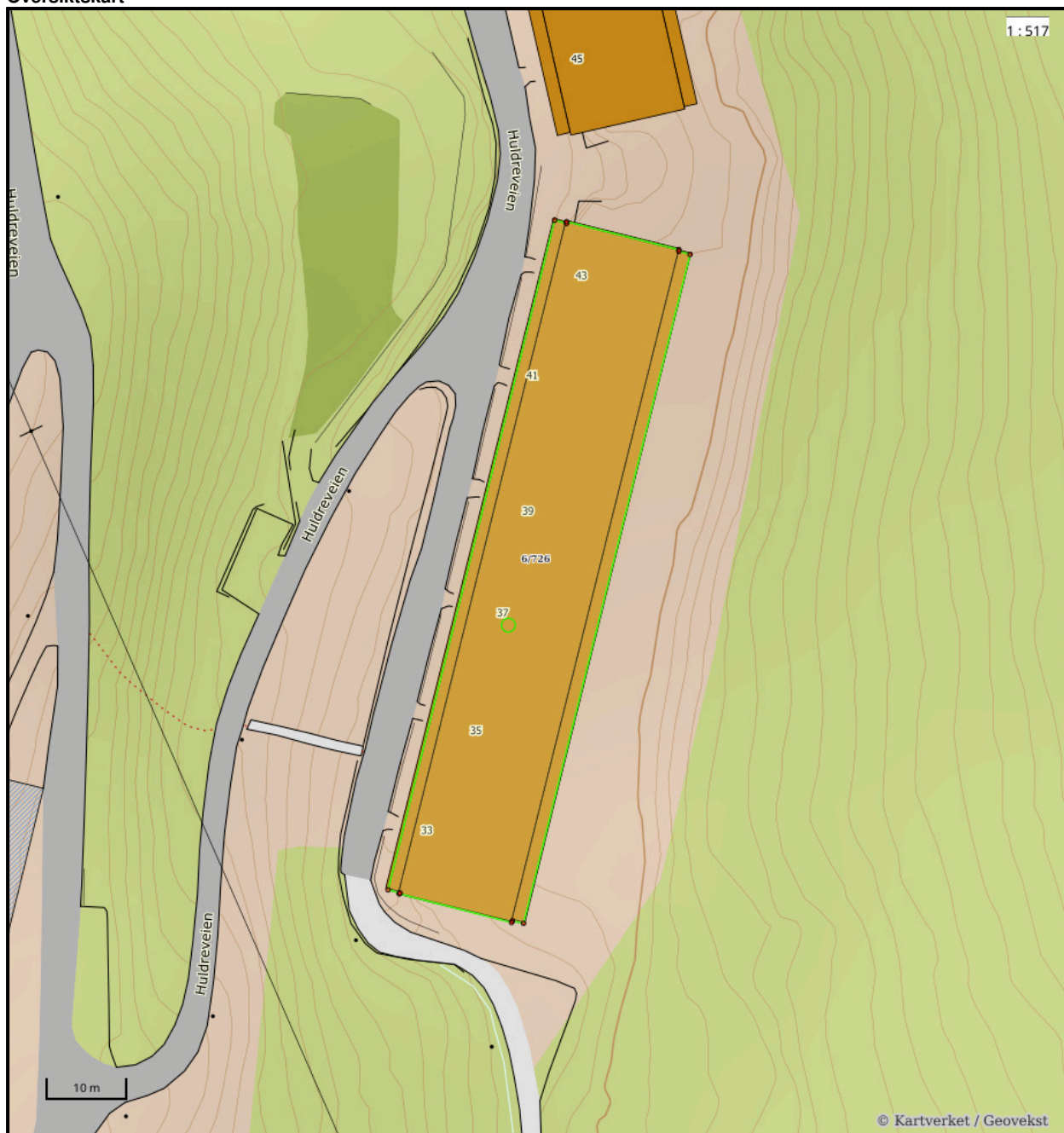
**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H02	12								

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

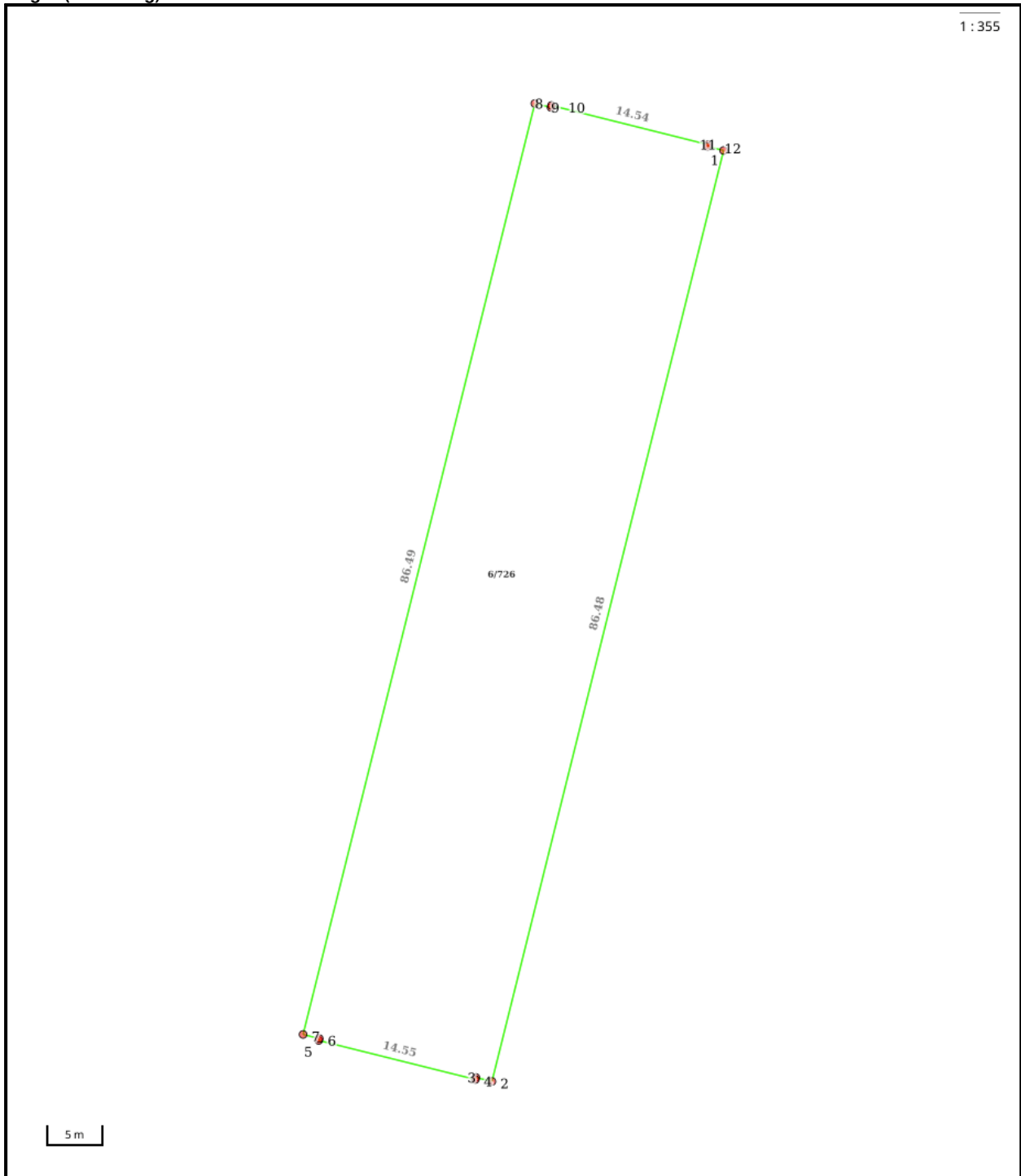
- - Vannkant
- - Veikant
- ⋯⋯ Fiktiv / Teigdeler
- ⋯⋯ Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig) felles tomt**

1:355



**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

**Hjelpelinjer**

- - Vannkant
- - Veikant

- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

**Symboler**

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

**Areal og koordinater****Areal:** 1 522,30m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 632 472,38	580 195,55	86,48m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 632 386,91	580 182,34	1,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 632 387,14	580 180,86	0,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 632 386,96	580 180,83	14,55m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 632 389,18	580 166,45	0,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 632 389,36	580 166,48	1,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 632 389,59	580 165,00	86,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 632 475,06	580 178,22	1,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 632 474,83	580 179,70	0,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 632 475,01	580 179,73	14,54m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 632 472,78	580 194,10	0,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 632 472,60	580 194,07	1,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

<sup>(1)</sup> 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: 04.05.2026

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

<b>Kommunenr.</b>	3203	<b>Gårdsnr.</b>	6	<b>Bruksnr.</b>	726	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	41
<b>Adresse</b>	Huldreveien 37, 1388 BORGEN								

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

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

### Plantyper med treff

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

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2020100		
<b>Navn</b>	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035		
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel		
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan		
<b>Ikrafttredelse</b>	13.06.2023		
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf">https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf</a>		
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	48 m <sup>2</sup>	<b>KPHensynsonenavn</b> H370_2
	<b>KPFare</b>	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	
	<b>Delareal</b>	1 522 m <sup>2</sup>	<b>BestemmelseOmrådenavn</b> #8 Nullvekst nord
	<b>KPBestemmelseHjemmel</b>	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	
	<b>Delareal</b>	5 m <sup>2</sup>	<b>KPHensynsonenavn</b> H370_1
	<b>KPFare</b>	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	

---

**Delareal** 1 522 m<sup>2</sup>  
**Arealbruk** Boligbebyggelse, Nåværende

---

**Delareal** 1 522 m<sup>2</sup>  
**BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde  
**KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

---

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

---

## Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

---

<b>Id</b>	202509
<b>Navn</b>	Kommunedelplan for sentrale Asker
<b>Status</b>	Planlegging igangsatt
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan

---

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

---

<b>Id</b>	022026D
<b>Navn</b>	Borgenfeltet del 1 og 2
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	11.09.1991
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/82/26D_bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/82/26D_bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 522 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Blokkbebyggelse <b>Feltnavn</b> B1

---

## 26d

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 11.09.91 i henhold til plan- og bygningsloven § 27-2.

Asker kommune, teknisk rådmann, 27. september 1991

Karsten Krogsæter

### **REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BORGENSELTET ASKER KOMMUNE PLAN DATERT 17.8.1990 SIST REVIDERT 13.8.1991**

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

Området reguleres til:

Byggeområder:	- frittliggende boliger - boliger i konsentrert småhusbebyggelse - boliger i blokkbebyggelse - forretninger - offentlige bygninger
Trafikkområder:	- kjørevei - gang/sykkelvei - gang/sykkelvei m/adkomstfunksjon
Friområder:	- park, turvei, tursti, lek
Fareområder:	- høyspenningsanlegg
Spesialområder:	- fornminne/jordbruk - trafokiosk
Fellesområder	- fellesadkomst - felles parkering

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

§ 2. Området for frittliggende boliger.

2.1 Området B4 til og med B34 kan bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet.

Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 15 % av tomtens nettoareal.

Frittliggende garasje med brutto grunnflate på inntil 36m<sup>2</sup> regnes ikke med i tillatt bebygd areal.

For garasje med brutto grunnflate på mer enn 36m<sup>2</sup> medregnes overskytende areal i tillatt bebygd areal.

- 2.2 Gesimhøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 4,0 m, regnet fra ferdig planert terreng. I hellende terreng kan det på husets nedside tillates en gesimhøyde på inntil 6,5 m over ferdig planert terreng.  
Gesimhøyden på garasje må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 2,5 m, regnet fra planert terreng. I hellende terreng kan det på garasjens nedside tillates en gesimhøyde på inntil 3,5 m, over ferdig planert terreng.
- 2.3 Bebyggelsen skal ha saltak. Takvinkelen skal være ca. 22 grader.
- 2.4 Bebyggelsens plassering og møneretning skal være som vist på planen
- 2.5 Bygningsrådet har rett til å nekte bygging/ombygging av hus som vil kunne ødelegge områdets karakter.
- 2.6 Ved byggemelding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og framtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer.  
Garasjeplassering, biloppstillingsplass, adkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon som forutsettes bevart.
- § 3. Område for boligformål, konsentrert småhusbebyggelse.
- 3.1 Område B3 kan bebygges med kjedehus. For bebyggelse gjelder samme regler som for frittliggende boliger under §§ 2.1 - 2.6.
- § 4. Område for boligformål, blokkbebyggelse.
- 4.1 Området B1 - B2 kan bebygges med boligblokker og tilhørende parkeringshus.  
Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 60 % i område B1.  
Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 75 % i område B2  
Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.
- 4.2 Maks. gesimhøyde er særskilte angitt på plankartet for hver enkelt bygning.
- § 5. Område for forretninger, kontorer.
- 5.1 Område F1 kan bebygges med forretninger, kontorer og tilhørende anlegg.  
Maks. tillatte tomteutnyttelse, TU = 60 %  
Yttervegger og bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.
- 5.2 Gesimhøyden skal ikke overstige kote 149,8
- § 6. Område for offentlige bygninger.
- 6.1 Område O1 skal nyttes til barneskole og barnehage som særskilt angitt på plankartet.  
Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 25 %.  
Yttervegger og vegger mellom bruksenheter, medregnes tillatt tomteutnyttelse.

6.2 Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 6.0 m, regnet fra ferdig planert terreng. I hellende terreng kan det på bygningens nedside tillates en gesimshøyde på inntil 9,0 m over ferdig planert terreng.

#### § 7. Friområde.

7.1 Områdene FR1 til og med FR13 skal benyttes til park, lek, turvei, tursti, som særskilt angitt på plankartet.

7.2 Innen områdene kan bygningsrådene godkjenne oppført anlegg med tilknytning til områdenes regulerte formål.

7.3 I områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdenes funksjon som park, lekeområde eller turvei/-sti.

7.4 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeposering, er ikke tillatt.

#### § 8. Fareområde for høyspentanlegg.

8.1 I det regulerte fareområdet er det ikke anledning til å føre opp bygninger av noen art eller på annen måte opparbeide arealer for idrett, lek o.l.

8.2 Bygningsrådet kan tillate oppført garasje etter godkjenning av Asker Elverk og i henhold til forskrifter for elektrisk fordelingsanlegg.

#### § 9. Spesialområder for fornminne/jordbruk og fornminne/frittliggende boliger.

9.1 Innen området skal gamle gravhauger med tilgrensende terreng og vegetasjon, som er fredet i medhold av lov om kulturminner, bevares uberørt. Tiltak som er meldepliktige etter reglene i plan- og bygningsloven er ikke tillatt.

9.2 Tiltak som kan komme i konflikt med fredningen eller på annen måte berøre fornminnet, skal forelegges fylkeskultursjefen i Akershus for godkjenning.

#### § 10. Felles adkomst.

10.1 Området skal nyttes til felles adkomst for de eiendommene som er særskilt angitt med pil på plankartet.

#### § 11. Felles bestemmelser.

11.1 Endelig sokkelhøyde på nybygg og tilbygg bestemmes av bygningsrådet ved utstikking i hvert enkelt tilfelle.

- 11.2 Tomtene skal kun innhegnes med hekk eller buskplanting. Gjerde tillates ikke.
- 11.3 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler.  
Garasje skal i farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen forøvrig.
- 11.4 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiens planum.

Asker kommune, teknisk rådmann, 24. juli 1991

Karsten Krogsæter

Per Chr. Hauge

Revidert Asker bygningsråd 13.08.91



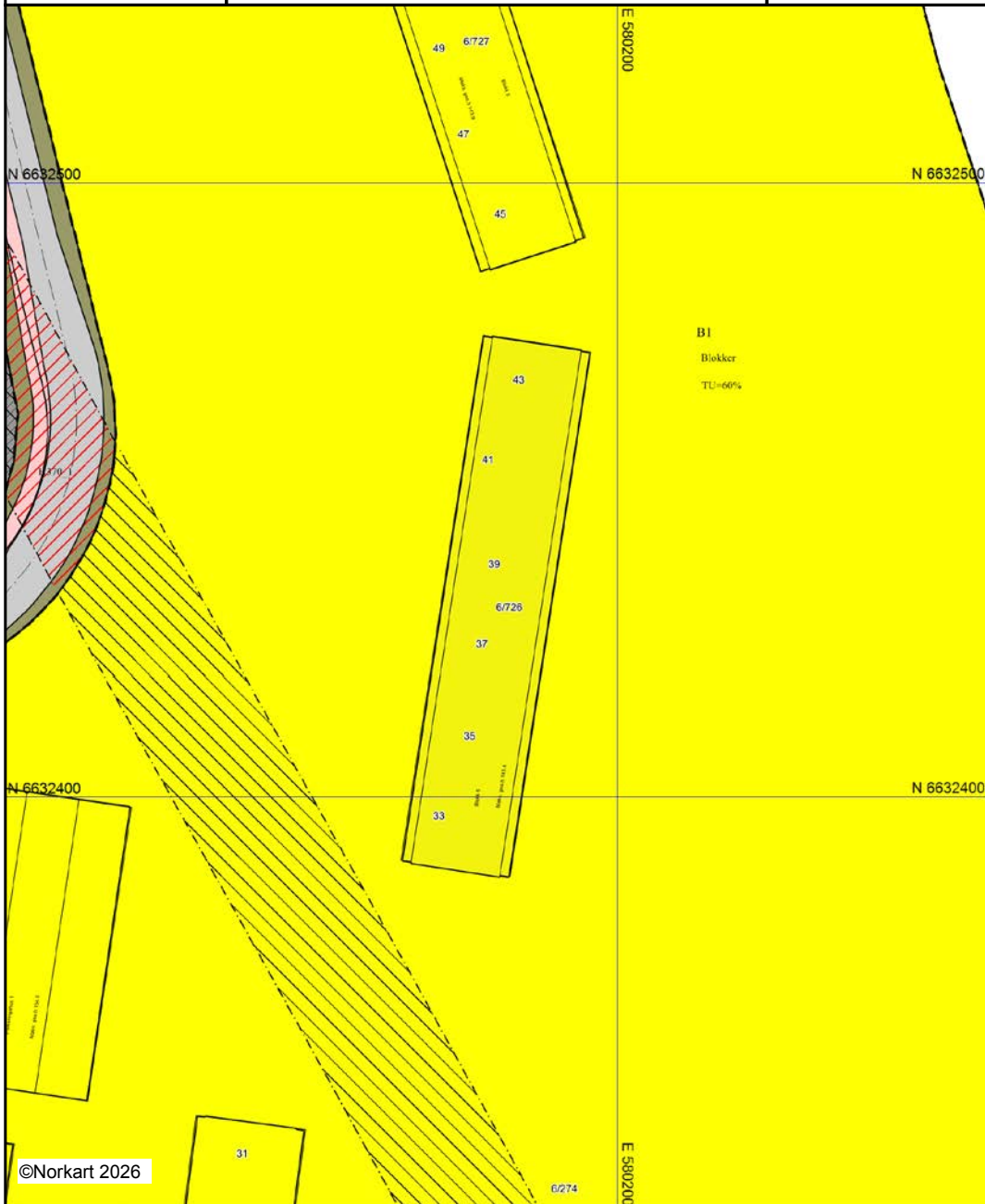
Asker kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 6/726/0/41  
Adresse: Huldreveien 37  
Dato: 04.05.2026  
Målestokk: 1:1000







UTM-32







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

## Tegnforklaring

### *Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

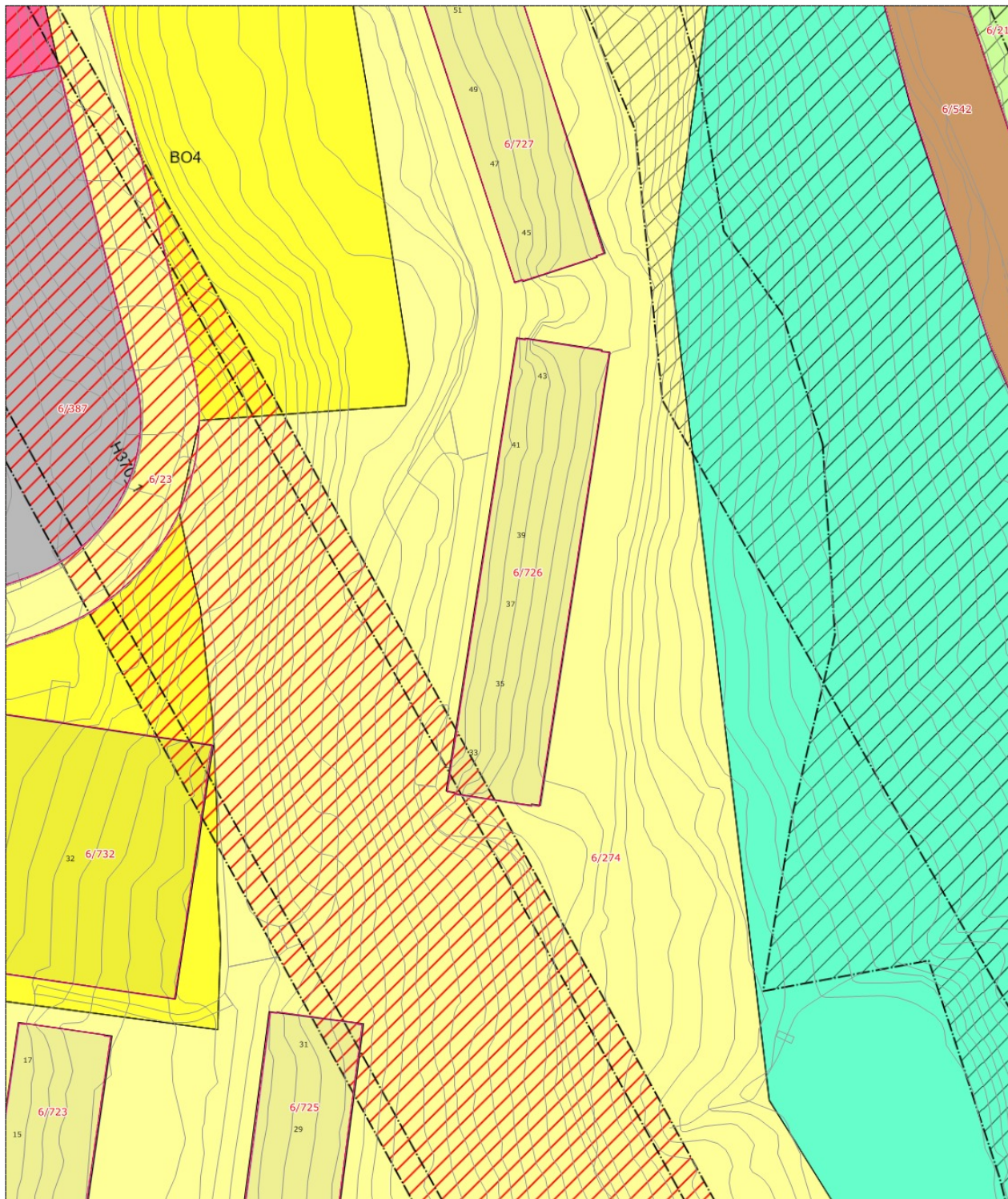
-  Blokkbebyggelse
-  Turveg
-  Felles parkeringsplass
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo)



