



aktiv.

Huldreveien 99, 1388 BORGEN

**Lys & oppgradert leilighet m/
balkong, nyere
kjøkken|bad|overflater.
Gangavstand til Asker sentrum**



Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig

Christian Thordén Salvesen

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 290 000,-
Fellesgjeld: Kr 91 119,-
Omkostn.: Kr 85 870,-
Total ink omk.: Kr 3 466 989,-
Felleskostn.: Kr 4 203,-
Selger: Jørgen Bøhn

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total 66/68 kvm
Tomtstr.: 1517.7 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 6, bnr. 731
Snr. 11
Oppdragsnr.: 1110250067

Lys & oppgradert leilighet m/balkong, nyere kjøkken|bad|overflater. Gangavstand til sentrum

Praktisk og oppgradert 2-roms leilighet beliggende i et trivelig og attraktivt område på Borgen i Asker. Det er kort gangavstand til Asker sentrum via gangvei. Leiligheten har en praktisk og arealeffektiv planløsning, og ble oppgradert i 2019. Her kan du flytte rett inn!

- Stor balkong på 10 kvm
- Stue og kjøkken i åpen løsning
- Praktisk og gjennomtenkt planløsning
- 1-stavs laminatgulv
- Kjøkken oppgradert i 2019
- Flislagt bad med varmekabler oppgradert i 2019
- Oppgraderte overflater fra 2019
- Sentral og rolig beliggenhet
- Gangavstand til buss og tog
- Gangavstand til Asker sentrum og matbutikk
- Populært og etablert boligområde
- Fine turmuligheter i nærområdet
- Velstelte og trivelige fellesområder
- Mulighet for leie av parkeringsplass

Velkommen til visning!



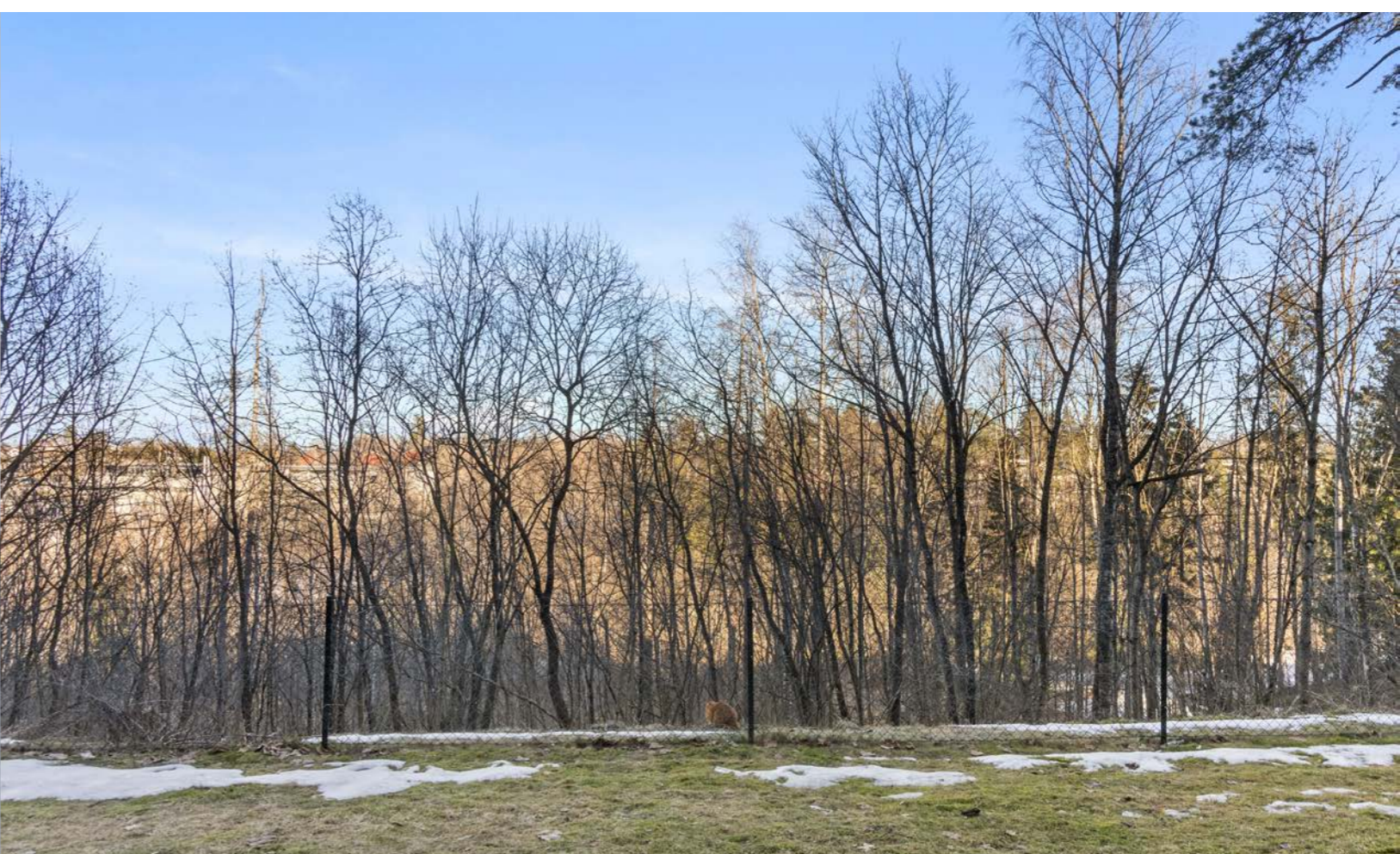
Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	16
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	43
Nabolagsprofil	48
Forbrukerinformasjon	268
Budskjema	269



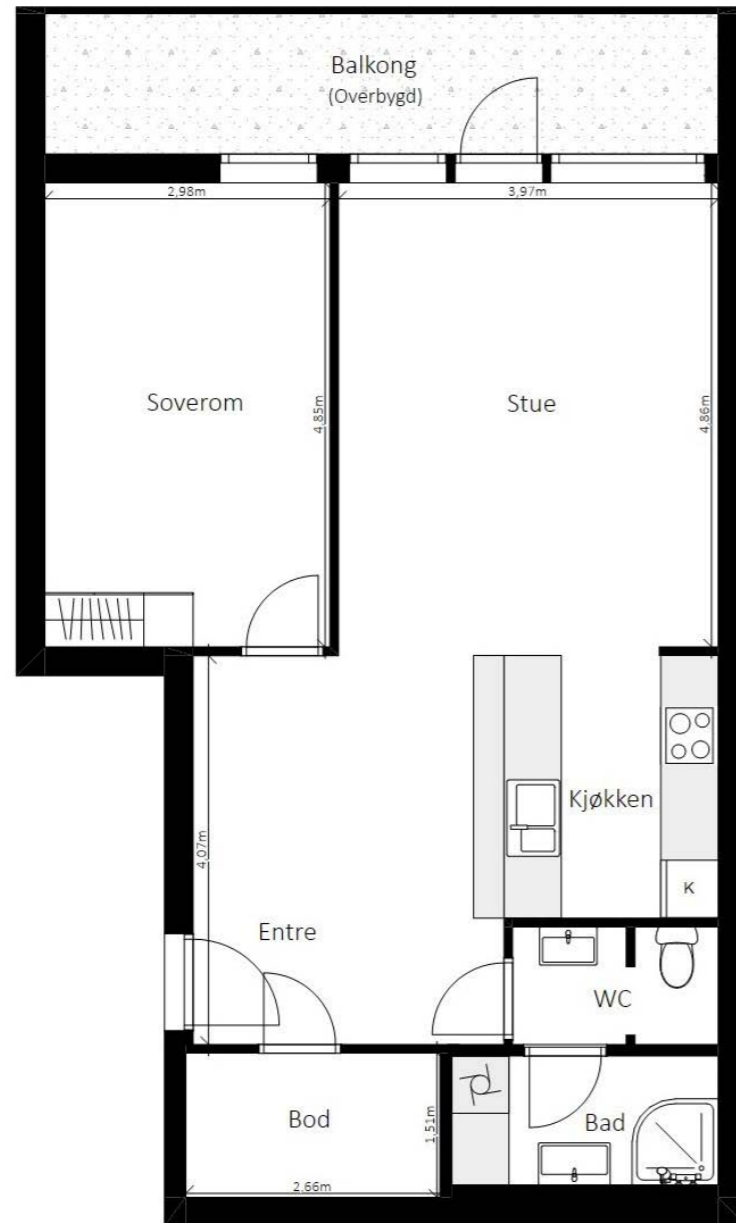






Plantegning


Huldreveien 99, 1388 Borgen
Leilighet



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Notater



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 66 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 68 m²

TBA: 0 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 66 m² Entrè, bad, wc, bod, soverom, kjøkken/stue

BRA-e: 2 m² Bod i kjelleretg.

TBA fordelt på etasje

Underetasje

0 m² 10

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. Areal er kontrollmålt i ArchiCad 26. Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstilling, 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.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1517.7 m²

Tomtebeskrivelse

Ideell andel av fellestomt.

Boligblokk med omkringliggende lavblokker og rekkehus. Kort vei til tog, skoler, barnehage og butikk. Alpinbakke og marka i nærheten. Gangavstand til Asker sentrum med alle fasiliteter.

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 94 år, gjeldende fra og med 01.01.1971 med rett for festeren til ytterligere forlengelse i 50 år.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften betales gjennom felleskostnadene.

Årlig festeavgift for sameiet: kr. 85 018,-.

Festekontrakt datert

01.01.1971.

Beliggenhet

Huldreveien 99 har en sentral 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 Nationaltheatret. I tillegg til tog er det bussterminal for et enda bredere kollektivtilbud.

Handel

Nærmeste dagligvarebutikk er Extra Borgen som ble oppgradert i 2020 og ligger ca. 350m fra boligen, samt Rema 1000 Borgen som åpnet i 2017 og har et bredt utvalg matvarer for enhver anledning. 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. Det er for øvrig et godt utvalg lunsj- og takeawaysteder. For den handleglade har Trekanten senter et godt tilbud med flere butikker. Handlegaten tilbyr flere spesial- og nisjebutikker.

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. Dikemarks vannene er koblet sammen og gjør seg til et flott vann for kajakkpadling, Bondivann har strand og badebrygge med volleyballbane for dem som søker ferskvann. Hvalstrand er nok Asker sin mest populære badestrand, her har du stupetårn, restaurant, sommer åpen kiosk 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, fotball, basketball, ishockey, kunstløp og flere idretter. For golfentusiastene ligger Asker golfklubb med 18-hulls bane ca. 5 minutters kjøring fra boligen.

Adkomst

Se kartskisse.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består primært av leilighetsbebyggelse kombinert med eneboligbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere barnehager i området med blant annet Søndre Borgen barnehage, Østhellinga 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

Askeladdveien 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 takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Bygningen er oppført med bærekonstruksjoner i betong/mur/. Yttervegger i tre mot balkong med liggende trekledning. Antatt isolert etter eldre krav. Trapp og repos i oppgang i betong.

Vegger: Malte slette flater (betong og plater), våtromsplater på bad, malt glassfiberstrie
Himling: Malte slette flater. (betong)
Gulv: Laminat, belegg på wc og fliser på bad

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Innhold

BRA-i: Entré, bad, wc, bod, soverom, kjøkken/stue
BRA-e: Bod i felles rom.

Standard

Entré:

Eiendommen ligger i et sentrumsnært område med kort avstand til både marka og badevann. Fellesarealene er velstelte og byr på grønne områder, lekeplass, interne gangveier og hyggelige møteplasser. Entréen fremstår lys, og har porttelefon samt plass til oppheng av yttertøy. Gulvet er belagt med 1-stavs laminat, og veggene er malt i en moderne og tidløs fargetone.

Stue:

Stuen oppleves som lys og luftig, med store vindusflater som gir mye naturlig lys. Gulvet er lagt med 1-stavs laminat, og rommet har et gjennomført uttrykk. Det er plass til en romslig sofagruppe med tilhørende mediamøbler. I forlengelsen av kjøkkenet er det plass til spisebord. Fra stuen er det utgang til en østvendt balkong på ca. 10 kvm.

Kjøkken:

Kjøkkenet ble oppgradert i 2019 og har en arealeffektiv og praktisk utforming. Den åpne løsningen mot stuen gir en sosial og innbydende atmosfære. Innredningen er plassert langs én vegg, med en funksjonell barløsning som gir ekstra sitte- og benkeplass. Kjøkkenet har hvite profilerte fronter og benkeplate i tre. Det er integrerte hvitevarer bestående av stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin samt kombiskap med kjøll og frys.

Soverom:

Soverommet har en god størrelse med plass til dobbeltseng og nattbord. Det er innredet med en skyvedørsgarderobe med speilfront som gir både oppbevaringsplass og en luftig romfølelse. Gulvet er belagt med 1-stavs laminat, og veggene er malt i en moderne fargetone med en kontrastvegg for et

stilrent uttrykk.

Bad:

Badet ble pusset opp i 2019 og fremstår moderne og funksjonelt. Veggene er kledd med baderomspanel, mens gulvet er flislagt og har varmekabler. Badet er utstyrt med heldekkende servant med underskap, speilskap og dusjkabinett. Det er tilrettelagt for vaskemaskin.

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

Forhold som har fått TG2:

Kjøkken

Settes da kullfilter i ventilator er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

Balkonger, verandaer og lignende

Settes grunnet riss i overflatebehandling på balkongen. Bør utbedres for å hindre ytterligere oppsprekking/fuktopptak i betongdekke

WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Forhold som har fått TG3:

Ingen

Innbo og løsøre

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

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Pusset opp alle overflater i 2019

Modernisert/Påkostet år

2019

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.

Forsikringsselskap

Protector Forsikring ASA

Polisenummer

3441952

Radonmåling

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

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en

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

Energi

Oppvarming

Panelovner
Varmekabler på bad

Info strømforbruk

Meglerforetaket er ikke gjort kjent med energiforbruket.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 290 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune per salgsoppgavedato.

Formuesverdi primær

Kr 817 813

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 271 251

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

660/63060

Felleskostnader inkluderer

FELLESUTGIFTER kr 3 032
RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN kr. 393
AVDRAG LÅN kr. 541

Felleskostnader inkluderer: strøm nett/kraft, vann-avløpsavg, renovasjon, kabel-tv (og ev bredbånd), forsikring, festeavgift.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 203

Andel Fellesgjeld

Kr 91 119

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

17.03.2025

Andel fellesformue

Kr 37 445

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Askerlia Boligsameie 10

Organisasjonsnummer

990 190 747

Om sameiet

Styrets arbeid

Styret har avholdt 6 møter og behandlet 44 saker.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2023

Avløp i blokka:

Avløpsrørene i blokka er rørfornyset frem til hovedledningen bak blokka. Det var hull i to av bunnledningene under blokka (mellom U2 leilighet og hovedledningen).

Den vonde lukta i søndre del av kjelleren er avtatt da det ikke lenger renner kloakk ned i grunnen.

I nedløpsrørene fra taket (takvann) er det lagt glassfiberstrømpe. Gummislangene og plastrørene som var i nedløpsrørene ble fjernet. I den forbindelse måtte veggene i U2 og H4 leilighetene åpnes og beboerne evakueres da det er asbest i alle vegger mot rørsjakt og luftekanal. Rørfornyingen av rørene innvendig gir en holdbarhet på minimum 50 år.

Tak:

Montert nye metalltopper på avfallsjaktene og nye hatter for kloakkutluftingene.

Skadedyr:

Det er blitt observert rotter på terrasse og i en leilighet. Tettingen for skadedyr rundt blokka ble sjekket på nytt, og det ble montert gitter på taknedløpene.

Brannører:

Det er montert nye dørlukkere på brannørene i kjeller og sportsboder.

Slukkeutstyr:

Det er anskaffet og montert slukkeutstyr ved hovedtavlene og i fellesarealer.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2024

Vann og avløpsledning - Ute:

Hovedledningen (avløpsledningen fra sameie 10 og forbi sameie 5) ligger i en kulvert, der den ligger under vannledningen og el. kabler. Når dette ble lagt for vel 50 år siden, ble rørene støttet opp med trestykker, noe som var vanlig på den tiden. Dette trevirket har råtnet, og derfor ligger hovedledningen i svanker og vannledningen er usikret. Vannledningen (som ikke har strekkfaste skjøter) kan ikke røres før det er etablert en midlertidig vannledning og vanntrykket er fjernet på den gamle.

Kulvertene mellom blokkene må avdekkes, og etter det er lagt midlertidig vannledning kan den gamle vannledningen fjernes.

El kabler flyttes.

Hovedledningen (avløp) rettes opp, og festes.

Det etableres pumpe kum mellom hver blokk.

Deretter rengjøres hovedledningen før det legges innvendig glassfiberstrømpe i hele rørets lengde.

Ny vannledning legges ned i kulverten, og festes.

Erstatte dårlige betong lokk på kulverten med nye lokk, og kulverten lukkes.

Det vil bli montert stoppekraner på begge sider av vanninntakene til den enkelte blokk, slik at en ikke må stenge vannet for alle blokkene ved vedlikehold i en blokk (sameiene forsynes med vann fra både sameie 5 og sameie 10). Vann og avløpsledningen eies i fellesskap av sameiene 5 - 10.

Vannledning inne i blokka

I forbindelse med at det skal legges ny vannledning til sommeren ser vi på muligheten til å føre vannledningen inn i blokka gjennom gangen ved bodene i kjelleren. Vi slipper å måtte legge ny ledning inn til blokka den dagen vi skal fornye rørene innvendig.

Tak

Lage utlufting over tak for evt. kondens. Pr i dag er det ikke noen utlufting mellom betongtaket i H4 leilighetene og takfolien.

Ventilasjonsrens.

Vi vil rense ventilasjonskanalene.

Lys i oppgangene.

Det ble mørkt i en oppgang nå i 2024. Viser seg at det var overslag i kablene grunnet lamper som brenner hele døgnet. Kabler måtte byttes, noe vil valgte å gjøre i alle oppgangene. Det ble besluttet å skifte alle lampene i oppgangene til en type med bedre lys, mindre energiforbruk og som avgir mindre varme.

Porttelefon.

Vi har gjentatte feil på porttelefonen i en av oppgangene. Feilen er vanskelig å lokalisere da den kommer igjen etter deler er byttet. Porttelefonen vil bli byttet ut med ny.

Sikkerhetsrensk av balkonger

Ved byggingen av blokkene ble betongen stedvis tilsatt kloridholdig salt da den ble støpt. Dette ble gjort for å hindre at betongen fikk frostskafer de første døgn under herding. Det kloridholdige saltet angriper armeringen og skaper korrosjon (rust), som igjen sprenger løs betongstykker. Disse betongstykkene må fjernes for å hindre at de faller

ned og forårsaker skade. I første omgang gjør vi dette på fremsiden av blokka, for deretter ta en beslutning om vi også må gjøre det på baksiden. Det var størst skader på fremsiden av de balkongene som ble undersøkt. Denne sikkerhetsrensen må gjentas om to år.

Kommende 5-års periode og fremover

Ledelys

Fra brannteknisk kontroll høsten 2023, fikk vi anmerking på manglende ledelys. Om det her er nødvendig med ledelys, avhenger av det totale sikkerhetsbildet i bygningen. Styret har bestilt en risikovurdering av om dette må/bør installeres. Ved eventuell installering av ledelys har vi en frist til høsten 2025 til å utføre dette.

Sikkerhetsrensk av balkonger

Det må i 2026 foretas sikkerhetsrensk av balkongene for å fjerne evt. løse betongstykker.

Vegger og vinduer

Det er mottatt tilbud på etterisolering av ytterveggene samt utskifting av vinduer og terrasse dører. Grunnet økonomi skyves dette noe ut i tid.

I EU arbeides det nå med et nytt

byggningsenergidirektiv. og Norge er forpliktet av disse direktivene etter EØS-avtalen. Det vil ventelig komme noen tilskudd/støtteordninger til utbedringer.

Vannrør

Risikoen for lekkasjer fra vann- og avløpsrør øker med alderen. Nøyaktige levetidstabeller kan gi et bedre beslutningsverktøy for å vurdere framtidig utskiftningsdato.

Det enkleste verktøyet for å vurdere gjenstående levetid er rørenes nåværende alder. Men det er store variasjoner når det gjelder belastning og vannmiljø, noe som gjør det vanskelig å kun bruke alder som parameter for når rørene skal tas ut av drift.

Levetiden for innendørs vannrør varierer og påvirkes i stor grad av korrosjonshastighet (vannkvalitet, vanntemperatur, vannhastighet og materialkvalitet), monteringsutførelse (ekspansjon, klamring) og bruksfrekvens (tappet vannmengde).

Ovennevnte er hentet fra rapport mottatt fra SINTEF

Det er en pågående vannlekkasje på inntaksvannet i blokka. Lekkasjen er under gulvet i en U2 leilighet. Vannrøret ligger i pukk ca. 70 cm under betonggulvet i leiligheten. Alderen på røret ligger innenfor den estimerte levetiden på kobberrør. Hva som har forårsaket lekkasjen vet vi ikke før røret blir avdekket. Det må da tas en beslutning på hva som må gjøres med resten av vannrørene.

I forbindelse med at det i 2024 legges ny vannledning inn til blokka, ser vi på muligheten til å føre vannledningen inn gjennom kjellergangen ved bodene.

Hvilken føringsvei vi velger inne i blokka er ikke bestemt, men vi ser på muligheten til å benytte søppelsjakt eller rappeoppgangene. Kan vi legge røret i søppelsjakt/trappeoppgang vil vi slippe å åpne veggene med asbest inne i leilighetene. Det vil da være mulighet til å montere vannmåler for den enkelte leilighet.

Veggene i oppgangene

Trappeoppgangene bør males.

Balkonger

ABB L v/ Prosjektavdelingen/Rehabilitering og konsulentfirmaet Ødegård og Lund gikk sameiene 9, 10, 11 og 12 sammen om å innhente tilbud på rehabilitering av balkongene.

Det var 5 entreprenører som ble invitert til tilbudsgivning, hvor 4 entreprenører har levert tilbud.

Consolvo AS
Con Rehab AS
Oslo Murmesterbedrift AS
Balkongentreprenøren AS
Balco AB

Da det var noe ulike ønsker om utseende og behov, ble det enighet om å hente inn tilbud på alternativer og hvilke kostnader de ulike alternativene vil medføre.

Fremtidig kostnader for vedlikehold vil variere etter hvilken reparasjonsmetode vi velger.

Alternativ 1- Reparasjon av betongskader av eksisterende betongdekker og skillevegger og etablering av nye rekkverk.

Reparasjon av betongskader/ betongrehab av eksisterende betongdekker og skillevegger og etablering av nye rekkverk. Også med alternativet at rekkverkene erstattes med innglassing av balkongen/fasaden. Tilbudet inkluderer også bruk av elektrokjemisk rehabilitering i form av katodisk beskyttelse (KB) av armering. Fordelen med bruk av KB er økt sikkerhet mot fremtidig utvikling av skader.

Alternativ 2 - Utvidelse av balkonger med 50 cm.

Inkl. nye rekkverk

Det ble også gitt tilbud på å utvide balkongen med 50 cm. Dette medfører en mer omfattende prosjektering enn å «kun» bytte ut eksisterende balkongdekker med lik dybde. Også her med alternativet at rekkverkene erstattes med innglassing av balkongen/fasaden. Det må blant annet etableres nye fundamenter, da eksisterende ikke går langt nok ut fra bygningskropp. Med andre ord, det kan bli kostbare 50 cm.

Alternativ 3 - Nye balkonger og skillevegger.

Dette tilbudet inkluderer demontering og deponering av eksisterende balkongdekker, skillevegger, rekkverk og tak. All gammel betong som står eksponert for vær og vind, blir tatt vekk. Montering av nye balkongdekker i betong, nye rekkverk, nye skjermvegger, nye Parocvegger (skillevegger) der brannkrav kreves, nye skjermtak. Rammene til nye balkonger blir i galvanisert, lakkert stål. Størrelse på nye balkonger, blir lik som eksisterende. Balco har i dette tilbudet, tatt på seg ansvar med eksisterende fundamenter. Det vil si at hvis de ikke kan benyttes/ er angrepet av klorider, utbedrer Balco dette for egen regning. Ved dette alternativet, er det lite uforutsette kostnader som må legges inn.

Fordeler og ulemper med de ulike metodene og utførelse.

Ved rehabilitering av betongdekkene, er det noe uforutsette kostnader som kan tilkomme. Her bør man ha 10- 15% satt av til dette i prosjektkostnader. Ved rehabilitering av betongdekkene, vil eksisterende svanker/ nedbøy i dekkene fortsatt eksistere. Ved rehabilitering av betongdekkene, vil fremtidig vedlikehold være noe uforutsigbart med

tanke på kostnader og intervaller. Lett rehabilitering må utføres hvert 15-18 år, med en kostnad på kr. 10 000 - 15 000 pr balkong i dagens marked (2023). Ved utskiftning av balkongdekker og veggskiver, er det lite uforutsette kostnader som kan tilkomme, så her bør man ha 3- 5% satt av til dette i prosjektkostnader. Ved utskiftning av balkongdekker og veggskiver, vil nye dekker være rette/ uten svanker/ nedbøy på midten. Ved utskiftning av balkongdekker og veggskiver, vil fremtidig vedlikehold være mere forutsigbart med tanke på kostnader og intervaller.

Alternativ 1

Lavest pris for rehabiliteringen er alternativ 1, men det tilkommer en lettere rehabilitering hvert 15-18 år. I tillegg tilkommer det høyere prosjektkostnader. Dette vil over tid bli dyrere enn alternativ 3.

Alternativ 2

Faller bort grunnet stor usikkerhet mtp. kostnader.

Alternativ 3

Styret besluttet å gå for Alternativ 3 - Nye balkonger og skillevegger (parocvegger). Sett gjennom levetiden for nye balkonger, vil denne løsningen totalt sett bli rimeligere enn alternativ 1

Gamle balkonger, skillevegger og tak fjernes. Det blir nye balkongdekker, skillevegger, rekkverk og skjermtak. Rammene til de nye balkongene blir i galvanisert lakkert stål. Vi fikk ved undersøkelsen av balkongene en estimert tid for når rehabiliteringen burde skje. Etter denne tid må balkongene regelmessig undersøkes for skader. Det må gjennomføres en sikkerhetsrensk i 2026. Dette for å hindre at betongbiter kan falle ned å skade personer eller gjenstander. Utskiftingen av balkongene krever

låneopptak og det vil si økte felleskostnader. I vårt langtidsbudsjett har vi satt utskiftningen av balkonger til 2028.

Takbelegg

Takbelegget er fortsatt mykt, men pga. alder (i 2023) er estimert restlevetid ca. 15 år. Estimert tidspunkt for å legge ny er takfolie er i 2038.

Øvrige:

Vedtak om at styret gis fullmakt ved overføringen av virksomheten i Askerlia Garasjesamvirke til Askerlia Fellesråd.

Utbygging av tomtereserver i Askerlia:

Det gjøres oppmerksom på at Askerlia Fellesråd har tomtereserver som Askerlia ønsker å selge utbyggingsretten til. Utdrag fra ekstraordinært møte:

Askerlia Fellesråd (heretter «Fellesrådet»), er opprettet for å feste, drifte og forvalte fellesarealer til boligsameiene i Askerlia. Fellesrådet har større tomtereserver som boligsameiene i Askerlia ønsker å selge utbyggingsretten til. De aktuelle arealene, hvor det foreslås utbygging, består av gnr. 6, bnr. 274 og 374 («Tomt 1») og gnr. 6, bnr. 272, 274, 367 og 368 («Tomt 2»).

Christian Skrede, styreleder av Askerlia Garasjesamvirke SA (under avvikling) (heretter «Garasjesamvirket»), har i lengre tid, sammen med Fellesrådet/Garasjesamvirket, vurdert mulighet for en utbygging i Askerlia. Fellesrådet har engasjert arkitektfirmaet Ola Roald som har utarbeidet et mulighetsstudie tilknyttet mulig utbygging.

Vi oppfordrer til å lese vedlagt informasjon i salgsoppgaven.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94907069006, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 17.03.2025: 6.9% pa.

Antall terminer til innfrielse: 339

Saldo per 17.03.2025: 8 694 901

Andel av saldo: 91 119

Første termin/første avdrag: 13.01.2024 (siste termin 13.06.2053)

Styregodkjennelse

Salg og utleie skal meddeles styret til registrering;

leiers navn, egen adresse i utleieperioden og

varigheten av denne skal opplyses.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Bruker av seksjonen kan holde dyr dersom denne samtykker i sameiets regler for dyrehold. Dyreholdet skal ikke være til ulempe for øvrige brukere av eiendommen. Skjemaet: Regler for husdyrhold skal fylles ut og leveres til styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

ABBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 6, bruksnummer 731,

seksjonsnummer 11 i Asker kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er foreligger ferdigattest.

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/14587/Bestemmelser_13_06_2023-oppdateret_26.06.2024.pdf

Delareal 1 518 m

BestemmelseOmrådenavn#8 Nullvekst nord

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 1 518 m

BestemmelseOmrådenavn#7 Prio. vekstområde

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 1 518 m

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer

informasjon.

Id 2020100

Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035

Status Endelig vedtatt arealplan

Plantype Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer

informasjon.

Id 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/82/26D_bestemmelser.pdf

Delarealer Delareal 1 518 m

Formål Blokkbebyggelse

Feltnavn B1

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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

Utleie skal meldes til styre.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med 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. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert

bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 290 000 (Prisantydning)

91 119 (Andel av fellesgjeld)

3 381 119 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

84 520 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

85 870 (Omkostninger totalt)

96 770 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

99 570 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 466 989 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 477 889 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 480 689 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 85 870

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

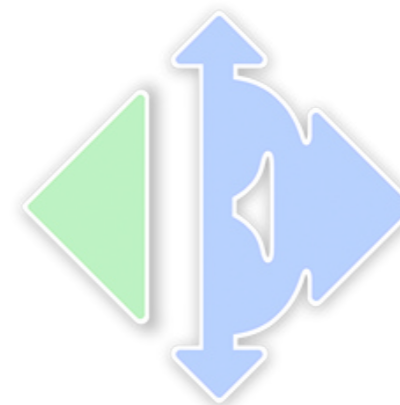
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.



Leilighet
Huldreveien 99
1388 Borgen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 24/03/2025

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisaset vederlag kr. 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 500 Gebyr for betalingsutsettelse

4 500 Kommunale opplysninger

15 000 Markedspakke

7 500 Oppgjørsvederlag

5 790 Opplysninger fra forretningsfører

19 900 Tilretteleggingsgebyr

3 500 Visninger/overtakelse per stk.

6 570 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Oppdragsansvarlig

Christian Thordén Salvesen

Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig

christian.thorden.salvesen@aktiv.no

Tlf: 970 53 838

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS,

Bankveien 11

1383 ASKER

Tlf: 669 01 500

Salgsoppgavedato

25.03.2025

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:6, Bnr: 731

Hjemmelshaver: Jørgen Bøhn (framfester)

Seksjonsnummer: 11

Festenummer:

Andelsnummer:

Byggeår: 1970

Tomt: Felles m²

Kommune: Asker

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Hjemmelshaver(framfester)

Befaringsdato: 21.03.2025

Fuktmåler benyttet: Protimeter MMS 3

Vann: Kommunal

Avløp: Kommunal

Adkomst: Kommunal

OM TOMTEN:

Boligblokk med omkringliggende lavblokker og rekkehus. Kort vei til tog, skoler, barnehage og butikk. Alpinbakke og marka i nærheten. Gangavstand til Asker sentrum med alle fasiliteter.

OM BYGGEMETODEN:

Bygningen er oppført med bærekonstruksjoner i betong/mur/. Yttervegger i tre mot balkong med liggende trekledning. Antatt isolert etter eldre krav. Trapp og repos i oppgang i betong.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Godt vedlikeholdt leilighet som er modernisert gjennom årenes løp. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:
 OPPVARMING:
 Panelovner
 Varmekabler på bad

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er hentet fra PropCloud. Megleropplysninger/kommunale dokumenter/tegninger er ikke fremlagt for gjennomgang. Opplysninger gitt av eier.

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

VEGGER: Malte slette flater (betong og plater), våtromsplater på bad, malt glassfiberstrie
 HIMLING: Malte slette flater. (betong)
 GULV: Laminat, belegg på wc og fliser på bad

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyser om følgende endringer/oppgraderinger:
 -Pusset opp alle overflater i 2019

FELLESKOSTNADER:

Se megleropplysninger

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
 BRA-e =Eksternt bruksareal
 BRA-b =Innglasst balkong
 TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
U.etg	66			10	61	5
Bod i kjelleretg.		2				
SUM BYGNING	66	2		10	61	5
SUM BRA	68					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entrè, bad, wc, bod, soverom, kjøkken/stue

BRA-e:

Bod i felles rom.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Areal er kontrollmålt i ArchiCad 26.
 Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.
 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 fremlagt 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.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Felles bygningsdeler og fellesarealer er ikke vurdert.
 Brann-lydskilde mellom boenheter er ikke mulig å vurdere uten destruktive inngrep og er antatt utført etter gjeldene krav/forskrifter ved oppføringstidspunktet. Disse kan ha avvik ihht dagens krav.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i dagslys. Det var sol og ca. +2 grader Celsius. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Noe innredning og inventar langs vegger og gulv. Ellers ingen store hindringer på befaringsdagen. Inspeksjonen er foretatt på synlige deler. Hulrom /bom) under fliser er sjekket på tilfeldige steder. Avvik kan forekomme uten at dette blir registrert.

ANDRE MERKNADER:

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig. Konstruksjoner og etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Retningsavvik kan/vil forekomme på eldre konstruksjoner. Av erfaring så forekommer det ofte skjevheter i disse leilighetene.

-Leiligheten ble pusset opp i 2019

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Leietaker og Lars Petter Heinegaard

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

24/03/2025



Geir A.B. Randen

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

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad pusset opp i 2019. Baderomspanel på vegger, malt betong i himling. Innredning med vask og ett-greps armatur og speilskap. Lukket dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk (konstant, felles vifte)

Merknader: Baderom med normal brukslitasje ihht alder.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader: -Det er målt fall på gulv med laser. Høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og i fremkant av kabinett er 10 mm.

Det registreres fall mot sluk på tilfeldig valgte plasser. Ved oppussing av bad så inntreffer ikke nye forskrifter. Det var ingen krav til fall på gulv ved oppføringstidspunktet. Det belyses likevel en risiko ved svakt/manglende fall på gulvet. Bruskvann ved dusjing ledes direkte i sluket og vil således utgjøre en liten risiko ved vanlig bruk og vedlikehold/rengjøring av sluk.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2019

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Baderomspanel er ansett som tettesjikt på vegger. Antatt smøremembran med slukmansjett påvist ved sluket. Sluk på bad ligger under kabinett og er derfor noe vanskelig tilgjengelig for en god inspeksjon.

Merknader: Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere

fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert, da våtrommet er i daglig bruk uten tegn til lekkasjer.

*Det forutsettes at anvisninger for membranarbeider er fulgt for sikker funksjon av våtrommene. Dette kan ikke kontrolleres ved en tilstandsbefaring, da membran ligger bak/under fliser.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse av membranarbeid.

2. Kjøkken**TG 2** 2.1 Kjøkken

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

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

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

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

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

Kjøkkenen med barløsning fra 2019 i tilknytning til stuen. Profilerte fronter. Benkeplate i tre med nedfelt vask og keramisk platetopp. Ventilator i veggskap med kullfilter. Integrert stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kombi kjølfrysenskap.

Merknader: Kjøkkenen fremstår godt vedlikeholdt med normal brukslitasje ihht alder.

TG 2:

Settes da kullfilter i ventilator er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

3. Andre Rom**TG 1** 3.1 Andre rom

Det er malte flater på vegger og himling. Laminat på gulv.

*Toalettrom med vask og gulvstående toalett.

Merknader: -Øvrige rom i boligen fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold.

*Det ble påvist riss/sprekk i vegg på soverom. Skal utbedres før overtakelse.

4. Vinduer og ytterdører**TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med karm i tre med isolerglass fra 2018

Tett inngangsdør med brann- og lydklassifisering

Merknader: -Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. 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. 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.

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

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

5. Balkonger, verandaer og lignende**TG 2** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkong mot ØST av leiligheten. Utført i plassbygde betongkonstruksjoner. Rekkverkshøyder ihht forskrifter.

Balkonger er malt med epoxy. Påvist mindre riss i overflatebehandling.

Merknader: Påvist mindre riss i overflatebehandling. Bør utbedres for å hindre fuktopptak i betongkonstruksjon. (mulig balkonger er ansett som fellesdel og ansvar for vedlikehold tilhører sameiet, dette må evt avklares med styret)

TG 2:

Settes grunnet riss i overflatebehandling på balkongen. Bør utbedres for å hindre ytterligere oppsprekking/fuktopptak i betongdekke

6. VVS**TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i kobber . Avløpsrør og sluk i plast

Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av vann og avløp.
-Stoppekran på bad er testet OK!
-Det ble ikke avdekket lekkasjer eller andre svekkelser på befaringsdagen.
-Påvist stakeluke i vegg på WC

Undertegnede innehar ikke spisskompetanse på fagområdet VVS. På generelt grunnlag så anbefales en gjennomgang av VVS med autorisert personell.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år
Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år
(Levetidstabell Byggforsk detaljblad 700.330)

TG 2:

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

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Berederens plassering er tilfredsstillende.

VV-bereder er innebygd under benk på badet. Ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten har mekanisk felles avtrekk på bad, wc og kjøkken . Ventil i yttervegg på soverom. Det kan merkes noe undertrykk i boligen.

Merknader: Boligen virker greit ventilert på befaringsdagen og tilfredsstillende datidens krav til ventilering. (Dagens krav betinger balansert ventilasjon med varmegjenvinner)

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

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

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

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Delt sikringsskap med naboleilighet plassert i felles trapperom.

*

Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell kontroll av el-anlegg.

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

-Downlights/lys ikke demontert for kontroll.

-Downlights på kjøkken er montert ved egeninnsats med hjelp av fagperson innen elektro.

-Samsvarserklæringer er ikke fremvist/foreligger ikke

*I sikringsskapet er det påklisset en lapp hvor det står at det er utført en Internkontroll Elektro 31/8-21. Uvisst om dette kun gjelder el-skapet eller leiligheten.

*Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll av autorisert foretak. Det anbefales å få utført en utvidet el-kontroll dersom det er mer enn 5 år siden boligen hadde tilsyn.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

-Tegninger er ikke fremlagt. Endringer/avvik er ikke mulig å bedømme.

På generelt grunnlag så anbefales det å sette seg godt inn i vedlegg til salgsoppgaven.

Takstmannens vurdering ved TG2:

2.1 Kjøkken Kjøkken

Settes da kullfilter i ventilator er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Settes grunnet riss i overflatebehandling på balkongen. Bør utbedres for å hindre ytterligere oppsprekking/fuktopptak i betongdekke

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Asker	
Oppdragsnr.	
1110250067	
Selger 1 navn	
Jørgen Bøhn	
Gateadresse	
Huldreveien 99	
Poststed	Postnr
BORGEN	1388
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	19
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

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

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 21.1 Radonmåling
 År
 Verdi
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørgen Bøhn	553618c41ad5f95b21e3ea14 6e597bc9f7448fe8	17.03.2025 16:30:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1110250067

Document reference: 1110250067

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

Nabolagsprofil

Huldreveien 99 - Nabolaget Askerlia - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kjonebråten Linje 294	1 min	0.1 km
Asker stasjon Linje L1, F4, F5, RE11, R12	10 min	0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min	27 km
Oslo Gardermoen	58 min	

Skoler

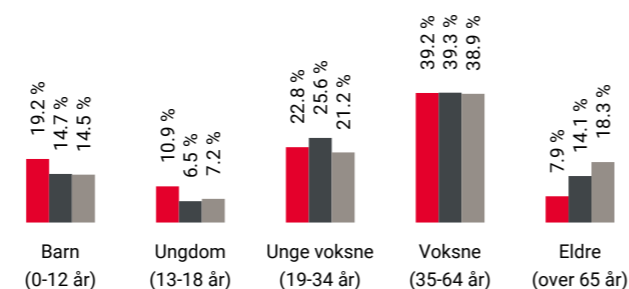
Hagaløkka skole (1-7 kl.) 300 elever, 18 klasser	12 min	1 km
Rønningen skole (1-7 kl.) 163 elever, 12 klasser	13 min	1 km
Asker International School (1-10 kl.) 600 elever, 29 klasser	16 min	1.4 km
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.) 313 elever, 21 klasser	11 min	0.9 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.) 449 elever, 28 klasser	19 min	1.6 km
Asker videregående skole 486 elever	17 min	1.4 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	21 min	1.8 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

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

Åpen barnehage Borgen	9 min
Søndre Borgen barnehage (1-5 år) 59 barn	13 min 1.1 km
Borgen Skog barnehage (1-5 år) 48 barn	15 min 1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Borgen	8 min
Meny Hagaløkkveien	8 min

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

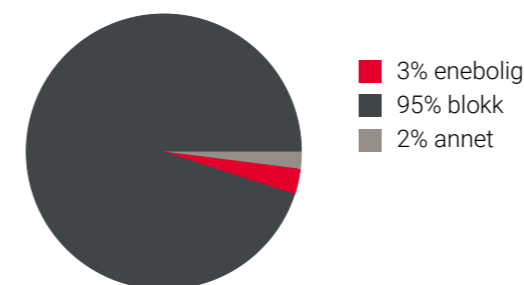
Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

Sport

Hagaløkka skole Aktivitetshall, ballspill	12 min	0.9 km
Rønningen skole Aktivitetshall, ballspill	12 min	1 km
Actic Asker	10 min	
EVO Asker Sentrum	12 min	

Boligmasse



«Veldig trivelig, levende.»

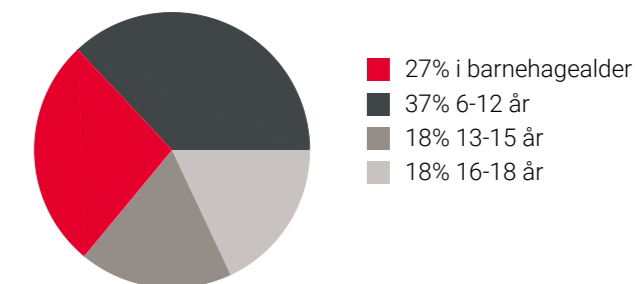
Sitat fra en lokalkjent



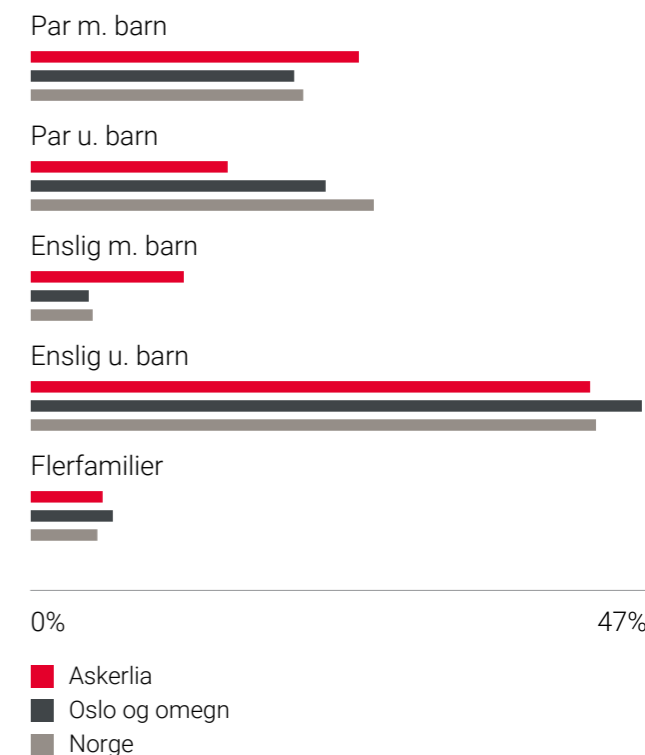
Varer/Tjenester

Trekanten Asker	16 min
Apotek 1 Hagaløkka	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

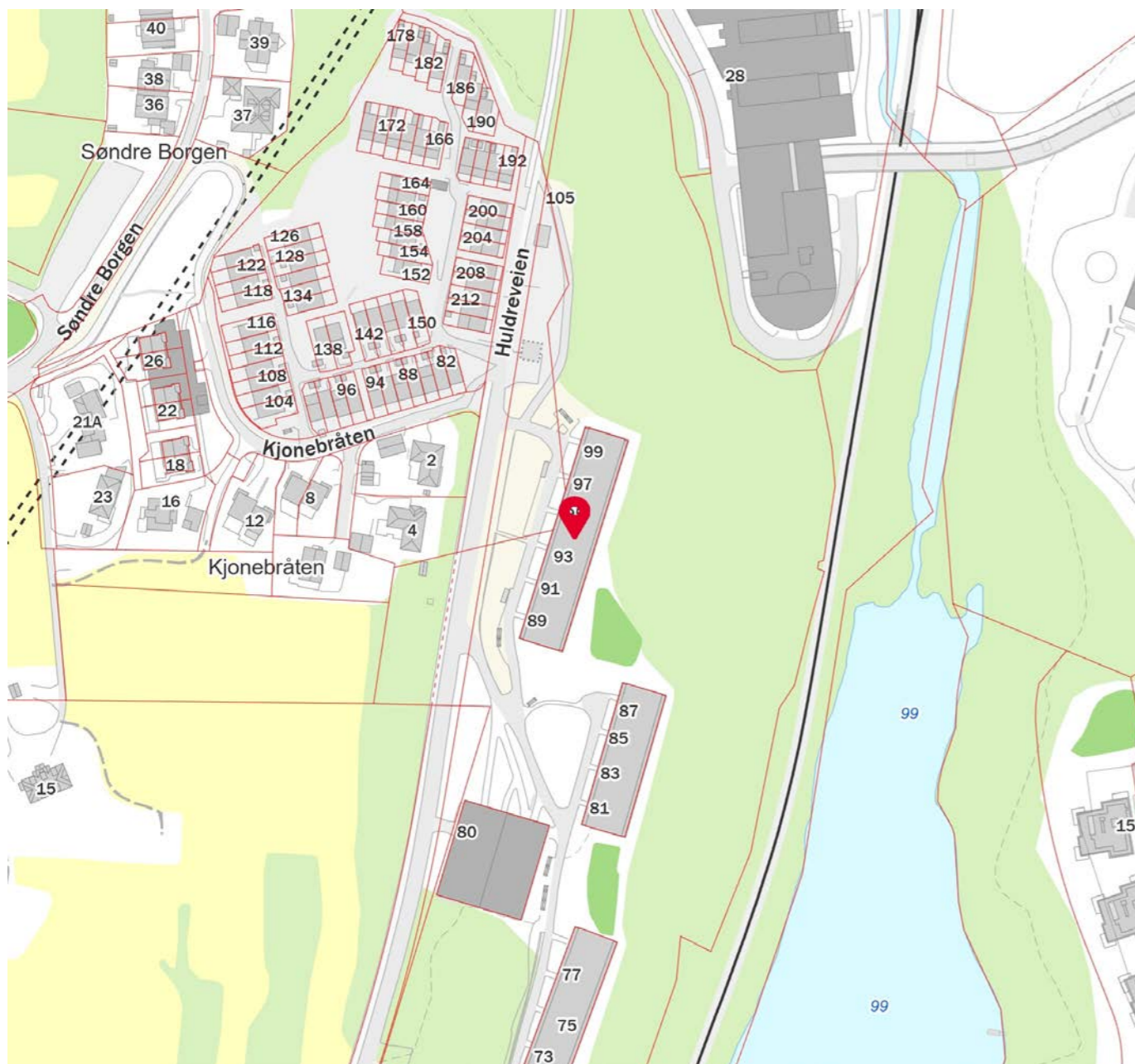
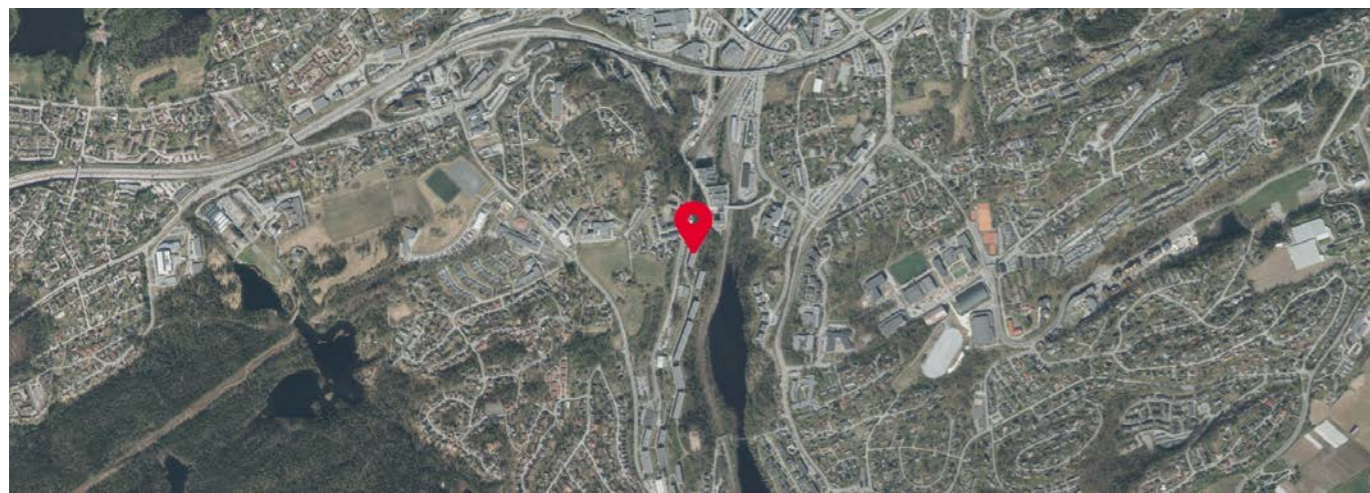


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Boligopplysninger:

Saksbehandler: RobotAI -

Dato utkjrt: 17.03.25 Side 1 av 2

Askerlia Boligsameie 10	V ³ r ref.:	525/11
HULDREVEIEN 99	Type:	Sameie
1388 BORGEN	Eiere:	Jnrgen Brjhn
Organisasjonsnr: 990 190 747	Seksjonsnr:	11

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	3 966	
Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	3 032
	RENTER OG OMKOSTNINGER L; N	393
	AVDRAG L; N	541

3: Fellesgjeld

Ajournf. Andel f.gj. (P n):	91 118	Gjeld siste ³ rsoppg.:	100 307
Klient ajournf. P n:	8 694 901	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	9 572 010

Spesifikasjon av P n:

L³ nenummer: 94907069006, Handelsbanken

AnnuitetsP n, 12 terminer per ³ r.

Rentesats per 17.03.2025: 6.9% pa.

Antall terminer til innfrielse: 339

Saldo per 17.03.2025: 8 694 901

Andel av saldo: 91 119

Fnrste termin/fnrste avdrag: 13.01.2024 (siste termin 13.06.2053)

4: SNrskilte opplysninger

Styreleder: Kjell Gran
 Adresse: Huldreveien 95
 Postnr/-sted: 1388 BORGEN
 E-post: styret.askerlia10@gmail.com

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

6: Ligning - 2024

Annen formue:	37 445	Gjeld:	100 307	Andre inntekter:	2 277
		Utgifter:	7 504		

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 6/731 - seksjon:11

Feste/eiet tomt: Festet

i rig festeavgift:85 018,00

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI -

Dato utkjørt: 17.03.25 Side 2 av 2

Askerlia Boligsameie 10	V³ r ref.:	525/11
HULDREVEIEN 99	Type:	Sameie
1388 BORGEN	Eiere:	Jørgen Bjørn
Organisasjonsnr:	990 190 747	

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3441952
--------------	--------------------------	-----------	---------

Askerlia Boligsameie 10

The logo for ABBL, consisting of the letters 'ABBL' in white, centered within a dark green circle.

Ordinært årsmøte | 2024

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 10

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 10

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 10

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 10

Tid: torsdag 25.04.2024 kl. 18:00

Sted: Borgen skole

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 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 130.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Endring av husordensreglene pkt. 8

Endring av husordensreglene

Pkt 8.

Sorteringsregler for kildesortering fastsettes av Asker Kommune. Beskrivelse av hva som kan kastes på søppelbilen fastsettes av Askerlia Fellesråd.

Oppslag med gjeldende info vil bli hengt opp på informasjonstavlene.

Gjeldende tekst:

Alt avfall skal kildesorteres. Papir, papp, plast, matavfall, glass/metallemballasje og restavfall kastes i den nedgravde avfallsløsningen foran blokka.

Øvrig glass og metall leveres Yggeseth gjenvinningsstasjon.

Ordinært husholdningsavfall pakkes godt inn før det kastes.

DETTE GÅR SOM PLAST:

Plastposer, plastfolie, plastflasker, plastkanner, plastberger, plastesker og lignende. Papiretiketter kan være på, korker tas av og legges sammen med platen. Det er viktig at platen er ren (uten mat og andre rester). Rester skyller du bort med kaldt vann. Det gjør ingen ting om det er et tynt fettlag igjen på platen. Tilgriset plast sorteres som restavfall.

PAPIR / KARTONG

Større pappstykker deles opp i mindre stykker (størrelse som en pizzaeske). Drikkekartong skylles og brettes.

LES MER OM KILDESORTERING PÅ:

www.loop.no og www.sortere.no

Avfall og større gjenstander m.m. kan kastes i egen søppelbil, som for tiden kommer første mandag i måneden (ikke i juli og august).

Avfall som IKKE skal kastes på søppelbilen.

Det er IKKE lov å kaste glass/fliser – metall – gipsplater eller elektriske artikler på søppelbilen!

Det er IKKE lov å sette ut søppelet, før tidligst dagen før søppelbilen kommer.

Alt avfall skal kastes i gjennomslukete avfalls sekker

Hver enkelt beboer må selv møte opp for å kaste egen søppel på bilen.

SPESIALAVFALL:

Olje, maling, lakkrester, plantevernmidler leveres på Yggeseth gjenvinningsstasjon eller Mobil minigjenvinningsstasjon, batterier og lysstoffrør og sparepærer, kan levers til forretninger som selger disse varene

Forslag til ny tekst:

Avfall:

Alt avfall skal kildesorteres. Papir, papp, plast, matavfall, glass/metallemballasje og restavfall kastes i den nedgravde avfallsløsningen foran blokka.

Øvrig glass, metall, elektriske artikler og spesialavfall leveres Yggeseth gjenvinningsstasjon.

Les mer om kildesortering på:

www.loop.no og www.sortere.no

Avfall og større gjenstander m.m. kan kastes i egen søppelbil, som for tiden kommer første mandag i måneden (ikke i juli og august).

Avfall kan settes ut tidligst dagen før, og skal kastes på bilen av eieren/de som har satt det ut! Møter du ikke opp for å kaste ditt eget avfall, må du selv fjerne det på egen regning.

Alt avfall skal kastes i gjennomslukete avfalls sekker.

Forslag til vedtak: Forslaget godkjennes.

5.2 Endring av Husordensreglene pkt. 14

Det er Askerlia Fellesråd som fastsetter parkeringsreglene i Askerlia. Ved eventuell endring i disse vil en i dag frem til Generalforsamlingen ha ett sett regler i Husordensreglene som ikke stemmer med hva som er gjeldene.

Gjeldende tekst:

Vedlagte «Reglement for parkering på fellesområdene til Askerlia Boligsameier 1-12 av 01.03.2020», inngår i Husordensreglene.

Forslag til ny tekst:

Bestemmelser for parkering på fellesområdene til Askerlia Boligsameier 1-12, inngår i Husordensreglene.

Forslag til vedtak: Forslaget godkjennes.

6. Sak fra beboer

6.1 Endring av Husordensreglenes pkt. 11 er foreslått av sameierne Agathe Gaustad og Erlend Tangen

Pkt. 11.

Vi har ikke uttak til strøm på vår balkong, men har god erfaring med gassgrill fra tidligere som alternativ. Vi har derfor et stort ønske om at gassgrill kommer inn i husordensreglene på lik linje med elektriske varianter.

Refererer også til Huseiernes standard ordensregler som sier:

« - Ta hensyn til øvrige beboere ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- eller elektrisk grill er tillatt.»

Gjeldende tekst: Grilling på balkongene: Kun elektrisk grill er tillatt.

Forslag til ny tekst:

Grilling på balkongene: Kun gass- eller elektrisk grill er tillatt. Gass oppbevares på balkongene.

Forslag til vedtak: Forslaget godkjennes.

7. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Askerlia Fellesråd årsregnskap og årsmelding for 202

Forslag til vedtak: Tas til orientering

9. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder:

Kjell Gran - er på valg

Styremedlemmer:

Kristian Jost Arntzen - er på valg

Christina Høvik - er ikke på valg

Varamedlemmer:

Finn Ivar Lied - er på valg

Magne Bjerke Hvalby - er på valg

9.1 Valg av styreleder

Valgkomiteens innstilling:

Kjell Gran - Huldreveien 95 - velges for 1 år

Forslag til vedtak: Kjell Gran - Huldreveien 95 - velges for 1 år

9.2 Valg av styremedlem

Valgkomiteens innstilling:

Christoffer Vullstad -Huldreveien 99 - velges for 2 år

Forslag til vedtak: Christoffer Vullstad -Huldreveien 99 - velges for 2 år

9.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteens innstilling:

Varamedlem - Kristian Jost Arntzen - Huldreveien 95 - velges for 1 år

Varamedlem - Kim Elisabeth Bjørnstad - Huldreveien 97 - velges for 1 år

Forslag til vedtak: Varamedlem - Kristian Jost Arntzen - Huldreveien 95 - velges for 1 år
Varamedlem - Kim Elisabeth Bjørnstad - Huldreveien 97 - velges for 1 år

9.4 Valg av valgkomité

Tom Hector Stamnes - Huldreveien 99 - velges for 1 år

Mohamed Hussein Moallin - Huldreveien 97 - velges for 1 år

Eden Ghebreegiabhir Hebtemariam - Huldreveien 99 - velges for 1 år

Forslag til vedtak: Tom Hector Stamnes - Huldreveien 99 - velges for 1 år
Mohamed Hussein Moallin - Huldreveien 97 - velges for 1 år
Eden Ghebreegiabhir Hebtemariam - Huldreveien 99 - velges for 1 år

9.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Forslag til vedtak: Styreleder Kjell Gran

Etter årsmøtet blir det en kort orientering om rehabiliteringen av vann- og avløpsrørene.

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

Med vennlig hilsen
Askerlia Boligsameie 10
Styret

Askerlia Boligsameie 10

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Kjell Gran, Huldreveien 95
Styremedlem, Christina Høvik, Huldreveien 99
Styremedlem, Kristian Jost Arntzen, Huldreveien 95
Varamedlem, Finn Ivar Lied, Huldreveien 95
Varamedlem, Magne Bjerke Hvalby, Huldreveien 99

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 10 med org.nr.: 990190747 i Asker kommune.

Forsikringer.

Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441952

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

Alle boligselskap 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 2023

Regnskapet viser et underskudd etter finansielle poster på kr 3 823 381

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Bortsett fra Påkostning, rehabilitering, investering hvor prosjektet fortsetter utvendig i 2024.

Bokførte kostnader for Påkostning, rehabilitering, investering er kr 4 195 254

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 6 møter og behandlet 44 saker.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2023

Avløp i blokka:

Avløpsrørene i blokka er rørfornytt frem til hovedledningen bak blokka. Det var hull i to av bunnledningene under blokka (mellom U2 leilighet og hovedledningen).