### *Reguleringsplan PBL 2008*

-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper)

### *Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert senterlinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift kotehøyde
-  Påskrift plantilbehør



 <p>Asker kommune</p>	<h2>Kommuneplankart</h2>	 <p>N</p> <p>Målestokk: 1:1000 Dato:20/5-2026 Format A4</p>
--	--------------------------	--

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

## Kommuneplan - Arealformål

### Arealbruk

#### Grænse

- 100 - Byggeområder (pbl §20-4, 1. ledd nr. 1) (eksisterende)
- 100 - Byggeområder (pbl §20-4, 1. ledd nr. 1) (fremtidig)
- 101 - Bybebyggelse (eksisterende)
- 101 - Bybebyggelse (fremtidig)
- 102 - Tettbebyggelse (eksisterende)
- 102 - Tettbebyggelse (fremtidig)
- 110 - Boligområde (frittliggende, konsentrert, blokker) - (eksisterende)
- 110 - Boligområde (frittliggende, konsentrert, blokker) (fremtidig)
- 120 - Senterområde (hovedsenter, lokalsenter) (eksisterende)
- 120 - Senterområde (hovedsenter, lokalsenter) (fremtidig)
- 130 - Erverv (eksisterende)
- 130 - Erverv (fremtidig)
- 131 - Forretning (eksisterende)
- 131 - Forretning (fremtidig)
- 132 - Kontor (eksisterende)
- 132 - Kontor (fremtidig)
- 133 - Industri (eksisterende)
- 133 - Industri (fremtidig)
- 134 - Lager (eksisterende)
- 134 - Lager (fremtidig)
- 140 - Fritidsbebyggelse (eksisterende)
- 140 - Fritidsbebyggelse (fremtidig)
- 150 - Offentlig bygninger (eksisterende)
- 150 - Offentlig bygninger (fremtidig)
- 155 - Bygninger med særskilt angitt allmennyttig formål - (eksisterende)
- 155 - Bygninger med særskilt angitt allmennyttig formål (fremtidig)
- 160 - Kommunaltekniske anlegg (eksisterende)
- 160 - Kommunaltekniske anlegg (fremtidig)
- 161 - Grav- og urnelund (eksisterende)
- 161 - Grav- og urnelund (fremtidig)
- 162 - Avfallsbehandling (eksisterende)
- 162 - Avfallsbehandling (fremtidig)
- 163 - Kommunalteknisk virksomhet (eksisterende)
- 163 - Kommunalteknisk virksomhet (fremtidig)
- 170 - Friområde (eksisterende)
- 170 - Friområde (fremtidig)
- 171 - Idrettsanlegg (eksisterende)
- 171 - Idrettsanlegg (fremtidig)
- 172 - Park/turveg (eksisterende)
- 172 - Park/turveg (fremtidig)
- 173 - Skiløype (eksisterende)
- 173 - Skiløype (fremtidig)
- 190 - Annet byggeområde (eksisterende)
- 190 - Annet byggeområde (fremtidig)
- 200 - Landbruks- natur og friluftsområder (pbl §20-4, 1. ledd nr. 2) - (eksisterende)
- 200 - Landbruks- natur og friluftsområder (pbl §20-4, 1. ledd nr. 2) - (fremtidig)
- 210 - LNF-område uten betingelser om spredt bebyggelse (eksisterende)
- 210 - LNF-område uten betingelser om spredt bebyggelse (fremtidig)
- 220 - LNF-område med betingelser om spredt bebyggelse (pbl §20-4, 2. ledd bokstav c) (eksisterende)
- 220 - LNF-område med betingelser om spredt bebyggelse (pbl §20-4, 2. ledd bokstav c) (fremtidig)
- 221 - LNF-område der spredt boligbebyggelse er tillatt (eksisterende)
- 221 - LNF-område der spredt boligbebyggelse er tillatt (fremtidig)
- 222 - LNF-område der spredt ervervsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring er tillatt (eksisterende)
- 222 - LNF-område der spredt ervervsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring er tillatt (fremtidig)
- 223 - LNF-område der spredt fritidsbebyggelse er tillatt - (eksisterende)
- 223 - LNF-område der spredt fritidsbebyggelse er tillatt (fremtidig)
- 300 - Områder for råstoffutvinning (pbl §20-4, 1. ledd nr. 3) - (eksisterende)
- 300 - Områder for råstoffutvinning (pbl §20-4, 1. ledd nr. 3) - (fremtidig)
- 310 - Gruvedrift (eksisterende)
- 310 - Gruvedrift (fremtidig)
- 320 - Masseuttak (steinbrudd, grustak, sandtak) (eksisterende)
- 320 - Masseuttak (steinbrudd, grustak, sandtak) (fremtidig)
- 330 - Myrareal (eksisterende)
- 330 - Myrareal (fremtidig)
- 400 - Områder som er båndlagt eller skal båndlegges (§20-4, 1. ledd nr. 4) (eksisterende)
- 400 - Områder som er båndlagt eller skal båndlegges (§20-4, 1. ledd nr. 4) (fremtidig)
- ⚡ 410 - Båndlegging etter lov om naturvern (eksisterende)
- ⚡ 410 - Båndlegging etter lov om naturvern (fremtidig)
- ||| 420 - Båndlegging etter lov om kulturminner (eksisterende)
- ||| 420 - Båndlegging etter lov om kulturminner (fremtidig)












































## Kommuneplan - Arealformål

- ||| 420 - Båndlegging etter lov om kulturminner (fremtidig)
  - \ 460 - Båndlegging for forsvaret (eksisterende)
  - / 460 - Båndlegging for forsvaret (fremtidig)
  - 470 - Områder som skal reguleres etter pbl (eksisterende)
  - 470 - Områder som skal reguleres etter pbl (fremtidig)
  - ▽ 490 - Områder etter annet lowerk (eksisterende)
  - ▽ 490 - Områder etter annet lowerk (fremtidig)
  - ⊗ 499 - Båndlegging etter flere lowerk (eksisterende)
  - ⊗ 499 - Båndlegging etter flere lowerk (fremtidig)
  - 500 - Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag (pbl §20-4, 1. ledd nr. 5) (eksisterende)
  - 500 - Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag (pbl §20-4, 1. ledd nr. 5) (fremtidig)
  - 510 - Vann med restriksjon (drikkevannskilde e.l.) (eksisterende)
  - 510 - Vann med restriksjon (drikkevannskilde e.l.) (fremtidig)
  - 520 - Vannareal for allment friluftsliv
  - 521 - Småbåthavn (eksisterende)
  - 521 - Småbåthavn (fremtidig)
  - 522 - Idrettsområde (eksisterende)
  - 522 - Idrettsområde (fremtidig)
  - 530 - Vannareal for allmenn flerbruk
  - 531 - Ferdselsområde (eksisterende)
  - 531 - Ferdselsområde (fremtidig)
  - 532 - Fiskeområde (eksisterende)
  - 532 - Fiskeområde (fremtidig)
  - 533 - Akvakulturområde (eksisterende)
  - 533 - Akvakulturområde (fremtidig)
  - 540 - LNF-område is sjø og vassdrag (eksisterende)
  - 540 - LNF-område is sjø og vassdrag (fremtidig)
  - 541 - Friluftsområde i sjø og vassdrag (eksisterende)
  - 541 - Friluftsområde i sjø og vassdrag (fremtidig)
  - 542 - Naturområde i sjø og vassdrag (eksisterende)
  - 542 - Naturområde i sjø og vassdrag (fremtidig)
  - 590 - Annen særskilt bruk eller vern (eksisterende)
  - 590 - Annen særskilt bruk eller vern (fremtidig)
  - 600 - Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (pbl §20-4, 1. ledd nr. 6) (eksisterende)
  - 600 - Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (pbl §20-4, 1. ledd nr. 6) (fremtidig)
  - 610 - Vegareal (eksisterende)
  - 610 - Vegareal (fremtidig)
  - 620 - Parkering (eksisterende)
  - 620 - Parkering (fremtidig)
  - 630 - Fotgjengerstrøk (eksisterende)
  - 630 - Fotgjengerstrøk (fremtidig)
  - 631 - Bilfritt trafikkeareal (eksisterende)
  - 631 - Bilfritt trafikkeareal (fremtidig)
  - 632 - Gang- og sykkelareal (eksisterende)
  - 632 - Gang- og sykkelareal (fremtidig)
  - 640 - Terminal (eksisterende)
  - 640 - Terminal (fremtidig)
  - 641 - Terminalbygg (eksisterende)
  - 641 - Terminalbygg (fremtidig)
  - 650 - Jernbaneareal (eksisterende)
  - 650 - Jernbaneareal (fremtidig)
  - 660 - Sporvegsareal (eksisterende)
  - 660 - Sporvegsareal (fremtidig)
  - 670 - Flyplass (eksisterende)
  - 670 - Flyplass (fremtidig)
  - 680 - Havn (eksisterende)
  - 680 - Havn (fremtidig)
- Arealformål
- / Grense
  - 1000 - Bebyggelse og anlegg - generalisert (utgått etter 2011) - (eksisterende)
  - 1000 - Bebyggelse og anlegg - generalisert (utgått etter 2011) - (fremtidig)
  - 1001 - Bebyggelse og anlegg - (eksisterende)
  - 1001 - Bebyggelse og anlegg - (fremtidig)
  - 1110 - Boligbebyggelse - (eksisterende)
  - 1110 - Boligbebyggelse - (fremtidig)
  - 1120 - Fritidsbebyggelse - (eksisterende)
  - 1120 - Fritidsbebyggelse - (fremtidig)
  - 1130 - Sentrumsformål - (eksisterende)
  - 1130 - Sentrumsformål - (fremtidig)
  - 1140 - Kjøpesenter - (eksisterende)
  - 1140 - Kjøpesenter - (fremtidig)
  - 1150 - Forretninger - (eksisterende)
  - 1150 - Forretninger - (fremtidig)
  - 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (eksisterende)
  - 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (fremtidig)

## Kommuneplan - Arealformål


- 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (framtidig)
- 1170 - Fritids- og turistformål - (eksisterende)
- 1170 - Fritids- og turistformål - (framtidig)
- 1200 - Råstoffutvinning - (eksisterende)
- 1200 - Råstoffutvinning - (framtidig)
- 1300 - Næringsbebyggelse - (eksisterende)
- 1300 - Næringsbebyggelse - (framtidig)
- 1400 - Idrettsanlegg - (eksisterende)
- 1400 - Idrettsanlegg - (framtidig)
- 1500 - Andre typer bebyggelse og anlegg - (eksisterende)
- 1500 - Andre typer bebyggelse og anlegg - (framtidig)
- 1600 - Uteoppholdsareal - (eksisterende)
- 1600 - Uteoppholdsareal - (framtidig)
- 1700 - Grav og urnelund - (eksisterende)
- 1700 - Grav og urnelund - (framtidig)
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål - (eksisterende)
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål - (framtidig)
- 2000 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - generalisert (utgått etter 2011) - (eksisterende)
- 2000 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - generalisert (utgått etter 2011) - (framtidig)
- 2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - (eksisterende)
- 2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - (framtidig)
- 2010 - Veg - (eksisterende)
- 2010 - Veg - (framtidig)
- 2020 - Bane - (eksisterende)
- 2020 - Bane - (framtidig)
- 2030 - Lufthavn - (eksisterende)
- 2030 - Lufthavn - (framtidig)
- 2040 - Havn - (eksisterende)
- 2040 - Havn - (framtidig)
- 2044 - Molo - (eksisterende)
- 2044 - Molo - (framtidig)
- 2050 - Hovednett for sykkel - (eksisterende)
- 2050 - Hovednett for sykkel - (framtidig)
- 2060 - Kollektivnett - (eksisterende)
- 2060 - Kollektivnett - (framtidig)
- 2070 - Kollektivknutepunkt - (eksisterende)
- 2070 - Kollektivknutepunkt - (framtidig)
- 2080 - Parkering - (eksisterende)
- 2080 - Parkering - (framtidig)
- 2100 - Trase for teknisk infrastruktur - (eksisterende)
- 2100 - Trase for teknisk infrastruktur - (framtidig)
- 2800 - Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer - (eksisterende)
- 2800 - Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer - (framtidig)
- 3000 - Grønnstruktur - generalisert (utgått etter 2011) - (eksisterende)
- 3000 - Grønnstruktur - generalisert (utgått etter 2011) - (framtidig)
- 3001 - Grønnstruktur - (eksisterende)
- 3001 - Grønnstruktur - (framtidig)
- 3002 - Blågrønn struktur - (eksisterende)
- 3002 - Blågrønn struktur - (framtidig)
- 3020 - Naturområde - (eksisterende)
- 3020 - Naturområde - (framtidig)
- 3030 - Turdrag - (eksisterende)
- 3030 - Turdrag - (framtidig)
- 3040 - Friområde - (eksisterende)
- 3040 - Friområde - (framtidig)
- 3050 - Park - (eksisterende)
- 3050 - Park - (framtidig)
- 3100 - Overvannstiltak - (eksisterende)
- 3100 - Overvannstiltak - (framtidig)
- 3800 - Kombinerte grønnstrukturformål - (eksisterende)
- 3800 - Kombinerte grønnstrukturformål - (framtidig)
- 4000 - Forsvaret - generalisert (utgått etter 2011) - (eksisterende)
- 4000 - Forsvaret - generalisert (utgått etter 2011) - (framtidig)
- 4001 - Forsvaret - (eksisterende)
- 4001 - Forsvaret - (framtidig)
- 4010 - Ulike typer militære formål - (eksisterende)
- 4010 - Ulike typer militære formål - (framtidig)
- 4020 - Skytefelt/øvingsområde - (eksisterende)
- 4020 - Skytefelt/øvingsområde - (framtidig)
- 4030 - Forlegning/leir - (eksisterende)
- 4030 - Forlegning/leir - (framtidig)
- 4800 - Kombinerte militære formål - (eksisterende)
- 4800 - Kombinerte militære formål - (framtidig)
- 5000 - Landbruk-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR) - generalisert (utgått etter 2011) - (eksisterende)

## Kommuneplan - Arealformål

-  5000 - Landbruk, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) - generalisert (utgått etter 2011) - (eksisterende)
-  5000 - Landbruk, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) - generalisert (utgått etter 2011) - (framtidig)
-  5001 - Landbruk, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR), (utgått etter 2011) - (eksisterende)
-  5001 - Landbruk, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR), (utgått etter 2011) - (framtidig)
-  5100 - LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilnyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - (eksisterende)
-  5100 - LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilnyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - (framtidig)
-  5200 - LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. - (eksisterende)
-  5200 - LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. - (framtidig)
-  5210 - Spredt boligbebyggelse - (eksisterende)
-  5210 - Spredt boligbebyggelse - (framtidig)
-  5220 - Spredt fritidsbebyggelse - (eksisterende)
-  5220 - Spredt fritidsbebyggelse - (framtidig)
-  5230 - Spredt næringsbebyggelse - (eksisterende)
-  5230 - Spredt næringsbebyggelse - (framtidig)
-  6000 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - generalisert (utgått etter 2011) - (eksisterende)
-  6000 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - generalisert (utgått etter 2011) - (framtidig)
-  6001 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - (eksisterende)
-  6001 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - (framtidig)
-  6100 - Ferdseil - (eksisterende)
-  6100 - Ferdseil - (framtidig)
-  6110 - Ankringsområde - (eksisterende)
-  6110 - Ankringsområde - (framtidig)
-  6120 - Opplagsområde - (eksisterende)
-  6120 - Opplagsområde - (framtidig)
-  6130 - Riggområde - (eksisterende)
-  6130 - Riggområde - (framtidig)
-  6200 - Farleder - (eksisterende)
-  6200 - Farleder - (framtidig)
-  6220 - Havneområde i sjø - (eksisterende)
-  6220 - Havneområde i sjø - (framtidig)
-  6230 - Småbåthavn - (eksisterende)
-  6230 - Småbåthavn - (framtidig)
-  6300 - Fiske - (eksisterende)
-  6300 - Fiske - (framtidig)
-  6400 - Akvakultur - (eksisterende)
-  6400 - Akvakultur - (framtidig)
-  6500 - Drikkevann - (eksisterende)
-  6500 - Drikkevann - (framtidig)
-  6600 - Naturområde - (eksisterende)
-  6600 - Naturområde - (framtidig)
-  6700 - Friluftsområde - (eksisterende)
-  6700 - Friluftsområde - (framtidig)
-  6800 - Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone - (eksisterende)
-  6800 - Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone - (framtidig)


## Informasjon - Samferdselslinje

 Kyststi

 Kyststi (ikke bindende)




## Eiendomsgrense

 Sikker eiendomsgrense

 Ikke sikker eiendomsgrense



## Godkjent byggetiltak

 Godkjent byggetiltak

## Eiendomsinformasjon

Eiendom

## Informasjon - Arealformål



## Informasjon - Hensynssoner



## Informasjon - Bestemmelsesområder



## Kommuneplan - Hensynssoner

Angitt hensynssone

✓ Grense  
Område

Båndleggingssone

✓ Grense  
Område (eksisterende)  
Område (fremtidig)

Detaljeringsssone

✓ Grense  
Område

Faresone

✓ Grense  
Område

Gjennomføringsssone

✓ Grense  
Område

Infrastruktursone

✓ Grense  
Område

Sikringsssone

✓ Grense  
Område

Støysone

✓ Grense  
Område

Bestemmelsesområde

✓ Grense  
Område

Restriksjon

✓ Grense

**(RB)** 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan

**(R)** 111 - Krav om reguleringsplan

**(B)** 112 - Krav om bebyggelsesplan

✓ 136 - Bestemmelser om forbud mot bestemte bygge- og anleggstiltak langs vassdrag inntil 100m fra strandlinje

✓ 141 - Pbl §20-5: Område som er unntatt rettsvirkninger på grunn av innsigelse (5. ledd) eller endring (7. ledd)

✓ 142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning

✓ 149 - Pbl §20-6,3: Område som er unntatt rettsvirkninger fordi tidligere vedtatt rikspolitisk bestemmelse, reguleringsplan eller bebyggelsesplan fortsatt skal gjelde

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)

≡ 411 - Område for grunnvann - (eksisterende)

≡ 411 - Område for grunnvann - (fremtidig)

✓ 420 - Flystøysone - (eksisterende)

✓ 420 - Flystøysone - (fremtidig)

499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)

499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)

Retningslinje

✓ Grense

✓ 111 - LNF-områder hvor landbruk er dominerende (L)

✓ 112 - LNF-områder hvor friluftsliv er dominerende (F)

✓ 113 - LNF-områder hvor naturvern er dominerende (N)

✓ 121 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates

✓ 122 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak kan tillates

## Informasjon - Juridiske linjer

♥ Juridiske linjer - klikkbare

## Informasjon - Bestemmelsesgrense

☰ Tooltip - bestemmelsesgrense

## Bygningsinformasjon

☐ Bygning

## Informasjon og plandokumenter

🔄 Endelig vedtatt plan

## Kommunegrense

## Bakgrunnskart kommuneplan WMS

## Matrikelnummer

Matrikelnummer

## Kommuneplan - Faresoner

### Angitt hensynssone

- / Grense
- Område

### Båndleggingssone

- / Grense
- Område (eksisterende)
- Område (fremtidig)

### Detaljeringsssone

- / Grense
- Område

### Faresone

- / Grense
- Område

### Gjennomføringsssone

- / Grense
- Område

### Infrastruktursone

- / Grense
- Område

### Sikringsssone

- / Grense
- Område

### Støysone

- / Grense
- Område

### Bestemmelsesområde

- / Grense
- Område

### Restriksjon

- / Grense

(RB) 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan

(R) 111 - Krav om reguleringsplan

(B) 112 - Krav om bebyggelsesplan

136 - Bestemmelser om forbud mot bestemt angitte bygge- og anleggstiltak langs vassdrag inntil 100m fra strandlinje