Den vonde lukta i søndre del av kjelleren er avtatt da det ikke lenger renner kloakk ned i grunnen.

I nedløpsrørene fra taket (takvann) er det lagt glassfiberstrømpe. Gummislangene og plastrørene som var i nedløpsrørene ble fjernet. I den forbindelse måtte veggene i U2 og H4 leilighetene åpnes og beboerne evakueres da det er asbest i alle vegger mot rørsjakt og luftekanal.

Rørfornyningen av rørene innvendig gir en holdbarhet på minimum 50 år.

Tak:

Montert nye metalltopper på avfallsjaktene og nye hatter for kloakkutluftingene.

Skadedyr:

Det er blitt observert rotter på terrasse og i en leilighet. Tettingen for skadedyr rundt blokka ble sjekket på nytt, og det ble montert gitter på taknedløpene.

Brannører:

Det er montert nye dørlukkere på brannørerne i kjeller og sportsboder.

Slukkeutstyr:

Det er anskaffet og montert slukkeutstyr ved hovedtavlene og i fellesarealer.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2024

Vann og avløpsledning - Ute:

Hovedledningen (avløpsledningen fra sameie 10 og forbi sameie 5) ligger i en kulvert, der den ligger under vannledningen og el. kabler. Når dette ble lagt for vel 50 år siden, ble rørene støttet opp med trestykker, noe som var vanlig på den tiden. Dette trevirket har råtnet, og derfor ligger hovedledningen i svanker og vannledningen er usikret. Vannledningen (som ikke har strekkfaste skjøter) kan ikke røres før det er etablert en midlertidig vannledning og vanntrykket er fjernet på den gamle.

Kulvertene mellom blokkene må avdekkes, og etter det er lagt midlertidig vannledning kan den gamle vannledningen fjernes.

El kabler flyttes.

Hovedledningen (avløp) rettes opp, og festes.

Det etableres pumpe kum mellom hver blokk.

Deretter rengjøres hovedledningen før det legges innvendig glassfiberstrømpe i hele rørets lengde.

Ny vannledning legges ned i kulverten, og festes.

Erstatte dårlige betong lokk på kulverten med nye lokk, og kulverten lukkes.

Det vil bli montert stoppekraner på begge sider av vanninntakene til den enkelte blokk, slik at en ikke må stenge vannet for alle blokkene ved vedlikehold i en blokk (sameiene forsynes med vann fra både sameie 5 og sameie 10).

Vann og avløpsledningen eies i fellesskap av sameiene 5 - 10.

Vannledning inne i blokka

I forbindelse med at det skal legges ny vannledning til sommeren ser vi på muligheten til å føre vannledningen inn i blokka gjennom gangen ved bodene i kjelleren. Vi slipper å måtte legge ny ledning inn til blokka den dagen vi skal fornye rørene innvendig.

Tak

Lage utlufting over tak for evt. kondens. Pr i dag er det ikke noen utlufting mellom betongtaket i H4 leilighetene og takfolien.

Ventilasjonsrens.

Vi vil rense ventilasjonskanalene.

Lys i oppgangene.

Det ble mørkt i en oppgang nå i 2024. Viser seg at det var overslag i kablene grunnet lamper som brenner hele døgnet. Kabler måtte byttes, noe vil valgte å gjøre i alle oppgangene. Det ble besluttet å skifte alle lampene i oppgangene til en type med bedre lys, mindre energiforbruk og som avgir mindre varme.

Porttelefon.

Vi har gjentatte feil på porttelefonen i en av oppgangene. Feilen er vanskelig å lokalisere da den kommer igjen etter deler er byttet. Porttelefonen vil bli byttet ut med ny.

Sikkerhetsrensk av balkonger

Ved byggingen av blokkene ble betongen stedvis tilsatt kloridholdig salt da den ble støpt. Dette ble gjort for å hindre at betongen fikk frostskafer de første døgn under herding. Det kloridholdige saltet angriper armeringen og skaper korrosjon (rust), som igjen sprenger løs betongstykker. Disse betongstykkene må fjernes for å hindre at de faller ned og forårsaker skade. I første omgang gjør vi dette på fremsiden av blokka, for deretter ta en beslutning om vi også må gjøre det på baksiden. Det var størst skader på fremsiden av de balkongene som ble undersøkt. Denne sikkerhetsrensken må gjentas om to år.

Kommende 5-års periode og fremover

Ledelys

Fra brannteknisk kontroll høsten 2023, fikk vi anmerking på manglende ledelys. Om det her er nødvendig med ledelys, avhenger av det totale sikkerhetsbildet i bygningen. Styret har bestilt en risikovurdering av om dette må/bør installeres. Ved eventuell installering av ledelys har vi en frist til høsten 2025 til å utføre dette.

Sikkerhetsrensk av balkonger

Det må i 2026 foretas sikkerhetsrensk av balkongene for å fjerne evt. løse betongstykker.

Vegger og vinduer

Det er mottatt tilbud på etterisolering av ytterveggene samt utskifting av vinduer og terrasse dører. Grunnet økonomi skyves dette noe ut i tid.

I EU arbeides det nå med et nytt bygningsenergidirektiv. og Norge er forpliktet av disse direktivene etter EØS-avtalen. Det vil ventelig komme noen tilskudd/støtteordninger til utbedringer.

Vannrør

Risikoen for lekkasjer fra vann- og avløpsrør øker med alderen. Nøyaktige levetidstabeller kan gi et bedre beslutningsverktøy for å vurdere framtidig utskiftningsdato.

Det enkleste verktøyet for å vurdere gjenstående levetid er rørenes nåværende alder. Men det er store variasjoner når det gjelder belastning og vannmiljø, noe som gjør det vanskelig å kun bruke alder som parameter for når rørene skal tas ut av drift.

Levetiden for innendørs vannrør varierer og påvirkes i stor grad av korrosjonshastighet (vannkvalitet, vanntemperatur, vannhastighet og materialkvalitet), monteringsutførelse (ekspansjon, klamring) og bruksfrekvens (tappet vannmengde).

Ovennevnte er hentet fra rapport mottatt fra SINTEF

Det er en pågående vannlekkasje på inntaksvannet i blokka. Lekkasjen er under gulvet i en U2 leilighet. Vannrøret ligger i pukk ca. 70 cm under betonggulvet i leiligheten. Alderen på røret ligger innenfor den estimerte levetiden på kobberrør. Hva som har forårsaket lekkasjen vet vi ikke før røret blir avdekket. Det må da tas en beslutning på hva som må

gjøres med resten av vannrørene.

I forbindelse med at det i 2024 legges ny vannledning inn til blokka, ser vi på muligheten til å føre vannledningen inn gjennom kjellergangen ved bodene.

Hvilken føringsvei vi velger inne i blokka er ikke bestemt, men vi ser på muligheten til å benytte søppelsjakt eller trappeoppgangene. Kan vi legge røret i søppelsjakt/trappeoppgang vil vi slippe å åpne veggene med asbest inne i leilighetene. Det vil da være mulighet til å montere vannmåler for den enkelte leilighet.

Veggene i oppgangene

Trappeoppgangene bør males.

Balkonger

ABBL v/ Prosjektavdelingen/Rehabilitering og konsulentfirmaet Ødegård og Lund gikk sameiene 9, 10, 11 og 12 sammen om å innhente tilbud på rehabilitering av balkongene.

Det var 5 entreprenører som ble invitert til tilbudsgivning, hvor 4 entreprenører har levert tilbud.

Consolvo AS
Con Rehab AS
Oslo Murmesterbedrift AS
Balkongentreprenøren AS
Balco AB

Da det var noe ulike ønsker om utseende og behov, ble det enighet om å hente inn tilbud på alternativer og hvilke kostnader de ulike alternativene vil medføre.

Fremtidig kostnader for vedlikehold vil variere etter hvilken reparasjonsmetode vi velger.

Alternativ 1- Reparasjon av betongskader av eksisterende betongdekker og skillevegger og etablering av nye rekkverk.

Reparasjon av betongskader/ betongrehab av eksisterende betongdekker og skillevegger og etablering av nye rekkverk. Også med alternativet at rekkverkene erstattes med innglassing av balkongen/fasaden. Tilbudet inkluderer også bruk av elektrokjemisk rehabilitering i form av katodisk beskyttelse (KB) av armering. Fordelen med bruk av KB er økt sikkerhet mot fremtidig utvikling av skader.

Alternativ 2 - Utvidelse av balkonger med 50 cm. Inkl. nye rekkverk

Det ble også gitt tilbud på å utvide balkongen med 50 cm. Dette medfører en mer omfattende prosjektering enn å «kun» bytte ut eksisterende balkongdekker med lik dybde. Også her med alternativet at rekkverkene erstattes med innglassing av balkongen/fasaden. Det må blant annet etableres nye fundamenter, da eksisterende ikke går langt nok ut fra bygningskropp. Med andre ord, det kan bli kostbare 50 cm.

Alternativ 3 - Nye balkonger og skillevegger.

Dette tilbudet inkluderer demontering og deponering av eksisterende balkongdekker, skillevegger, rekkverk og tak. All gammel betong som står eksponert for vær og vind, blir tatt vekk.

Montering av nye balkongdekker i betong, nye rekkverk, nye skjermvegger, nye Parocvegger (skillevegger) der brannkrav kreves, nye skjermtak. Rammene til nye balkonger blir i galvanisert, lakkert stål. Størrelse på nye balkonger, blir lik som eksisterende. Balco har i dette tilbudet, tatt på seg ansvar med eksisterende fundamenter. Det vil si at hvis de ikke kan benyttes/ er angrepet av klorider, utbedrer Balco dette for

egen regning. Ved dette alternativet, er det lite uforutsette kostnader som må legges inn.

Fordeler og ulemper med de ulike metodene og utførelse.

Ved rehabilitering av betongdekkene, er det noe uforutsette kostnader som kan tilkomme. Her bør man ha 10- 15% satt av til dette i prosjektkostnader.

Ved rehabilitering av betongdekkene, vil eksisterende svanker/ nedbøy i dekkene fortsatt eksistere.

Ved rehabilitering av betongdekkene, vil fremtidig vedlikehold være noe uforutsigbart med tanke på kostnader og intervaller. Lett rehabilitering må utføres hvert 15-18 år, med en kostnad på kr. 10 000 - 15 000 pr balkong i dagens marked (2023).

Ved utskiftning av balkongdekker og veggskiver, er det lite uforutsette kostnader som kan tilkomme, så her bør man ha 3- 5% satt av til dette i prosjektkostnader.

Ved utskiftning av balkongdekker og veggskiver, vil nye dekker være rette/ uten svanker/ nedbøy på midten.

Ved utskiftning av balkongdekker og veggskiver, vil fremtidig vedlikehold være mere forutsigbart med tanke på kostnader og intervaller.

Alternativ 1

Lavest pris for rehabiliteringen er alternativ 1, men det tilkommer en lettere rehabilitering hvert 15-18 år. I tillegg tilkommer det høyere prosjektkostnader. Dette vil over tid bli dyrere enn alternativ 3.

Alternativ 2

Faller bort grunnet stor usikkerhet mtp. kostnader.

Alternativ 3

Styret besluttet å gå for Alternativ 3 - Nye balkonger og skillevegger (parocvegger).

Sett gjennom levetiden for nye balkonger, vil denne løsningen totalt sett bli rimeligere enn alternativ 1

Gamle balkonger, skillevegger og tak fjernes. Det blir nye balkongdekker, skillevegger, rekkverk og skjermtak. Rammene til de nye balkongene blir i galvanisert lakkert stål.

Vi fikk ved undersøkelsen av balkongene en estimert tid for når rehabiliteringen burde skje. Etter denne tid må balkongene regelmessig undersøkes for skader.

Det må gjennomføres en sikkerhetsrensk i 2026. Dette for å hindre at betongbiter kan falle ned å skade personer eller gjenstander.

Utskiftningen av balkongene krever låneopptak og det vil si økte felleskostnader. I vårt langtidsbudsjett har vi satt utskiftningen av balkonger til 2028.

Takbelegg

Takbelegget er fortsatt mykt, men pga. alder (i 2023) er estimert restlevetid ca. 15 år. Estimert tidspunkt for å legge ny er takfolie er i 2038.

Felleskostnader

Felleskostnadene vil øke med 8,5% fra 01.07.2024

Styret i Askerlia Boligsameie 10

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Askerlia Boligsameie 10, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 722 616	3 338 352	3 728 020	4 363 400
Annen driftsinntekt	2	60 550	58 198	47 000	55 000
Sum driftsinntekter		3 783 166	3 396 550	3 775 020	4 418 400
Utgifter					
Lønnskostnad	3	148 330	102 690	148 500	148 500
Annen driftskostnad	4	2 528 412	2 179 249	2 520 550	2 953 550
Vedlikehold, innkjøp	5	453 517	930 885	438 000	635 000
P ³ kostning, rehabilitering, investering	6	4 195 254	90 213	8 560 000	4 750 000
Sum driftskostnader		7 325 513	3 303 037	11 667 050	8 487 050
Driftsresultat før finansposter		-3 542 347	93 513	-7 892 030	-4 068 650
Finansielle poster					
Finansinntekt	7	43 068	35 514	26 000	2 000
Finanskostnad	8	324 102	95 225	120 000	450 000
Sum finansposter		-281 034	-59 711	-94 000	-448 000
Driftsresultat		-3 823 381	33 802	-7 986 030	-4 516 650

Balanse Askerlia Boligsameie 10, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Andre aksjer og andeler		100	100
Sum finansielle anleggsmidler		400	400
Sum anleggsmidler		400	400
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		80 041	47 084
Andre fordringer	9	550	11 678
Sum fordringer		80 591	58 762
Bankinnskudd, kasse o.l	10	6 659 250	1 299 258
Sum omløpsmidler		6 739 841	1 358 019
Sum eiendeler		6 740 241	1 358 419

Balanse Askerlia Boligsameie 10, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	11	-4 894 073	-1 070 692
Sum egenkapital		-4 894 073	-1 070 692
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	12, 15	10 849 077	2 269 786
Sum langsiktig gjeld		10 849 077	2 269 786
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		680 855	102 112
Forskudd felleskostnader		67 088	50 902
Annen kortsiktig gjeld	13	37 294	6 312
Sum kortsiktig gjeld		785 237	159 326
Sum gjeld		11 634 314	2 429 112
Sum egenkapital og gjeld		6 740 241	1 358 419

Askerlia Boligsameie 10

Sted: _____, dato: _____

Kjell Gran
Styreleder

Christina Høyvik
Styremedlem

Kristian Jost Amtzen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

I regnskapet består ende av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

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

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	3 357 864	2 999 376	3 358 020	3 293 400
Avdrag ordinære pån	249 696	253 800	250 000	620 000
Renter ordinære pån	115 056	85 176	120 000	450 000
Sum	3 722 616	3 338 352	3 728 020	4 363 400

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Leieinntekt antenne	60 550	58 198	47 000	55 000
Sum	60 550	58 198	47 000	55 000

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	130 000	90 000	130 000	130 000
Arbeidsgiveravgift	18 330	12 690	18 500	18 500
Sum	148 330	102 690	148 500	148 500

Ingen ansatte

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	60 159	56 904	80 000	70 000
Vann- og avløpsavgift	885 749	603 841	765 000	1 060 000
Avregning vann- og avløpsavg	-19 446	7 813	0	0
Renovasjon	224 800	215 625	250 000	240 000
Containerleie	0	0	20 000	10 000
Kabel-tv (og ev. bredband)	337 721	289 415	298 000	367 000
Forsikring	256 840	228 125	256 500	226 000
Festeavgift	85 018	85 018	85 050	85 050
Parkering driftsutgifter	853	0	0	0
Forvaltning og revisjon	140 636	137 050	141 500	146 000
Innbetalingservice	4 944	2 664	5 000	6 000
Serviceavtaler	23 309	24 888	50 000	50 000
Brannsikring	6 500	17 424	45 000	40 000
Kontingent ABBL	0	500	500	500
HMS	12 200	12 200	13 000	13 000
Grøntanlegg	13 750	0	0	0
Renhold	91 807	85 428	90 000	98 000
Renhold renovasjonsanlegg	19 190	14 906	16 000	20 000
Utgifter v/styret	3 137	508	6 000	5 000
Kurs/seminarer	0	26 700	5 000	30 000
Rekvisita, porto, mm	6 453	4 685	5 000	5 000
Datautgifter o.l	713	600	6 000	6 000
Telefonutgifter	0	474	1 000	1 000
Fellesarrangement/dugnad	0	3 536	3 000	3 000
Eksterne kostnader	370 833	355 884	371 000	465 000
Leie av lokale	0	900	2 000	1 000
Gebyr	3 247	3 461	4 000	4 000
Blomster/gaver	0	700	2 000	2 000
Sum	2 528 412	2 179 249	2 520 550	2 953 550

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret. Eksterne kostnader er sameiets andel av fellesutgifter til Askerlia Fellesråd

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Snekkerarbeid, materialer	0	66 572	0	0
Materialer, redskap, verktry	4 877	5 373	10 000	10 000
Maling, beis, olje	823	1 148	5 000	5 000
L³ ser, n³kler, ringeanlegg	33 913	60 246	45 000	95 000
Skilt	0	0	2 000	2 000
Vedlikehold bygg	6 355	0	0	0
D³r³rer/Inngangspartier	4 490	0	5 000	5 000
Tak	94 375	366 097	96 000	50 000
Ventilasjon	1 350	13 858	90 000	90 000
VedlikeholdVVS	0	88 644	0	0
Elektriker, materialer	29 967	36 363	60 000	170 000
Lysp³rer, lysm³r, sikringer ol	2 744	3 048	5 000	8 000
Vedlikehold elektro	0	0	20 000	20 000
Gr³ntanlegg, fellesareal	20 000	0	0	20 000
Vedlikehold utvendig anlegg	1 680	241 076	0	0
Skade dekket av boligselskapet	0	4 970	0	0
Brannsikringstiltak	220 667	38 175	40 000	40 000
Skadedyrbekjempelse	0	5 316	0	0
Teknisk bistand	32 276	0	0	60 000
Diverse vedlikehold	0	0	60 000	60 000
Sum	453 517	930 885	438 000	635 000

Note 6 - P³ kostnader, rehabilitering, investering

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold utvendig anlegg	4 163 981	0	8 500 000	4 690 000
Teknisk bistand	31 274	90 213	60 000	60 000
Sum	4 195 254	90 213	8 560 000	4 750 000

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter p³ restanse	2 722	5 673	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	1 000	0
Renter plasseringskonto	15 429	6 198	1 000	2 000
Utbytte Gjensidige	24 917	23 643	24 000	0
Sum	43 068	35 514	26 000	2 000

Note 8 - Finanskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteutgifter langsiktig l³n	324 102	95 225	120 000	450 000
Sum	324 102	95 225	120 000	450 000

Note 9 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Restanse miljøgebyr (mva)	550	200
Periodisering kostnader	0	11 478
Sum	550	11 678

Kortsiktige fordringer

Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskto)	6 137 548	792 984
Sparekonto Boligbanken	521 702	506 274
Sum	6 659 250	1 299 258

Note 11 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	-1 070 692	-1 104 494
Fra 3 rets resultat	-3 823 381	33 802
Sum andre fond/udekket tap	-4 894 073	-1 070 692
Sum egenkapital	-4 894 073	-1 070 692

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 3 neopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 12 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Gjeldsbrev 3 n	2 029 778	2 269 786
Gjeldsbrev 3 n	8 819 299	0
Sum	10 849 077	2 269 786

Det er stilt følgende pant: blanko 3 n

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
3 Injpte renter	37 244	6 262
Forskudd inkassogebyr (mva)	50	50
Sum	37 294	6 312

Note 14 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 198 694	1 415 430
Endringer disponible midler:		
i rets resultat (se resultatregnskap)	-3 823 381	33 802
Fradrag for avdrag langsiktig 3 n	-420 795	-250 538
Opptak 3 n	9 000 000	0
i rets endring disponible midler	4 755 824	-216 736
Disponible midler UB	5 954 604	1 198 694

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Fom 3 l:	Rehabilitering 3 n	Bytte dyrer
L 3 nenummer:	94907069006	94907047223
L 3 netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks 3 r:	2023	2018
Rentesats:	6.65 %	7.05 %
Beregnet innfridd:	13.06.2053	13.08.2030
Opprinnelig 3 nebel 3 p:	9 000 000	3 312 750
L 3 nesaldo 01.01:	0	2 269 786
Avdrag i perioden:	180 787	240 008
Opptak i perioden:	9 000 000	0
L 3 nesaldo 31.12:	8 819 213	2 029 778
Saldo 5 3 r frem i tid:	8 270 880	603 136

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld 3 n 94907047223	42	30 249	1 270 458
	6	30 115	180 690
	6	27 033	162 198
	6	26 865	161 190
	12	21 271	255 252
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld 3 n 94907069006	42	131 428	5 519 976
	6	130 846	785 076
	6	117 456	704 736
	6	116 728	700 368
	12	92 422	1 109 064

Resultat og balanse med noter for Askerlia Boligsameie 10.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Askerlia Boligsameie 10

Styreleder	Kjell Gran (sign.)	28.02.2024
Styremedlem	Christina Høvik (sign.)	28.02.2024
Styremedlem	Kristian Jost Arntzen (sign.)	26.02.2024



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Askerlia Boligsameie 10

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Askerlia Boligsameie 10s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

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)

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

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

Svein Christian Wiig

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 126.113.xxx.xxx

2024-02-29 22:56:47 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Bestemmelser for P-plass på fellesområdene:

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

Parkeringssselskapet P-Service AS er engasjert for etablering, administrasjon, kontroll og håndheving av uteparkeringen i Askerlia Boligsameie 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 besøkens 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/motorsykel 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/avskiltede kjøretøy, campingbil/-vogn, tilhengere, bildekk eller løssøre.
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 garasjeleggen 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/håndverkere 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 (Klagefrist er 21 dager)

DISSE PARKERINGSBESTEMMELSER INNGÅR SOM VEDLEGG TIL SAMEIENES «HUSORDENSREGLER» f.o.m. 01.mars 2024.

Resultatregnskap Askerlia Fellesråd, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 244 923	3 114 144	3 256 800	3 745 300
Annen driftsinntekt	2	822 516	762 180	753 800	803 800
Sum driftsinntekter		4 067 439	3 876 324	4 010 600	4 549 100
Utgifter					
Lønnskostnad	3	408 478	387 940	388 000	469 000
Annen driftskostnad	4	2 232 721	1 699 664	2 109 700	2 662 000
Vedlikehold, innkjøp	5	1 311 284	632 383	1 800 000	1 055 000
Drift/Vedlikehold Uteparkering	6	873 836	628 597	732 000	793 000
Sum driftskostnader		4 826 318	3 348 584	5 029 700	4 979 000
Driftsresultat før finansposter		-758 879	527 740	-1 019 100	-429 900
Finansielle poster					
Finansinntekt	7	18 914	8 518	1 500	0
Sum finansposter		18 914	8 518	1 500	0
Driftsresultat		-739 965	536 257	-1 017 600	-429 900

Balanse Askerlia Fellesr³ d, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		288 203	0
Andre fordringer	8	278 636	263 238
Sum fordringer		566 839	263 238
Bankinnskudd, kasse o.l	9	503 641	1 809 349
Sum omløpsmidler		1 070 480	2 072 587
Sum eiendeler		1 070 480	2 072 587

Balanse Askerlia Fellesr³ d, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andre fond	10	897 799	1 637 764
Sum egenkapital		897 799	1 637 764
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		152 458	434 938
Forskudd felleskostnader		20 677	0
Annen kortsiktig gjeld	11	-454	-115
Sum kortsiktig gjeld		172 681	434 823
Sum gjeld		172 681	434 823
Sum egenkapital og gjeld		1 070 480	2 072 587

Askerlia Fellesr³ d

Sted: _____, dato: _____

Hanna-Karin Englund
Styreleder

Robin Malmberg
Styremedlem

Rita Bang Kyllingstad
Styremedlem

Torbjørn Olsen
Styremedlem

Anne Granerud
Styremedlem

Line Wulff
Styremedlem

Ida d'iesvold
Styremedlem

Kjell Gran
Styremedlem

Cathrine Knutzen
Styremedlem

Knut Inge Apesland
Styremedlem

Anbjørg Nicholson
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

i rsregnskapet best³ ende av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for sm² foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som oml³psmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett ³ r er uansett klassifisert som oml³psmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. St³rre anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset ³konomisk levetid avskrives planmessig over 5 ³ r. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 ³ r. Oml³psmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppf³rt til p³ lydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatf³rt n³ r de er opptjent. Det er foretatt avsetning for p³ l³pte kostnader som str³m, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsf³res etter hvert som vedlikehold faktisk er utf³rt.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og p³ kostninger kostnadsf³res fortl³pede i den perioden tiltakene utf³res. Den verdiknningen som disse rehabiliterings- og p³ kostnings tiltakene medf³rer tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles l³ neopptak i sameiet, vil l³ neopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremst³ som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	3 244 923	3 114 144	3 256 800	3 745 300
Sum	3 244 923	3 114 144	3 256 800	3 745 300

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Festeavgift	8 800	8 800	8 800	8 800
Parkering ute	798 716	738 380	730 000	780 000
Leieinntekter	15 000	15 000	15 000	15 000
Sum	822 516	762 180	753 800	803 800

Note 3 - L³nnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	358 000	340 000	340 000	411 000
Arbeidsgiveravgift	50 478	47 940	48 000	58 000
Sum	408 478	387 940	388 000	469 000
Ingen faste ansatte				

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vann- og avl³psavgift	4 457	3 707	5 200	6 000
Avregning vann- og avl³psavg	0	114	0	0
Renovasjon	356 934	143 891	200 000	425 000
Containerleie	83 200	0	0	0
Forsikring	10 906	10 593	10 000	11 000
Forvaltning og revisjon	82 230	79 788	83 000	85 500
J uridisk l³ dgivning/bistand	160 413	0	150 000	250 000
Serviceavtale skadedyr	102 940	25 356	100 000	110 000
Kontingent Huseiernes Landsforbund	4 500	4 500	4 500	4 500
HMS	15 000	15 000	15 000	15 000
Vaktmestertjeneste	1 352 000	1 395 000	1 392 000	1 700 000
Utgifter v/styret	16 205	2 850	25 000	25 000
Rekvizita, porto, mm	100	0	5 000	2 000
Datautgifter o.l	18 079	0	0	0
Fellesarrangement/dugnad	13 106	6 084	10 000	10 000
Leie av lokale	4 500	5 250	5 000	5 000
Gebyr	8 151	5 557	2 000	10 000
Blomster/gaver	0	1 651	3 000	3 000
Diverse	0	325	100 000	0
Sum	2 232 721	1 699 664	2 109 700	2 662 000

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret.

Note 5 - Vedlikehold, innkj³p

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Materialer, redskap, verktr³y	2 665	26 446	20 000	0
L³ ser, n³kler, ringeanlegg	32 119	0	0	0
Skilt	0	1 156	0	0
Port	5 000	0	0	0
Lysp³nner, lysr³r, sikringer ol	98 680	1 898	0	0
Gr³ntanlegg, fellesareal	176 525	195 875	300 000	200 000
Sand, pukk, salt	65 151	24 500	0	75 000
Lekeplass, milj³tiltak	185 418	40 564	300 000	200 000
Vedlikehold utvendig anlegg	682 150	260 694	700 000	300 000
Sandstr³r	63 576	81 250	80 000	80 000
Diverse vedlikehold	0	0	400 000	200 000
Sum	1 311 284	632 383	1 800 000	1 055 000

Note 6 - Uteparkering

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Parkeringsutgifter	873 836	628 597	732 000	793 000
Sum	873 836	628 597	732 000	793 000

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter p³ restanse	0	165	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	500	0
Renter plasseringskonto	17 772	7 242	1 000	0
Utbytte Gjensidige	1 142	1 111	0	0
Sum	18 914	8 518	1 500	0

Note 8 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Periodisering kostnader	80 619	76 067
Andre kortsiktige fordringer	198 016	187 172
Sum	278 636	263 238

Kortsiktige fordringer

Note 9 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskto)	78 477	1 201 956
Sparekonto Boligbanken	425 165	607 392
Sum	503 641	1 809 349

Skattetrekkkonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkkonto for ABBLs klienter

Note 10 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	1 637 764	1 101 506
Fra ³ rets resultat	-739 965	536 257
Sum andre fond/udekket tap	897 799	1 637 764
Sum egenkapital	897 799	1 637 764

Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Arbeidsgiveravgift	-454	-454
Utleggskonto	0	339
Sum	-454	-115

Note 12 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 637 764	1 101 506
Endringer disponible midler:		
¡ rets resultat (se resultatregnskap)	-739 965	536 257
¡ rets endring disponible midler	-739 965	536 257
Disponible midler UB	897 799	1 637 764

Resultat og balanse med noter for Askerlia Fellesråd.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Askerlia Fellesråd

Styreleder	Hanna-Karin Englund (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Knut Inge Apesland (sign.)	16.02.2024
Styremedlem	Anne Granerud (sign.)	25.02.2024
Styremedlem	Anbjørg Nicholson (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	Cathrine Knutzen (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	Torbjørn Olsen (sign.)	16.02.2024
Styremedlem	Line Wulff (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	Ida Øiesvold (sign.)	19.02.2024
Styremedlem	Rita Bang Kyllingstad (sign.)	16.02.2024
Styremedlem	Kjell Gran (sign.)	16.02.2024
Styremedlem	Robin Malmberg (sign.)	26.02.2024



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Askerlia Fellesråd

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Askerlia Fellesråds årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører 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 rettvisende bilde.

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

Svein Christian Wiig

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-02-27 21:34:15 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Askerlia Fellesråd

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Hanna-Karin Englund, Huldreveien 15
Styremedlem, Knut Inge Apesland, Huldreveien 75
Styremedlem, Robin Malmberg, Huldreveien 85
Styremedlem, Rita Bang Kyllingstad, Huldreveien 39
Styremedlem, Torbjørn Olsen, Huldreveien 21
Styremedlem, Line Wulff, Huldreveien 51
Styremedlem, Anbjørg Nicholson, Huldreveien 67
Styremedlem, Ida Øiesvold, Huldreveien 27
Styremedlem, Kjell Gran, Huldreveien 95
Styremedlem, Cathrine Knutzen, Ove Jensens vei 5
Styremedlem, Anne Granerud, Ove Jensens vei 12

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 273 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 2023

Regnskapet viser etter finansielle poster et underskudd på kr 739 965 mot et budsjettert underskudd på 1 017 600.

Største avvikene mot budsjettet er: Renovasjon, Grøntanlegg/fellesareal og Lekeplass/miljøtiltak

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 11 møter og behandlet 101 saker

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2023

Det er fjernet underskog

Vedlikeholdt lekeapparater og lekeplasser.

Montert gjerde bak sameie 6 (bratt skråning).

Flyttet forbruket til noen av utelysene fra Asker Kommune og til Fellesrådet

Anskaffelser:

Noen nye lekeapparater

Hagebord

Bommer

Fartsdumper

Kantstein ved sameie 7

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2024

Det skal repareres asfalt, der den er skadet. Reparasjon av snorer på parkeringsplassene. Oppmaling av parkeringsplasser, hvor linjene er avskallet.

Erstatte noen av lekeapparatene.

Reparere nedrast mur

Krattrydding

Kantstein ved sameie 5

Evt omlegging av strøm for lyspunktene ved gangveien mellom sameiene 1 og 2 ned mot 3 og 4. Gjelder også lysene ned Ove Jensens vei. Pr dato er dette forbruket koblet til Asker Kommune

Kommende 5-års periode

Det planlegges for utskifting av kantstein foran de resterende sameiene de neste årene.

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

Sjekk av sandfang ligger inne som en skriftlig avtale annen hvert år. Blir allikevel sjekket på våren ved mye strøing vinterstid, om ekstra tømming er nødvendig.

Styret i Askerlia Fellesråd

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.02.2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 10 torsdag 25.04.2024 kl. 18:00
Sted: Borgen skole

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Kjell Gran

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
ABBL v/eiendomsforvalter Cecilie M. Pettersen

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 13 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 2 fullmakter, totalt 15 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Cecilie M. Pettersen

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Steinar Bøhn

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent

2. Styret informerer

Vedtak:
Tatt til orientering

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:

Styret får kr 130.000,- til intern fordeling

- 13 stemmer for
- 2 stemmer mot

5. Saker fra styret

5.1 Endring av husordensreglene pkt. 8

Endring av husordensreglene

Pkt 8.

Sorteringsregler for kildesortering fastsettes av Asker Kommune. Beskrivelse av hva som kan kastes på søppelbilen fastsettes av Askerlia Fellesråd.

Oppslag med gjeldende info vil bli hengt opp på informasjonstavlene.

Gjeldende tekst:

Alt avfall skal kildesorteres. Papir, papp, plast, matavfall, glass/metallemballasje og restavfall kastes i den nedgravde avfallsløsningen foran blokka.

Øvrig glass og metall leveres Yggeseth gjenvinningsstasjon.

Ordinært husholdningsavfall pakkes godt inn før det kastes.

DETTE GÅR SOM PLAST:

Plastposer, plastfolie, plastflasker, plastkanner, plastberger, plastesker og lignende. Papiretiketter kan være på, korker tas av og legges sammen med platen. Det er viktig at platen er ren (uten mat og andre rester). Rester skyller du bort med kaldt vann. Det gjør ingen ting om det er et tynt fettlag igjen på platen. Tilgriset plast sorteres som restavfall.

PAPIR / KARTONG

Større pappstykker deles opp i mindre stykker (størrelse som en pizzaeske). Drikkekartong skylles og brettes.

LES MER OM KILDESORTERING PÅ:

www.loop.no og www.sortere.no

Avfall og større gjenstander m.m. kan kastes i egen søppelbil, som for tiden kommer første mandag i måneden (ikke i juli og august).

Avfall som IKKE skal kastes på søppelbilen.

Det er IKKE lov å kaste glass/fliser – metall – gipsplater eller elektriske artikler på søppelbilen!

Det er IKKE lov å sette ut søppelet, før tidligst dagen før søppelbilen kommer.

Alt avfall skal kastes i gjennomsiktige avfalls sekker

Hver enkelt beboer må selv møte opp for å kaste egen søppel på bilen.

SPESIALAVFALL:

Olje, maling, lakkrester, plantevernmidler leveres på Yggeseth gjenvinningsstasjon eller Mobil minigjenvinningsstasjon, batterier og lysstoffrør og sparepærer, kan levers til forretninger som selger disse varene

Forslag til ny tekst:

Avfall:

Alt avfall skal kildesorteres. Papir, papp, plast, matavfall, glass/metallemballasje og restavfall kastes i den nedgravde avfallsløsningen foran blokka.

Øvrig glass, metall, elektriske artikler og spesialavfall leveres Yggeseth gjenvinningsstasjon.

Les mer om kildesortering på:

www.loop.no og www.sortere.no

Avfall og større gjenstander m.m. kan kastes i egen søppelbil, som for tiden kommer første mandag i måneden (ikke i juli og august).

Avfall kan settes ut tidligst dagen før, og skal kastes på bilen av eieren/de som har satt det ut! Møter du ikke opp for å kaste ditt eget avfall, må du selv fjerne det på egen regning.

Alt avfall skal kastes i gjennomsiktige avfalls sekker.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

5.2 Endring av Husordensreglene pkt. 14

Det er Askerlia Fellesråd som fastsetter parkeringsreglene i Askerlia. Ved eventuell endring i disse vil en i dag frem til Generalforsamlingen ha ett sett regler i Husordensreglene som ikke stemmer med hva som er gjeldene.

Gjeldende tekst:

Vedlagte «Reglement for parkering på fellesområdene til Askerlia Boligsameier 1-12 av 01.03.2020», inngår i Husordensreglene.

Forslag til ny tekst:

Bestemmelser for parkering på fellesområdene til Askerlia Boligsameier 1-12, inngår i Husordensreglene.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

6. Sak fra beboer

6.1 Endring av Husordensreglenes pkt. 11 er foreslått av sameierne Agathe Gaustad og Erlend Tangen

Pkt. 11.

Vi har ikke uttak til strøm på vår balkong, men har god erfaring med gassgrill fra tidligere som alternativ. Vi har derfor et stort ønske om at gassgrill kommer inn i husordensreglene på lik linje med elektriske varianter.

Refererer også til Huseiernes standard ordensregler som sier:

« - Ta hensyn til øvrige beboere ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- eller elektrisk grill er tillatt.»

Gjeldende tekst: Grilling på balkongene: Kun elektrisk grill er tillatt.

Forslag til ny tekst:

Grilling på balkongene: Kun gass- eller elektrisk grill er tillatt. Gass oppbevares på balkongene.

Vedtak:

Ikke vedtatt

- 4 stemmer for
- 8 stemmer mot
- 3 blanke stemmer

7. Budsjet for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Vedtak:

Styrets budsjett tatt til orientering

8. Askerlia Fellesråd årsregnskap og årsmelding for 202

Vedtak:

Tatt til orientering

9. Valg

9.1 Valg av styreleder

Valgkomiteens innstilling:

Kjell Gran - Huldreveien 95 - velges for 1 år

Vedtak:

Kjell Gran - Huldreveien 95 - valgt for 1 år

9.2 Valg av styremedlem

Valgkomiteens innstilling:

Christoffer Vullstad -Huldreveien 99 - velges for 2 år

Vedtak:

Christoffer Vullstad -Huldreveien 99 - valgt for 2 år

9.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteens innstilling:

Varamedlem - Kristian Jost Arntzen - Huldreveien 95 - velges for 1 år

Varamedlem - Kim Elisabeth Bjørnstad - Huldreveien 97 - velges for 1 år

Vedtak:

Varamedlem - Kristian Jost Arntzen - Huldreveien 95 - valgt for 1 år

Varamedlem - Kim Elisabeth Bjørnstad - Huldreveien 97 - valgt for 1 år

9.4 Valg av valgkomité

Tom Hector Stamnes - Huldreveien 99 - velges for 1 år

Mohamed Hussein Moallin - Huldreveien 97 - velges for 1 år

Eden Ghebreegiabhir Hebtemariam - Huldreveien 99 - velges for 1 år

Vedtak:

Tom Hector Stamnes - Huldreveien 99 - valgt for 1 år

Mohamed Hussein Moallin - Huldreveien 97 - valgt for 1 år

Eden Ghebreegiabhir Hebtemariam - Huldreveien 99 - valgt for 1 år

9.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:

Styreleder Kjell Gran

Hvor intet annet fremgår, var samtlige vedtak enstemmig vedtatt
Årsmøtet ble hevet kl. 19:00

Protokoll for Askerlia Boligsameie 10

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Kjell Gran (sign.)
Steinar Bøhn (sign.)

26.04.2024
26.04.2024

Askerlia Boligsameie 10



ABBL



Ekstraordinært årsmøte | 2024

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ekstraordinært 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 Ekstraordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 10

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift)

(Dato)

Hvem kan delta på Ekstraordinært årsmøte

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ekstraordinært 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 10

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 10

Tid: Onsdag 06.11.2024 kl. 20:00

Sted: Møterommet under Coop Extra, Borgenveien 120

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

2 Utbygging av tomtereserver i Askerlia

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

31.10.2024

Med vennlig hilsen
Askerlia Boligsameie 10
Styret

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 10

Tid: Onsdag 06.11.2024 kl. 20:00

Sted: Møterommet under Coop Extra, Borgenveien 120

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Kjell Gran.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: ABBL representant v/ forretningsfører Cecilie M. Pettersen.

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: Møteinnkalling og dagsorden godkjennes.

2. Utbygging av tomtereserver i Askerlia

Askerlia Fellesråd (heretter «Fellesrådet»), er opprettet for å feste, drifte og forvalte fellesarealer til boligsameiene i Askerlia. Fellesrådet har større tomtereserver som boligsameiene i Askerlia ønsker å selge utbyggingsretten til. De aktuelle arealene, hvor det foreslås utbygging, består av gnr. 6, bnr. 274 og 374 («Tomt 1») og gnr. 6, bnr. 272, 274, 367 og 368 («Tomt 2»).

Christian Skrede, styreleder av Askerlia Garasjesamvirke SA (under avvikling) (heretter «Garasjesamvirket»), har i lengre tid, sammen med Fellesrådet/Garasjesamvirket, vurdert mulighet for en utbygging i Askerlia. Fellesrådet har engasjert arkitektfirmaet Ola Roald som har utarbeidet et mulighetsstudie tilknyttet mulig utbygging.

Se vedlagte prosjektskisser for ytterligere detaljer.

Vedlegg 1: Mulighetsstudie Askerlia og Kjønebråten

Mulighetsstudiet omfatter to utbyggingsområder med ny bebyggelse og tilhørende utearealer på festet tomt. Foreløpig er det foreslått ca. 200 leiligheter. Endelig antall enheter vil eventuelt avgjøres etter innspill fra utbygger og politisk behandling av reguleringsplan. Endelig utbyggingsprosjekt kan avvike fra mulighetsstudiet. Fellesrådet ønsker imidlertid å legge føringer på kotehøyder, slik at disse ikke kan være høyere enn angitte høyder i vedlagte tegningsgrunnlag (se vedlegg 2). Dette innebærer at utsikt for boligsameie nr. 3, 4 og 11 ivaretas. Fellesrådet ønsker at valgt utbygger skal binde seg til utbygging av minimum 10 000m² salgbart areal, og dette vil være en forutsetning for gjennomføring av utbyggingsprosjektet. Dersom minimumsarealet ikke oppnås skal Fellesrådet og utbyggeren hver for seg stå helt fritt til å trekke seg, uten noe ansvar for den annen parts kostnader.

Vedlegg 2: Maks Kotehøyder og planavgrensing i prosjektet

Tomt 1 og 2 skal trolig fradeles, og det skal opprettes egne boligselskap (borettslag/og eller sameier) på Tomt 1 og 2. Hvorvidt Tomt 1 og Tomt 2 skal være en del av Fellesrådet, er ennå ikke avklart. Organiseringen av ny bebyggelse avgjøres av valgt utbygger, i samråd med Fellesrådet, på et senere tidspunkt.

Overskuddet fra salg av hele eller deler av Tomt 1 og/eller Tomt 2 skal tilfalle Fellesrådet, og skal benyttes til bygging av nye garasjehus på Fellesrådets eiendommer (Garasjesamvirket er i ferd med å avvikles, og all eiendom og virksomhet tilknyttet garasjelaget skal overføres til Fellesrådet). Prosjektoverskudd etter fradrag for utbygging av garasjer og andre kostnader Fellesrådet har ved salg av Tomt 1 og Tomt 2, samt etter fradrag for skatt, skal eventuelt tilfalle boligsameiene i Askerlia. Ifbm. en slik utdeling vil det være behov for å vurdere om Fellesrådet må omorganiseres da en forening i utgangspunktet ikke kan utbetale overskudd til medlemmene.

Styret i Garasjesamvirket/Fellesrådet er i dialog med grunneier og bortfester til arealene som utgjør Tomt 1 og Tomt 2. Fellesrådet er av den oppfatning at aksept for utbygging ikke er nødvendig fra grunneierne, men vil for god ordens skyld avstemme utbyggingen med grunneierne. Det er dessuten trolig nødvendig med medvirkning fra grunneierne ifbm. eventuelle fradelinger/seksjonerings o.l., og Fellesrådet ønsker å minimere risikoen for eventuelle senere uoverensstemmelser med grunneierne. I utbyggingsområdet ligger det også to eiendommer som ikke er omfattet av festekontraktene tilknyttet Fellesrådet. Dette gjelder eiendommene gbnr 6/367 og 6/368. Disse to eiendommene har ingen selvstendig verdi for grunneierne, og grunneierne har ingen inntekt fra disse eiendommene i dag. Fellesrådet vil forsøke å kjøpe ut disse eiendommene, eller alternativt inngå festekontrakt på tilsvarende eller tilnærmet like vilkår som for øvrig eiendommer Fellesrådet framfester. Det er også en mulighet for å navigere utbyggingsprosjektet rundt disse eiendommene, dersom Fellesrådet ikke oppnår utkjøp eller feste av arealene.

Fellesrådet skal ikke forestå utbyggingen selv (det har ikke Fellesrådet ressurser til), men har som innledningsvis nevnt til hensikt å selge utbyggingsprosjektet til en utbygger. Fellesrådet er i dialog med ulike utbyggere som er interessert i å kjøpe utbyggingsprosjektet. Det vil være valgt utbygger som forestår regulering av Tomt 1 og Tomt 2, samt søker om byggetillatelse, og gjennomfører utbyggingen av arealene som utgjør Tomt 1 og Tomt 2. I første omgang ønsker Fellesrådet å tegne en opsjonsavtale/intensjonsavtale med valgt utbygger. Det er først ved regulering utbygger får rett til kjøp av Tomt 1 og 2. Alle kostnader tilknyttet regulering og øvrig utvikling skal være utbyggers ansvar.

Vederlag for tomtekjøpet skal være på markedsmessige prisvilkår. For arealet ved Kjønebråten (Tomt 1) er det i utgangspunktet gitt kommunale signaler om at utbygging ikke er ønskelig, og hvilken markedspris Fellesrådet vil oppnå for dette arealet er usikkert. Fellesrådet ønsker oppgjør for endelig vederlag ved første igangsettingstillatelse for prosjektet.

Ettersom utbyggingen berører Askerlia i sterk grad vil Fellesrådet måtte avsette betydelig tid og ressurser for å ivareta beboerne i Askerlia overfor utbygger under hele utbyggingsprosjektet, fra planleggingen, til ferdig utbygget prosjekt. Utbyggingen er omfattende og kan ta lang tid. Fellesrådet ønsker derfor å legge opp til at Skrede (som har tatt initiativ til utbyggingen) skal være Fellesrådets representant utad, herunder forhandle på vegne av Fellesrådet overfor valgte utbyggere, forhandle med grunneierne (bortfester) og inngå avtale med nødvendige avtaleparter i prosjektet. Fellesrådet vil inngå en avtale med Skrede om dette engasjementet og Skrede vil motta vederlag for arbeidet som utføres på vegne av Fellesrådet. Skrede engasjeres samtidig som prosjektleder for utbygging av garasjebygg på vegne av Fellesrådet. Vederlaget til Skrede skal til sammen utgjøre 2% av tomteverdien Fellesrådet mottar fra Utbygger, utbygger betaler denne kostnaden.

Fellesrådet har innhentet juridisk bistand, og vil benytte denne ifbm. inngåelser av avtale med valgt utbygger (og med Skrede).

For å legge til rette for en god prosess ifbm. utbyggingen av Tomt 1 og 2, samt for å skape forutsigbarhet for både beboerne i Askerlia, og senere valgt utbygger, så ber styret i Fellesrådet om fullmakt fra alle boligsameiene i Askerlia til å ta alle avgjørelser ifbm. gjennomføringen av utbyggingen tilknyttet Tomt 1 og Tomt 2, herunder forhandle med interesserte utbyggere, inngå avtale med valgt utbygger, samt foreta alle andre nødvendige disposisjoner og avgjørelser knyttet til boligprosjektets gjennomføring, herunder forvaltning av ressurser i henhold til beskrivelsen i herværende redegjørelse av saken. Fullmakten omfatter også søknad om byggetillatelse, inngåelse av entrepriseravtale og oppføring av nye garasjer.

Boligsameiene og Fellesrådet er opptatt av god informasjonsflyt og vil med jevne mellomrom innkalle til informasjonsmøter for å holde alle beboerne i Askerlia orientert om status i utbyggingsprosjektet. Det vil også opprettes en informasjonsportal for løpende informasjon.

Forslaget krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

Forslag til vedtak: Askerlia boligsameie 10, org. Nr. 990 190 747, v/styret (**fullmaktsgiver**), gir Askerlia Fellesråd (org. nr. 997 385 098), v/styret (**fullmaktshaver**) ugjenkallelig fullmakt til å foreta alle nødvendige disposisjoner i forbindelse med salg, detaljregulering og utbyggingen av gnr. 6, bnr. 274 og 374 («Tomt 1») og gnr. 6, bnr. 272, 274, 367 og 368 («Tomt 2») i Asker kommune som skissert i saksfremstillingen over, herunder, men ikke begrenset til forhandlinger med interesserte utbyggere, avtaleinngåelse med valgt utbygger, dialog og forhandlinger med alle grunneierne av eiendommene som utgjør Askerlia, dialog/forhandlinger med Asker kommune som reguleringsmyndighet, forestå nødvendige tomtestruktureringer, signere alle nødvendige dokumenter, for eksempel skjøter, seksjoneringsøknader, søknader om fradelinger mv., utstede generalfullmakt til valgt utbygger, pantsette utbyggingseiendommene iht. avtale med utbygger, disponere over vederlag fra utbygger, forestå og bekoste utbygging av garasjehus på Fellesrådets eiendommer, samt fordele eventuell overskuddslikviditet til boligsameiene i Askerlia (vederlag for arbeid tilknyttet prosjektleder Skrede betales i sin helhet av utbygger).

Fullmakten omfatter også rett til å forhandle og kjøpe eiendommene gnr. 6, bnr. 367 og gnr. 6, bnr. 368 i Asker kommune fra grunneierne, alternativt inngå ny festekontrakt med grunneiere av disse to eiendommene på tilsvarende vilkår som øvrige festekontrakter hvor Fellesrådet er Framfester. Fullmakten gjelder for det til enhver tid sittende styret i Fellesrådet.

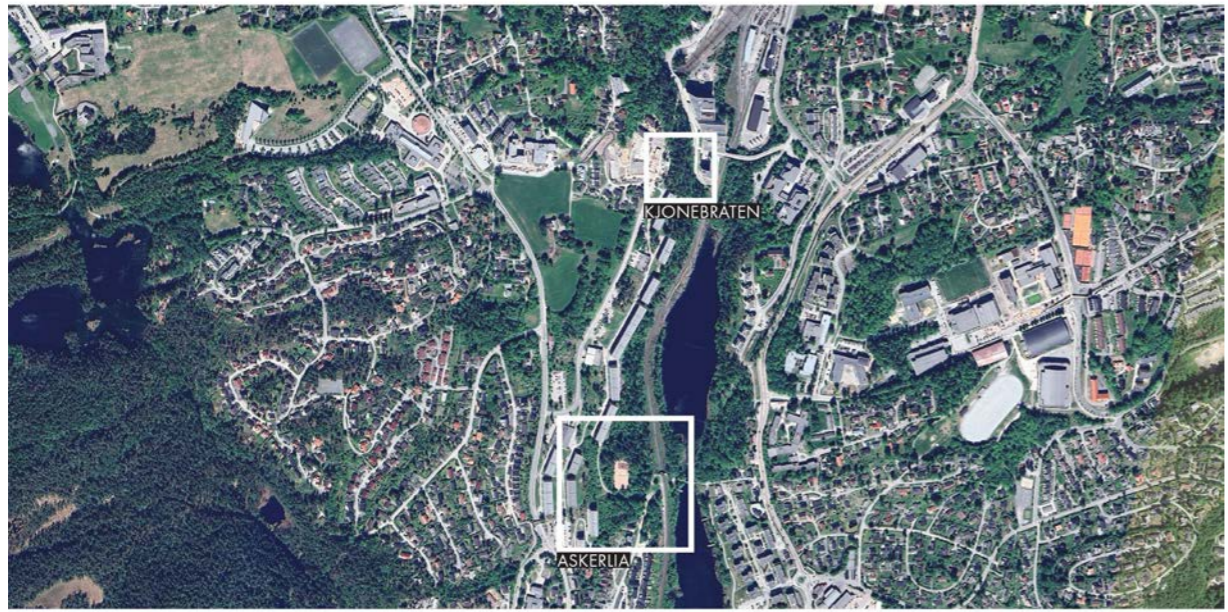
Med vennlig hilsen
Askerlia Boligsameie 10
Styret

MULIGHETSSTUDIE

ASKERLIA OG KJONEBRÅTEN



ASKERLIA - MULIGHETSSTUDIE Side 5 av 29 RØYALD ARKITEKTUR



Oversiktskart

ASKERVIKA - MULIGHI Side 6 av 29 A ROALD ARKITEKTUR



Deleprose
Bergingsberedskaps



Grønting, løvskog og vann.

Økologisk løvskog og løvskog i
grønting med løvskog og løvskog.

Grønting med løvskog.



Modernistisk arkitektur

Grønting med løvskog. Moderne arkitektur
med løvskog og løvskog.



Grønting med løvskog. Moderne arkitektur
med løvskog og løvskog.



Grønting med løvskog. Moderne arkitektur
med løvskog og løvskog.

Grønting med løvskog. Moderne arkitektur
med løvskog og løvskog.



Grønting med løvskog. Moderne arkitektur
med løvskog og løvskog.

Grønting med løvskog. Moderne arkitektur
med løvskog og løvskog.



Grønting med løvskog. Moderne arkitektur
med løvskog og løvskog.



Askerlia (stor tomt)

Lesningsforslaget for Askerlia har lengre sammenhengende lamellbygg mot skogen i nord, med spredte punkthus mot sør som slipper solen inn på felles uteområder. Åpninger mellom punkthusene vil også gi eksisterende blokker siktelinjer til de nye uteområdene. Områdene tett på byggene er tenkt som fellesområde for beboere, mens det nederst på tomten mot Vassbunneveien er etablert en mer offentlig allmenning hvor gående og syklende kan ta seg en pause. En universelt utformet gangvei knytter togstopp og planlagt barnehage ved Bondivann med matbutikk og øvrig bebyggelse høyere opp i landskapet. Deler av gangveien er kjørbær for tilgang til alle byggene.

Balkongene er plassert for å i størst mulig grad få både utsikt til Bondivann mot øst, samt ettermiddag og kveldssol fra vest. Byggene som grenser mot kalkskogen i nord vil få en "aktiv" sosial side med balkonger mot leke- og fellesareal i sør, mens balkongene mot nord/øst vil ha en rolig karakter med utsikt til skogen og Bondivann.

På grunn av bratt helning på tomten er parkering løst med parkeringskjeller nederst på tomten, med avkjøring fra Vassbunneveien.

ASKERLIA - MULIGHETSSTUDIE

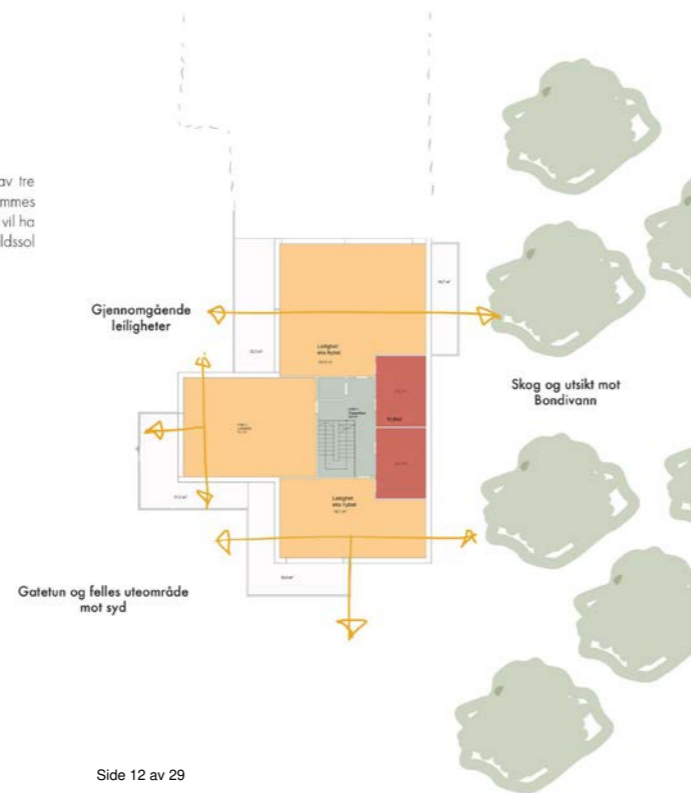


Side 9 av 29



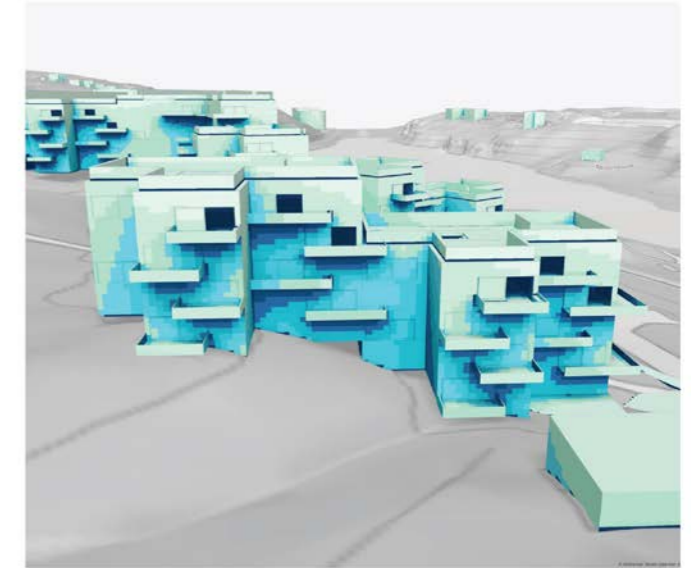
Leiligheter Askerlia

Leilighetene er utformet med mye fasade og dagslys. To av tre leiligheter er planlagt med hybel for utleie. Hyblene kan innlemmes som en del av leiligheten etter ønske. Mange av leilighetene vil ha mulighet for balkong både mot øst og vest for å kunne nyte kveldssol og utsikt mot Bondivann.



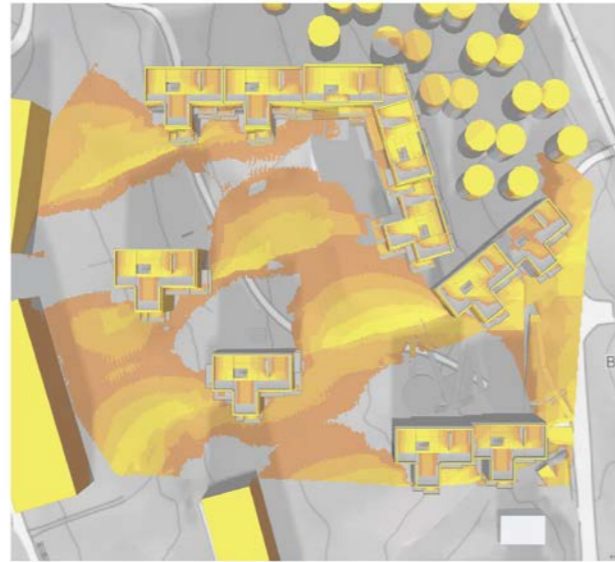
Daslysanalyse

Balkonger forskyves i forhold til hverandre for å optimalisere dagslys i hver leilighet. I kombinasjon med mye fasade per leilighet vil det bli svært gode lysforhold samt utsikt til bondivann, utearealer og skog avhengig av hvilken side av bygget man ser ut fra.



Soltimer på uteareal

Uteareal med mer enn fem soltimer ved vårjevndøgn.