141 - Pbl §20-5: Område som er unntatt rettsvirkninger på grunn av innsigelse (5. ledd) eller endring (7. ledd)

142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning

149 - Pbl §20-6,3: Område som er unntatt rettsvirkninger fordi tidligere vedtatt rikspolitisk bestemmelse, reguleringsplan eller bebyggelsesplan fortsatt skal gjelde

410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)

410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)

411 - Område for grunnvann - (eksisterende)

411 - Område for grunnvann - (fremtidig)

420 - Flystøysone - (eksisterende)

420 - Flystøysone - (fremtidig)

499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)

499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)

### Retningslinje

- / Grense

111 - LNF-områder hvor landbruk er dominerende (L)

112 - LNF-områder hvor friluftsliv er dominerende (F)

113 - LNF-områder hvor naturvern er dominerende (N)

121 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates

122 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak kan tillates

## Kommuneplan - Infrastrukturonser

### Angitt hensynssone

- ✓ Grense
- Område

### Båndleggingssone

- ✓ Grense
- Område (eksisterende)
- Område (fremtidig)

### Detaljeringsssone

- ✓ Grense
- Område

### Faresone

- ✓ Grense
- ✗ Område

### Gjennomføringsssone

- ✓ Grense
- Område

### Infrastruktursone

- ✓ Grense
- Område

### Sikringsssone

- ✓ Grense
- Område

### Støysone

- ✓ Grense
- Område

### Bestemmelsesområde

- ✗ Grense
- Område

### Restriksjon

- ✓ Grense

(RB) 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan

(R) 111 - Krav om reguleringsplan

(B) 112 - Krav om bebyggelsesplan

∩ 136 - Bestemmelser om forbud mot bestemte bygge- og anleggstiltak langs vassdrag inntil 100m fra strandlinje

✓ 141 - Pbl §20-5: Område som er unntatt rettsvirkninger på grunn av innsigelse (5. ledd) eller endring (7. ledd)

∩ 142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning

✓ 149 - Pbl §20-6,3: Område som er unntatt rettsvirkninger fordi tidligere vedtatt rikspolitisk bestemmelse, reguleringsplan eller bebyggelsesplan fortsatt skal gjelde

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)

≡ 411 - Område for grunnvann - (eksisterende)

≡ 411 - Område for grunnvann - (fremtidig)

∩ 420 - Flystøysone - (eksisterende)

∩ 420 - Flystøysone - (fremtidig)

∩ 499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)

∩ 499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)

### Retningslinje

- ✓ Grense

∩ 111 - LNF-områder hvor landbruk er dominerende (L)

∩ 112 - LNF-områder hvor friluftsliv er dominerende (F)

∩ 113 - LNF-områder hvor naturvern er dominerende (N)

∩ 121 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og

anleggstiltak ikke bør tillates

∩ 122 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og

anleggstiltak kan tillates

## Kommuneplan - Sikringssoner

### Angitt hensynssone

- ✓ Grense
- Område

### Båndleggingssone

- ✓ Grense
- Område (eksisterende)
- Område (fremtidig)

### Detaljeringsssone

- ✓ Grense
- Område

### Faresone

- ✓ Grense
- ✗ Område

### Gjennomføringsssone

- ✓ Grense
- Område

### Infrastruktursone

- ✓ Grense
- Område

### Sikringsssone

- ✓ Grense
- Område

### Støysone

- ✓ Grense
- Område

### Bestemmelsesområde

- ✗ Grense
- Område

### Restriksjon

- ✓ Grense

(RB) 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan

(R) 111 - Krav om reguleringsplan

(B) 112 - Krav om bebyggelsesplan

∩ 136 - Bestemmelser om forbud mot bestemt angitte bygge- og anleggstiltak langs vassdrag inntil 100m fra strandlinje

✓ 141 - Pbl §20-5: Område som er uttatt rettsvirkninger på grunn av innsigelse (5. ledd) eller endring (7. ledd)

∩ 142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning

✓ 149 - Pbl §20-6,3: Område som er uttatt rettsvirkninger fordi tidligere vedtatt rikspolitisk bestemmelse, reguleringsplan eller bebyggelsesplan fortsatt skal gjelde

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)

≡ 411 - Område for grunnvann - (eksisterende)

≡ 411 - Område for grunnvann - (fremtidig)

∩ 420 - Flystøysone - (eksisterende)

∩ 420 - Flystøysone - (fremtidig)

∩ 499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)

∩ 499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)

### Retningslinje

- ✓ Grense

∩ 111 - LNF-områder hvor landbruk er dominerende (L)

∩ 112 - LNF-områder hvor friluftsliv er dominerende (F)

∩ 113 - LNF-områder hvor naturvern er dominerende (N)

∩ 121 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates

∩ 122 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak kan tillates

## Kommuneplan - Båndleggingssoner

### Angitt hensynssone

- ✓ Grense
- Område

### Båndleggingssone

- ✓ Grense
- Område (eksisterende)
- Område (fremtidig)

### Detaljeringsssone

- ✓ Grense
- Område

### Faresone

- ✓ Grense
- ✗ Område

### Gjennomføringsssone

- ✓ Grense
- Område

### Infrastruktursone

- ✓ Grense
- Område

### Sikringsssone

- ✓ Grense
- Område

### Støysone

- ✓ Grense
- Område

### Bestemmelsesområde

- ✗ Grense
- Område

### Restriksjon

- ✓ Grense

(RB) 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan

(R) 111 - Krav om reguleringsplan

(B) 112 - Krav om bebyggelsesplan

∩ 136 - Bestemmelser om forbud mot bestemt angitte bygge- og anleggstiltak langs vassdrag inntil 100m fra strandlinje

✓ 141 - Pbl §20-5: Område som er unntatt rettsvirkninger på grunn av innsigelse (5. ledd) eller endring (7. ledd)

∩ 142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning

✓ 149 - Pbl §20-6,3: Område som er unntatt rettsvirkninger fordi tidligere vedtatt rikspolitisk bestemmelse, reguleringsplan eller bebyggelsesplan fortsatt skal gjelde

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)

≡ 411 - Område for grunnvann - (eksisterende)

≡ 411 - Område for grunnvann - (fremtidig)

∩ 420 - Flystøysone - (eksisterende)

∩ 420 - Flystøysone - (fremtidig)

∩ 499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)

∩ 499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)

### Retningslinje

- ✓ Grense

∩ 111 - LNF-områder hvor landbruk er dominerende (L)

∩ 112 - LNF-områder hvor friluftsliv er dominerende (F)

∩ 113 - LNF-områder hvor naturvern er dominerende (N)

∩ 121 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates

∩ 122 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak kan tillates

## Kommuneplan - Bestemmelsesområder

### Angitt hensynssone

- ✓ Grense
- Område

### Båndleggingssone

- ✓ Grense
- Område (eksisterende)
- Område (fremtidig)

### Detaljeringsssone

- ✓ Grense
- Område

### Faresone

- ✓ Grense
- Område

### Gjennomføringsssone

- ✓ Grense
- Område

### Infrastruktursone

- ✓ Grense
- Område

### Sikringsssone

- ✓ Grense
- Område

### Støysone

- ✓ Grense
- Område

### Bestemmelsesområde

- ✓ Grense
- Område

### Restriksjon

- ✓ Grense

(RB) 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan

(R) 111 - Krav om reguleringsplan

(B) 112 - Krav om bebyggelsesplan

∩ 136 - Bestemmelser om forbud mot bestemte bygge- og anleggstiltak langs vassdrag inntil 100m fra strandlinje

∩ 141 - Pbl §20-5: Område som er uttatt rettsvirkninger på grunn av innsigelse (5. ledd) eller endring (7. ledd)

∩ 142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning

∩ 149 - Pbl §20-6,3: Område som er uttatt rettsvirkninger fordi tidligere vedtatt rikspolitisk bestemmelse, reguleringsplan eller bebyggelsesplan fortsatt skal gjelde

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)

≡ 411 - Område for grunnvann - (eksisterende)

≡ 411 - Område for grunnvann - (fremtidig)

∩ 420 - Flystøysone - (eksisterende)

∩ 420 - Flystøysone - (fremtidig)

∩ 499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)

∩ 499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)

### Retningslinje

- ✓ Grense

∩ 111 - LNF-områder hvor landbruk er dominerende (L)

∩ 112 - LNF-områder hvor friluftsliv er dominerende (F)

∩ 113 - LNF-områder hvor naturvern er dominerende (N)

∩ 121 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates

∩ 122 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak kan tillates



Asker  
kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken  
Telefon: 66 70 00 00  
[post@asker.kommune.no](mailto:post@asker.kommune.no)

Dato: 13.05.2026

## MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	6	Bnr:	726	Fnr:		Snr:	41
Adresse:	Huldreveien 37, 1388 BORGEN						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:

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

Priser og beregninger for vann og avløp:

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

### Vann/avløp

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

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



# Asker kommune

**Adresse:** Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

**Telefon:** 66 70 00 00

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

<b>Kommunenr.</b>	3203	<b>Gårdsnr.</b>	6	<b>Bruksnr.</b>	726	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	41
<b>Adresse</b>	Huldreveien 37, 1388 BORGEN								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Avløp	488 009,47 kr
Renovasjon	225 848,00 kr
Vann	464 745,47 kr

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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](mailto:post@asker.kommune.no)

Dato: 13.05.2026

## MEGLEROPPLYSNINGER

### 1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	6	Bnr:	726	Fnr:		Snr:	41
Adresse:	Huldreveien 37, 1388 BORGEN						

#### Vegadkomst

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

#### Tilkobling til vann og avløp

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

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

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



Asker kommune

## Ledningskart

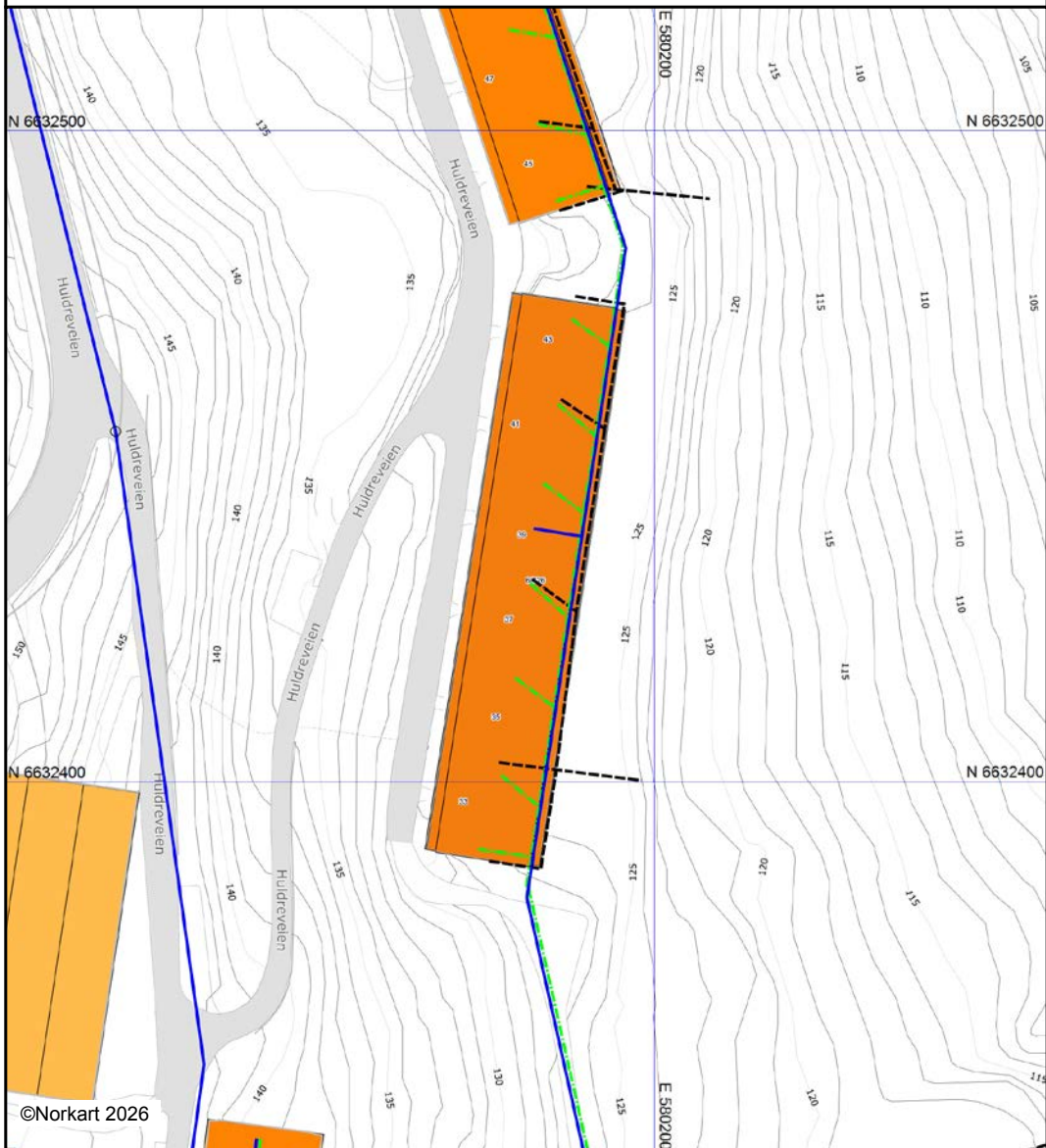
Eiendom: 6/726/0/41  
Adresse: Huldreveien 37  
Dato: 04.05.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

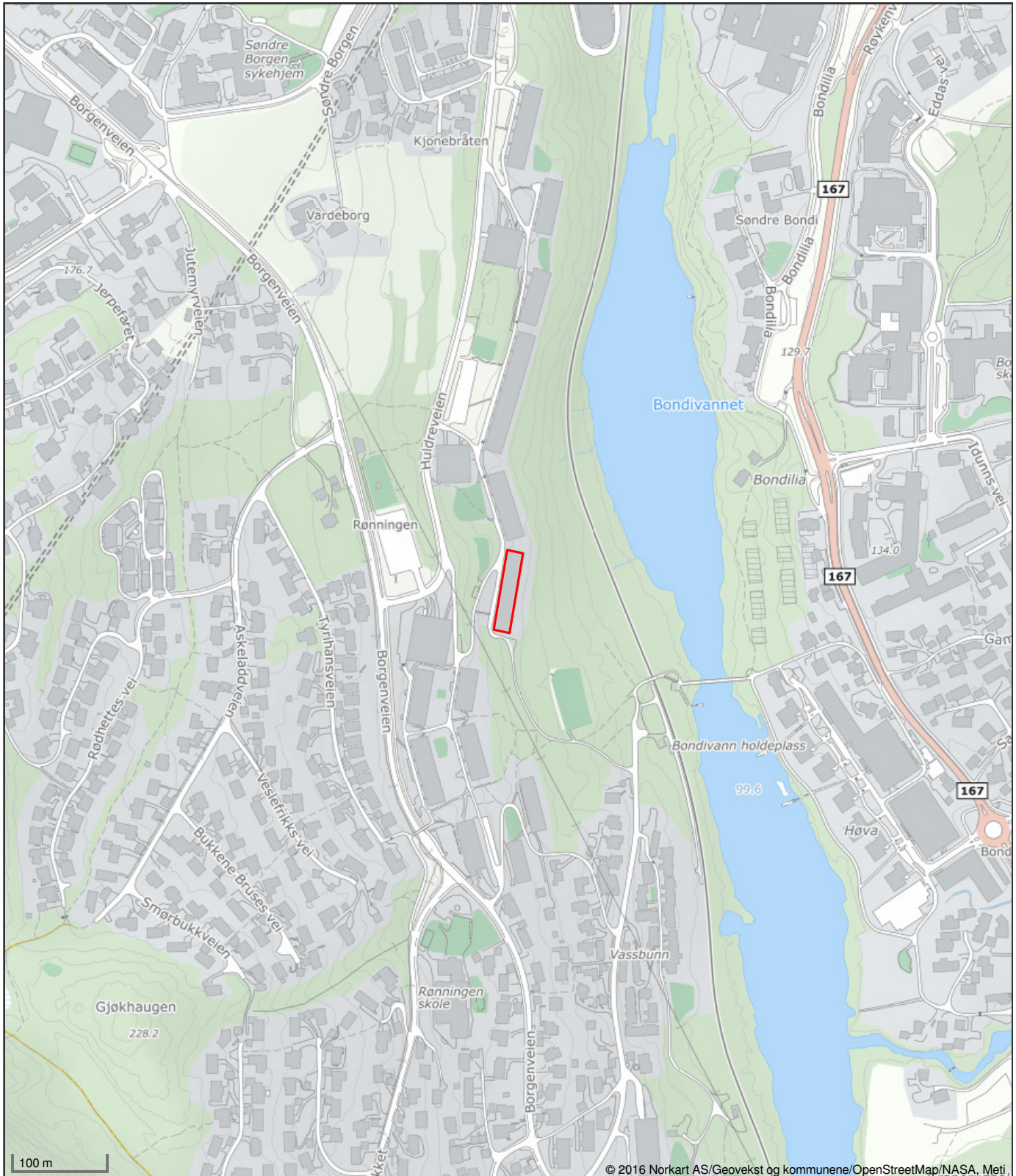
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



# Oversiktskart for eiendom 3203 - 6/726//



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

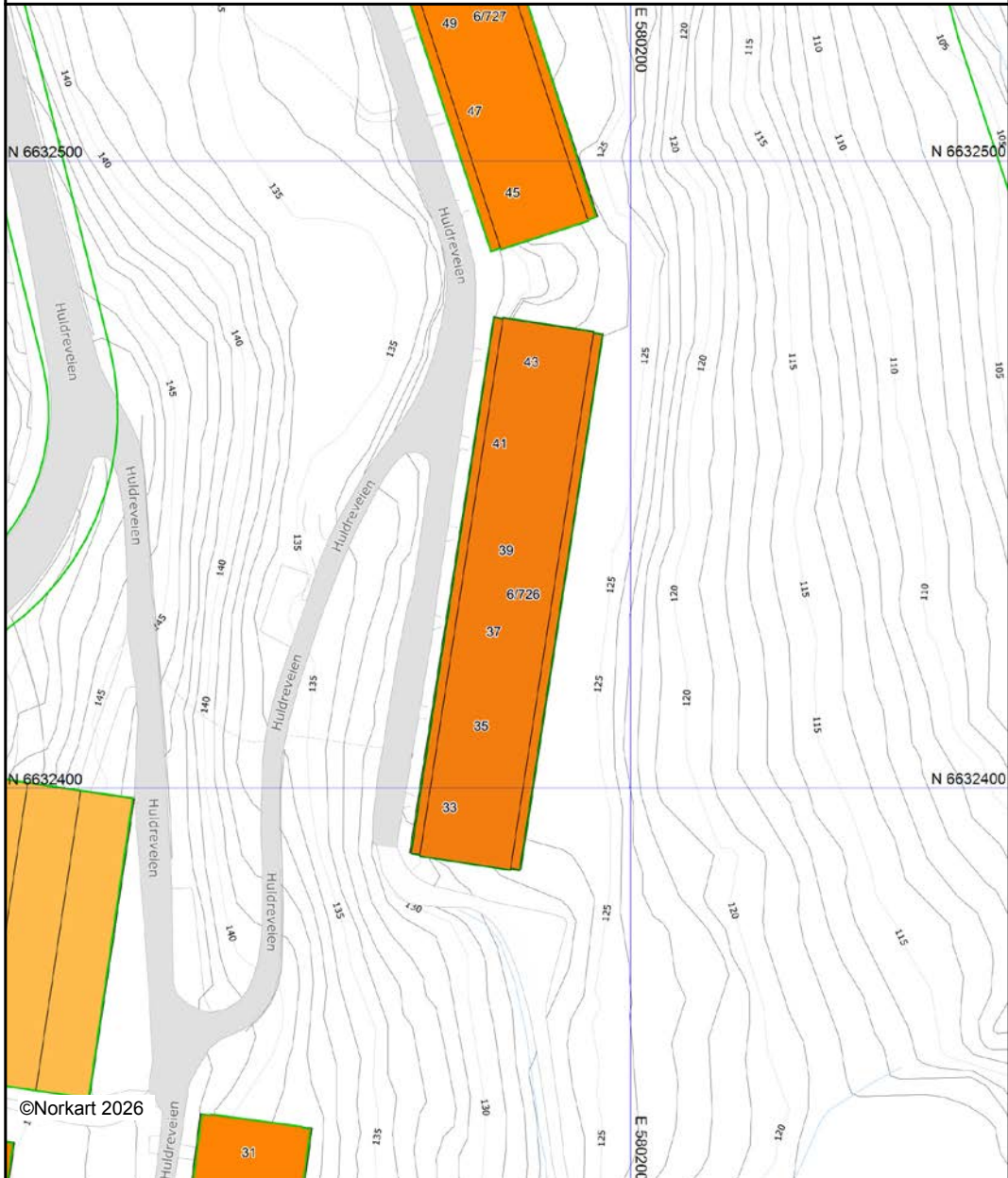
## Grunnkart

Eiendom: 6/726/0/41  
Adresse: Huldreveien 37  
Dato: 04.05.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