Side 14 av 29



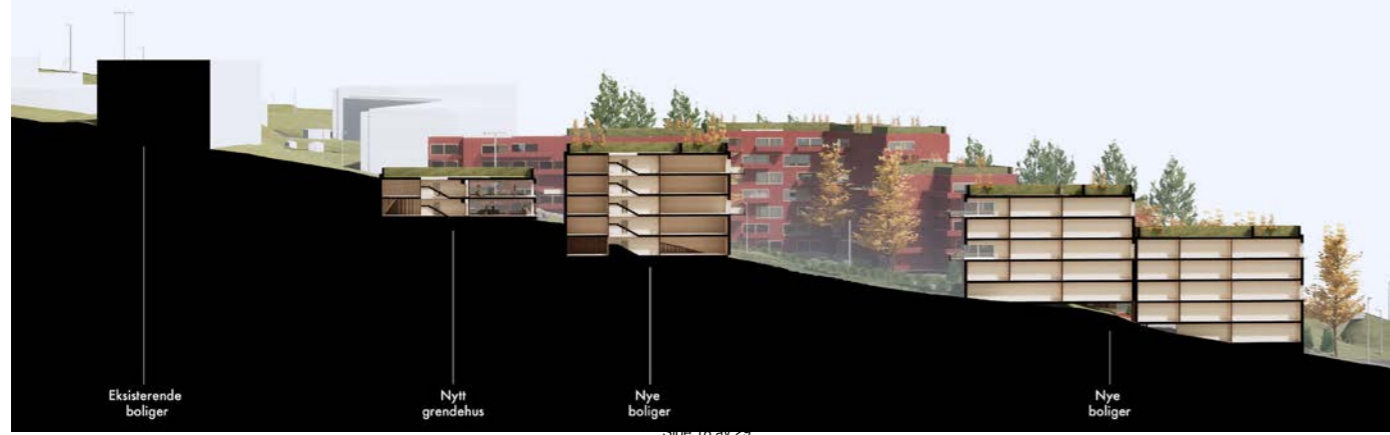
Side 15 av 29



Snitt A.

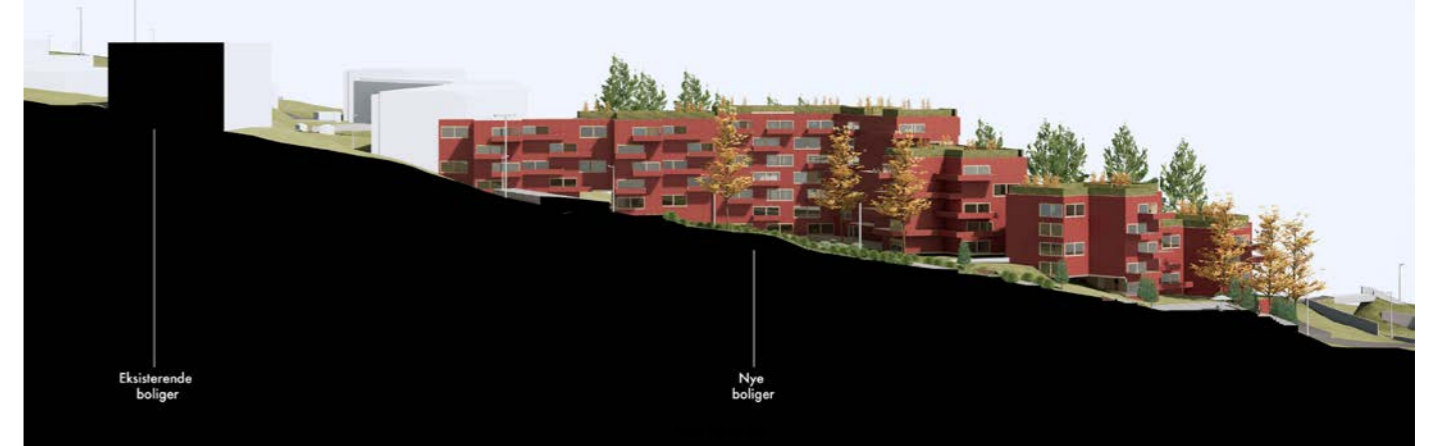
Snitt viser høyder for planlagt bebyggelse. Nye bygg er planlagt for å beholde mest mulig utsikt mot Bondivann fra eksisterende bygg. Nybygg nærmest eksisterende bebyggelse er planlagt som punkthus både for å opprettholde sikelinjer og for mest mulig solinnslipp på de planlagte uteområdene.

Merk at snittet under ikke er tatt tvers gjennom projektet, men "knekker" for å inkludere alle nybygg nedenfor eksisterende bygg (se snittlinje i situasjonsplan).



Snitt B.

Snitt viser det åpne draget eller "allmenningen" gjennom det nye boligprosjektet. Her vil en universelt utformet gangsti ligge langs ulike fellesområder som lekeplasser og grendehus som vil komme både nye og eksisterende innbyggere til gode. Gangstien vil koble togstopp, ny barnehage og matbutikk, og kan bli et viktig møtested for nabolaget.





ASKERLIA - MULIGHETSSTUDIE

Kjonebråten (liten tomt)

Løsningsforslaget for Kjonebråten er utformet som mindre bygg med to tiligheter rundt hvert trapperom. Byggene er flyttet tett opp mot skogen for å gi en buffer og felles uteareal mot offentlig gangvei. Mellomrom og forskyvninger mellom hvert bygg vil gi et mindre massivt uttrykk og beholde siktlinj fra gangveien til skogen.



Side 21 av 29



Leiligheter Kjønebråten

ASKERLIA - MULIGHETSSTUDIE





Side 24 av 29

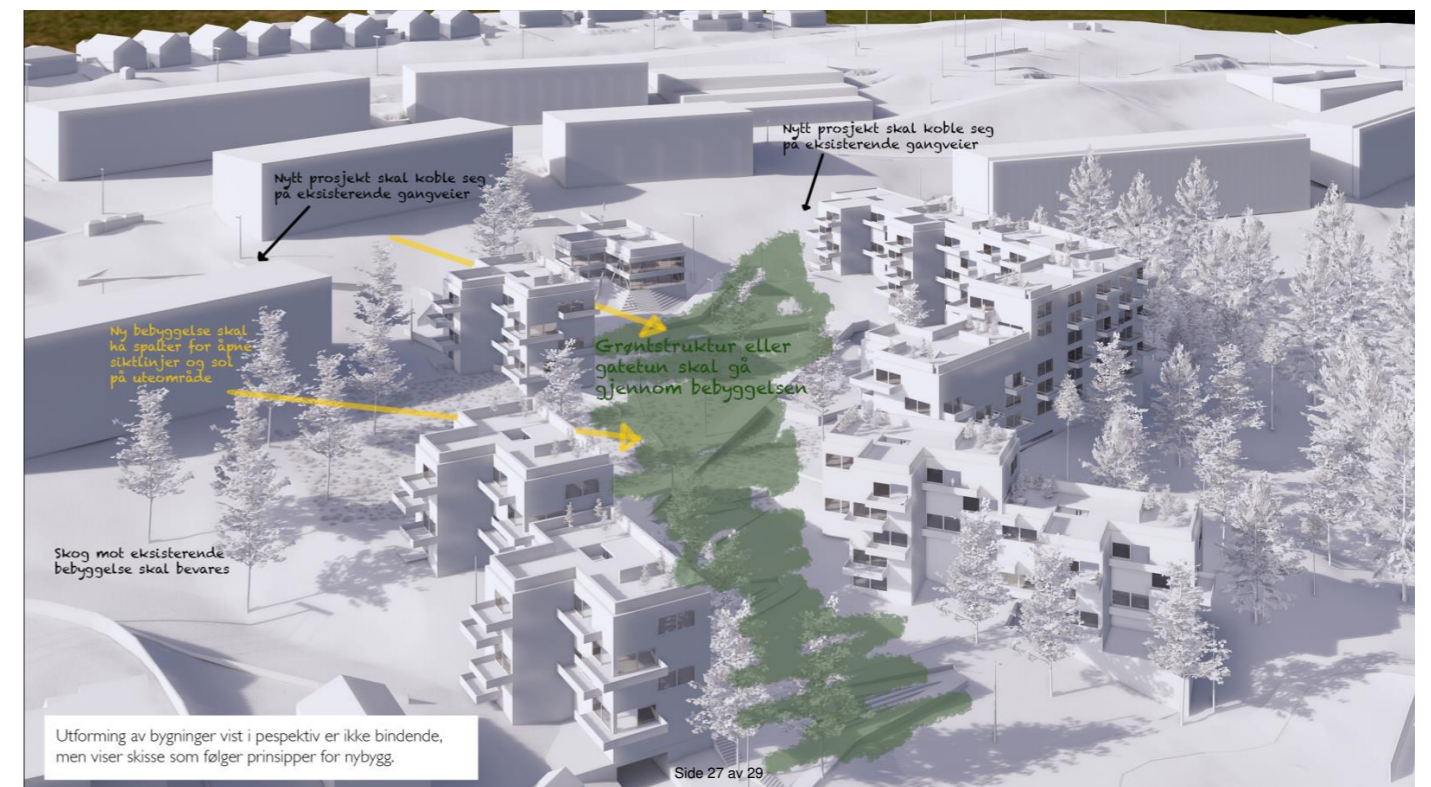


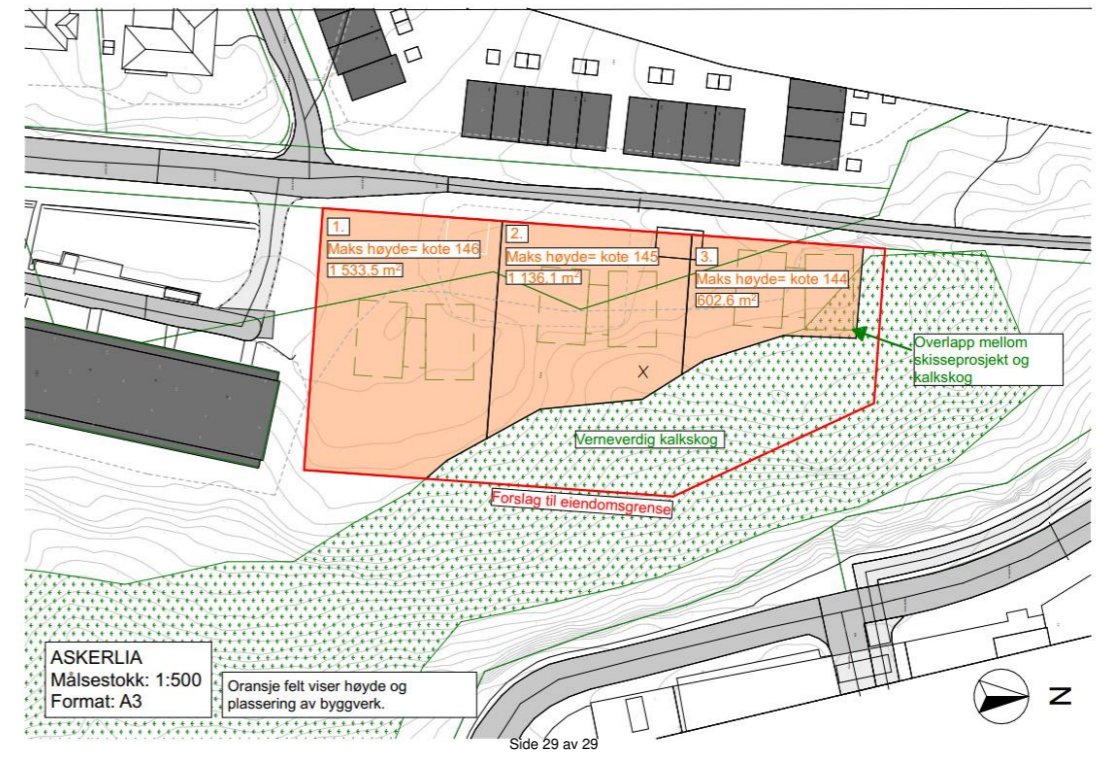
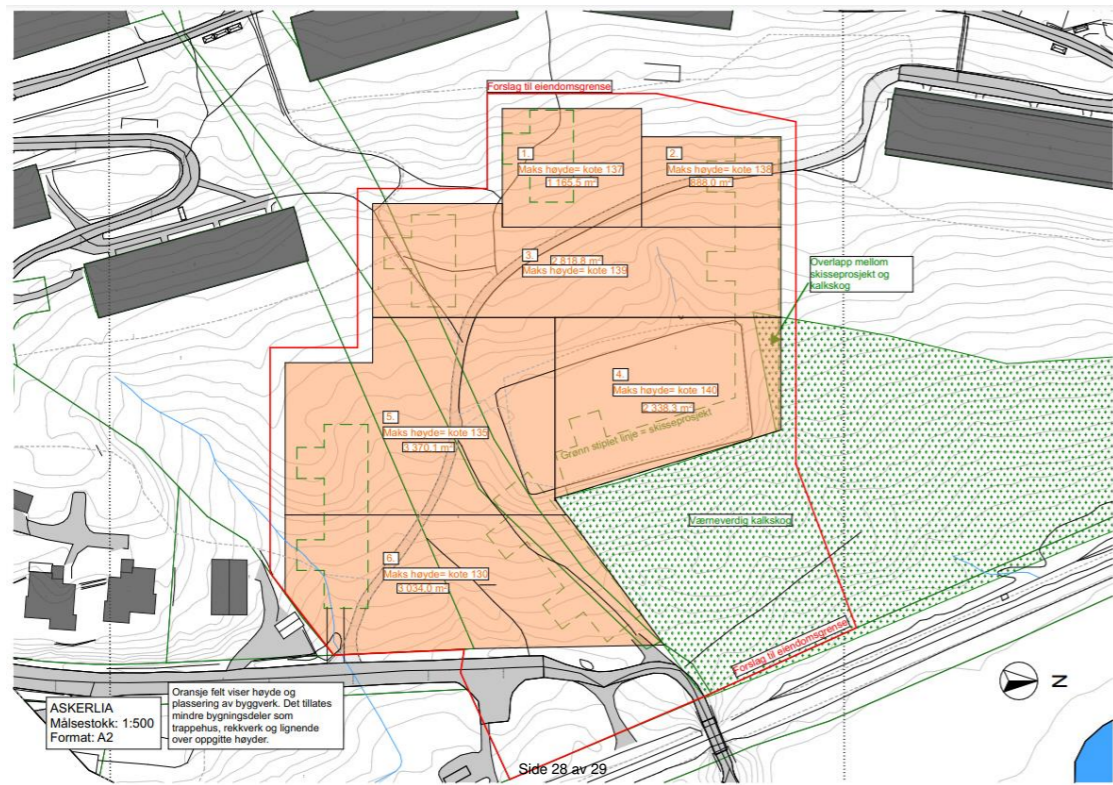
Side 25 av 29

**Vedlegg 2:
Maks kotehøyder og planavgrensning i prosjektet**

Disse tegningene overstyrer skissene i mulighetsstudiet hvor det er motstrid.

Side 26 av 29





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 10

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 10

The logo consists of the letters 'ABBL' in a white, sans-serif font, centered within a dark green circle. The background of the page features a dark green triangle on the left and a light green triangle on the right, meeting at a point. A stylized city skyline is depicted at the bottom of the page, composed of white and light green squares of varying heights.

Ekstraordinært årsmøte | 2024

Askerlia Boligsameie 10

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 10

Tid: Torsdag 06.06.2024 kl. 18:30
Sted: Borgen skole

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører
- 1.3 Registrering av stemmeberettigede
- 1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen
- 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

2 Saker fra styret

- 2.1 Forslag om at Askerlia Fellesråd skal overta driften av Askerlia Garasjesamvirke
- 2.2 Vedtak om fullmakt

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

29.05.2024

Med vennlig hilsen
Askerlia Boligsameie 10
Styret

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 10

Tid: Torsdag 06.06.2024 kl. 18:30
Sted: Borgen skole

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: ABBL representant v/ forretningsfører Cecilie M. Pettersen.

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: Møteinnkalling og dagsorden godkjennes.

2. Saker fra styret

2.1 Forslag om at Askerlia Fellesråd skal overta driften av Askerlia Garasjesamvirke

Boligsameiene i Askerlia, Askerlia Fellesråd og Askerlia Garasjesamvirke AS vurderer det som hensiktsmessig at Askerlia Garasjesamvirke AS sammenslås med Askerlia Fellesråd.

Styret i Askerlia Boligsameie 10 støtter forslaget til sammenslåing. En sammenslåing vil være fordelaktig av flere årsaker, blant annet fordi organisasjonsmodellen garasjesamvirke er udatert og det vil være økonomisk hensiktsmessig og administrativt enklere å samle driften av Askerlia Garasjesamvirke SA og Askerlia Fellesråd i én sammenslutning.

I praksis inngås det en avtale mellom Askerlia Fellesråd og Askerlia Garasjesamvirke hvor det avtales at Askerlia Fellesråd overtar alle rettigheter og forpliktelser tilknyttet garasjesamvirket. Garasjesamvirket oppløses deretter.

Medlemmene i garasjesamvirket vil få tilbakeført betalt innskudd (alternativt at det motregnes mot utestående leie på avviklingstidspunktet). De resterende midlene i Askerlia Garasjesamvirke SA vil bli overført til Askerlia Fellesråd for å sikre videre drift. Alle medlemmene vil beholde sine parkeringsplasser og vil etter overføringen, betale leie til Askerlia Fellesråd på samme vilkår som tidligere. Det innbetales ikke nye innskudd til Askerlia Fellesråd.

Forslaget krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

Forslag til vedtak: Askerlia Fellesråd overtar virksomheten tilknyttet Askerlia Garasjesamvirke SA.

2.2 Vedtak om fullmakt

Vedtak om at styret gis fullmakt ved overføringen av virksomheten i Askerlia Garasjesamvirke til Askerlia Fellestråd.

Forslaget krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

Forslag til vedtak: I den grad det er nødvendig med fullmakt fra Askerlia Boligsameie 10, gis styret i Askerlia Boligsameie 10 fullmakt til alle nødvendige tiltak i forbindelse med overføringen av Askerlia Garasjesamvirke til Askerlia Fellestråd, herunder forhandlinger om avtalen som skal inngås mellom Askerlia Fellestråd og Askerlia Garasjesamvirke SA.

Med vennlig hilsen
Askerlia Boligsameie 10
Styret

Informasjonsskriv vedrørende overførsel av garasjelaget til fellestrådet

Garasjelagets styre og Fellestrådet ønsker en enklere struktur rundt garasjeanleggene. Det er store utfordringer med vedlikehold og drift. Løsningen for en enklere struktur er at garasjene overføres til fellestrådet. Et volumstudie viser at vi i fremtiden, hvis sameiene ønsker det kan øke parkeringskapasiteten fra 330 til 650 parkeringsplasser. I dagens økonomiske situasjon er det ikke økonomi til utvikling av garasjene. Men hvis det i fremtiden blir et krav/behov om fornyelse så må vi være forberedt, derfor er denne endringen en viktig forberedelse.

For medlemmene i garasjesamvirket vil det bety:

- Alle vil beholde plassene sine som i dag.
- Innskuddene som er innbetalt av medlemmene vil bli betalt tilbake til dagens medlemmer.
- Leieforholdet vil bli håndtert på samme måte som uteparkeringen.

Hva er garasjesamvirket?

Etter at Huldreveien 1-99 og Ove Jensens vei gikk over fra Borettslag til sameie, ble garasjesamvirket dannet. Garasjesamvirke er de 3 garasje husene som ligger i Askerlia, og leies ut til beboere. Det som i dag kalles eiere av garasje husene, er de som har betalt inn et innskudd og leier en plass. Opprinnelig var tanken at det var eiere av garasjehusene, som skulle danne styre for garasjesamvirke. Pga at det har vært mye uenighet, manglende rehabilitering og uenighet om bruk av penger i garasjesamvirket, i tillegg til lite interesse og mye å ta tak i, har det nesten vært umulig å få noen til å sitte i styret. Det har i flere omganger gått ut skriftlig informasjon for å verve flere til styret, men dette har vært uten suksess. I dag består styret av en utflyttet beboer, beboer i Huldreveien og garasje eier. Da garasjehusene trenger rehabilitering eller riving og bygging av nye garasjeplasser, har garasjesamvirket kommet frem til at vi burde ha et styre som er fast fra sameiene. Det er derfor naturlig og lurt å legge dette inn under fellestrådet. Garasjesamvirket trenger at vi ser på dette i helhet med området og at vi tar felles ansvar. Om kommunen skulle ha lagt ned et krav om riving, hadde dette falt på sameiene, selv om det er garasje eierne som står for garasjehusene. Det er derfor viktig at vi hindrer dette, og står felles for å finne en god og ny løsning, og at vi som beboer tar eierskap i garasjehusene.

Hva er fellestrådet?

Fellestrådet er et råd som har i oppgave å drive oppgradering og vedlikehold av utearealet, ta vare på og holde lekeplassene i orden til dagens standard og regelverk, infrastrukturen, uteparkeringen og innleie av vaktmestertjenester. Fellestrådet består av et styre på 12 stykker, som hver sitter som leder i sitt sameie. (Alle blokkene/sameiene i Askerlia er representert). Det er 12 blokker/sameier, fordelt på 10 stykker i Huldreveien og 2 stykker Ove Jensens Vei som tilhører Askerlia. Dette gjør at alle blokker/sameier vil få mulighet å komme med forslag til hva som bør gjøres og hva de enkelte blokkene/sameier trenger eller ønsker seg. Denne formen for å sette samme styret, har vært både effektivt og velfungerende. Når man ser hvor velfungerende og bra dette fungerer for området og vår felles interesse, ønsker vi derfor at garasjesamvirket skal opphøre og heller legges inn under eksisterende styret i Fellestrådet. Det vil da dannes en garasje komite med leder og medlemmer, ut ifra de som allerede sitter i fellestrådet. Komiteen vil ha ett eget regnskap og skal ikke blandes med fellestrådets regnskap.

Hvordan gjøres dette?

Vi må i dag legge ned garasjesamvirket og få dette inn som en egen komite i Fellesrådet. Det må derfor være et ekstraordinært årsmøte i alle 12 sameier, der beboere stemmer for å få det inn i sameiene og under styret i fellesrådet. Om vi ikke klarer å få til dette, vil sittende styre trekke seg og garasje husene vil dermed bli stengt og ikke kunne brukes, før det eventuelt blir dannet et nytt styre. Det vil bli mulighet å stille spørsmål på årsmøtene, om man skulle trenger noe mer informasjon.

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 10 onsdag 06.11.2024 kl. 20:00
Sted: Møterommet under Coop Extra, Borgenveien 120 .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Styreleder Kjell Gran.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

ABB� representant v/ forretningsfører Cecilie M. Pettersen.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 9 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 9 fullmakter, totalt 18 stemmeberettigede. Fra ABB� møtte Cecilie M. Pettersen

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Morten Moen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkalling og dagsorden ble godkjent.

2. Utbygging av tomtereserver i Askerlia

Askerlia Fellesråd (heretter «Fellesrådet»), er opprettet for å feste, drifte og forvalte fellesarealer til boligsameiene i Askerlia. Fellesrådet har større tomtereserver som boligsameiene i Askerlia ønsker å selge utbyggingsretten til. De aktuelle arealene, hvor det foreslås utbygging, består av gnr. 6, bnr. 274 og 374 («Tomt 1») og gnr. 6, bnr. 272, 274, 367 og 368 («Tomt 2»).

Christian Skrede, styreleder av Askerlia Garasjesamvirke SA (under avvikling) (heretter «Garasjesamvirket»), har i lengre tid, sammen med Fellesrådet/Garasjesamvirket, vurdert mulighet for en utbygging i Askerlia. Fellesrådet har engasjert arkitektfirmaet Ola Roald som har utarbeidet et mulighetsstudie tilknyttet mulig utbygging.

Se vedlagte prosjektskisser for ytterligere detaljer.

Vedlegg 1: Mulighetsstudie Askerlia og Kjønebråten

Mulighetsstudiet omfatter to utbyggingsområder med ny bebyggelse og tilhørende utearealer på festet tomt. Foreløpig er det foreslått ca. 200 leiligheter. Endelig antall enheter vil eventuelt avgjøres etter innspill fra utbygger og politisk behandling av reguleringsplan. Endelig utbyggingsprosjekt kan avvike fra mulighetsstudiet. Fellesrådet ønsker imidlertid å legge føringer på kotehøyder, slik at disse ikke kan være høyere enn angitte høyder i vedlagte tegningsgrunnlag (se vedlegg 2). Dette innebærer at utsikt for boligsameie nr. 3, 4 og 11 ivaretas. Fellesrådet ønsker at valgt utbygger skal binde seg til utbygging av minimum 10 000m² salgbart areal, og dette vil være en forutsetning for gjennomføring av utbyggingsprosjektet. Dersom minimumsarealet ikke oppnås skal Fellesrådet og utbyggeren hver for seg stå helt fritt til å trekke seg, uten noe ansvar for den annen parts kostnader.

Vedlegg 2: Maks Kotehøyder og planavgrensning i prosjektet

Tomt 1 og 2 skal trolig fradeles, og det skal opprettes egne boligselskap (borettslag/og eller sameier) på Tomt 1 og 2. Hvorvidt Tomt 1 og Tomt 2 skal være en del av Fellesrådet, er ennå ikke avklart. Organiseringen av ny bebyggelse avgjøres av valgt utbygger, i samråd med Fellesrådet, på et senere tidspunkt.

Overskuddet fra salg av hele eller deler av Tomt 1 og/eller Tomt 2 skal tilfalle Fellesrådet, og skal benyttes til bygging av nye garasjehus på Fellesrådets eiendommer (Garasjesamvirket er i ferd med å avvikles, og all eiendom og virksomhet tilknyttet garasjelaget skal overføres til Fellesrådet). Prosjektoverskudd etter fradrag for utbygging av garasjer og andre kostnader Fellesrådet har ved salg av Tomt 1 og Tomt 2, samt etter fradrag for skatt, skal eventuelt tilfalle boligsameiene i Askerlia. Ifbm. en slik utdeling vil det være behov for å vurdere om Fellesrådet må omorganiseres da en forening i utgangspunktet ikke kan utbetale overskudd til medlemmene.

Styret i Garasjesamvirket/Fellesrådet er i dialog med grunneier og bortfester til arealene som utgjør Tomt 1 og Tomt 2. Fellesrådet er av den oppfatning at aksept for utbygging ikke er nødvendig fra grunneierne, men vil for god ordens skyld avstemme utbyggingen med grunneierne. Det er dessuten trolig nødvendig med medvirkning fra grunneierne ifbm. eventuelle fradelinger/seksjonerings o.l., og Fellesrådet ønsker å minimere risikoen for eventuelle senere uoverensstemmelser med grunneierne. I utbyggingsområdet ligger det også to eiendommer som ikke er omfattet av festekontraktene tilknyttet Fellesrådet. Dette gjelder eiendommene gbnr 6/367 og 6/368. Disse to eiendommene har ingen selvstendig verdi for grunneierne, og grunneierne har ingen inntekt fra disse eiendommene i dag. Fellesrådet vil forsøke å kjøpe ut disse eiendommene, eller alternativt inngå festekontrakt på tilsvarende eller tilnærmet like vilkår som for øvrig eiendommer Fellesrådet framfester. Det er også en mulighet for å navigere utbyggingsprosjektet rundt disse eiendommene, dersom Fellesrådet ikke oppnår utkjøp eller feste av arealene.

Fellesrådet skal ikke forestå utbyggingen selv (det har ikke Fellesrådet ressurser til), men har som innledningsvis nevnt til hensikt å selge utbyggingsprosjektet til en utbygger. Fellesrådet er i dialog med ulike utbyggere som er interessert i å kjøpe utbyggingsprosjektet. Det vil være valgt utbygger som forestår regulering av Tomt 1 og Tomt 2, samt søker om byggetillatelse, og gjennomfører utbyggingen av arealene som utgjør Tomt 1 og Tomt 2. I første omgang ønsker Fellesrådet å tegne en opsjonsavtale/intensjonsavtale med valgt utbygger. Det er først ved regulering utbygger får rett til kjøp av Tomt 1 og 2. Alle kostnader tilknyttet regulering og øvrig utvikling skal være utbyggers ansvar.

Vederlag for tomtekjøpet skal være på markedsmessige prisvilkår. For arealet ved Kjønebråten (Tomt 1) er det i utgangspunktet gitt kommunale signaler om at utbygging ikke er ønskelig, og hvilken markedspris Fellesrådet vil oppnå for dette arealet er usikkert. Fellesrådet ønsker oppgjør for endelig vederlag ved første igangsettingstillatelse for prosjektet.

Ettersom utbyggingen berører Askerlia i sterk grad vil Fellesrådet måtte avsette betydelig tid og ressurser for å ivareta beboerne i Askerlia overfor utbygger under hele utbyggingsprosjektet, fra planleggingen, til ferdig utbygget prosjekt. Utbyggingen er omfattende og kan ta lang tid. Fellesrådet ønsker derfor å legge opp til at Skrede (som har tatt initiativ til utbyggingen) skal være Fellesrådets representant utad, herunder forhandle på vegne av Fellesrådet overfor valgte utbyggere, forhandle med grunneierne (bortfester) og inngå avtale med nødvendige avtaleparter i prosjektet. Fellesrådet vil inngå en avtale med

Skrede om dette engasjementet og Skrede vil motta vederlag for arbeidet som utføres på vegne av Fellesrådet. Skrede engasjeres samtidig som prosjektleder for utbygging av garasjebygg på vegne av Fellesrådet. Vederlaget til Skrede skal til sammen utgjøre 2% av tomteverdien Fellesrådet mottar fra Utbygger, utbygger betaler denne kostnaden.

Fellesrådet har innhentet juridisk bistand, og vil benytte denne ifbm. inngåelser av avtale med valgt utbygger (og med Skrede).

For å legge til rette for en god prosess ifbm. utbyggingen av Tomt 1 og 2, samt for å skape forutsigbarhet for både beboerne i Askerlia, og senere valgt utbygger, så ber styret i Fellesrådet om fullmakt fra alle boligsameiene i Askerlia til å ta alle avgjørelser ifbm. gjennomføringen av utbyggingen tilknyttet Tomt 1 og Tomt 2, herunder forhandle med interesserte utbyggere, inngå avtale med valgt utbygger, samt foreta alle andre nødvendige disposisjoner og avgjørelser knyttet til boligprosjektets gjennomføring, herunder forvaltning av ressurser i henhold til beskrivelsen i herværende redegjørelse av saken. Fullmakten omfatter også søknad om byggetillatelse, inngåelse av entreprisedavtale og oppføring av nye garasjer.

Boligsameiene og Fellesrådet er opptatt av god informasjonsflyt og vil med jevne mellomrom innkalle til informasjonsmøter for å holde alle beboerne i Askerlia orientert om status i utbyggingsprosjektet. Det vil også opprettes en informasjonsportal for løpende informasjon.

Forslaget krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

Vedtak:

Askerlia boligsameie 10, org. Nr. 990 190 747, v/styret (**fullmaktsgiver**), gir Askerlia Fellesråd (org. nr. 997 385 098), v/styret (**fullmaktshaver**) ugjenkallelig fullmakt til å foreta alle nødvendige disposisjoner i forbindelse med salg, detaljregulering og utbyggingen av gnr. 6, bnr. 274 og 374 («Tomt 1») og gnr. 6, bnr. 272, 274, 367 og 368 («Tomt 2») i Asker kommune som skissert i saksfremstillingen over, herunder, men ikke begrenset til forhandlinger med interesserte utbyggere, avtaleinngåelse med valgt utbygger, dialog og forhandlinger med alle grunneierne av eiendommene som utgjør Askerlia, dialog/forhandlinger med Asker kommune som reguleringsmyndighet, forestå nødvendige tomtestruktureringer, signere alle nødvendige dokumenter, for eksempel skjøter, seksjoneringsøknader, søknader om fradelinger mv., utstede generalfullmakt til valgt utbygger, pantsette utbyggingseiendommene iht. avtale med utbygger, disponere over vederlag fra utbygger, forestå og bekoste utbygging av garasjehus på Fellesrådets eiendommer, samt fordele eventuell overskuddslikviditet til boligsameiene i Askerlia (vederlag for arbeid tilknyttet prosjektleder Skrede betales i sin helhet av utbygger).

Fullmakten omfatter også rett til å forhandle og kjøpe eiendommene gnr. 6, bnr. 367 og gnr. 6, bnr. 368 i Asker kommune fra grunneierne, alternativt inngå ny festekontrakt med grunneiere av disse to eiendommene på tilsvarende vilkår som øvrige festekontrakter hvor Fellesrådet er framfester. Fullmakten gjelder for det til enhver tid sittende styret i Fellesrådet.

Vedtaket ble enstemmig vedtatt.

Protokoll ekstraordinært møte for Askerlia Boligsameie 10

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kjell Gran (sign.)	11.11.2024
Protokollvitne	Morten Moen (sign.)	11.11.2024

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 10, torsdag 06.06.2024 kl. 18:30
Sted: Borgen skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

ABBL v/eiendomsforvalter Cecilie M. Pettersen

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

ABBL v/eiendomsforvalter Cecilie M. Pettersen

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 11 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 15 fullmakter, totalt 26 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Cecilie M. Pettersen

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Toril Keihl

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkalling og dagsorden ble godkjent

2. Saker fra styret

2.1 Forslag om at Askerlia Fellesråd skal overta driften av Askerlia Garasjesamvirke

Boligsameiene i Askerlia, Askerlia Fellesråd og Askerlia Garasjesamvirke AS vurderer det som hensiktsmessig at Askerlia Garasjesamvirke AS sammenslås med Askerlia Fellesråd.

Styret i Askerlia Boligsameie 10 støtter forslaget til sammenslåing. En sammenslåing vil være fordelaktig av flere årsaker, blant annet fordi organisasjonsmodellen garasjesamvirke er udatert og det vil være økonomisk hensiktsmessig og administrativt enklere å samle driften av Askerlia Garasjesamvirke SA og Askerlia Fellesråd i én sammenslutning.

I praksis inngås det en avtale mellom Askerlia Fellesråd og Askerlia Garasjesamvirke hvor det avtales at Askerlia Fellesråd overtar alle rettigheter og forpliktelser tilknyttet garasjesamvirket. Garasjesamvirket oppløses deretter.

Medlemmene i garasjesamvirket vil få tilbakeført betalt innskudd (alternativt at det motregnes mot utestående leie på avviklingstidspunktet). De resterende midlene i Askerlia Garasjesamvirke SA vil bli overført til Askerlia Fellesråd for å sikre videre drift. Alle medlemmene vil beholde sine parkeringsplasser og vil etter overføringen, betale leie til Askerlia Fellesråd på samme vilkår som tidligere. Det innbetales ikke nye innskudd til Askerlia Fellesråd.

Vedtak:

Askerlia Fellesråd overtar virksomheten tilknyttet Askerlia Garasjesamvirke SA.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

2.2 Vedtak om fullmakt

Vedtak om at styret gis fullmakt ved overføringen av virksomheten i Askerlia Garasjesamvirke til Askerlia Fellesråd.

Vedtak:

I den grad det er nødvendig med fullmakt fra Askerlia Boligsameie 10, gis styret i Askerlia Boligsameie 10 fullmakt til alle nødvendige tiltak i forbindelse med overføringen av Askerlia Garasjesamvirke til Askerlia Fellesråd, herunder forhandlinger om avtalen som skal inngås mellom Askerlia Fellesråd og Askerlia Garasjesamvirke SA.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Hvor intet annet fremgår, var samtlige vedtak enstemmig vedtatt.

Protokoll ekstraordinært møte for Askerlia Boligsameie 10

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Cecilie M. Pettersen (sign.)	12.06.2024
Protokollvitne	Toril Keihl (sign.)	07.06.2024

SAMEIEVEDTEKTER FOR ASKERLIA BOLIGSAMEIE 10

**Vedtatt på konstit. årsmøte 1. september 1988.
Endret på årsmøte 14. november 1996, 7. desember 1998, 30. mars 2004, 29. mars 2007 og 06. mars 2018
Sist endret på ordinært årsmøte 22. mars 2022.**

§ 1 Generelt

Sameiets navn er "Askerlia Boligsameie 10".

Sameiet består av 72 seksjoner av eiendommen gnr. 6 bnr. 731 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.

§ 2 Rett til bruk av seksjon og fellesareal

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 § 9.

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 bruksenheter. Som fellesareal regnes blant annet trapper, ganger, heiser, tomteanlegg, veier, fellesinnretninger mv.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes på en måte som er urimelig eller unødvendig til skade, ulempe eller sjenanse for andre seksjonseiere og beboere.

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.

§ 3 Rettslig rådighet over seksjon

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.

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering; leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne skal opplyses.

§ 4 Seksjonseierens plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøte og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

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

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 bruksenheter 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 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

Seksjonseieren 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.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også den indre del av terrassen, det vil si den delen som ikke sees utenfra. Unnlattelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, vil innebære mislighold av seksjonseierens plikter overfor sameiet.

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

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

Alt arbeid som påhviler seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 6 Sameiets plikter

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

§ 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 varmepumpe eller endring av utvendige farger.

§ 8
Forsikring

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

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

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 18.

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

§9
Årsmøtet

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordinært årsmøte. Det innkalles skriftlig med minst 8, høyst 20 dagers varsel. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge informasjon fra styret med revidert regnskap.

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, jfr. esl § 41. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

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

Årsmøte ledes av styrets leder 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 treffes på årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseiere, valgt på årsmøtet. Protokollen skal sendes seksjonseierne. Eventuelle bemerkninger tilstiles styret.

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Informasjon fra styret
3. Godkjenning av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av revisor
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
7. Valg av valgkomité på min. 2 medlemmer
8. Eventuell godtgjørelse til styret
9. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 10
Årsmøtets myndighet

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Det er anledning til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal være myndig og plikter å fremlegge skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde på førstkommende årsmøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake. En seksjonseier kan kun ha fullmakt fra en seksjonseier.

Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

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

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering.
7. Vedtektsendringer.

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

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

Det kreves tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder til vedtak om:

1. Begrensninger i bruken av næringsseksjoner
2. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen.
3. Endring i fordeling av felleskostnader.
4. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.
5. Om beregning av flertallet i seksjonseier
6. Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
7. oppløsning av sameiet
8. tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
9. tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf. esl §§ 40 og 49 første ledd. §§29 og 30.

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

§ 11 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.

§ 12 Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og to styremedlemmer samt to varamedlemmer. Funksjonstiden for styremedlemmer er to år, dog slik at ett styremedlem etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for ett 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.

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

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

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

§ 13 Forretningsfører

Styret ansetter, sier opp 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.

§ 14 Oppløsning og medlemsskap

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

Sameiet har rett og plikt til medlemsskap 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.

§ 15 Regnskapsførsel og revisjon

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

§ 16 Mislighold

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jfr. eierseksjonsloven § 38.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietager eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av de av sameiet vedtatte fellesutgifter.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styret kreve fravikelse, jfr. eierseksjonsloven § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseier.

§ 17 Fellesutgifter/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.

Unnlattelse 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.

§ 18 Legalpant

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.

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.

§ 19 Tvister

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

§ 20
Vedtektssendring

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.

ASKERLIA BOLIGSAMEIE 10

HUSORDENSREGLER

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

1. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten. Den må ikke brukes slik at den sjenerer andre. All unødig støy, også snekring, banking og boring, er ikke tillatt i tiden kl 21:00 til kl 07:00 på hverdager, lørdag fra kl 18:00 til søndag kl 13:00, og søn- og helligdager fra kl 18:00 til påfølgende virkedag kl 7:00

Unngå støy i oppgangene.

2. Sykler, ski, kjelker o.l. må ikke henses i trapperom og ganger, slik at det sjenerer andre beboere. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander i kjellergangene, da dette er rømningsvei.
3. Banking og risting av tøy, sengetøy, tepper m.v. må ikke foregå ut gjennom vinduer, fra balkonger eller i nærheten av opphengt tøy. Tørking av opphengt tøy på snorer over ytre verandaveggs overkant er ikke tillatt.
4. Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på husets utseende, for eks. maling, radio-tv-antenner, parabol og skilt eller andre utvendige, faste ventilasjonsanlegg **som varmepumpe**

Det er ikke tillatt å montere kjøkkenvifte, tørketrommel og lignende til blokkens felles ventilasjonsanlegg

Ved rehabilitering av leilighet, må eier av leilighet søke/varsle styret om:

- Ved sluk bytte må det etableres tiltak og eier av underliggende leilighet må varsles. Det er eier av leilighet som rehabiliteres som er ansvarlig for en eventuell reparasjon i underliggende leilighet hvis man påfører skade på denne leiligheten.
- Skal sluk flyttes eller etableres andre steder så må man ha inn en statiker for å beregne og få en skriftlig bekreftelse på at dekkeplate tåler denne svekkelsen.
- Skal vinduer/terrassedører og dør inn bad/våtrom byttes i sin helhet må det påses at man erstatter med luftespalte.
- Det anbefales ikke å rive eller fjerne innervegger da disse er stabiliserende vegger.
- Rom løsninger i leiligheten bør heller ikke byttes om på, dette på grunn av att alle ligger rett over hverandre, med dette menes at man har like støysoner og stillesoner over/under hverandre
- Det er leilighetseier som defineres som tiltakshaver av leiligheten, de er de som har hele ansvaret for at de som engasjeres til og utfører jobbene har nødvendige kvalifikasjoner til det arbeidet som skal gjøres, også eventuelle søknader som utførende firma må sende inn til Asker kommune.
- Alle arbeider må utføres etter Plan og Bygningsloven i Asker kommune.

5. Fellesarealene må behandles pent og hensynsfullt.
6. Bruker av seksjonen kan holde dyr dersom denne samtykker i sameiets regler for dyrehold. Dyreholdet skal ikke være til ulempe for øvrige brukere av eiendommen. Skjemaet: **Regler for husdyrhold** skal fylles ut og leveres til styret.
7. Kjøring med motorkjøretøyer på gangveier er ikke tillatt, dog unntatt slik transport som er godkjent i henhold til oppsatte skilt. Påse at kjøretøyer ikke plasseres slik at de hindrer ferdslen innen sameiets område. Bilvrak, avskiltede biler og lignende kan ikke henses på sameienes parkeringsplasser eller innenfor sameiets område forøvrig. Motorsykler og mopeder må ikke parkeres i kjellergangene og inngangspartier. Det samme gjelder barnevogner og tråsykler. Det er ikke lov å stå på gangveien foran blokka og vaske, skifte dekk på bilen. De til enhver tid gjeldende regler for kjøring og parkering på gangveiene, må følges av beboerne. Overtredelse av disse regler regnes som brudd på husordensreglene.

8. Alt avfall skal kildesorteres. Papir, papp, plast, matavfall, glass/metallemballasje og restavfall kastes i den nedgravde avfallsløsningen foran blokka.

Øvrig glass, metall, elektriske artikler og spesialavfall leveres Yggeseth gjenvinningsstasjon.

Les mer om kildesortering på:

www.loop.no og www.sortere.no

Avfall og større gjenstander m.m. kan kastes i egen søppelbil, som for tiden kommer første mandag i måneden (ikke i juli og august).

Avfall kan settes ut tidligst dagen før, og skal kastes på bien av eieren/de som har satt det ut! Møter du ikke opp for å kaste ditt eget avfall, må du selv fjerne det på egen regning.

Alt avfall skal kastes i gjennomsiktige avfalls sekker.

9. Inngangsdørene og kjellerdørene skal være låst til enhver tid. Det vil si hele døgnet (24 timer).
10. Eventuelle klager over disse regler leveres skriftlig til: Styret i sameiet.
11. Grilling på balkongene: Kun elektrisk grill er tillatt.
12. Det er beboernes ansvar å måke snø fra gangveien og inn til trappa og ellers holde inngangspartiet rent.
13. Husordensreglene er en del av sameiets vedtekter. Brudd på husordensreglene er å anse som brudd på sameiets vedtekter.
14. Bestemmelser for parkering på fellesområdene til Askerlia Boligsameier 1-12, inngår i Husordensreglene.

02.09.1988

Revidert 07.03.1995
06.04.2006
26.03.2009
21.03.2011
02.03.2015
27.04.2021
25.04.2024



Bestemmelser for P-plass på fellesområdene:

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

Parkeringssselskapet P-Service AS er engasjert for etablering, administrasjon, kontroll og håndheving av uteparkeringen i Askerlia Boligsameie 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 besøkernes 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/motorsykel 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/avskiltede kjøretøy, campingbil/-vogn, tilhengere, bildekk eller løssøre.
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 (Klagefrist er 21 dager)

DISSE PARKERINGSBESTEMMELSER INNGÅR SOM VEDLEGG TIL SAMEIENES «HUSORDENSREGLER» f.o.m. 01.mars 2024.



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 besøkernes 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/motorsykel 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/avskiltede kjøretøy, campingbil/-vogn, tilhengere, bildekk eller løssøre.
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 garasjeplass i felles garasjelegg 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/håndverkere 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 kontrollavgift skal sendes skriftlig til P-service på www.p-klage.no (Klagefrist er 21 dager)

DISSE PARKERINGSBESTEMMELSER INNGÅR SOM VEDLEGG TIL SAMEIENES «HUSORDENSREGLER» f.o.m. 01.mars 2024.

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.

Alle beboere har inkludert i husleien TV dekoder Telia box med 12 faste kanaler og TV2Play Basis + 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 mbit/s.
- 2: Strømming & TV med 50 + 60 valgfrie poeng.
- 3: Bredbånd 750 mbit/s.

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 mobil abonnement fra Telia. Se 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/ eller på telefon 92405050 og bestille TV-dekoder og modem sendt pr post.

Når du flytter ut, se telia.no/kundeservice/retur-av-utstyr

Hvordan komme i kontakt med Telia

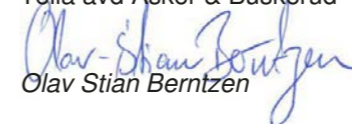
Se telia.no/kundeservice/kontakt-oss/

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: Januar 2024

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

1972

ASKER OG DALEN ME
KJØPER OG SKRIVER
15286 * 15.11.72

lrom, 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 m².
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. m² 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 forsikringsselskap.

- 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."

- 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 for såvidt 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.

Arne D. Lysse
 Asker Tomteselskap A/S

Odd Martinsen
 Askerlia Borettslag

Arne D. Lysse
 Asker Tomteselskap A/S

Odd Martinsen

Geir Rossini
 Asker kommune

Ovenstående underskrifter bekreftes:

Arne D. Lysse
 Advokat

ASKER OG OSLO
 HENNELOSKRIFTER
 17711 22.12.72

Tillegg til festekontrakt av dagbokført 15. november 1972, mellom på den ene side, Asker Tomteselskap A/S og Asker kommune og på den annen side, Askerlia Borettslag. På gnr. 6 bnr. 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 m², 121.430 m², 1.924 m², 2.232 m², 4.700 m² og 700 m², hertil kommer veigrunn med ca. 11.963 m². Totalarealet er 155.837 m².

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. november 1972.

Asker kommune
 Asker Kommune
Geir Rossini
 ordfører
 Asker Tomteselskap A/S

Ha Brøske

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

Arne D. Lysse

G. Blindheim

Askerlia Borettslag
Odd Martinsen

Ordetta Skjold

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

Arne D. Lysse

G. Blindheim

Asker

K O M M U N E
BYGNINGSKONTROLLEN

Asker, den 20/10-72

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted **Gnr. 6, hnr. 23, felt II, Borgen** Journalnr. **344/68.**

Arbeidets art **Nybygg** Avsluttende synsforretning

Bygningens art **Boligblokk nr. 10**

Byggherre **Askerlia Borettslag v/rådmannen, 1370 Asker.**

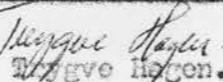
Byggemelder **A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3.**

Ansvarshavende **Overing, K. Monrad-Hansen, A/S Selvaagbygg, Holmenvn. 19, Oslo**

Ovennevnte byggearbeid er utført i samsvar med vilkårene for byggetillatelsen. **Kontrollen er utført ved stil prøver.**


 Jakob Larsen

Bygningsjef


 Torger Hagen

S.H.B. 9-69. 5000

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)**Matrikkelens registerbetegnelse og adresse**

Matrikkelenshet:	Gårdsnr 6, Bruksnr 731, Seksjonsnr 11	Kommune:	3203 Asker
-------------------------	---------------------------------------	-----------------	------------

Adresse:

Veiadresse:	Huldreveien 99, gatenr 1042	Grunnkrets:	1206 Askerlia
(fra bruksenhet)	1388 Borgen	Valgkrets:	5 Borgen
Oppdatert:	01.01.2024	Kirkesogn:	1070102 Vardåsen
		Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger**Matrikkel:**

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Ideell 660/63060	Matrikelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	06.04.1988	Har festegrund:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	660/63 060
Arealkilde:				Areal felles tomt:	1 517,7 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenshet.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenshet.

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.

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenshet.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenshet.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024	Mottaker	3203/6/731	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2024	Mottaker	3203/6/731/0/1	0,0
	Mottaker	3203/6/731/0/2	0,0	
	Mottaker	3203/6/731/0/3	0,0	
	Mottaker	3203/6/731/0/4	0,0	
	Mottaker	3203/6/731/0/5	0,0	
	Mottaker	3203/6/731/0/6	0,0	
	Mottaker	3203/6/731/0/7	0,0	
	Mottaker	3203/6/731/0/8	0,0	
	Mottaker	3203/6/731/0/9	0,0	
	Mottaker	3203/6/731/0/10	0,0	
	Mottaker	3203/6/731/0/11	0,0	
	Mottaker	3203/6/731/0/12	0,0	
	Mottaker	3203/6/731/0/13	0,0	
	Mottaker	3203/6/731/0/14	0,0	
	Mottaker	3203/6/731/0/15	0,0	
	Mottaker	3203/6/731/0/16	0,0	
	Mottaker	3203/6/731/0/17	0,0	
	Mottaker	3203/6/731/0/18	0,0	
	Mottaker	3203/6/731/0/19	0,0	
	Mottaker	3203/6/731/0/20	0,0	
	Mottaker	3203/6/731/0/21	0,0	
	Mottaker	3203/6/731/0/22	0,0	
	Mottaker	3203/6/731/0/23	0,0	
	Mottaker	3203/6/731/0/24	0,0	
	Mottaker	3203/6/731/0/25	0,0	
	Mottaker	3203/6/731/0/26	0,0	
	Mottaker	3203/6/731/0/27	0,0	
	Mottaker	3203/6/731/0/28	0,0	
	Mottaker	3203/6/731/0/29	0,0	
	Mottaker	3203/6/731/0/30	0,0	
	Mottaker	3203/6/731/0/31	0,0	
	Mottaker	3203/6/731/0/32	0,0	
	Mottaker	3203/6/731/0/33	0,0	
	Mottaker	3203/6/731/0/34	0,0	
	Mottaker	3203/6/731/0/35	0,0	
	Mottaker	3203/6/731/0/36	0,0	
	Mottaker	3203/6/731/0/37	0,0	
	Mottaker	3203/6/731/0/38	0,0	
	Mottaker	3203/6/731/0/39	0,0	
	Mottaker	3203/6/731/0/40	0,0	
	Mottaker	3203/6/731/0/41	0,0	
	Mottaker	3203/6/731/0/42	0,0	
	Mottaker	3203/6/731/0/43	0,0	
	Mottaker	3203/6/731/0/44	0,0	
	Mottaker	3203/6/731/0/45	0,0	
	Mottaker	3203/6/731/0/46	0,0	
	Mottaker	3203/6/731/0/47	0,0	
	Mottaker	3203/6/731/0/48	0,0	
	Mottaker	3203/6/731/0/49	0,0	
	Mottaker	3203/6/731/0/50	0,0	
	Mottaker	3203/6/731/0/51	0,0	
	Mottaker	3203/6/731/0/52	0,0	
	Mottaker	3203/6/731/0/53	0,0	
	Mottaker	3203/6/731/0/54	0,0	
	Mottaker	3203/6/731/0/55	0,0	
	Mottaker	3203/6/731/0/56	0,0	
	Mottaker	3203/6/731/0/57	0,0	
	Mottaker	3203/6/731/0/58	0,0	
	Mottaker	3203/6/731/0/59	0,0	
	Mottaker	3203/6/731/0/60	0,0	
	Mottaker	3203/6/731/0/61	0,0	
	Mottaker	3203/6/731/0/62	0,0	
Mottaker	3203/6/731/0/63	0,0		
Mottaker	3203/6/731/0/64	0,0		

Mottaker	3203/6/731/0/65	0,0		
Mottaker	3203/6/731/0/66	0,0		
Mottaker	3203/6/731/0/67	0,0		
Mottaker	3203/6/731/0/68	0,0		
Mottaker	3203/6/731/0/69	0,0		
Mottaker	3203/6/731/0/70	0,0		
Mottaker	3203/6/731/0/71	0,0		
Mottaker	3203/6/731/0/72	0,0		
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020	Mottaker	3203/6/731	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2020	Mottaker	3203/6/731/0/1	0,0
		Mottaker	3203/6/731/0/2	0,0
		Mottaker	3203/6/731/0/3	0,0
		Mottaker	3203/6/731/0/4	0,0
		Mottaker	3203/6/731/0/5	0,0
		Mottaker	3203/6/731/0/6	0,0
		Mottaker	3203/6/731/0/7	0,0
		Mottaker	3203/6/731/0/8	0,0
		Mottaker	3203/6/731/0/9	0,0
		Mottaker	3203/6/731/0/10	0,0
		Mottaker	3203/6/731/0/11	0,0
		Mottaker	3203/6/731/0/12	0,0
		Mottaker	3203/6/731/0/13	0,0
		Mottaker	3203/6/731/0/14	0,0
		Mottaker	3203/6/731/0/15	0,0
		Mottaker	3203/6/731/0/16	0,0
		Mottaker	3203/6/731/0/17	0,0
		Mottaker	3203/6/731/0/18	0,0
		Mottaker	3203/6/731/0/19	0,0
		Mottaker	3203/6/731/0/20	0,0
		Mottaker	3203/6/731/0/21	0,0
		Mottaker	3203/6/731/0/22	0,0
		Mottaker	3203/6/731/0/23	0,0
		Mottaker	3203/6/731/0/24	0,0
		Mottaker	3203/6/731/0/25	0,0
		Mottaker	3203/6/731/0/26	0,0
		Mottaker	3203/6/731/0/27	0,0
		Mottaker	3203/6/731/0/28	0,0
		Mottaker	3203/6/731/0/29	0,0
		Mottaker	3203/6/731/0/30	0,0
		Mottaker	3203/6/731/0/31	0,0
		Mottaker	3203/6/731/0/32	0,0
		Mottaker	3203/6/731/0/33	0,0
		Mottaker	3203/6/731/0/34	0,0
		Mottaker	3203/6/731/0/35	0,0
		Mottaker	3203/6/731/0/36	0,0
		Mottaker	3203/6/731/0/37	0,0
		Mottaker	3203/6/731/0/38	0,0
		Mottaker	3203/6/731/0/39	0,0
		Mottaker	3203/6/731/0/40	0,0
		Mottaker	3203/6/731/0/41	0,0
		Mottaker	3203/6/731/0/42	0,0
		Mottaker	3203/6/731/0/43	0,0
		Mottaker	3203/6/731/0/44	0,0
		Mottaker	3203/6/731/0/45	0,0
		Mottaker	3203/6/731/0/46	0,0
		Mottaker	3203/6/731/0/47	0,0
		Mottaker	3203/6/731/0/48	0,0
		Mottaker	3203/6/731/0/49	0,0
		Mottaker	3203/6/731/0/50	0,0
		Mottaker	3203/6/731/0/51	0,0
		Mottaker	3203/6/731/0/52	0,0
		Mottaker	3203/6/731/0/53	0,0
		Mottaker	3203/6/731/0/54	0,0
		Mottaker	3203/6/731/0/55	0,0
		Mottaker	3203/6/731/0/56	0,0
		Mottaker	3203/6/731/0/57	0,0
		Mottaker	3203/6/731/0/58	0,0
		Mottaker	3203/6/731/0/59	0,0
		Mottaker	3203/6/731/0/60	0,0
		Mottaker	3203/6/731/0/61	0,0
		Mottaker	3203/6/731/0/62	0,0
		Mottaker	3203/6/731/0/63	0,0
		Mottaker	3203/6/731/0/64	0,0

			Mottaker	3203/6/731/0/59	0,0
			Mottaker	3203/6/731/0/60	0,0
			Mottaker	3203/6/731/0/61	0,0
			Mottaker	3203/6/731/0/62	0,0
			Mottaker	3203/6/731/0/63	0,0
			Mottaker	3203/6/731/0/64	0,0
			Mottaker	3203/6/731/0/65	0,0
			Mottaker	3203/6/731/0/66	0,0
			Mottaker	3203/6/731/0/67	0,0
			Mottaker	3203/6/731/0/68	0,0
			Mottaker	3203/6/731/0/69	0,0
			Mottaker	3203/6/731/0/70	0,0
			Mottaker	3203/6/731/0/71	0,0
			Mottaker	3203/6/731/0/72	0,0
Seksjonering	Forretning:	06.04.1988	Avgiver	3203/6/731	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/6/731/0/11	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 99	U0201	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 ibruk (GAB):						
Vannforsyning:				Antall boliger:						72
Bygningsnr:	149842659			Antall etasjer:						6
Etasjeopplysninger:										
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt	
U02	12									
Kulturminner:										
Ingen kulturminner registrert på bygningen.										