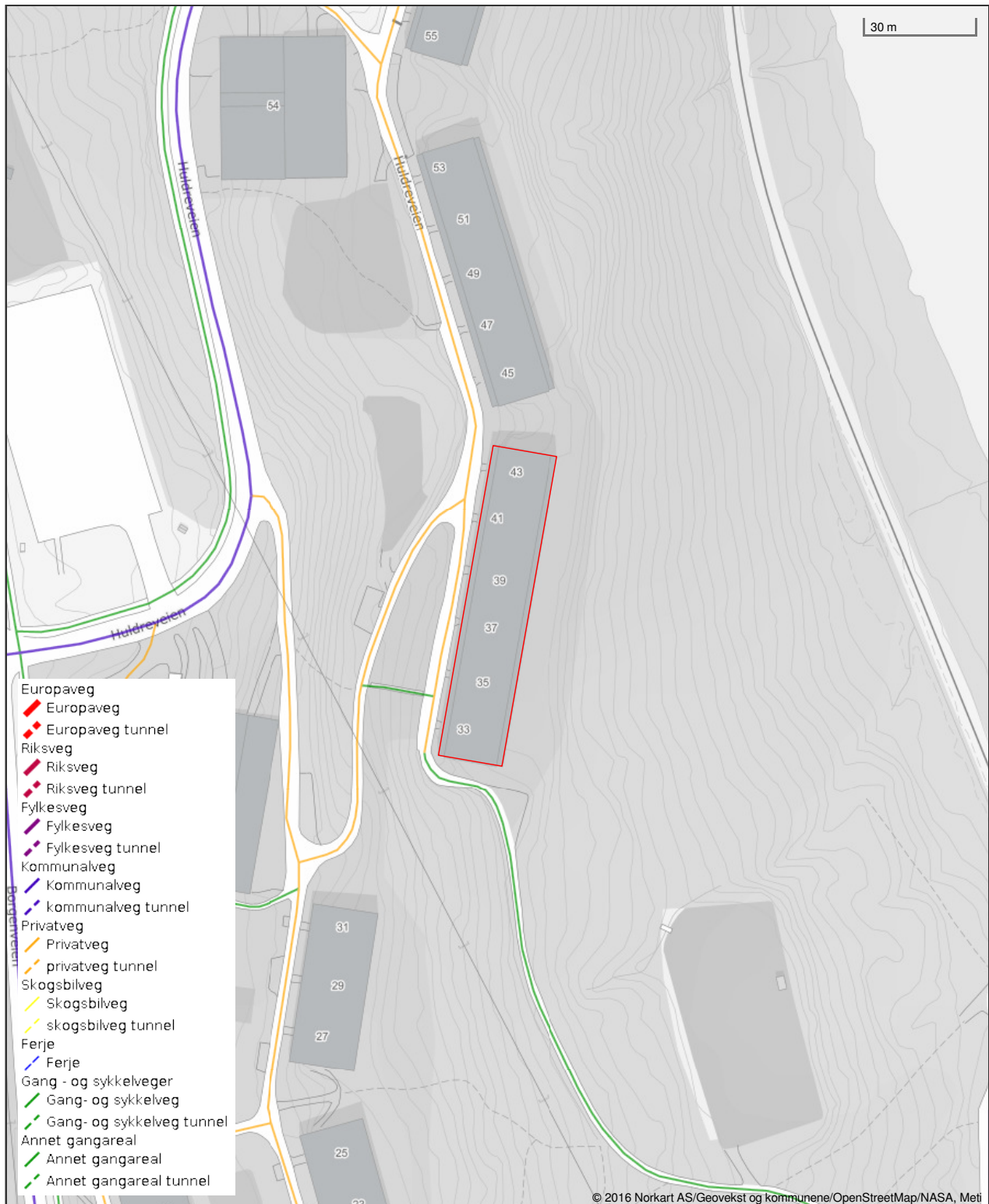
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punktfaste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



# Vegstatuskart for eiendom 3203 - 6/726//



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 6, Bruksnummer 726, Seksjonsnummer 41 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet 20.05.2026 kl. 13.23

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per 20.05.2026 kl. 13.20

### Adresse (r) :

Gateadresse: **Huldreveien 37**

Gatenr: **1042**

Kommune: **ASKER**

Postkrets: **1388 BORGEN**

### HJEMMELSOPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

- 1999/18243-6/100 26.07.1999 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
VEDERLAG: NOK 0  
Omsetningstype: Skifteoppgjør  
**DYBWAD VERA BIANCA**  
FØDT: 18.05.1940 IDEELL: 3/27  
**EIDSVIG ADELE ELISABETH**  
FØDT: 22.06.1943 IDEELL: 3/27  
**GRAFF-WANG ANNE**  
FØDT: 09.05.1946 IDEELL: 3/27  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
- 2013/51449-10/200 18.01.2013 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
VEDERLAG: NOK 0  
Omsetningstype: Skifteoppgjør  
**FLYGIND BENTE**  
FØDT: 28.03.1947 IDEELL: 4/27  
**THOMASSEN JAN**  
FØDT: 18.08.1949 IDEELL: 4/27  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
- 2013/59896-1/200 22.01.2013 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
VEDERLAG: NOK 0  
Omsetningstype: Skifteoppgjør  
**FLYGIND HENRIK BREDHOLT**  
FØDT: 03.11.1976 IDEELL: 1/27  
**FLYGIND MARIUS**  
FØDT: 12.12.1973 IDEELL: 1/27  
**LUSK CAMILLA THERESIA**  
FØDT: 29.08.1980 IDEELL: 1/27  
**THOMASSEN AXEL CHRISTIAN**  
FØDT: 19.03.1978 IDEELL: 1/27  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
- 2013/127344-5/200 13.02.2013 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
VEDERLAG: NOK 0  
Omsetningstype: Skifteoppgjør

**DYBWAD STEIN VIDAR**

FØDT: 07.01.1953 IDEELL: 1/18

**DYBWAD TOM JACOB**

FØDT: 28.12.1949 IDEELL: 1/18

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/3520014-7/200 21.12.2020 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
21:00

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Skifteoppgjør

**HAGEMANN CHRISTIAN FREDRIK OTTO**

FØDT: 14.03.1966 IDEELL: 1/18

**JOHANNESSEN SONJA ELISABETH**

FØDT: 16.07.1960 IDEELL: 1/18

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**Rettighetshavere til festerett**

1965/4644-22/100 07.09.1965 **HJEMMEL TIL FESTERETT**

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

**ASKER KOMMUNE**

ORG.NR: 920 125 298

Rettet etter tingl. § 18, jf vedtak av 07.03.2013.

LSØ.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**Rettighetshavere til framfesterett**

2009/982452-2/200 21.12.2009 **HJEMMEL TIL FRAMFESTE**

VEDERLAG: NOK 1 790 000

Omsetningstype: Fritt salg

**WARDENØR TONE WALDENSTRØM**

FØDT: 25.06.1974

Korrigert festenivå. Rettet etter tingl. § 18, jf

vedtak av 07.03.2013. LSØ.

**Påtegning til hjemmel:**

1969/4891-1/100 20.06.1969 **EKTEPAKT U/HJ.OVERGANG**

GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2013/51449-10/200

GJELDER: **FLYGIND BENTE**

FØDT: 28.03.1947

EKTEPAKT / SÆREIE-BESTEMMELSE

2020/3520014-21/200 21.12.2020 **SÆREIE IFØLGE TESTAMENT**  
21:00

GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2020/3520014-7/200

GJELDER: **HAGEMANN CHRISTIAN FREDRIK OTTO**

FØDT: 14.03.1966

GJELDER: **JOHANNESSEN SONJA ELISABETH**

FØDT: 16.07.1960

**HEFTELSER**

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/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:**

- 1965/4644-11/100 07.09.1965 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**  
Festetid: 0 år  
AVTALE I H.T. FESTEKONTRAKT  
FESTETID: 99 ÅR  
BESTEMMELSE OM FORLENGELSE  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
- 1988/10937-5/100 06.04.1988 **ERKLÆRING/AVTALE**  
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET  
FOR NOK 25,000  
MED PRIORITET ETTER 80 % AV LÅNETAKST, AVHOLDT ETTER  
FORSIKRINGSRÅDETS REGLER.  
Korrigert festenivå. Rettet etter tingl. § 18, jf  
vedtak av 07.03.2013. LSØ.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**Heftelser i festerett:**

- 1965/4644-11/100 07.09.1965 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**  
GJELDER FESTE  
Festetid: 0 år  
AVTALE I H.T. FESTEKONTRAKT  
FESTETID: 99 ÅR  
BESTEMMELSE OM FORLENGELSE  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
- 1972/415286-8/100 15.11.1972 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**  
GJELDER FESTE  
Festetid: 94 år  
Årlig festeavgift: NOK 98 645  
HUSBANKENS STANDARDKLAUSUL VEDTATT  
MED FLERE BESTEMMELSER  
BEST. OM OVERDRAGELSE  
Korrigert festenivå. Rettet etter tingl. § 18, jf  
vedtak av 07.03.2013. LSØ.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
- 1972/417711-14/100 22.12.1972 \*\* DIVERSE PÅTEGNING  
FESTEKONTR. ER UTVIDET TIL Å OMF. GNR 6 BNR 373,  
374, 387 OG 388

**Heftelser i framfesterett:**

- 1972/415286-8/100 15.11.1972 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**  
GJELDER FRAMFESTE  
Festetid: 94 år  
Årlig festeavgift: NOK 98 645  
HUSBANKENS STANDARDKLAUSUL VEDTATT  
MED FLERE BESTEMMELSER  
BEST. OM OVERDRAGELSE  
Korrigert festenivå. Rettet etter tingl. § 18, jf  
vedtak av 07.03.2013. LSØ.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
- 1972/417711-14/100 22.12.1972 \*\* DIVERSE PÅTEGNING  
FESTEKONTR. ER UTVIDET TIL Å OMF. GNR 6 BNR 373,  
374, 387 OG 388
- 1988/10937-5/100 06.04.1988 **ERKLÆRING/AVTALE**  
GJELDER FRAMFESTE  
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET  
FOR NOK 25,000  
MED PRIORITET ETTER 80 % AV LÅNETAKST, AVHOLDT ETTER

FORSIKRINGSRÅDETS REGLER.  
Korrigert festenivå. Rettet etter tingl. § 18, jf  
vedtak av 07.03.2013. LSØ.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/2588779-1/200 12.06.2020 **PANTEDOKUMENT**  
21:00

GJELDER FRAMFESTE  
Beløp: NOK 3 700 000  
Panthaver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS  
ORG.NR: 971 227 222

## **GRUNNDATA**

1988/10937-2/100 06.04.1988

**SEKSJONERING**  
Opprettet seksjoner:  
SNR: 41  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 940/63060  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 072 SEKSJONER

1991/33825-1/100 24.12.1991

**MÅLEBREV**  
Areal 1.523,4 m2  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/1143457-1/200 01.01.2020  
00:00

**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
Tidligere:  
KNR: 0220 GNR: 6 BNR: 726 FNR: 0 SNR: 41

2024/69992-1/200 01.01.2024  
00:00

**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
Tidligere:  
KNR: 3025 GNR: 6 BNR: 726 FNR: 0 SNR: 41

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.

Stempelmerker kr. se nedest  
påsatt originaldokumentet og kassert  
den . / -19 F E S T E K O N T R A K T  
av \_\_\_\_\_

ASKER OG BERUM  
HJERREDSKRIVERENBETE  
15286 \* 15.11.72

Mellom, på den ene side Asker Tomteselskap A/S som fester av gnr. 6, bnr. 274 og Asker kommune som eier av gnr. 6, bnr. 272, og på den annen Askerlia Borettslag er det inngått følgende festekontrakt:

- Asker Tomteselskap A/S/Asker kommune bortfester til Askerlia Borettslag eiendommene gnr. 6, bnr. 272 og 274 i Asker.  
Eiendommenes bruttoareal er henholdsvis 12.988 og 142.849 m<sup>2</sup>  
Festetiden løper i 94 år fra 1. januar 1971 med rett for festeren til ytterligere forlengelse i 50 år.
- Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomten.  
Jfr. målebrev.
- Festeavgiften baseres på en grunnverdi av kr. 12.66 pr. m<sup>2</sup> og skal beregnes etter en prosentsats på for tiden 5% p.a. Festeavgiften betales halvårlig forskuddsvis hver 2. januar og 1. juli, første gang 2. januar 1968. Ved forsinket betaling svares 6% renter p.a.  
Festeavgiften blir å regulere hver 2. januar, dog ikke oftere enn hvert 10. år i overensstemmelse med endringer i konsumprisindeksen og/eller rentenivå.  
Det er forutsetningen at festeavgiften så lenge det gjelder pristakstplikt ikke må overstige det som blir godkjent, av prismyndighetene både hva angår grunnverdi og rentesats. Stigning eller fall i konsumprisindeksen på mindre enn 5 poeng medfører ikke regulering av festeavgiften. Som utgangspunkt for kontrakten regnes konsumprisindeksen pr. 15. desember 1964. Ved senere regulering legges til grunn den senest foreliggende konsumprisindeks.
- Festeren utreder alle skatter og avgifter som påhviler eller måtte bli pålagt tomten og derpå oppførte bygninger, herunder også eventuell verdistigningsskatt vedrørende enhver stigning av tomtens verdi etter overtagelsen som ikke resulterer i en økning av festeavgiften.  
Festeren plikter å holde bebyggelsen tilstrekkelig brannforsikret i godkjent forsikringsselskap.

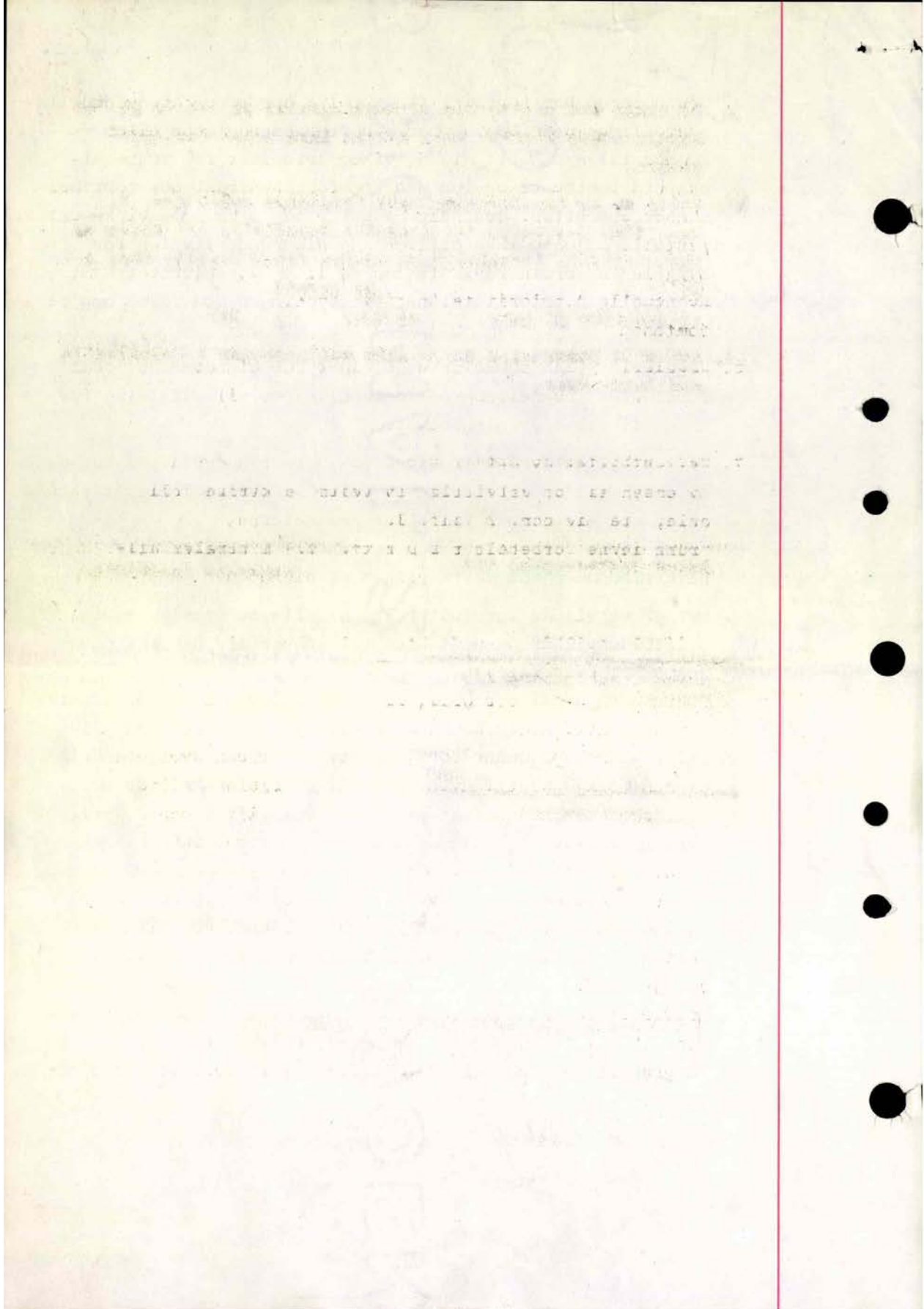
at 25 ael verdi  
Stempelmerker kr. 25 000,-  
påsatt originaldokumentet og kassert  
den 3 11 -19 72  
av \_\_\_\_\_

ASKER OG BERUM H. REDDSKRIVERENBETE  
\*

*Askerlia Borettslag 98.644.02*

- 2 -

5. Grunneieren har forpliktet seg til å sørge for at eventuelle pantobligasjoner som de har påheftet eiendommene eller kommer til å påhefte disse, viker prioritet for tomteselskapets festerett og for den fremfestekontrakt som tomteselskapet oppretter. Grunneierne påtar seg også å medvirke til at pantobligasjoner ikke stiller seg hindrende i veien for byggelån og ordinære faste lån på 1. og 2. prioritet samt eventuelle 3.prioritetslån på de bygninger som føres opp på tomtene.
6. Reguleringsplan som blir utarbeidet for eiendommene, skal forelegges grunneierne og tomteselskapet til uttalelse før behandlingen i bygningsrådet.
7. Nettoutbyttet av det trevirke som det er nødvendig å hugge av omsyn til opparbeidelse av veier og øvrige felles tekniske anlegg på eiendommen tilfaller grunneierne.  
Grunneierne forbeholder seg retten til mineraler eller andre naturrikdommer som måtte finnes på eiendommen.
8. Det er et vilkår for festet at Askerlia Borettslag i sine stiftelsesvilkår og vedtekter til enhver tid har følgende bestemmelse inntatt:  
"Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Asker kommune har forkjøpsrett for seg selv eller andre, og denne forkjøpsrett går foran øvrige andelseieres forkjøpsrett. Hvis offentlige prisforskrifter bortfaller, skal prisen fastsettes ved voldgift i henhold til Rettergangslovens bestemmelser, hvis partene ikke kan enes om overdragelsesprisen. Borettslagets styre drar omsorg for at de berettigede får høve til å gjøre forkjøpsretten gjeldende. Retten kan ikke gjøres gjeldende ved slik overføring av andeler som omhandlet i borettslovens § 16, tredje ledd.  
Krever flere andelseiere i borettslaget å overta en andel i henhold til forkjøpsrett bestemmer borettslagets styre på grunnlag av utarbeidet prioritetsliste hvem som skal gå foran."

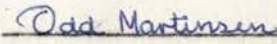


- 3 -

9. Så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomten av Den Norske Stats Husbank skal tomten ikke kunne forlanges ryddet.
10. Dette er en fremfestekontrakt forsåvidt angår gnr. 6, bnr. 274. Fremfeste fra Askerlia Borettslag til andre er ikke tillatt. Festekontrakt mellom Asker Tomteselskap A/S og Jacob og Leif Dybwad m/fl. er datert 24/12-1964 og tinglyst på gnr. 6 og bnr. 23 den 7/9-1965.
11. Askerlia Borettslag bærer alle omkostninger i forbindelse med kontrakten.

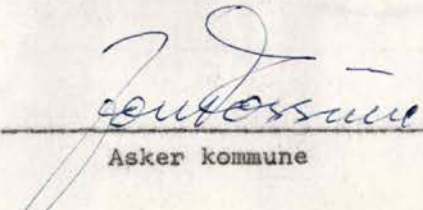
Asker/Oslo, den 31. oktober 1972.

  
Asker Tomteselskap A/S

  
Askerlia Borettslag

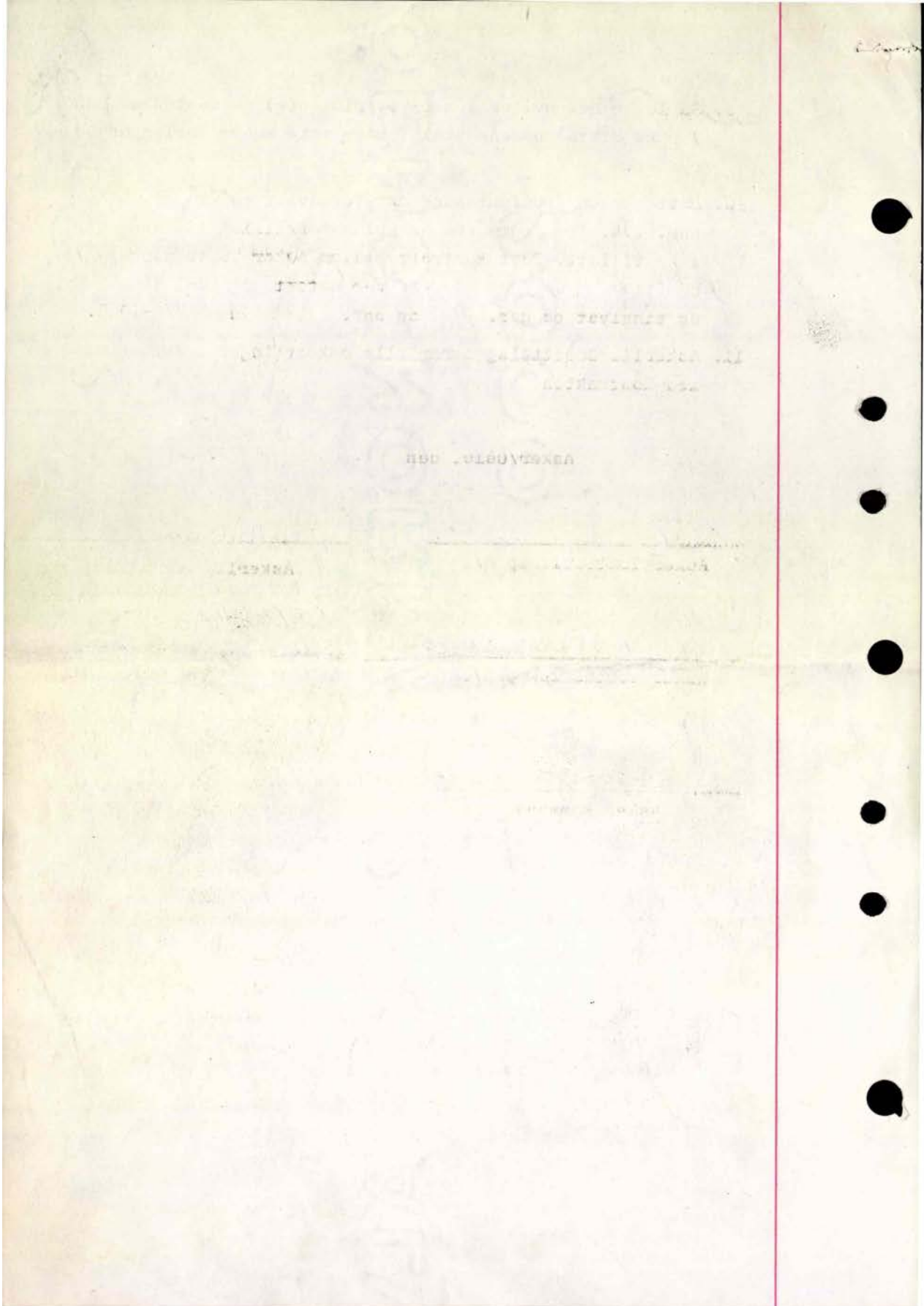
  
Asker Tomteselskap A/S



  
Asker kommune

Ovenstående underskrifter bekreftes:

J. GUSTAV  
  
Advokat



Obnr. 4644  
den 21/9 1965

KONTRAKT

61 - 1

26.0501

Dags dato er inngått følgende kontrakt mellom Jacob og Leif Dybwad og fru Elisabeth Knudtzon (nedenfor kalt grunneierne) på den ene side og Asker Tomteselskap A/S (nedenfor kalt Tomteselskapet) på den annen side.

1. Jacob og Leif Dybwad selger til Tomteselskapet sine 2/3 av gnr.6, bnr.2 og 15 Kullebund i Asker, for en omforenet kjøpesum av kr.6.- pr. m2. Hele eiendommen er anslått til ca.300.000 m2. Kjøpesummen for de 2/3 som da foreløpig er beregnet til kr.1.200.000.-, betales kontant mot skjøte fritt for pengeheftelser. Endelig regulering av kjøpesummen blir å foreta så snart eiendommen er oppmålt. Det er en forutsetning fra selgernes side at salgsgevinsten kommer inn under flat beskatning. Fra Tomteselskapets side er det forutsetningen at prisen ikke må overstige det som blir godkjent av prismyndighetene. Selgerne forbeholder seg å stå fritt hvis prisen kr.6.- pr. m2 ikke blir godkjent av prismyndighetene.

2. Grunneierne fester til Tomteselskapet eiendommen gnr.6, bnr.23 Rønningen, gnr.6, bnr.22, del av Vardåsen, samt fru Elisabeth Knudtzons 1/3 av gnr.6, bnr.2 og 15 Kullebund, alle i Asker. Fru Elisabeth Knudtzons 1/3 av gnr.6, bnr.2 og 15 Kullebund forutsettes utskiftet og skylddelt som egen eiendom hvis verdi da skal svare til 1/3 av verdien av hele eiendommen.

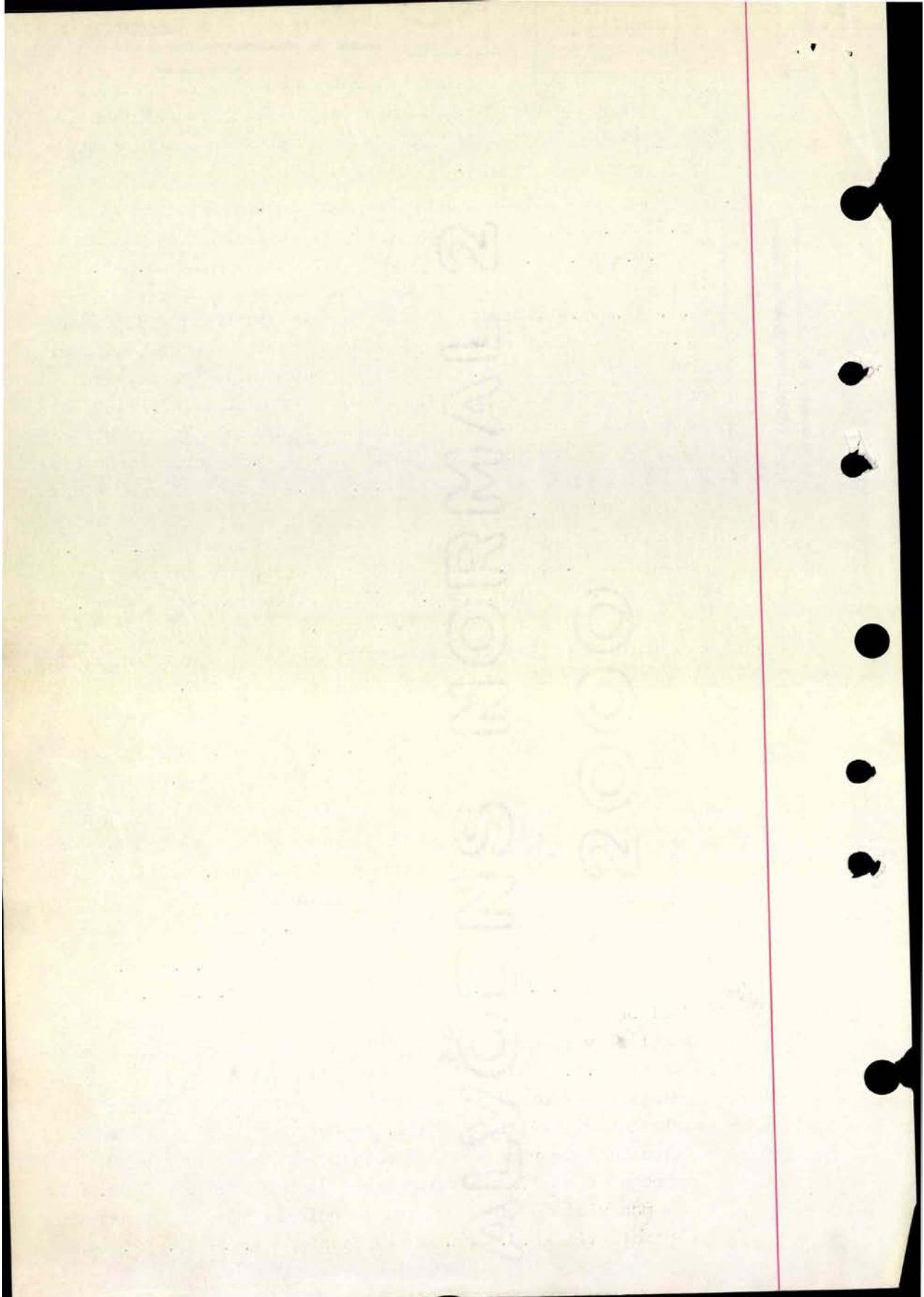
Festet skal skje på følgende vilkår:

a) Festetiden løper i 99 år fra 1.januar 1965, med rett for festerne til forlengelse for ytterligere 50 år.

b) Med de reservasjoner som er inntatt i denne kontrakt, står Tomteselskapet i forhold til grunneierne fritt med hensyn til å fremfeste enkelttomter av eiendommene. For tiden er der imidlertid ingen planer om utparsellering av Vardåsen som da vil bli liggende som friareal.

c) Festeavgiften baseres på en grunnverdi av kr.8.- pr. m2 for Rønningen, kr.3.- pr. m2 for Vardåsen og kr.6.- pr. m2 for Kullebund, og skal beregnes etter en prosentsats som skal være  $\frac{1}{2}$  % over Norges Banks diskonto til enhver tid, dog minimum 5 % p.a. Festeavgiften vedrørende Vardåsen blir å oppregulere dersom eiendommen senere skulle bli regulert helt eller delvis til bebyggelse. For den del av eiendommen som i tilfelle blir regulert til bebyggelse skal festeavgiften oppreguleres slik at den baseres på den grunnverdi pr. m2 som man ville ha fått om grunnverdien i denne kontrakt var fastsatt til kr.6.- pr. m2 istedenfor kr.3.- pr. m2. Den

temperatmerker kr. 18600,-  
fåsatt originaldokumentet og lesertid  
den 19  
av Skjøttforvalteren



- 2 -

forhøyede festeavgift løper fra det tidspunkt da reguleringsplaner er stadfestet.

Festeavgiften betales halvårlig forskuddsvis hver 2.januar og 1.juli, første gang 2.januar 1965. Ved forsinket betaling svares 6 % rente p.a.

Festeavgiften blir å regulere hver 2.januar i overensstemmelse med endringen i konsumprisindeksen.

Fra kommunens side er det forutsetningen at festeavgiften så lenge der gjelder pristakstplikt ikke må overstige det som blir godkjent av prismyndighetene, både hva angår grunnverdi og rentesats. Grunneierne forbeholder seg å stå fritt dersom prismyndighetene ikke godkjenner de omforenede grunnverdier på henholdsvis kr.8.- , kr.3.- og kr.6.- pr. m<sup>2</sup>, og likeledes hvis reguleringen etter konsumprisindeksen ikke blir godkjent av prismyndighetene.

- d) Festeren utreder alle skatter og avgifter som påhviler eller måtte bli pålagt tomten og derpå oppførte bygninger, herunder også eventuell verdistigningsskatt vedrørende enhver stigning av tomtens verdi etter overtagelsen som ikke resulterer i en økning av festeavgiften.
- e) Festeren plikter å holde bebyggelsen tilstrekkelig brannforsikret i godkjent forsikringsselskap.
- f) Hvis det ved festeperiodens utløp ikke skulle bli oppnådd enighet om fornyelse av festeforholdet, har festeren eller de enkelte fremfestere rett til å overta sine tomter til full eiendom etter takst som rå-åreal uten hensyn til den verdi som Tomteselskapets investering i vei, vann og kloakk på tomtefeltet forholdsmessig vil utgjøre for vedkommende parsell. Hver av partene kan i tilfelle kreve at innløsningen skal skje med like beløp over en periode på inntil 20 år. Hvis festeren eller fremfesterne ikke vil benytte seg av sin rett til å overta tomtene til full eiendom, kan de kreve at grunneieren overtar den påstående bebyggelse etter takst.
- Forsåvidt angår eiendommen gnr. 5, bnr. 22, del av Vardåsen, er partene enige om, når det er gått 10 år etter undertegnelsen av denne kontrakt, å ta opp forhandlinger om salg til Tomteselskapet av denne eiendom.
- g) Grunneierne forplikter seg til å sørge for at eventuelle pantobligasjoner som de har påheftet eiendommene eller kommer til å påhefte disse, viker prioritet for Tomteselskapets festerett og for de fremfestekontrakter som Tomteselskapet oppretter. Grunneierne påtar seg også å medvirke til at slike pantobligasjoner ikke

- 3 -

stiller seg hindrende i veien for byggelån og ordinære faste lån på 1. og 2. prioritet på de bygninger som føres opp på tomte-

ne.

3. Grunneierne forbeholder seg fortrinnsrett for medlemmer av familien Dybwad til å kjøpe respektive feste enkelttomter for egen beboelse, med pris respektive avgift, byggefrist og vilkår ellers som måtte bli fastsatt av kommunen for andre kjøpere respektive fremfestere. Fortrinnsretten begrenses til 10 tomter. Likeledes forbeholder de seg fortrinnsrett til kjøp respektive feste av mulige forretningstomter som måtte bli regulert på de områder som omfattes av denne kontrakt. Kommunen forbeholder seg å fastsette relativt kort frist for oppførelse av forretningsbygg, idet der på den ene side tas hensyn til beboernes behov for dagligvarer og på den annen side forretningsbyggets økonomiske grunnlag.
4. Reguleringsplan som blir utarbeidet for eiendommene, skal forelegges grunneierne til uttalelse før behandlingen i bygningsrådet.
5. Nettoutbyttet av det trevirke som det er nødvendig å hugge av hensyn til opparbeidelse av veier og øvrige felles tekniske anlegg på eiendommene tilfaller grunneierne.
6. Grunneierne forbeholder seg retten til mineraler eller andre naturrikdommer som måtte finnes på eiendommene.
7. Tomteselskapet bærer alle omkostninger i forbindelse med kjøpet og festekontrakten, herunder tariffmessig meglerprovisjon til høyesterettsadvokat H.G.Wille.

Kontrakten er opprettet i 5 eksemplarer hvorav partene og høyesterettsadvokat H.G.Wille beholder hvert sitt.

Oslo, den 24. desember 1964.

Som grunneier:

Som kjøper/fester:

E. Knudtzon (sign.)    Jacob Dybwad (sign.)

Birger Bergsmark (sign.)

L.K. Dybwad (sign.)

Alfred Hegnar jr. (sign.)

In fidem:

*Knut Knudtzon*  
adv.

Jeg bekrefter herved at Jacob Dybwad, Leif K. Dybwad, fru Elisabeth Knudtzon, Birger Bergsmark og Alfred Hegnar jr. har undertegnet dette dokument og at de er over 21 år.

H.G.Wille(sign.)  
H.r.advokat.

In fidem:

*Kenneth Paulsen  
adv.*

F E S T E K O N T R A K T

1972

ASKER OG BÅRUM  
MÅLEBREV  
15286 \*15.11.72

Mellom, på den ene side Asker Tomteselskap A/S som fester gnr. 6, bnr. 274 og Asker kommune som eier av gnr. 6, bnr. 272, og på den annen Askerlia Borettslag er det inngått følgende festekontrakt:

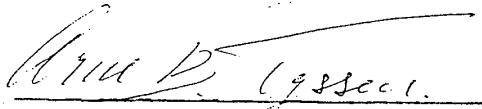
1. Asker Tomteselskap A/S/Asker kommune bortfester til Askerlia Borettslag eiendommene gnr. 6, bnr. 272 og 274 i Asker.  
Eiendommenes bruttoareal er henholdsvis 12.988 og 142.849 m<sup>2</sup>.  
Festetiden løper i 94 år fra 1. januar 1971 med rett for festeren til ytterligere forlengelse i 50 år.
2. Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomten.  
Jfr. målebrev.
3. Festeavgiften baseres på en grunnverdi av kr. 12.66 pr. m<sup>2</sup> og skal beregnes etter en prosentsats på for tiden 5% p.a. Festeavgiften betales halvårlig forskuddsvis hver 2. januar og 1. juli, første gang 2. januar 1968. Ved forsinket betaling svares 6% renter p.a.  
Festeavgiften blir å regulere hver 2. januar, dog ikke oftere enn hvert 10. år i overensstemmelse med endringer i konsumprisindeksen og/eller rentenivå.  
Det er forutsetningen at festeavgiften så lenge det gjelder pristakstplikt ikke må overstige det som blir godkjent av prismyndighetene både hva angår grunnverdi og rentesats. Stigning eller fall i konsumprisindeksen på mindre enn 5 poeng medfører ikke regulering av festeavgiften. Som utgangspunkt for kontrakten regnes konsumprisindeksen pr. 15. desember 1964. Ved senere regulering legges til grunn den senest foreliggende konsumprisindeks.
4. Festeren utreder alle skatter og avgifter som påhviler eller måtte bli pålagt tomten og derpå oppførte bygninger, herunder også eventuell verdistigningsskatt vedrørende enhver stigning av tomtens verdi etter overtagelsen som ikke resulterer i en økning av festeavgiften.  
Festeren plikter å holde bebyggelsen tilstrekkelig brannforsikret i godkjent forsikringselskap.

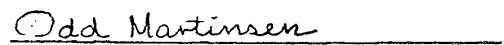
98.6.44.82

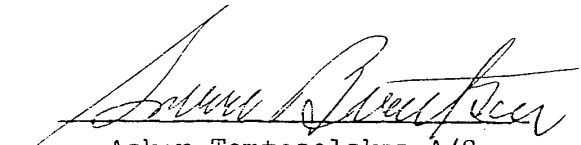
5. Grunneieren har forpliktet seg til å sørge for at eventuelle pantobligasjoner som de har påheftet eiendommene eller kommer til å påhefte disse, viker prioritet for tomteselskapets festerett og for den fremfestekontrakt som tomteselskapet oppretter. Grunneierne påtar seg også å medvirke til at pantobligasjoner ikke stiller seg hindrende i veien for byggelån og ordinære faste lån på 1. og 2. prioritet samt eventuelle 3.prioritetslån på de bygninger som føres opp på tomtene .
6. Reguleringsplan som blir utarbeidet for eiendommene, skal forelegges grunneierne og tomteselskapet til uttalelse før behandlingen i bygningsrådet.
7. Nettoutbyttet av det trevirke som det er nødvendig å hugge av omsyn til opparbeidelse av veier og øvrige felles tekniske anlegg på eiendommen tilfaller grunneierne.  
Grunneierne forbeholder seg retten til mineraler eller andre naturrikdommer som måtte finnes på eiendommen.
8. Det er et vilkår for festet at Askerlia Borettslag i sine stiftelsesvilkår og vedtekter til enhver tid har følgende bestemmelse inntatt:  
"Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Asker kommune har forkjøpsrett for seg selv eller andre, og denne forkjøpsrett går foran øvrige andelseieres forkjøpsrett. Hvis offentlige prisforskrifter bortfaller, skal prisen fastsettes ved voldgift i henhold til Rettergangslovens bestemmelser, hvis partene ikke kan enes om overdragelsesprisen. Borettslagets styre drar omsorg for at de berettigede får høve til å gjøre forkjøpsretten gjeldende. Retten kan ikke gjøres gjeldende ved slik overføring av andeler som omhandlet i borettslovens § 16, tredje ledd.  
Krever flere andelseiere i borettslaget å overta en andel i henhold til forkjøpsrett bestemmer borettslagets styre på grunnlag av utarbeidet prioritetsliste hvem som skal gå foran."

9. Så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomten av Den Norske Stats Husbank skal tomten ikke kunne forlanges ryddet.
10. Dette er en fremfestekontrakt forsåvidt angår gnr. 6, bnr. 274. Fremfeste fra Askerlia Borettslag til andre er ikke tillatt. Festekontrakt mellom Asker Tomteselskap A/S og Jacob og Leif Dybwad m/fl.er datert 24/12-1964 og tinglyst på gnr. 6 og bnr. 23 den 7/9-1965.
11. Askerlia Borettslag bærer alle omkostninger i forbindelse med kontrakten.

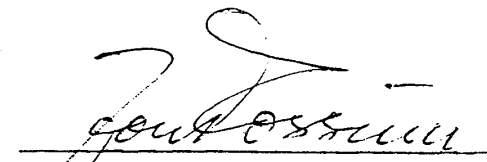
Asker/Oslo, den 31. oktber 1972.

  
Asker Tomteselskap A/S

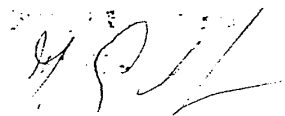
  
Askerlia Borettslag

  
Asker Tomteselskap A/S



  
Asker kommune

Ovenstående underskrifter bekreftes:

  
Advokat

Tillegg til festekontrakt av  
dagbokført 15. november 1972, mellom på den ene side,  
Asker Tomteselskap A/S og Asker kommune og på den annen

ASKER OG HÅLØY  
MUNICIPALITY  
17711 22.12.72

Askerlia Borettslag. På gnr. b nr. 272 og 274.

Punkt 1 i festeavtale av  
utgår. I stedet inntas nytt punkt 1 sålydende:

Asker Tomteselskap A/S/Asker kommune bortfester til Askerlia  
Borettslag eiendommen gnr. 6, bnr. 272, 274, 373, 374.