Oversiktskart



1 : 514

Nøyaktighet (standardavvik)

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

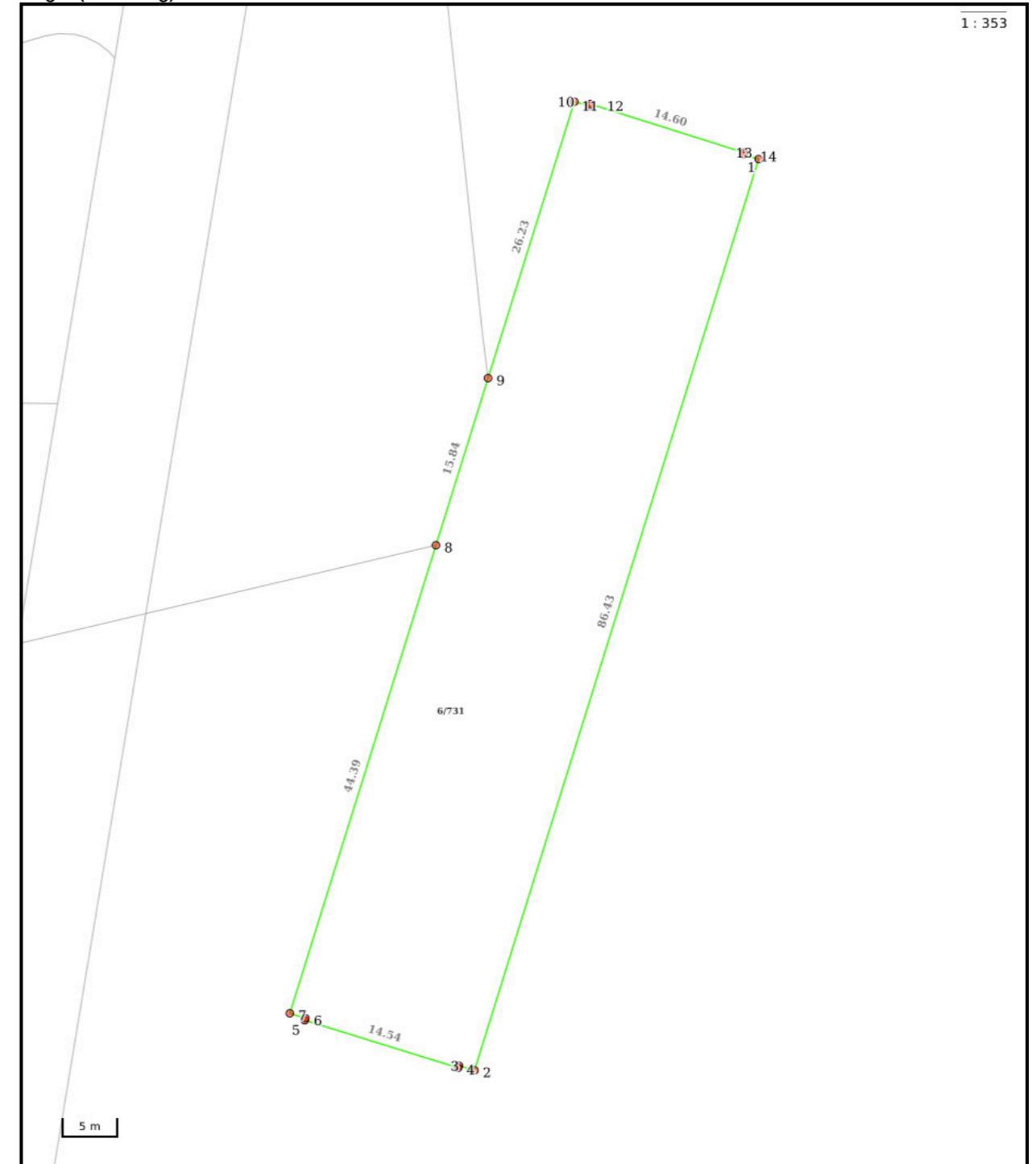
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



1 : 353

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: 1 517,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensning

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 632 968,59	580 204,07	86,43m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 632 884,09	580 185,90	1,47m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 632 884,38	580 184,46	0,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 632 884,19	580 184,41	14,54m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 632 887,22	580 170,19	0,19m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 632 887,41	580 170,23	1,48m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 632 887,73	580 168,79	44,39m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 632 931,13	580 178,13	15,84m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 632 946,62	580 181,46	26,23m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 632 972,26	580 186,98	1,46m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 632 972,00	580 188,42	0,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 632 972,18	580 188,44	14,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 632 969,06	580 202,70	0,17m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 632 968,89	580 202,66	1,44m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 17.03.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	6	Bruksnr.	731	Festenr.		Seksjonsnr.	11
Adresse	Huldreveien 99, 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
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.areasplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdater1%2026.06.2024.pdf
Delarealer	<p>Delareal 1 518 m² BestemmelseOmrådenavn #8 Nullvekst nord KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav</p> <p>Delareal 1 518 m² BestemmelseOmrådenavn #7 Prio. vekstområde KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav</p> <p>Delareal 1 518 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende</p>

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	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/82/26D_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 518 m ² Formål Blokkbebyggelse Felt navn B1

 Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no
Dato: 18.03.2025	

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	6	Bnr:	731	Fnr:		Snr:	11
Adresse:	Huldreveien 99, 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	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no
	Dato: 18.03.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	6	Bnr:	731	Fnr:		Snr:	11
Adresse:	Huldreveien 99, 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 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	6	Bruksnr.	731	Festenr.		Seksjonsnr.	11
Adresse	Huldreveien 99, 1388 BORGEN								

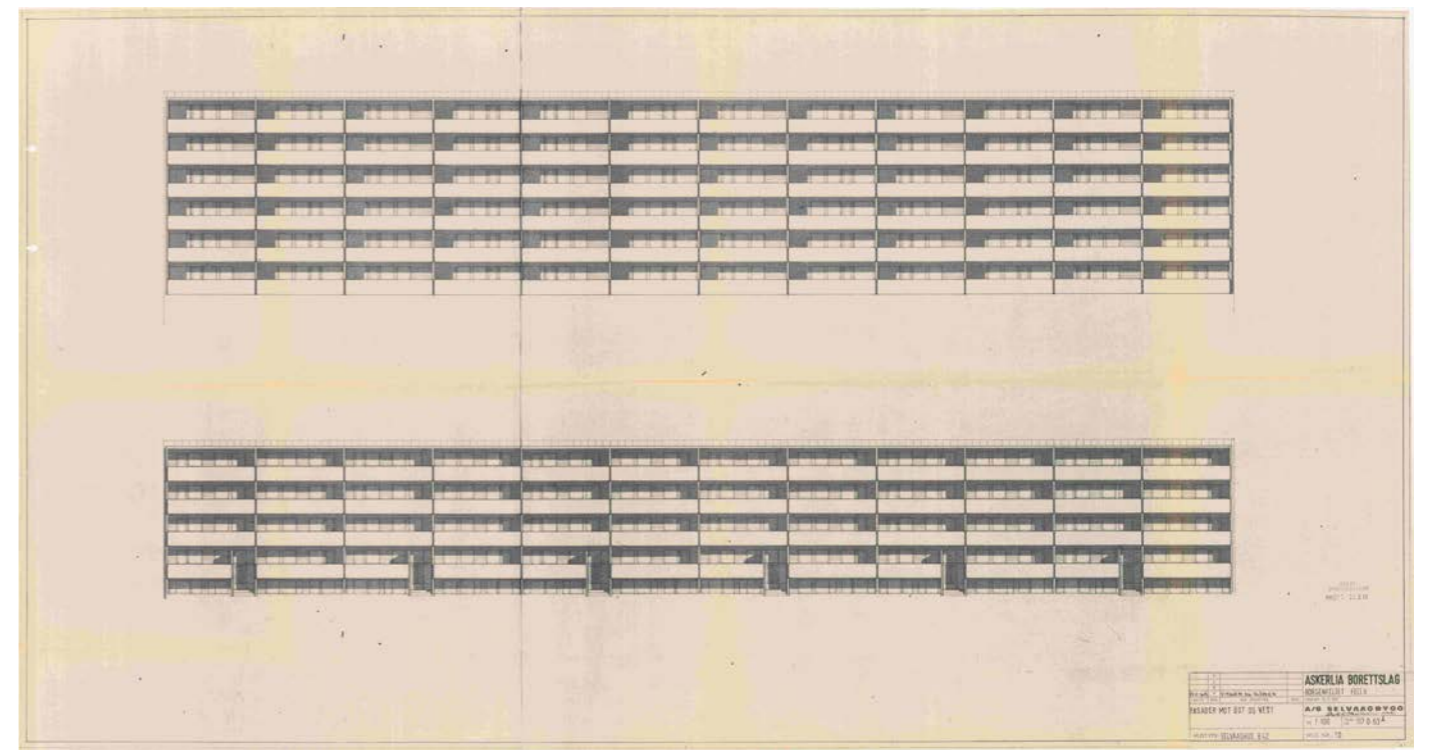
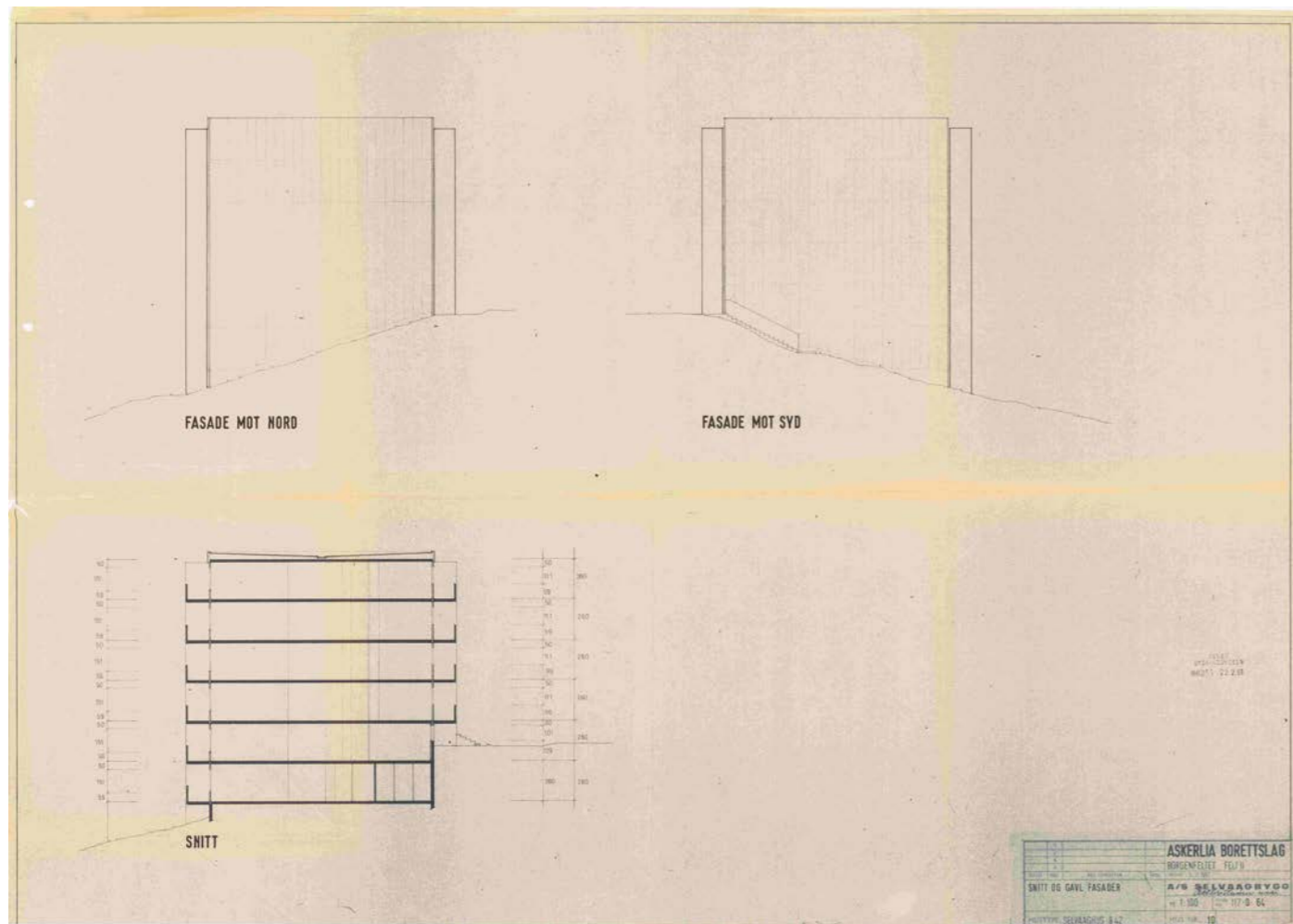
Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

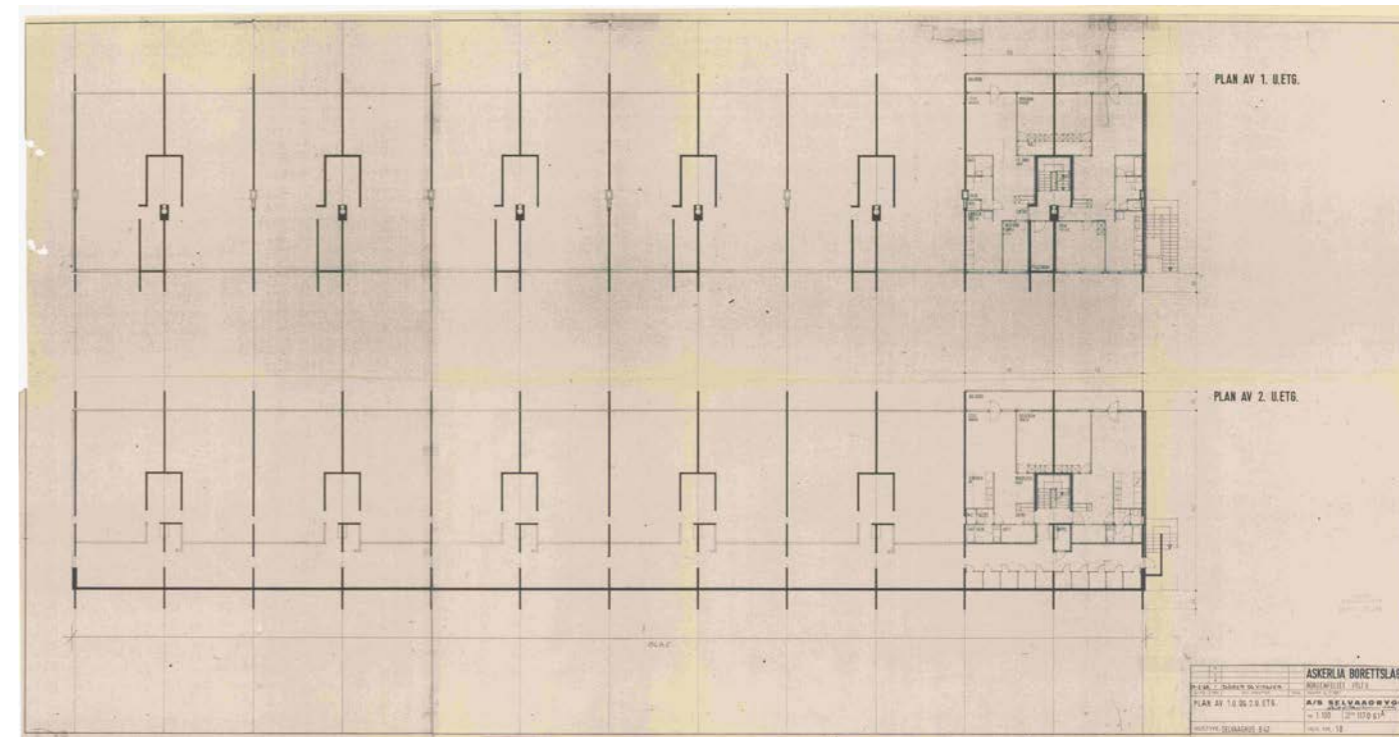
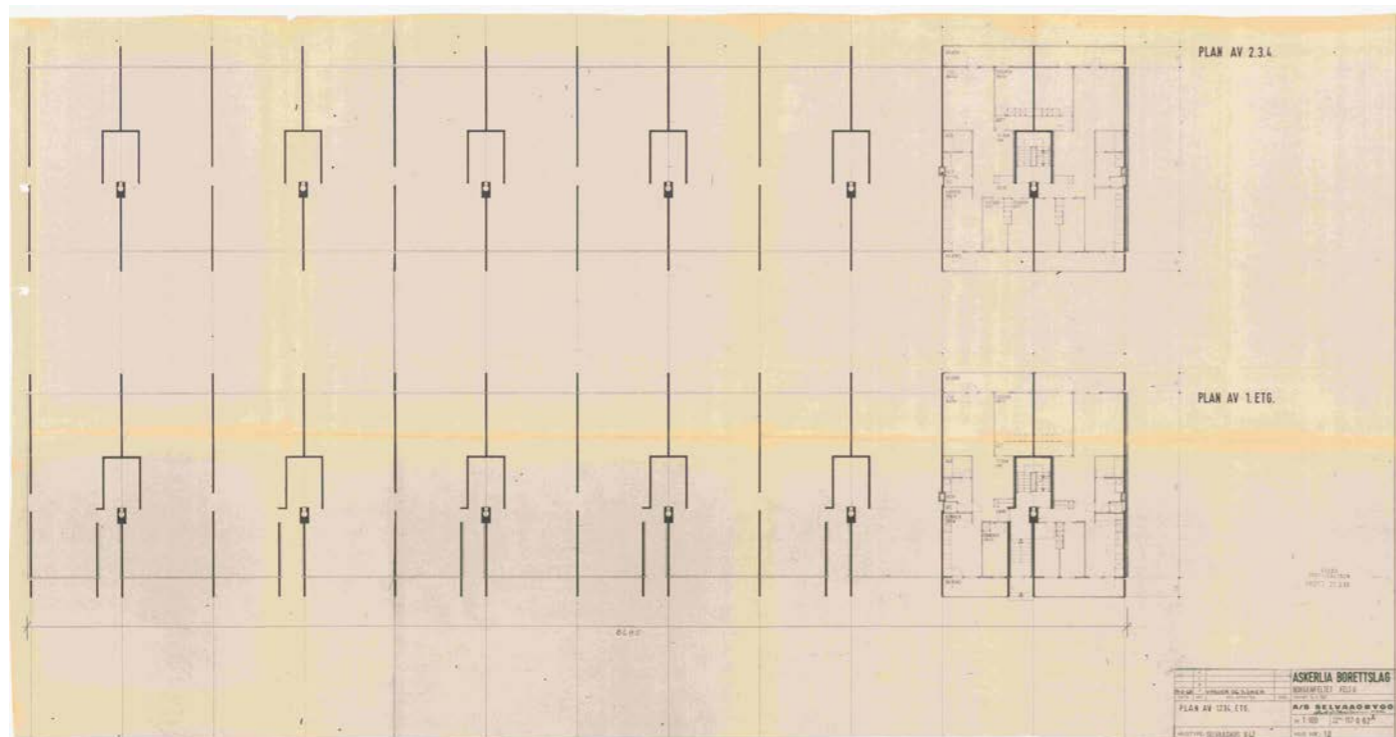
Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	576 533,02 kr
Renovasjon	257 265,00 kr
Vann	543 936,60 kr

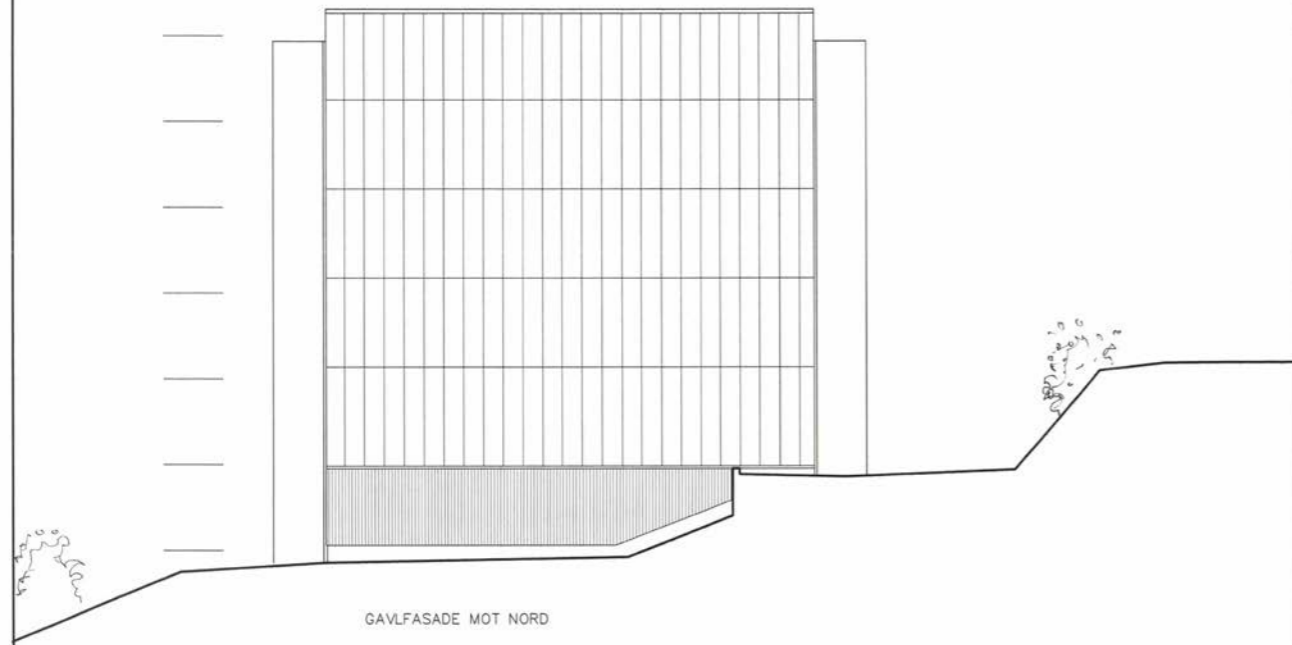
FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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





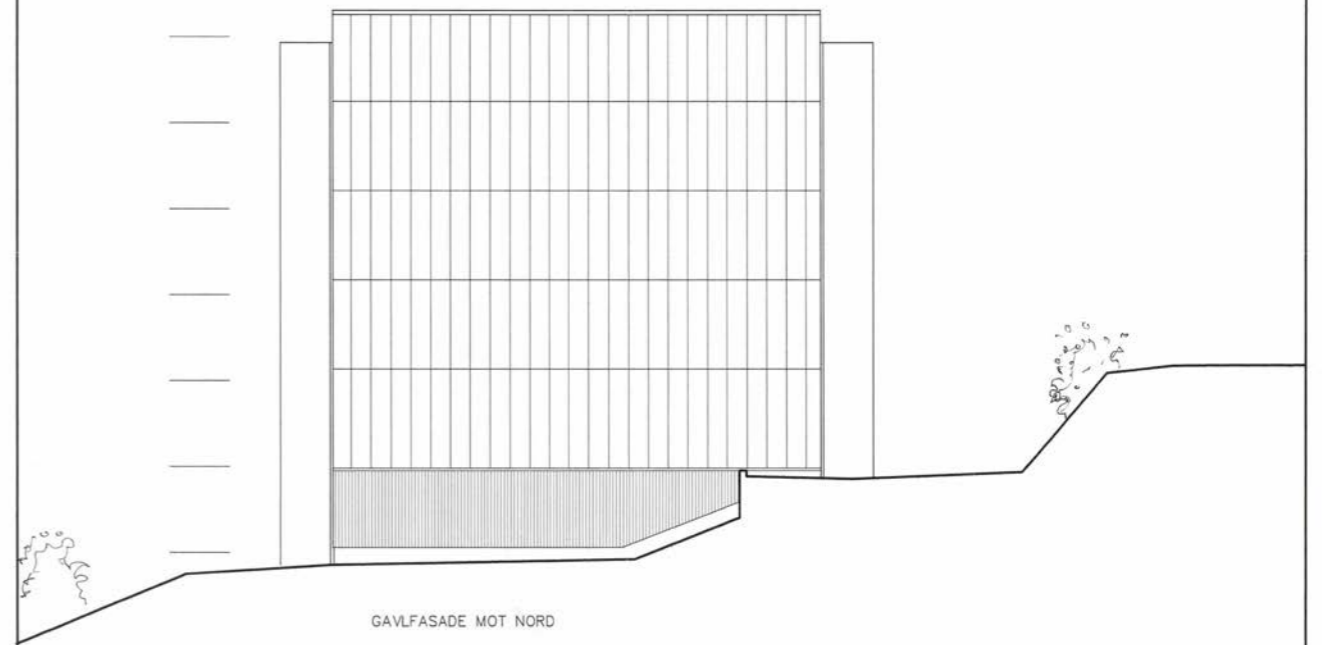
E-1



GAVLFASADE MOT NORD

ref: 438 ASKERLJA	eksist: EKSISTERENDE FORHOLD	sk: 1:100	dato: 13.03.09
titel: NY KLEDNING GAVLFASADER			
adresse: HULDREVDEN 89-91, GNR 4, BNR 731	THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS	ark. nr: 438	teg. nr: E02
stadsdel: ASKERLJA SAMEIE	BYGDET ALLE 1 0257 OSLO 2 22 55 89 70 FAX 22 55 83 10		

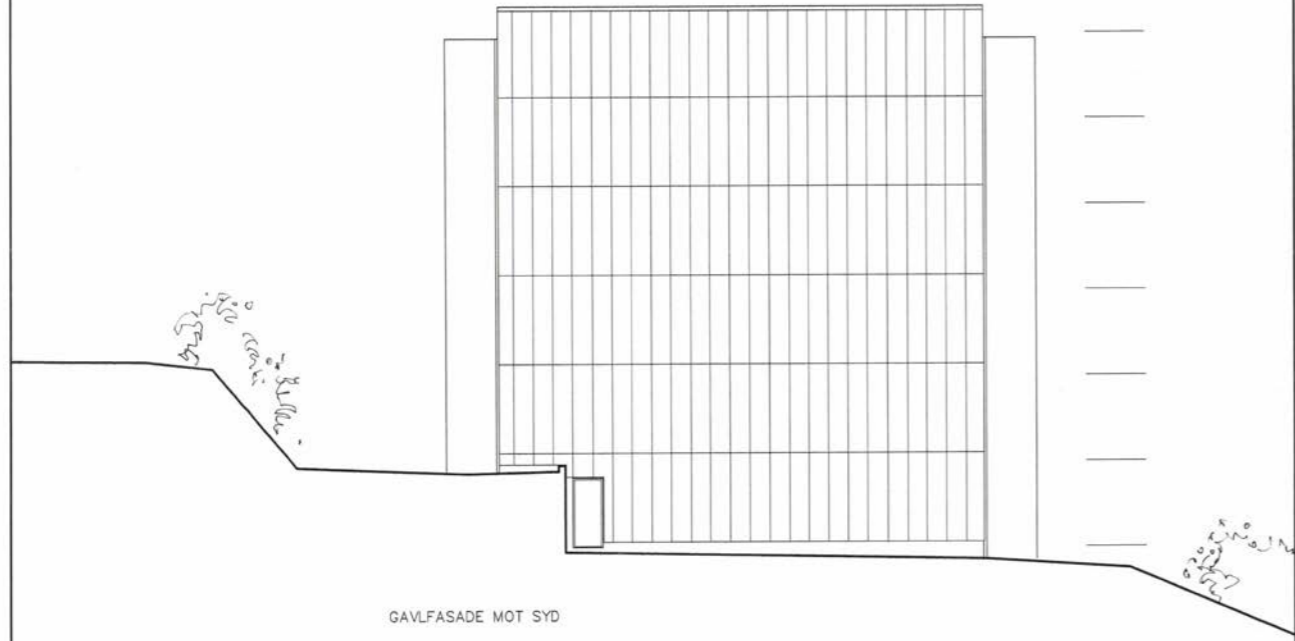
E-1



GAVLFASADE MOT NORD

ref: 438 ASKERLJA	eksist: EKSISTERENDE FORHOLD	sk: 1:100	dato: 13.03.09
titel: NY KLEDNING GAVLFASADER			
adresse: HULDREVDEN 89-91, GNR 4, BNR 731	THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS	ark. nr: 438	teg. nr: E02
stadsdel: ASKERLJA SAMEIE	BYGDET ALLE 1 0257 OSLO 2 22 55 89 70 FAX 22 55 83 10		