Eiendommenes bruttoareal er henholdsvis 12.988 m<sup>2</sup>, 121.430 m<sup>2</sup>,  
1.924 m<sup>2</sup>, 2.232 m<sup>2</sup>, 4.700 m<sup>2</sup> og 700 m<sup>2</sup>, hertil kommer  
veigrunn med ca. 11.963 m<sup>2</sup>. Totalarealet er 155.837 m<sup>2</sup>.

x) = l.m. 387  
og " 388

Festetiden løper i 94 år fra 1. januar 1971 med rett for  
festeren til ytterligere forlengelse i 50 år.

Asker, 21. desember 1972.

Asker kommune  
Asker Kommune  
*[Signature]*  
ordfører

Asker Tomteselskap A/S  
*[Signature]*

*[Signature]*

Det bekreftes at ovenstående personer har underskrevet  
dokumentet i vårt nærvær og at de er over 20 år.

*[Signature]*

*[Signature]*

Askerlia Borettslag  
*[Signature]*

*[Signature]*

Det bekreftes at ovenstående personer har underskrevet  
dokumentet i vårt nærvær og at de er over 20 år.

*[Signature]*

*[Signature]*

SIDE 1

Tinglysingsstempel

## DAGBOKFØRT

06.APR.88 010937

### HERREDSSKRIVEREN I ASKER OG BÆRUM

Begjæring om oppdeling  
i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes  
tinglygingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal  
være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 6	Bnr. 726	Fnr.	Kommune Asker
2. Eier	Navn Askerlia Borettslag			Fødselsdato (dag, mnd., år)
3. Begjæring	<p style="text-align: center;"><b>UNDER AVVIKLING</b></p> <p>Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).</p>			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	<p style="text-align: center;">Undertegnede erklærer at</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).</p> <p>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)</p> <p style="margin-left: 20px;"><input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetenes areal eller <input type="checkbox"/> bruksenhetenes innbyrdes verdi</p> <p>c) <input checked="" type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller u.bedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). Asker kommune har gitt samtykke til oppdelingen. eller <input type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk for eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningssloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.</p> <p style="text-align: center;">Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).</p>			
5. Tegninger m. v.	<p>Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).</p>			

Partlig gjenspart bekræftes  
 for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

SIDE 2

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1			21		
2			22		
3			23		
4			24		
5			24		
6			27		
7			28		
8			29		
9			30		
10			31		
11			32		
12			33		
13			34		
14			35		
15			36		
16			37		
17			38		
18			39		
19			40		
20					
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		
Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiet-øk med hele tall i teller og nevner.					
7. Supplerende tekst  Sameiet forbeholdes panterrett i hver seksjon med kr 25.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterrett er uten opptrinnsrett, og skal ha prioritet etter 80% av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler.  Bygningen har ikke loft.					
Dato 21. mars 1988		Hjemmelshaver (n)es underskrift Askerlia Borettslag			
Sted Oslo		Mette Jongeulholm / Tone Dahler Mette Engerholm                      Tone Dahlen			
Dokumentet returneres til:					
Navn Advokat Terje Jacobsen Kreditkassen, Eiendomsbestyrelsen		Adresse Karl Johans gate 16 0154 OSLO 1		Telefon 485126	

SEVEDHEITJEDEN I SE-SIDE B

SIDE 3

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner : Dato : \_\_\_\_\_

B/S Huldreveien 33-43

Gårdsnr : 0006 Bruksnr : 0726 Nevner : 63060

S.nr.	Formål	Teller	S.nr.	Formål	Teller
0001	B	660	0002	B	660
0003	B	660	0004	B	660
0005	B	660	0006	B	660
0007	B	660	0008	B	660
0009	B	660	0010	B	660
0011	B	660	0012	B	660
0013	B	935	0014	B	835
0015	B	935	0016	B	835
0017	B	935	0018	B	835
0019	B	935	0020	B	835
0021	B	935	0022	B	835
0023	B	935	0024	B	835
0025	B	940	0026	B	840
0027	B	940	0028	B	840
0029	B	940	0030	B	840
0031	B	940	0032	B	840
0033	B	940	0034	B	840
0035	B	940	0036	B	840
0037	B	940	0038	B	940
0039	B	940	0040	B	940
0041	B	940	0042	B	940
0043	B	940	0044	B	940
0045	B	940	0046	B	940
0047	B	940	0048	B	940
0049	B	940	0050	B	940
0051	B	940	0052	B	940
0053	B	940	0054	B	940
0055	B	940	0056	B	940
0057	B	940	0058	B	940
0059	B	940	0060	B	940
0061	B	940	0062	B	940
0063	B	940	0064	B	940
0065	B	940	0066	B	940
0067	B	940	0068	B	940
0069	B	940	0070	B	940
0071	B	940	0072	B	940

Teller : 63060 Nevner : 63060

Pliklig offentlig dokument  
 for OPPDELING I EIERSEKSJONER  



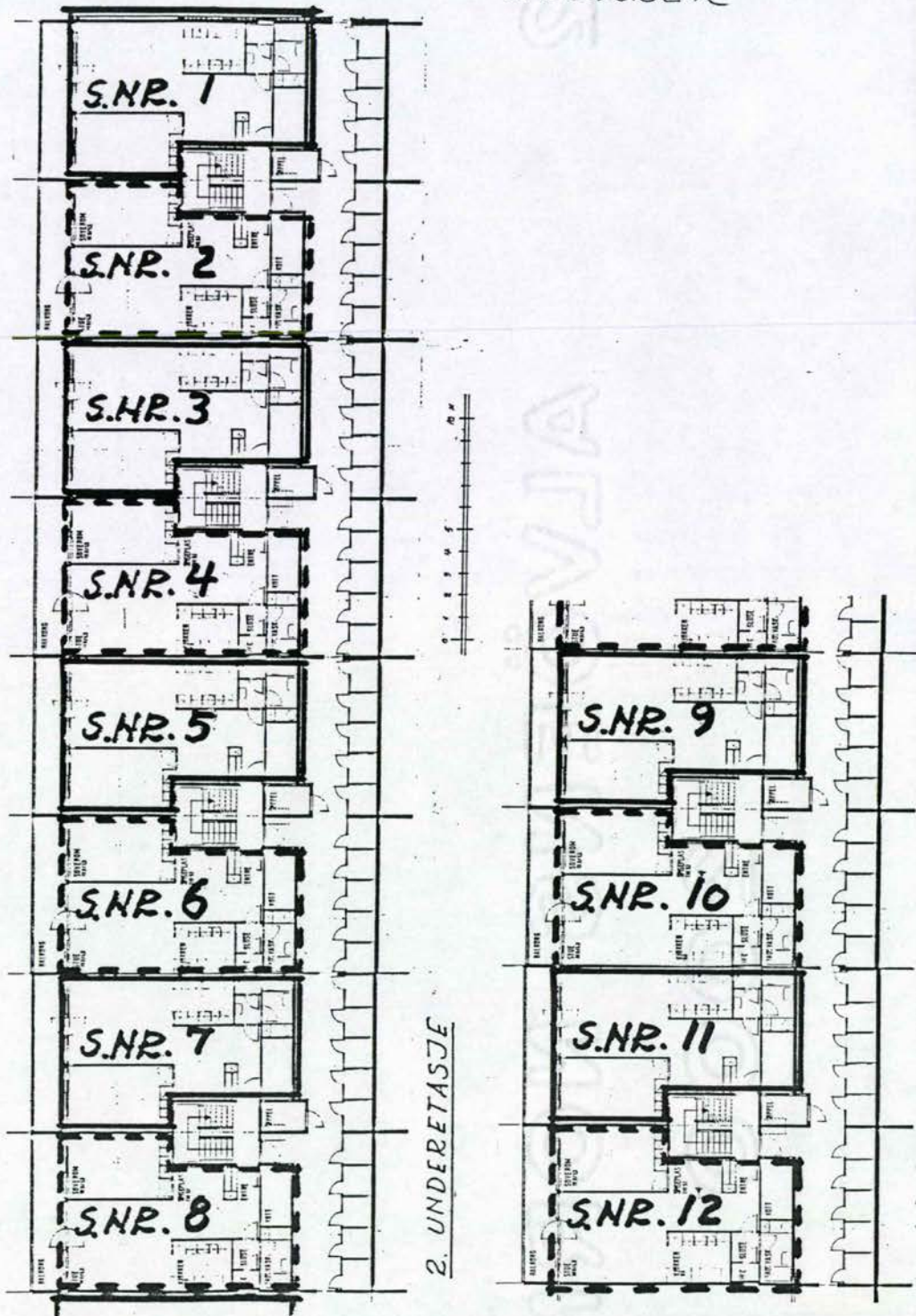

6/726

SIDE 5

BOLIGSAMEIET  
HULDREVEIEN 33-43

2. UNDERETASJE  
MED SEKSJONENE 1-12  
SAMT KJELLER

Riktig gjenspart bekrefte  
for CHRISTIANA BANK OG KREDITKASSE  
B. Tom Bogstad



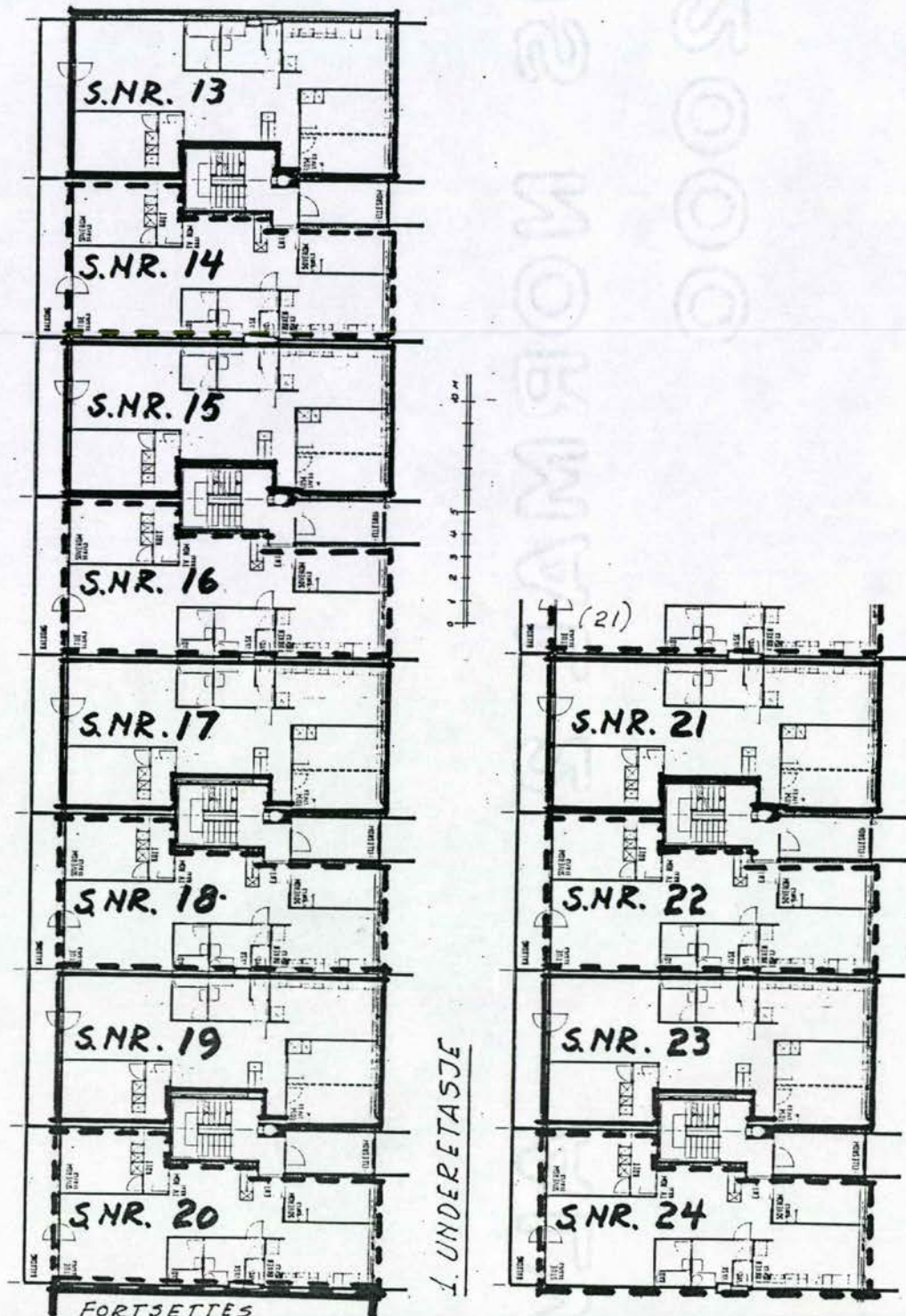
6/726

SIDE 6

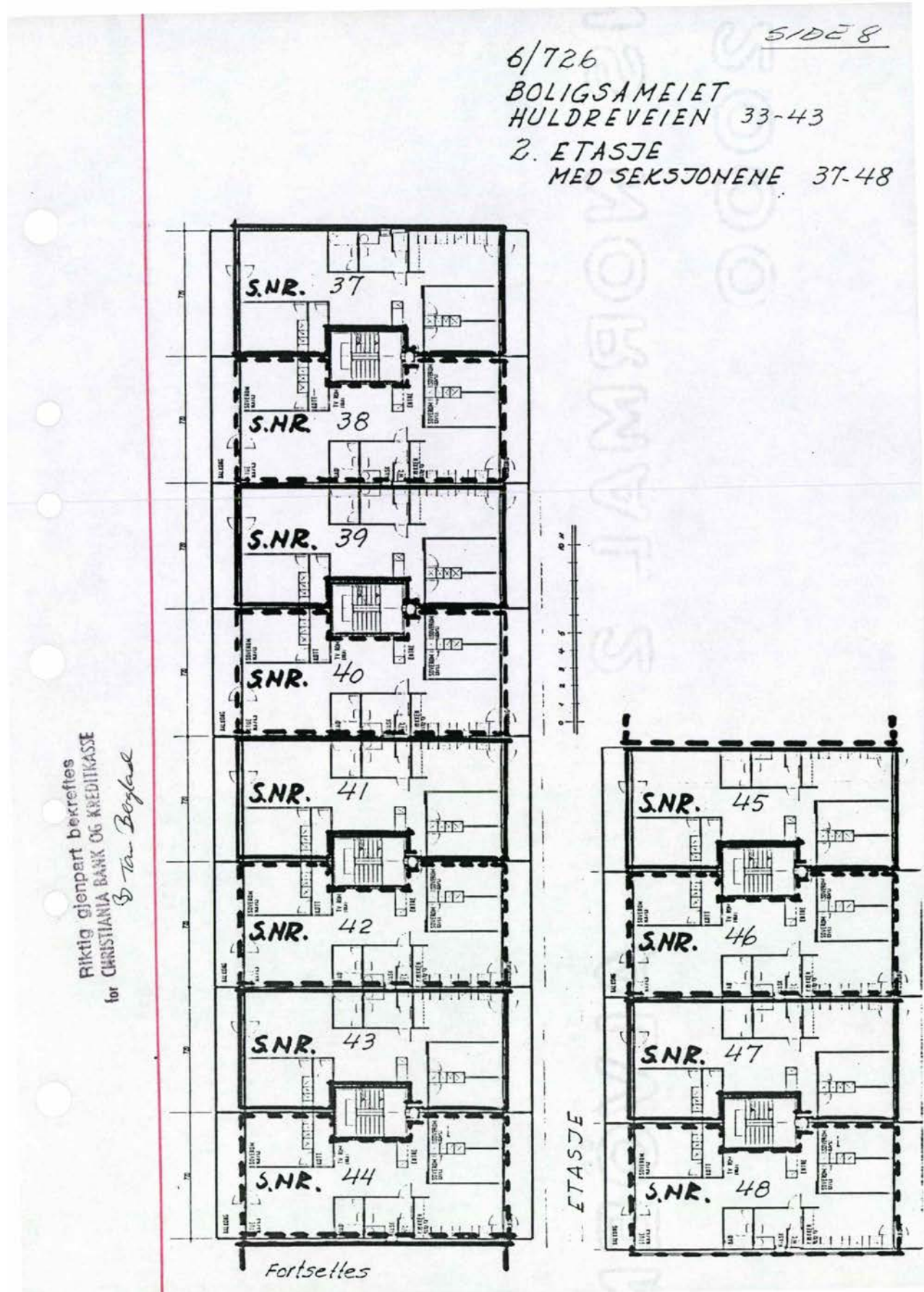
BOLIGSAMEIET  
HULDREVEIEN 33-43

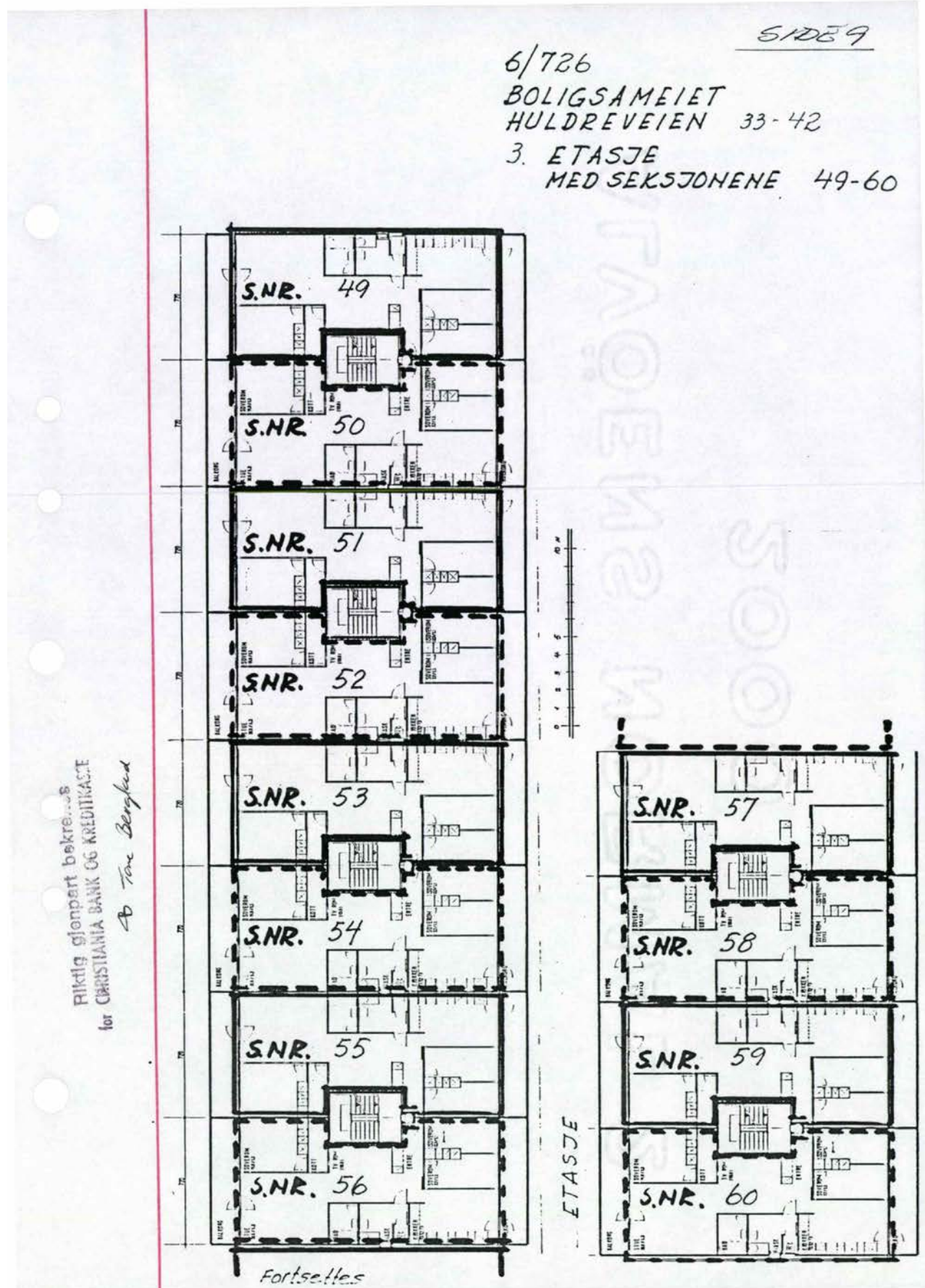
1. UNDERETASJE  
MED SEKSJONENE 13-24

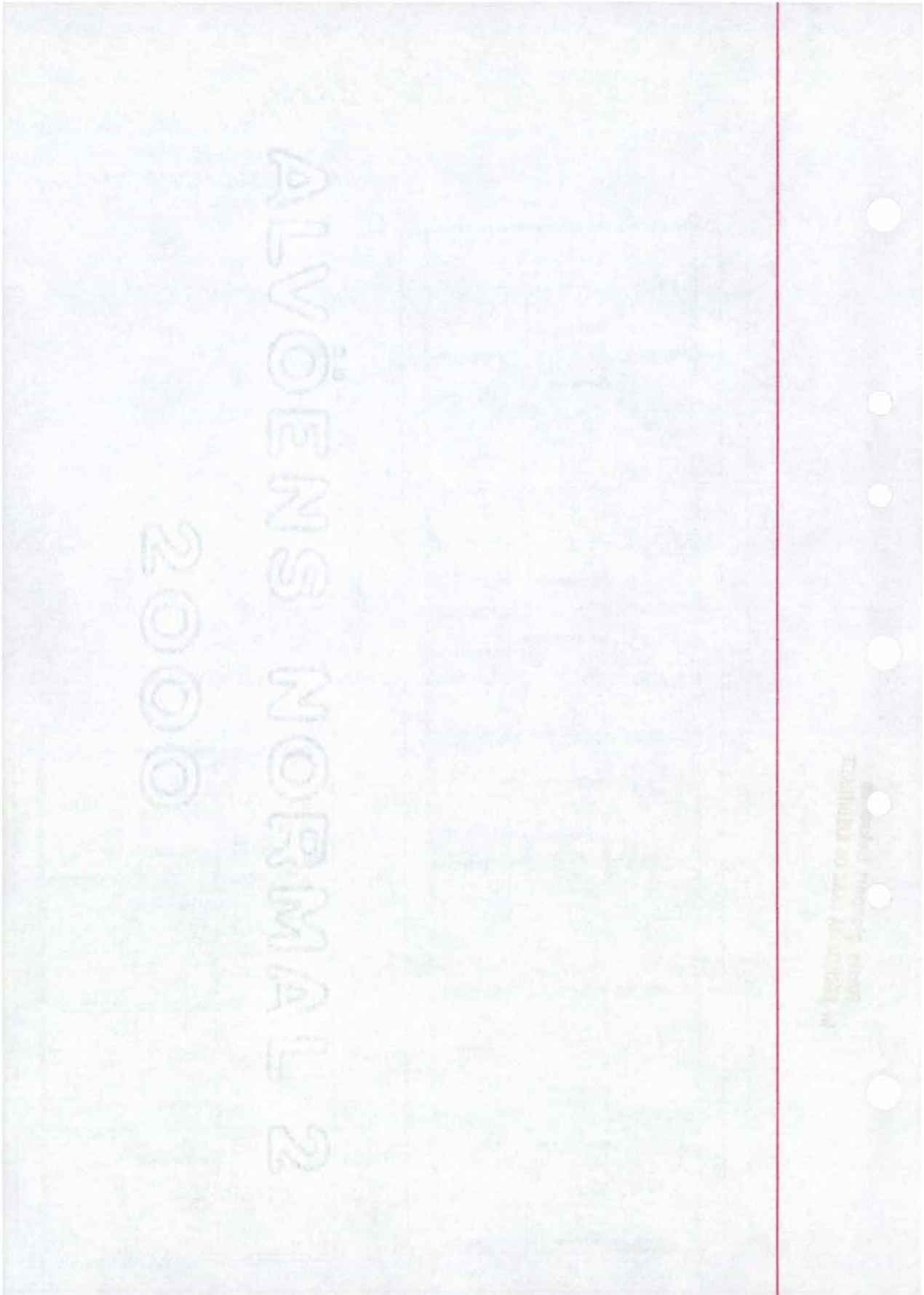
Riktig gjønpart bærnes  
for CHRISTIANA BANK OG KREDITKASSE  
B. Tom Berglund







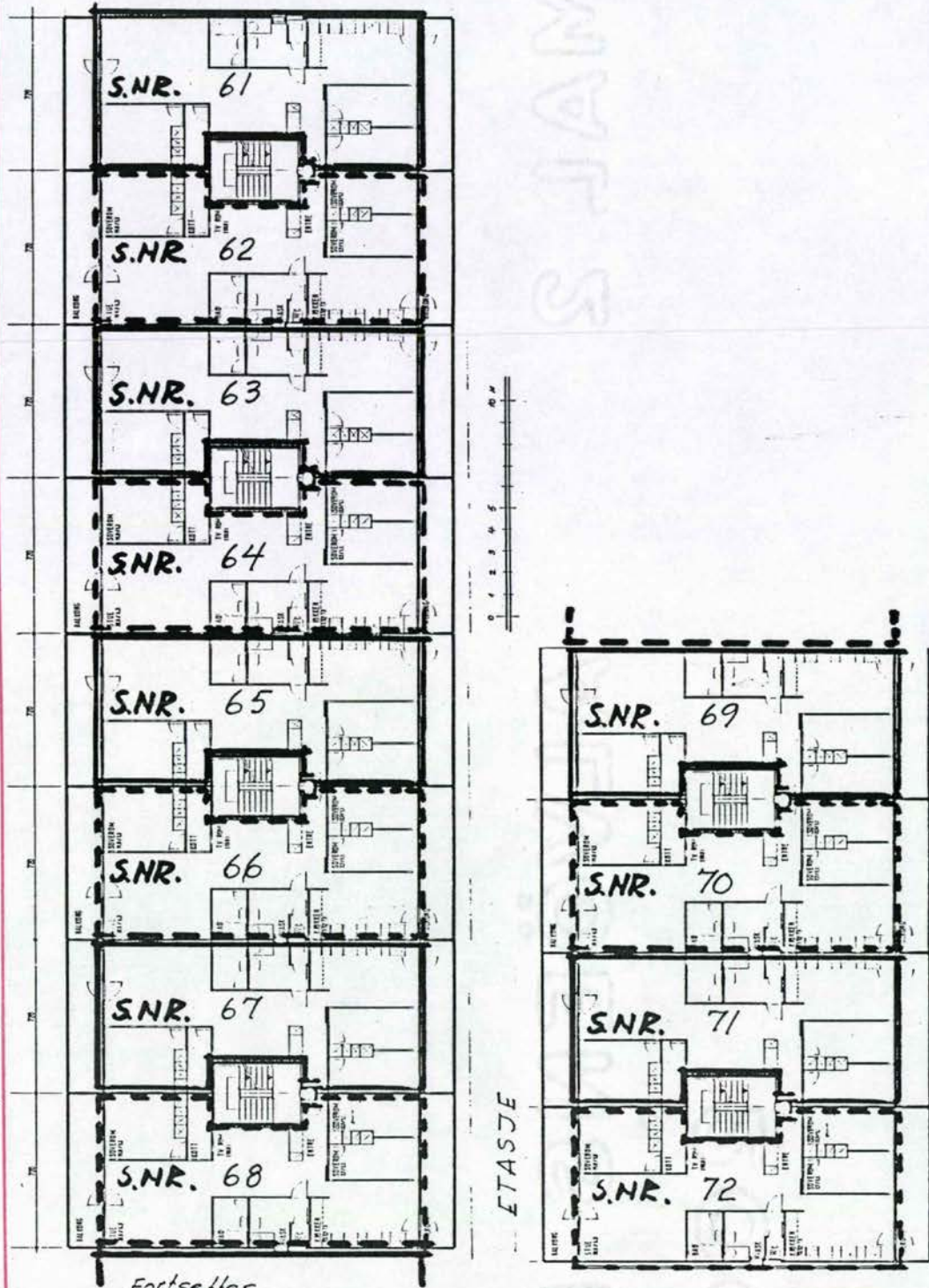


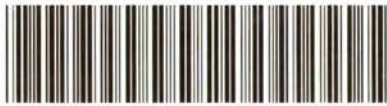


SIDE 10

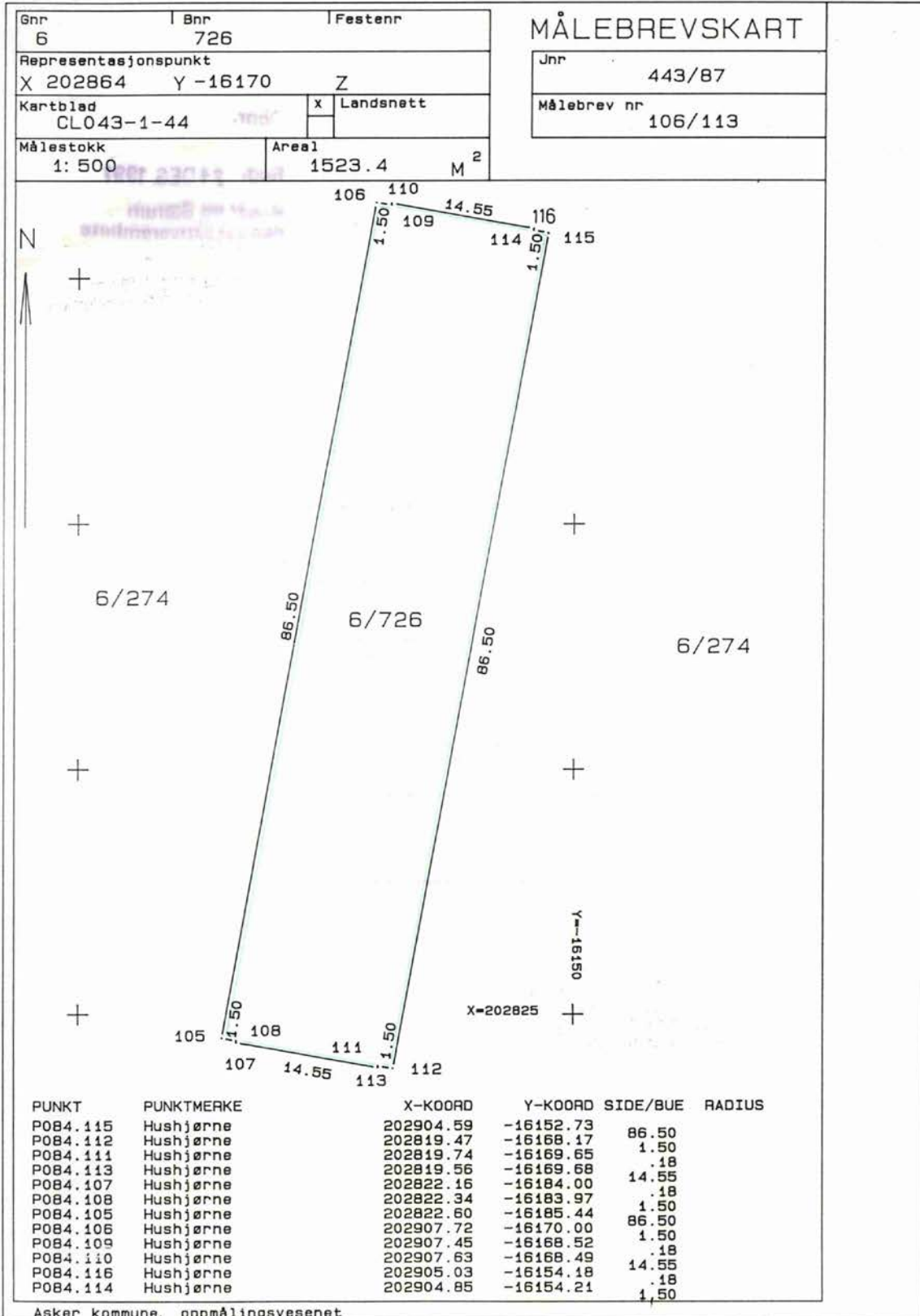
6/726  
BOLIGSAMEIET  
HULDREVEIEN 33-43  
4. ETASJE  
MED SEKSJONENE 61-72

Riktig gjennpart bekreftes  
for CHRISTIANA BANK OG KREDIT ANST  
B Tone Bergdal



<b>ASKER</b>		<b>MÅLEBREV</b>	
		J nr	443/87
		Målebrev nr	106-113
Målebrev over—		Dagbokstempel	
Gnr	Bnr	33825	
6	726	Reg. 24 DES. 1991	
Bruksnavn eller adresse		Målest. av Statum nær Oslo skriveembete	
I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—			
Dato		holdt—	
16. september 1987			
<p><b>kart- og delingsforretning over Huldreveien 33 - 43 av gnr. 6 bnr. 274.</b></p> <p><b>Parsellen er utskilt ved midlertidig forretning datert 15.10.1987.</b></p>			
Forretningen ble rekvirert av—			
<b>Christiania Bank og Kreditkasse.</b>			
Bestyrer ved forretningen var—			
<b>Pål Halgrim Lunde.</b>			
Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)			
<p>Asker, _____ den 16. desember 1991.</p> <p><i>Odd Reneid</i>                  Odd Reneid                  Oppmålingsjef</p> <p><i>Pål Halgrim Lunde</i></p>			
Dagbokstempel ved tinglysing		Tinglysingsstempel	
Påtegninger (Rettelser o.l.)			
 Doknr: 33825 Tinglyst: 24.12.1991 Emb. 100 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM			

Nr. 17.354 - Sem & Stenersen Prokam AS, Oslo 11-87  
 Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev.





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](http://www.asker.kommune.no).

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

## 1. Forholdet til vedtatte arealplaner

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

Følgende kommunedelplaner gjelder i Asker:

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

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

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

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

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

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

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

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

**Følgende planer gjelder uansett i sin helhet:**

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

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

## 2. Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

#### 2.2.1 Områder avsatt til byggeformål

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

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

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

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

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

### **2.2.2 Områder avsatt til fritidsbebyggelse og kombinert bolig- og fritidsbebyggelse**

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

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

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

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

### **2.3.1 Utbygging i strid med gjeldende regulering**

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

### **2.3.2 Opprettelse av ny grunneiendom eller arealoverføring i regulert boligområde**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **2.6.1 Generelt**

Kommunen kan kreve en samlet plan for flere eiendommer.

### **2.6.2 Krav om samlet plan for Øvre Hallenskog**

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

### **2.6.3 Krav om samlet plan for Dikemarkområdet**

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

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

### **2.6.4 Krav om ny samlet plan for Brønnøya**

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

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

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

## **3. Rekkefølgekrav**

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

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

#### **3.1.1 Sosial infrastruktur:**

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

### **3.1.2 Vann- og avløpskapasitet:**

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

### **3.1.3 Transportkapasitet:**

- a. Nord for nullvekstlinjen<sup>1</sup> kan utbygging med ny næringsbebyggelse over 1000 m<sup>2</sup> 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/Bærum kommunegrense. Aktuelle tiltak for å sikre god bussframkommelighet følger av retningslinje til bestemmelsen.
- b. Nesbru senterområde (felt HM1) kan ikke utbygges før ny E18 for strekningen Slependen – Drengsrud er ferdigstilt i henhold til kommunedelplan for E18 -korridor i Asker, Slependen – Drengsrud, vedtatt 08.11.2016
- c. Før det gis rammetillatelse for boliger i felt BL1/BL2 (Blakstad sykehus) eller felt VE2 (Vettr hotell), skal det være gjennomført tiltak som sikrer at samlet bolig-/nærings-/tjenestetrafikk med personbil fra disse feltene, ikke overstiger det antall kjøretøy/yrkesdøgn (YDT) som disse områdene genererte ved tidligere virksomhet som sykehus og hotell. Tiltak som sikrer dette, skal fastsettes ved regulering.
- d. Innenfor planområdet for kommunedelplan Holmen-Slependen gjelder rekkefølgebestemmelser for transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slependen § 4 Rekkefølgekrav.
- e. På Dikemark kan det etableres ny virksomhet, næring og/eller inntil 250 boliger, i eksisterende tidligere sykehusbebyggelse på felt D1 og D2, uten at det stilles rekkefølgekrav knyttet til transportkapasitet.

### **3.1.4 Trafikksikkerhet**

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

### **3.1.5 Utbyggingsrekkefølge Slemmestad**

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

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

*Opplysning:*

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

## 4. Utbyggingsavtaler

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

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

## 5. Definisjoner

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

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

## 6. Samfunnssikkerhet

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

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

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

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

#### 6.1.2 Områdeskred

For alle reguleringsplaner og tiltak i områder under marin grense<sup>1</sup> skal fare for områdeskred vurderes jf. pbl. § 28-1.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Opplysning:*

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

## **7. Teknisk infrastruktur**

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

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

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

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

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

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

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

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

*Opplysning:*

1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

## **8. Vei, transport og parkering**

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

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

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

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

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

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

## 9. Miljøkvalitet og forurensning

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

#### 9.1.1 Klimagassberegning

Klimagassberegninger skal utarbeides ved:

- a. Nybygg større enn samlet 1000 m<sup>2</sup> BRA
- b. Riving av eksisterende bygg større enn samlet 200m<sup>2</sup> BRA, eller 300m<sup>2</sup> drifts- / lagerbygg innen landbruk.
- c. Større anleggsprosjekter for bygging av vei, bruer, gang- og sykkelsti, og etablering av ledningsnett for vann- og avløp som innebærer inngrep i terreng.

#### 9.1.2 Energiplan

Det skal lages en energiplan for nybygg større enn samlet 1000 m<sup>2</sup> BRA, og ved feltutbygging med mer enn 10 hovedbruksenheter.

#### 9.1.3 Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser

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

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

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

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

#### 9.3.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

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

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

#### 9.3.2 Støysonekart

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

#### 9.3.3 Krav til støyfaglig utredning i gul og rød støysone

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

### **9.3.4 Gul støysone – vurderingssone**

#### **9.3.4.1 Ny bebyggelse**

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

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

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

#### **9.3.4.2 Eksisterende bebyggelse**

Eksisterende bygninger med støyfølsomt bruksformål<sup>1</sup> innenfor gul støysone kan utvides, påbygges og bruksendres under følgende vilkår:

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

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

### **9.3.5 Rød støysone – forbudssone**

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

#### **9.3.5.1 Ny bebyggelse**

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

#### **9.3.5.2 Eksisterende bebyggelse**

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

#### **9.3.5.3 Avviksområder for støy**

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

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

- 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 ivaretatt.

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

### 10.6 Vassdrag<sup>1</sup> (bekk, elv, dam og liknende) (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

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

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

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

#### **10.6.1 Byggegrense mot vassdrag:**

Der det langs vassdrag<sup>1</sup> ikke er definert hensynssone, gjelder følgende byggegrense mot vassdrag:

- a. Minste avstand 30 meter i områder avsatt til LNF
- b. Minste avstand 20 meter i områder avsatt til byggeformål<sup>2</sup> 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 vassdraget<sup>1</sup>, herunder også vedlikehold av eksisterende dammer, broer, flom- og erosjonssikring.

#### **10.6.2 Vegetasjonsbelte:**

Innenfor hensynssone H560\_1 skal det langs vassdragene<sup>1</sup> opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte hvor vegetasjon skal bevares på minst 20 meter i områder avsatt til LNF og 10 meter i områder avsatt til byggeformål<sup>2</sup> og blågrønnstruktur, med mindre annet følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

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

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

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

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

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

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

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

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

- g. Offentlig godkjente vann- og avløpsanlegg, forutsatt at disse ikke medfører søknadspliktige terrengendringer.
- h. Tilbygg på inntil 8m<sup>2</sup> 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 tillat å fjerne vegetasjon, utenom normal skjøtsel. Verdifulle trær<sup>1</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 sandtype<sup>1</sup>, 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 områdetets 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 SEFRAK-registrert, med ikke avklart verneverdi

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

#### 11.1.4 Kulturminne som sekundær boenhet

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

- 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 kulturminne<sup>2</sup>

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

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

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

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

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

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

## **BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL**

### **12. Fellesbestemmelser til arealformål**

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

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

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

##### **12.2.1 Plassering og terrenginngrep**

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

Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terreng høyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for, tillates ikke utenfor bygverkets 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 grøntareal<sup>1</sup> 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, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
- c. Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
- d. Det er tilgang til parkering for henting og levering
- e. Tiltaket har en god estetisk utforming og plassering

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

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

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

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

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

- a. Nettstasjoner tillates oppført i områder avsatt til byggeformål<sup>1</sup>, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt i LNF-områder i forbindelse med fremføring av strøm til eksisterende og godkjent bebyggelse.
- b. Nettstasjoner tillates ikke oppført på områder avsatt til uteoppholdsareal (lekeplass) eller innenfor hensynsone for Naturmiljø (H560\_1-3), hensynssone nedslagsfelt drikkevann (H110) Faresone Flom (H320), faresone ras og skred (H310) eller båndleggingssone H720, H730 og H735.
- c. Nettstasjon tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse.
- d. Nettstasjonen skal i utforming og plassering tilpasses omgivelsene, ved plassering innenfor hensynssone kulturmiljø (H570\_1-4) skal utforming og plassering avklares med kommunens byggesaksavdeling (kulturminnegruppe).
- e. Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, og inntil 2 meter fra eiendomsgrense og regulert vei.
- f. Nettstasjoner skal ikke komme i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel.
- g. Nettstasjoner skal ha minimum 5 meter avstand fra annen bebyggelse.

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

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

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

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

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

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

## **13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse**

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

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

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

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

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

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

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

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

Sekundær boenhet<sup>1</sup> 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 m<sup>2</sup> BRA per tomt + bodareal på inntil 5 m<sup>2</sup> BRA, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan. Overbygget parkering for sekundær boenhet inngår ikke i maksimal størrelse.

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

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

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

#### **13.4.1 Støttemur og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense.**

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

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

### **13.4.2 Mindre tiltak og bygg unntatt søknadsplikt, utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom<sup>1</sup>**

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre tiltak jf. pbl § 20.5 og byggesaksforskriften (SAK 10) § 4.1 plassert utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom<sup>1</sup>, 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 m<sup>2</sup> BYA og BRA.
- c. Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
- d. Bygning kan ikke inneholde rom for varig opphold.

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

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

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

#### **13.5.1 Frittliggende garasje eller uthus o.l.**

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

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

#### **13.5.2 Avfallshus**

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

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

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

## 14. Bestemmelser til småhusområder

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

#### 14.1.1 Type bebyggelse:

Boligkategorier fremgår av arealplankartet. Innenfor boligområder angitt som, boligkategori *generelle boligområder* (GB), *spesielle boligområder* (SB), og *boligområder innenfor 100 metersbeltet langs sjø*<sup>1</sup> (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.

Bestemmelsernes kapittel 14 gir rammer for bebyggelsens utnyttelse og utforming.