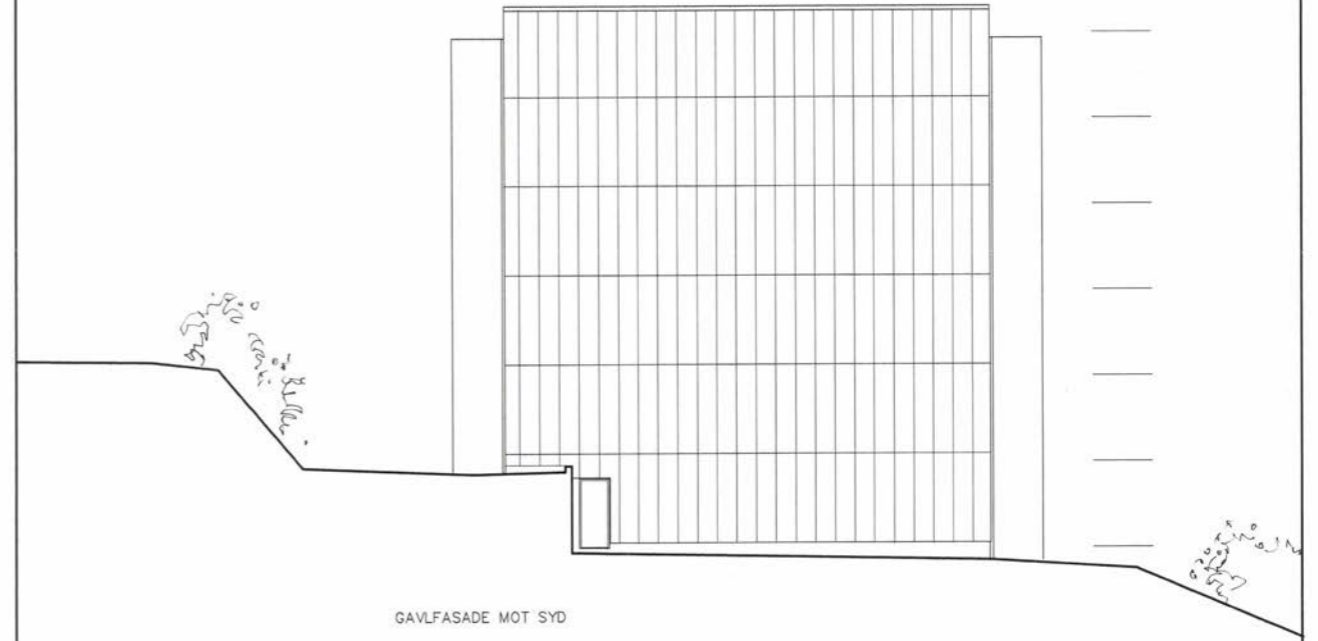
E-2



GAVLFASADE MOT SYD

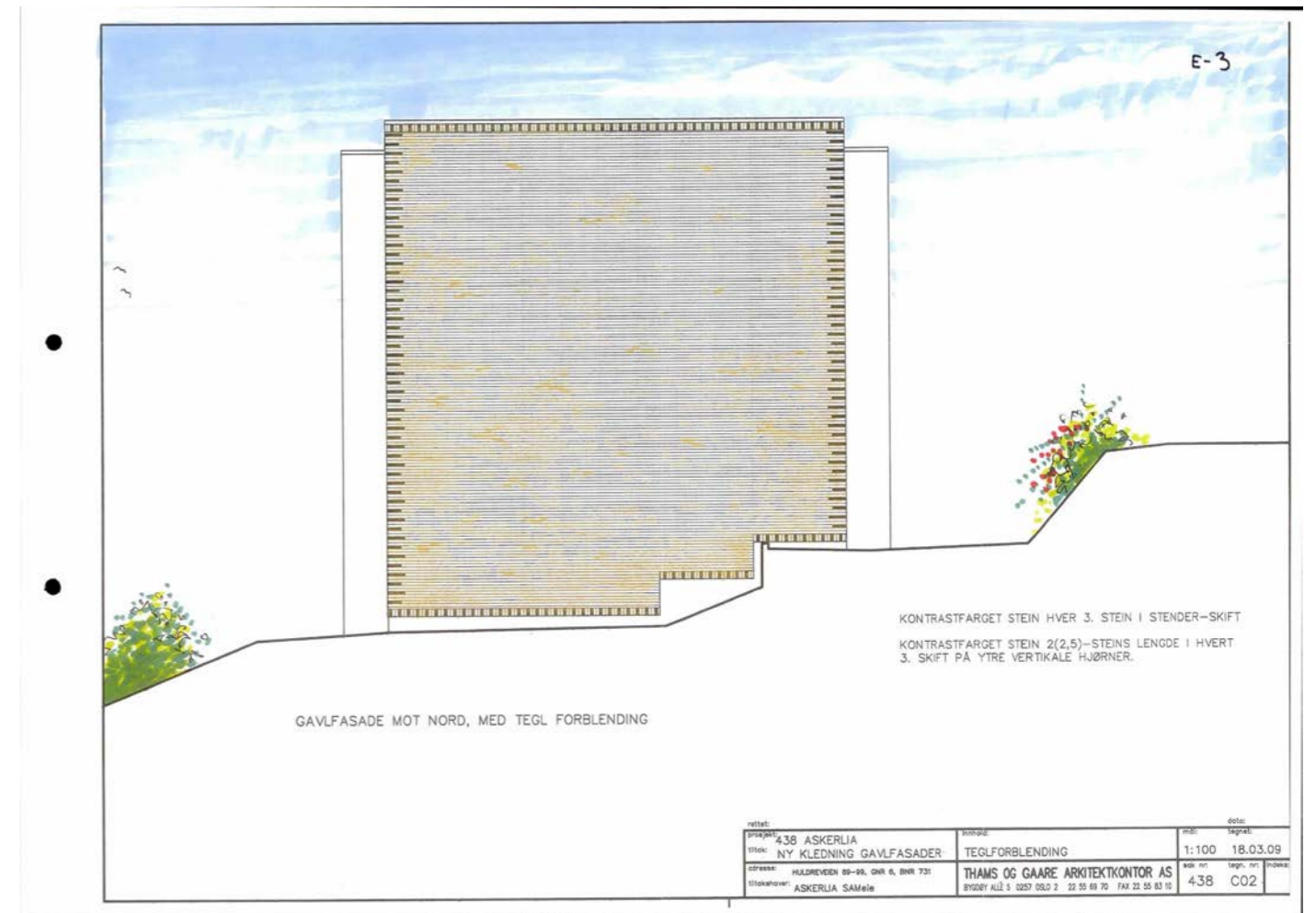
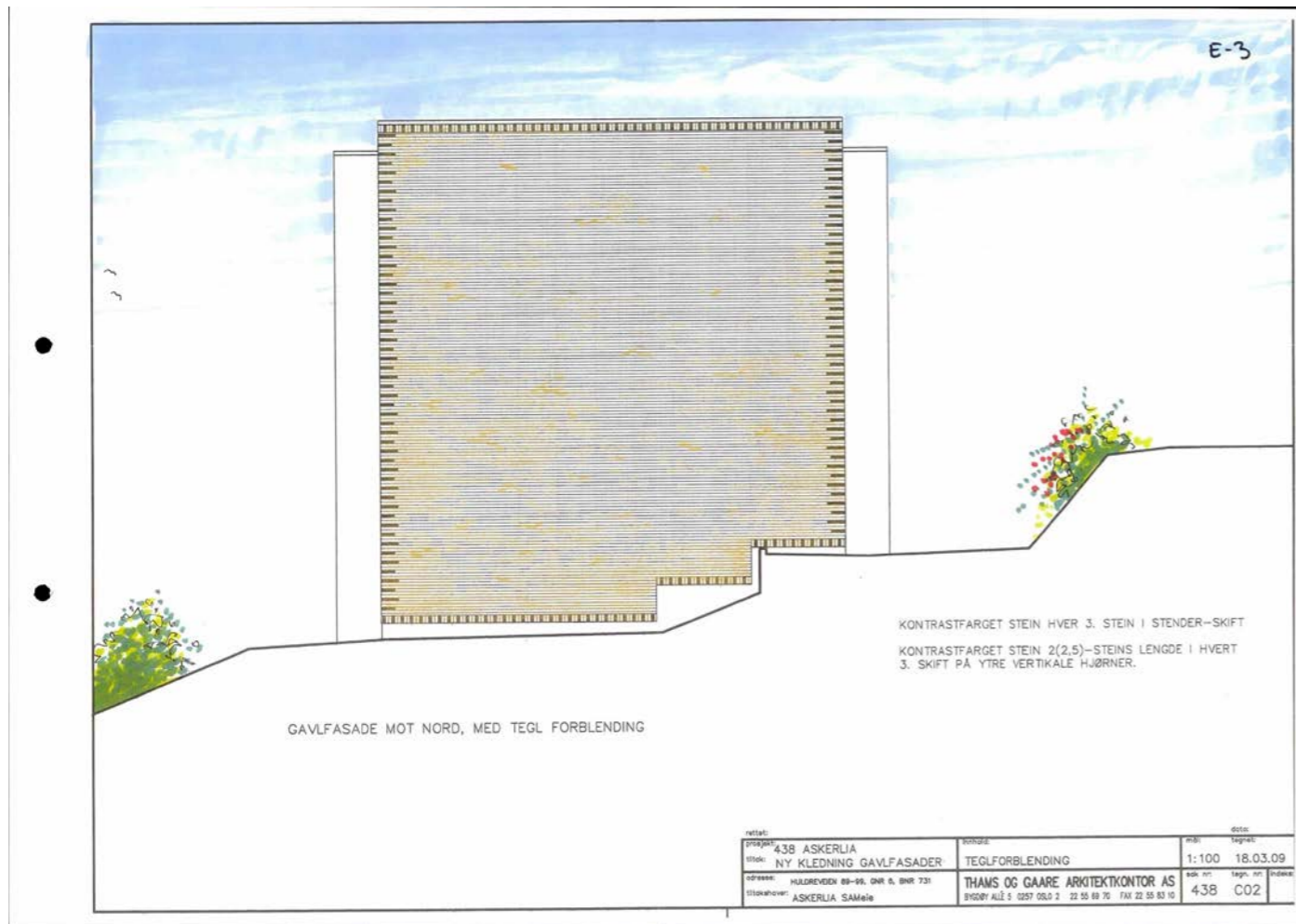
rettat:	438 ASKERLIA	innhold:	EKSISTERENDE FORHOLD	skala:	1:100	dato:	13.03.09
prosjekt:	NY KLEDNING GAVLFASADER	arkitekt:	THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS	ark. nr.:	438	tegner:	E01
adresse:	HULDRIVEGEN 88-98, GNR 6, BNR 721	adresse:	THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS	adresse:		adresse:	
stedsnavn:	ASKERLIA SAMeie	adresse:	STORRY ALLE 5 0257 OSLO 2 22 55 89 70 FAX 22 55 83 10	adresse:		adresse:	

E-2



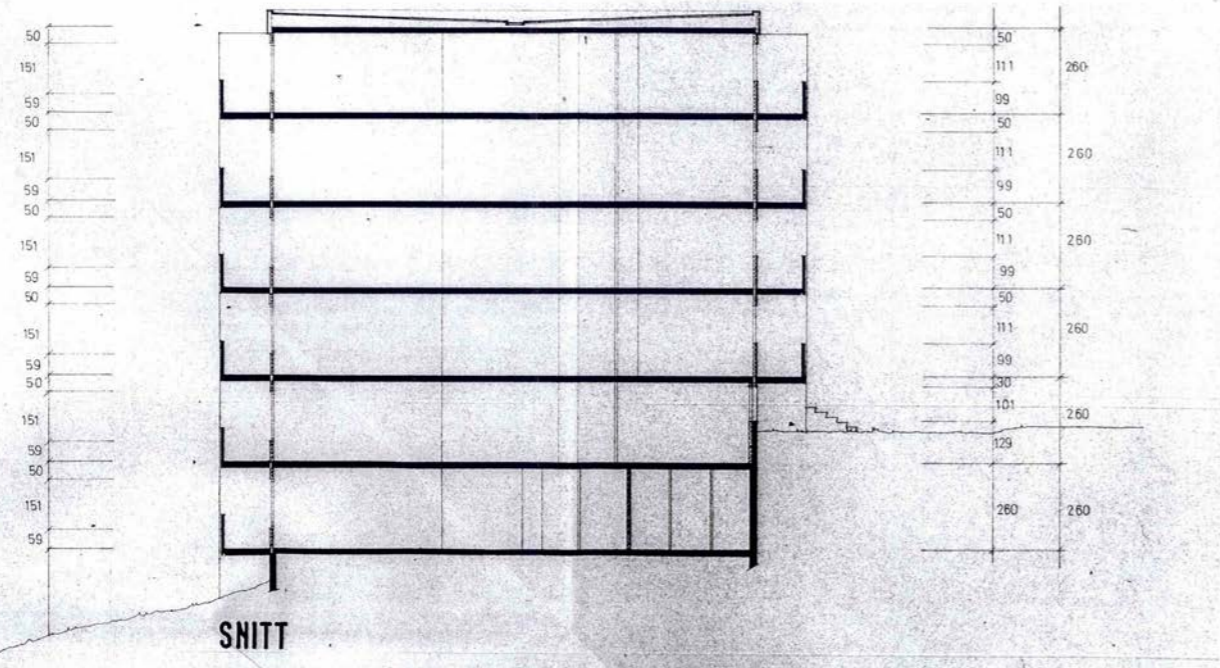
GAVLFASADE MOT SYD

rettat:	438 ASKERLIA	innhold:	EKSISTERENDE FORHOLD	skala:	1:100	dato:	13.03.09
prosjekt:	NY KLEDNING GAVLFASADER	arkitekt:	THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS	ark. nr.:	438	tegner:	E01
adresse:	HULDRIVEGEN 88-98, GNR 6, BNR 721	adresse:	THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS	adresse:		adresse:	
stedsnavn:	ASKERLIA SAMeie	adresse:	STORRY ALLE 5 0257 OSLO 2 22 55 89 70 FAX 22 55 83 10	adresse:		adresse:	

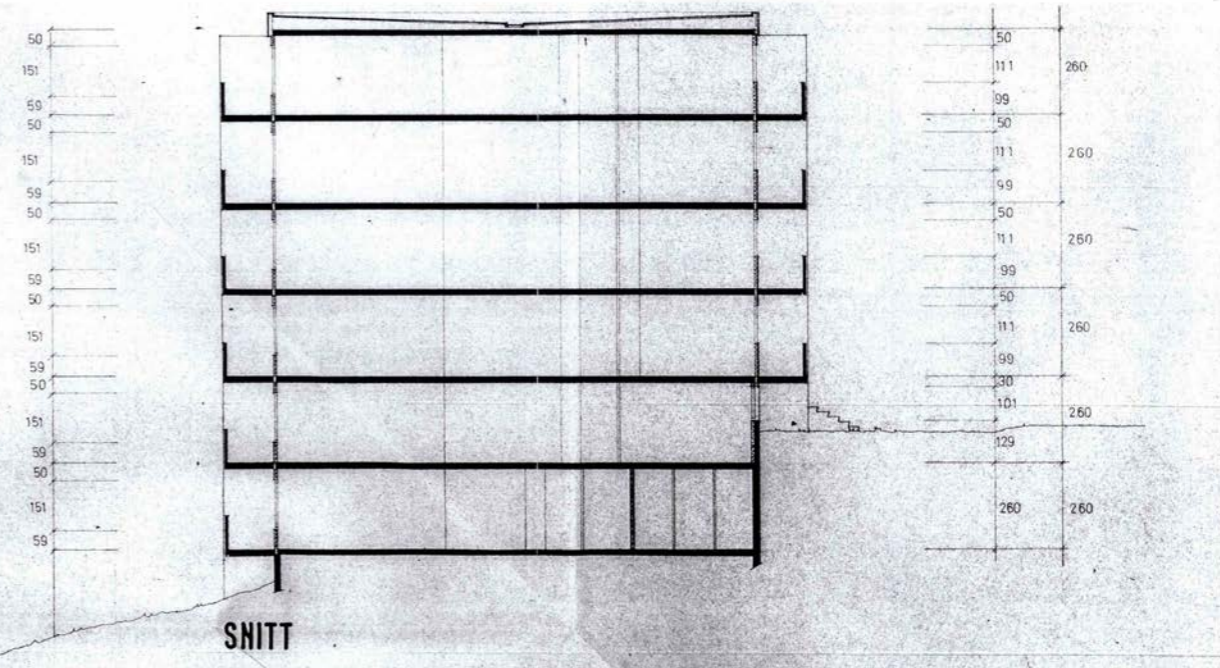


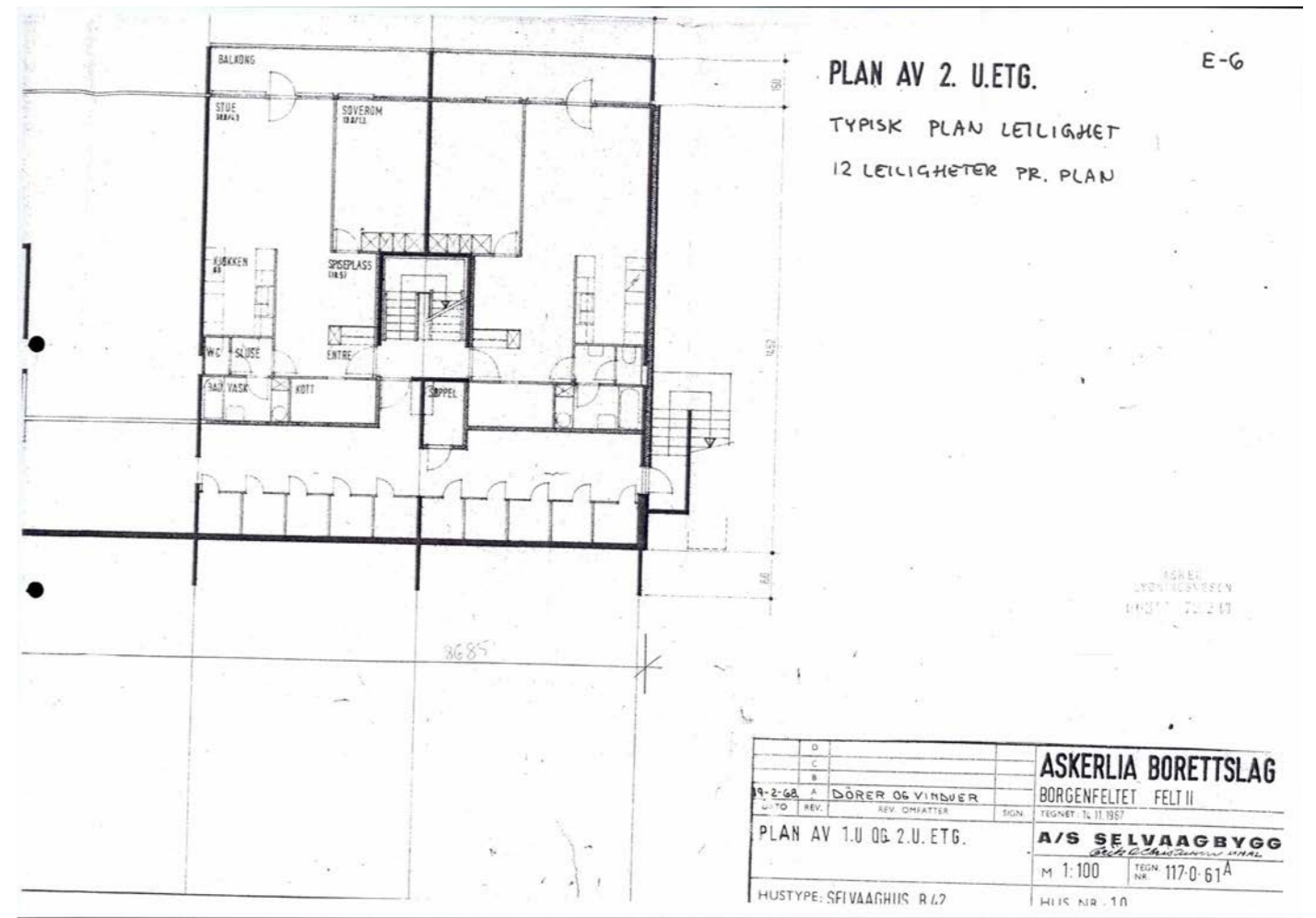
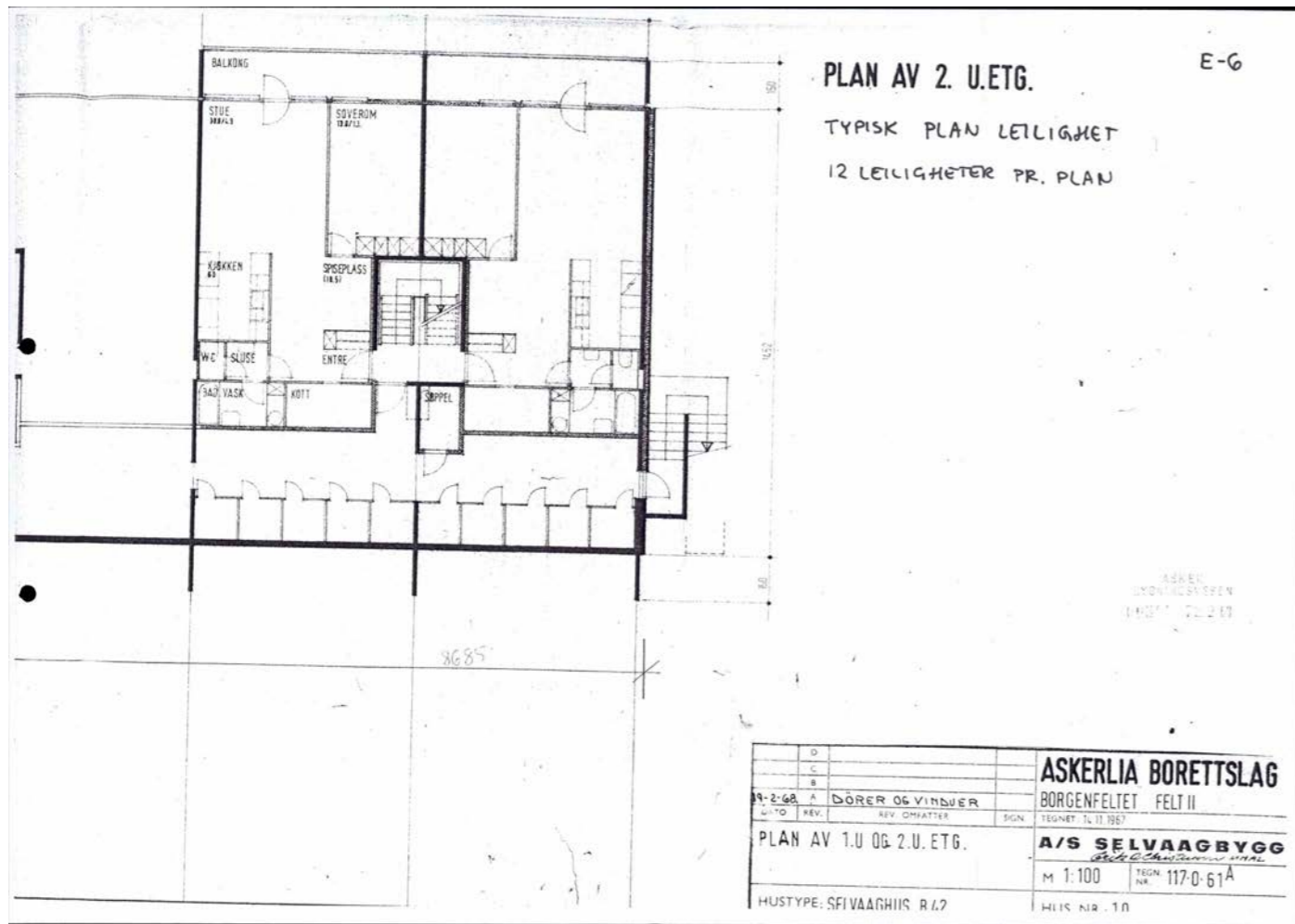


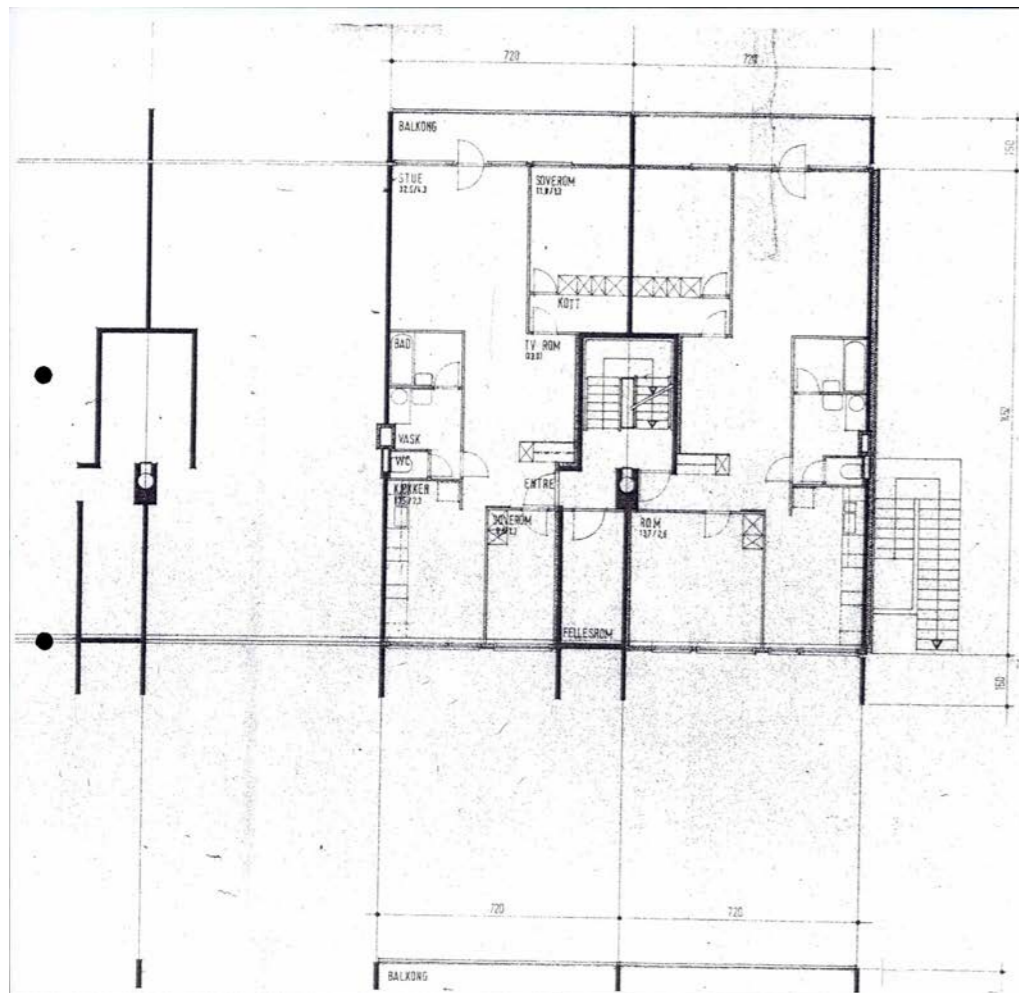
Vollzug E-5



Vollzug E-5

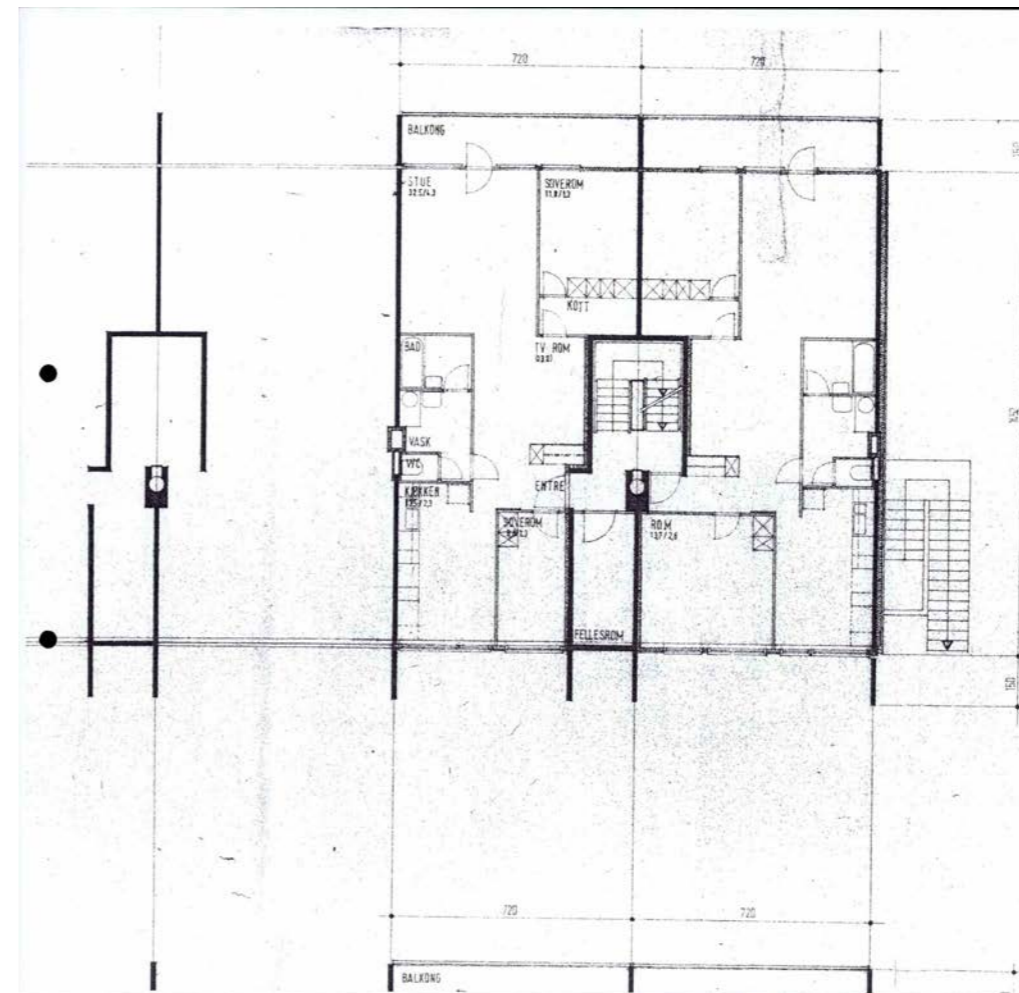






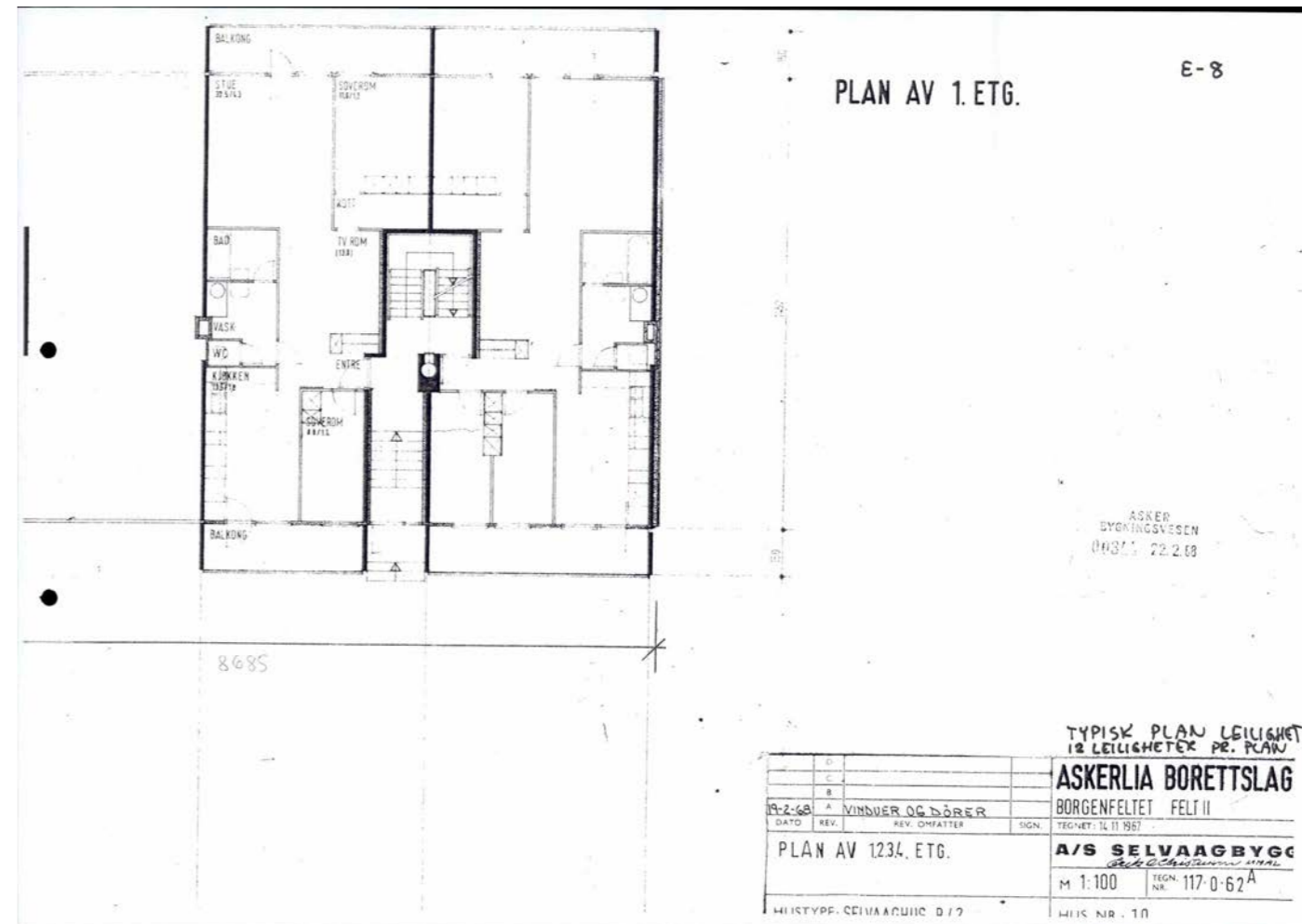