#### 14.1.2 Terrengendringer utenfor byggverkets fotavtrykk

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

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

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

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

### 14.2 MUA krav (minste uteoppholdsareal) for frittliggende småhusbebyggelse

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

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

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

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

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

### **14.3.1 Boenheter<sup>1</sup>**

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

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

### **14.3.2 Utnyttelse**

I boligområder avsatt som boligkategori GB skal BYA ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550\_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 20 %.

I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasje plasser medtas med 18 m<sup>2</sup> pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnormen, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Følgende planer gjelder fortsatt mht. utnyttelse:

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

### **14.3.3 Høyder**

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

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

Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

### **14.3.4 Tak**

Alle takformer og møneretninger tillates, også der annet er bestemt i reguleringsplan.

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

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

Takterrasser<sup>4</sup> tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter. For takterrasser<sup>4</sup> høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

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

### **14.3.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger**

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

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

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

#### **14.3.6 Parkering**

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

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

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet.

2. Se bestemmelse 13.3 Sekundær boenhet.

3. Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.

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

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

#### **14.4.1 Tilpasning til eksisterende bebyggelse**

Plassering av ny bebyggelse skal følge eksisterende bebyggelsesstruktur<sup>4</sup>. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området i byggestil, utforming, materialbruk, farge, skala og form.

#### **14.4.2 Boenheter<sup>1</sup>**

I områder som er regulert til frittliggende boliger og der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter, tillates én frittliggende enebolig og én integrert sekundær<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.<sup>3</sup> Innenfor planer som tillater garasje på 35 m<sup>2</sup> BYA tillates denne oppført på 36 m<sup>2</sup> BYA.

#### 14.4.7 Tak

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

*Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner.*

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

#### **14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet langs sjø<sup>4</sup>(felt GBS) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)**

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

##### **14.5.1 Boenheter<sup>1</sup>**

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

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

##### **14.5.2 Utnyttelse**

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

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m<sup>2</sup> pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m<sup>2</sup>-BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt %- BYA.

##### **14.5.3 Høyde**

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

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

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

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

##### **14.5.4 Tak**

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/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 skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser<sup>3</sup> tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter.

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

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

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 m<sup>2</sup> 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.<sup>4</sup>

*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.<sup>1</sup>

##### **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.<sup>2</sup>

Ved ny regulering av Vettre hotell, skal det inn mot Løkenesskogen naturreservat avsettes en buffersone som sikrer naturmangfold, landskap og avrenning i naturreservatet.

##### **15.1.4.3 Byggeformål BA4.3 (Tronstad)**

Innenfor BA4.3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, herunder museumsvirksomhet.

*Opplysning:*

1. *Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel*
2. *Se rekkefølgekrav i bestemmelse 3.1.3.c*

## 16. Bestemmelser til andre byggeområder

### 16.1 Fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 3, 5 og 6)

#### 16.1.1 Grunneiendom

I områder avsatt til fritidsbebyggelse eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF er oppdeling av eksisterende grunneiendom ikke tillatt.

#### 16.1.2 Fritidsbebyggelse utenfor 100 metersbeltet langs sjø<sup>1</sup>

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 m<sup>2</sup>.

Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m<sup>2</sup> pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

##### c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

##### d. Utebelysning

Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

##### e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

#### 16.1.3 Fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrensen mot sjø<sup>1</sup>

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan tillates kun tilbygg på inntil 15 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 skolevei<sup>3</sup> med maksimal gangavstand på 4 km til barneskole eller etablert skoleskysstilbud.
- d. Boligen har renovasjonsløsning i henhold til enhver tid gjeldene forskrift om renovasjon.<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> BRA og med et frittliggende uthus på inntil 15 m<sup>2</sup> BYA.
- Utsprenging av kjellere tillates ikke.

### **16.2.3 Veier og stier på Brønnøya**

Veienes og stienes nåværende standard forutsettes opprettholdt.

*Opplysning: Se bestemmelse 16.1 om fritidsbebyggelse.*

1. *Se Forskrift om renovasjon, Asker kommune*
2. *Se tillegg 4, definisjon av trygg skolevei*

## **16.3 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 5 og 8)**

I områder avsatt til sentrumsformål skal himlingshøyde i bebyggelsens første etasje langs strøksgater<sup>1</sup> 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 strøksgate.*

## **16.4 Næringsbebyggelse ( NA, NB, NC, ND, NE) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)**

### **16.4.1 Næringsformål NA1**

Innenfor næringsbebyggelse NA1 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet detaljhandel og større kontorvirksomheter.

### **16.4.2 Næringsformål NA2**

Innenfor næringsbebyggelse NA2 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

#### **16.4.1.2 Helse-næring NA2.1**

Innenfor næringsbebyggelse NA2.1 kan det etableres arbeidsintensive helserelaterte virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

### **16.4.3 Næringsformål NB1**

Innenfor næringsbebyggelse NB1 kan det kun etableres transportbedrifter, verksteder, lagerhaller, bygg- og anleggsvirksomheter, ikke-støyende industrivirksomheter samt plasskrevende varehandel.<sup>1</sup>

### **16.4.4 Næringsformål NB2**

Innenfor næringsbebyggelse NB2 kan det kun etableres verksteder, transportbedrifter, lagerhaller og Samleterminal, bygg- og anleggsvirksomheter, samt ikke-støyende industrivirksomheter.

#### **16.4.4.1 Kystkultursenter NB2.1**

Innenfor område avsatt som NB2.1 på Nærsnes kan det i tillegg til virksomhet nevnt i NB2 også etableres kystkultursenter.

### **16.4.5 Næringsformål NC**

Innenfor næringsbebyggelse NC kan det kun etableres industrivirksomheter.

### **16.4.6 Næringsformål ND**

Innenfor næringsbebyggelse ND kan det etableres virksomheter som legger til rette for reiseliv, som hotell og servering og annen næringsvirksomhet.

### **16.4.7 Næringsformål NE**

Innenfor næringsbebyggelse NE kan det etableres industrielle aktiviteter, aktiviteter for bevaring og formidling av områdets kulturelle og industrielle historie, kontorer og andre egnede næringsaktiviteter i sammenheng med dette.

*Opplysning: Se også bestemmelse 10.1 og 2.4, og R 10.1.*

*1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel*

## **16.5 Andre typer anlegg (ATA) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)**

### **16.5.1 Byggeformål ATA1**

Innenfor ATA1 tillates uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser. Mottak og deponi av masser, og eventuelle bygningsmessige tiltak, skal ikke vanskeliggjøre framtidig utvinning av mineralske ressurser innenfor området.

#### **16.5.1.1 Byggeformål ATA1.2 Follestad**

Området kan brukes i tråd med 16.5.1. I tillegg kan området benyttes til idrettsformål.

#### **16.5.1.2 Byggeformål ATA1.3 Stokkeråsen**

Innenfor ATA1.3 kan det deponeres snø, under forutsetning av at området reguleres. Snødeponi må omsøkes og være i tråd med forurensingsloven.

#### **16.5.2 Byggeformål ATA2**

Innenfor ATA2 kan det tillates mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser.

#### **16.5.3 Byggeformål ATA3**

ATA3 er avsatt til areal for transformatorstasjoner.

#### **16.5.4 Byggeformål ATA4**

ATA4 er avsatt til areal for infrastrukturanlegg.

*Opplysning: se også bestemmelse 10.1*

### **16.6 Fritids og turistformål (FC og FT) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3 og 5)**

#### **16.6.1 Fritidsbebyggelse FC (Ramton, Solbergstøa, Knattvoldstranda og Rødtangen)**

Innenfor FC tillates campingplass med tilhørende service.

#### **16.6.2 Fritidsbebyggelse FT (Verpen)**

Innenfor FT tillates utleiehytter og annen turistnæring.

### **16.7 Idrettsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3, 5 og 6)**

#### **16.7.1 Avgrunnsdalen**

Området kan tillates benyttet til skyteanlegg med tilknyttede aktiviteter. Området skal være åpent for allmenheten når anlegget ikke er i aktiv bruk.

#### **16.7.2 Vardåsen**

Innenfor området kan det etableres idrettsanlegg under forutsetning av at:

- a. Området reguleres
- b. Eksisterende stier ivaretas i reguleringsplan.
- c. Det ikke foretas inngrep i Barlindbekken
- d. Kartlagte naturtyper i området sikres mot inngrep gjennom reguleringsplan.

### **16.8 Råstoffutvinning (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3, 5 og 6)**

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

## **17. Grønnstruktur**

### **17.1 Grønnstruktur (pbl. §§ 11-7, nr. 3, 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10)**

Innenfor område for grønnstruktur (også vist med Sosi-kode 3002 Blå/grønnstruktur i arealplankartet) skal vegetasjon bevares på en måte som sikrer sammenhengende grønnstruktur og grønne lunger. Det tillates skånsom tilrettelegging for turstier (traseer for ferdsel til fots med bruksbredde på inntil 1,5 meter), naturlekeplasser og friluftsliv, samt lettere, nødvendig skjøtsel av vegetasjon. Terrengendringer er ikke tillatt.

### **17.2 Friområder (pbl. §§ 11-7, nr. 3 og 11-9, nr. 6)**

Innenfor friområder tillates tiltak som styrker allmenhetens bruk av området for natur- og friluftssopplevelser.

## 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 landbruk<sup>1</sup> (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNFR-spredd bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse<sup>2</sup>, gjelder følgende:

#### 18.1.1 Nye bygninger og tiltak i LNFR områder

Oppføring av nye frittliggende bygninger, andre konstruksjoner og anlegg, eller massedeponier, som ikke er ledd i stedbunden næring (ref. H-2401 "Gården som ressurs") er ikke tillatt. Det samme gjelder oppdeling av eksisterende grunneiendom til formål som ikke er ledd i stedbunden næring. Unntak følger av bestemmelser 18.2, 18.3 og 18.4 nedenfor.

Oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg tillates ikke på dyrket eller dyrkbar mark, eller i områder med produktiv skog eller myr, med mindre annet følger av jordloven.

Nye tiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som allé beplantning, tuntrær og andre karakteristiske enkelt trær, åkrer, slåtteenger, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier, tufter, andre spor etter eldre bosetning og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

#### 18.1.2 Etablering av adkomst og avkjørsel

Nye adkomster og adkomst til nye eiendommer skal godkjennes av veieier.

#### 18.1.3 Nedslagsfelt drikkevann<sup>3</sup>

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 landbruk<sup>1</sup> (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 300m<sup>2</sup> BYA.
- c. eksisterende uthus på under 50 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.
- f. Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til gjeldende vei- og gatenorm<sup>2</sup>.
- 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 2000m<sup>2</sup> 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 300m<sup>3</sup> 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 10000m<sup>3</sup>) 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 2000m<sup>2</sup> 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 200m<sup>2</sup> BYA.
2. Eksisterende uthus på under 50 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> BRA + bodareal på inntil 5m<sup>2</sup> BRA, og garasje. Areal til overbygget parkering medregnes i maksimal størrelse av sekundær boenhet.

#### **d. Uteoppholdsareal**

1. Uteoppholdsareal for hovedbruksenhet skal være minimum 200 m<sup>2</sup>, hvorav minimum 75 m<sup>2</sup> skal være sammenhengende areal.
2. Uteoppholdsareal for sekundær boenhet skal være minimum 30 m<sup>2</sup>
3. Uteoppholdsareal skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstillende nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
4. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3.
5. Areal avsatt til kjøring, parkering, renovasjon og lignende skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

#### **e. Parkering**

Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

#### **f. Høyder**

1. Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
2. Garasjer tillates med gesimshøyde inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 4,5 meter.
3. Garasje/uthus skal være tilpasset hovedhuset.
4. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
5. Bebyggelse på gårdstun skal tilpasses tunstruktur og øvrig bebyggelse.

#### **g. Terrenginngrep**

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

#### **h. Plassering av tiltak**

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluft- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

### 18.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse

Det tillates ikke nye fritidsboliger i LNF områder med spredt bebyggelse. Eksisterende fritidsboliger kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4- og 20-5 under følgende forutsetninger:

#### a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

#### b. Utnyttelse og parkering

1. Utvidelse av eksisterende fritidsbolig ikke medfører opprettelse av ny boenhet på tomten.
2. Grad av utnyttning ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal ikke overstige 125 m<sup>2</sup>.
3. Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m<sup>2</sup> 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 friluft- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

### 18.3.3 Bruksendring

Eksisterende fritidsbolig kan bruksendres til helårsbolig under de forutsetninger som følger av bestemmelse 16.2.1 Felt KBF.

*Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.*

*1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.*

*2. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.*

### 18.4 LNFR- areal for spredt næringsbebyggelse – LNFN Rødbysætra (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 11-11, nr. 2)

Innenfor området avsatt til LNF spredt næringsbebyggelse felt LNFN Rødbysætra tillates næringstiltak knyttet til naturopplevelser, undervisning og overnatting. Slike tiltak omfattes ikke av det generelle byggeforbudet i 18.1. Før området inngår i reguleringsplan kan samlet BYA på eiendommen ikke overstige 700 m<sup>2</sup>, hvor av 200 m<sup>2</sup> 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 sikringszone 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 trær<sup>1</sup> skal bevares.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

Ferdsel som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet er ikke tillatt.

Første ledd, første setning gjelder ikke for tiltak som omfatter jernbaneteknisk infrastruktur.

#### **20.3.2 Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570\_3**

Innenfor området Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570\_3 gjelder følgende:

- Stedets egenart og særpregede kulturmiljø skal opprettholdes.
- Alle tiltak innenfor hensynssonen skal ta hensyn til kulturmiljøet, herunder dynamittfabrikken, de verneverdige bolighusene og Kongsdelene kirke.
- Alle bolighus med tilhørende uthus bør bevares.
- Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at det er tatt et helhetlig hensyn til kulturmiljøet. Kommunen skal innhente uttalelse fra Viken fylkeskommune.

#### **20.3.4 Hensynssone historisk veifar H570\_4**

Veifarene skal bevares. Ved skogsdrift og andre tiltak skal veifarene sikres mot skade innenfor hensynssonen. Veifarene skal ryddes, holdes åpne, og være tilgjengelig for ferdsel.

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

## **21. Hensynssoner fare og sikring**

### **21.1 Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann, H110 (pbl. § 11-8, bokstav a, § 11-11 nr. 6)**

#### **21.1.1. Forbud mot tiltak**

Innenfor sikringssonen tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd, unntatt tiltak på eksisterende bygninger. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse innenfor nedslagsfeltet. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssonen skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder klausuleringsavtaler. Forbudet i første ledd, første setning, gjelder ikke landbrukstiltak, slike tiltak innenfor nedslagsfeltet reguleres av bestemmelse 18.1.3.

#### **21.1.2 Forbud mot ferdsel og aktiviteter ved drikkevannkildene<sup>1</sup>:**

Innenfor sikringssonen er det forbudt med all ferdsel og aktiviteter som kan medføre at drikkevannet blir forurenset. Følgende er uansett ikke tillatt:

- a. All ferdsel på og i vannet/drikkevannskilden, herunder også bading, vading, skøyter, båt, kajakk etc. (Forbudet gjelder også husdyr.)
- b. Fisking, pilking etc.
- c. Vasking av gjenstander
- d. Slå leir/raste (telt, hengekøye, brenne bål, campingvogn mv.) nærmere vannkanten enn 50 meter.
- e. Etterlate seg søppel/avfall
- f. Riding nærmere vannkanten enn 100 meter
- g. Utslipp av helseskadelige vesker og stoffer (fra f.eks. maskiner, biler, campingvogner eller lignende, ved vask, reparasjon, oljeskift etc.)

Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt. Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder bruk av båt i forbindelse med oppsyn av drikkevannskilden. Forbudet gjelder for arealformålene LNFR, LNFR-spredd bebyggelse og vern av sjø og vassdrag(drikkevann).

Første ledd, punkt a-d og f, gjelder ikke for Brjørsvann med tilhørende nedslagsfelt.

*Opplysning:*

*1. Drikkevannskildene er gitt arealformålet Vern av sjø og vassdrag, hvilke av vannene innenfor hensynssonen som er drikkevannskilder fremgår av bestemmelse 19.4.*

## **21.2 Sikringssone tiltak under terrengnivå, H190\_1 (pbl. § 11-8, bokstav a)**

### **21.2.1 Veitunell**

Innenfor sikringssone for tiltak under terrengnivå, H190, gjelder bestemmelser i gjeldende kommunedelplan sin helhet (E18 og E134).

### **21.2.2 Jernbanetunnel**

Innenfor sikringssone Jernbanetunnel, H190, kan det ikke foretas boring uten positiv uttalelse fra Bane Nor.

## **21.3 Faresone flom, H320 (pbl. § 11-8, bokstav a)**

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor området angitt som faresone flom (H320) skal det foretas redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

## **21.4 Faresone ras og skred (kvikkleire), H310 (pbl. § 11-8, bokstav a)**

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone ras og skred (kvikkleire) (H310) skal det foretas og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

*Opplysning: Se byggeteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom, med tilhørende veiledninger)*

## **21.5 Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler), H370 (pbl. § 11-8, bokstav a)**

### **21.5.1 Faresone H370\_1**

Innenfor områder angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370\_1 tillates ikke ny bebyggelse og anlegg. Anleggsarbeid og tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

### **21.5.2 Faresone H370\_2**

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370\_2:

- a. Skal konsekvenser for ny bebyggelse og anlegg, beregnet for personopphold, dokumenteres. Dokumentasjonen skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og eventuelle avbøtende tiltak.
- b. Skal bygninger plasseres med avstander til kraftledningen i samsvar med krav etter el-tilsynsloven og tilhørende forskrifter.

- c. Tillates ikke tiltak etter pbl. § 20-1 uten at dette er avklart med berørte parter/myndigheter gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse.

### **21.6 Faresone brann- og eksplosjon, H350 (pbl. § 11-8, bokstav a)**

#### **21.6.1 Bjørndalen, H350\_1 – 3**

- a. Innenfor faresone H350\_1 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller offentlig samferdselsanlegg (pbl. § 11-7 nr. 2).
- b. Innenfor faresone H350\_2 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1).
- c. Innenfor faresone H350\_3 tillates ikke ny blokkbebyggelse, ny bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller annen bebyggelse der flere mennesker oppholder seg i større forsamlinger.
- d. Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor hensynssonene, skal det foreligge positiv uttalelse fra Orica Norway AS og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)

#### **21.6.2 Engene, H350\_4 – 5**

- a. Innenfor hensynsone H350\_4 (5 kPa) tillates ikke nye tiltak før området inngår i reguleringsplan.
- b. Innenfor hensynssone H350\_5 (2 kPa) tillates tiltak etter pbl. § 20-1 på tomter med eksisterende bebyggelse. Oppføring av ny bebyggelse i form av ene- og tomannsboliger tillates. Annen type bebyggelse kan ikke tillates før det er fremlagt dokumentasjon på at planlagt bebyggelse ikke utløser vesentlig økt risiko.

### **21.7 Faresone skytebane H360 (pbl. § 11-8, bokstav a)**

Ved bruk av skytebane er fareområdet ikke åpent for allmenn ferdsel.

## **22. Hensynsone infrastruktur**

### **22.1 Infrastruktursone miljølokk, H430 (pbl. § 11-8, bokstav a)**

Innenfor infrastruktursone for miljølokk, H430, gjelder bestemmelser i kommunedelplan for E18-KORRIDOREN I ASKER, SLEPENDEN – DRENGSRUD, vedtatt 8.11.16.

## **23. Båndleggingssoner**

### **23.1 Båndlagt areal etter naturmangfoldloven, H720 (pbl. § 11-8, bokstav d)**

Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor hensynssone H720 skal det foreligge positiv uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken.

### **23.2 Båndlagt areal etter lov om kulturminner, H730 (pbl. § 11-8, bokstav d)**

#### **23.2.1 Generelt**

Området er båndlagt i påvente av en avklaring om fredning etter Lov om kulturminner. Området skal behandles som fredet inntil det foreligger endelig fredningsvedtak. Alle tiltak innenfor området skal godkjennes av Viken fylkeskommune.

#### **23.2.2 Automatisk fredet kirke og -gravplass**

Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredet kirke og gravplass med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Innenfor middelaldergravplass er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Alle tiltak

innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

### **23.3 Båndlagt areal etter markaloven, H735 (pbl. § 11-8, bokstav d)**

Innenfor markagrensen vist på kommuneplanens arealplankart gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» som ble vedtatt av kongen i statsråd og 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 - Ovre Halenskog #3** jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
- 4. Slemmestad kommunedelplan - Slemmestad kdpl #4**, jf. bestemmelse 3.1 Rekkefølgekrav.
- 5. Ny Røykenvei - Ny røykenvei #5**, jf. bestemmelse 8.3
- 6. 100 m belte - 100m belte #6**, jf. bestemmelser; 2.2 Unntak fra plankrav, 14.1 Boligområder, 16.1 Fritidsbebyggelse, 18.2 og 18.3 LNFR.
- 7. Prioriterte vekstområder - Pri vekstomr #7**, jf. bestemmelse 13.1 Feltutbygging.
- 8. Nullvekst nord - Nullvekst nord #8**, jf. bestemmelser; 3.1 Rekkefølgekrav, 8.2 Parkeringsnorm.
- 9. Nullvekst syd - Nullvekst sør #9**, jf. bestemmelser; 8.2 Parkeringsnorm.
- 10. Bestemmelsesområde landskapsreparasjon # 10**, jf. bestemmelse 18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, 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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.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:** Huldreveien 37  
1388 BORGEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Petter Mamen-Lund**Telefon:** 916 14 722  
**E-post:** petter.mamen-lund@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre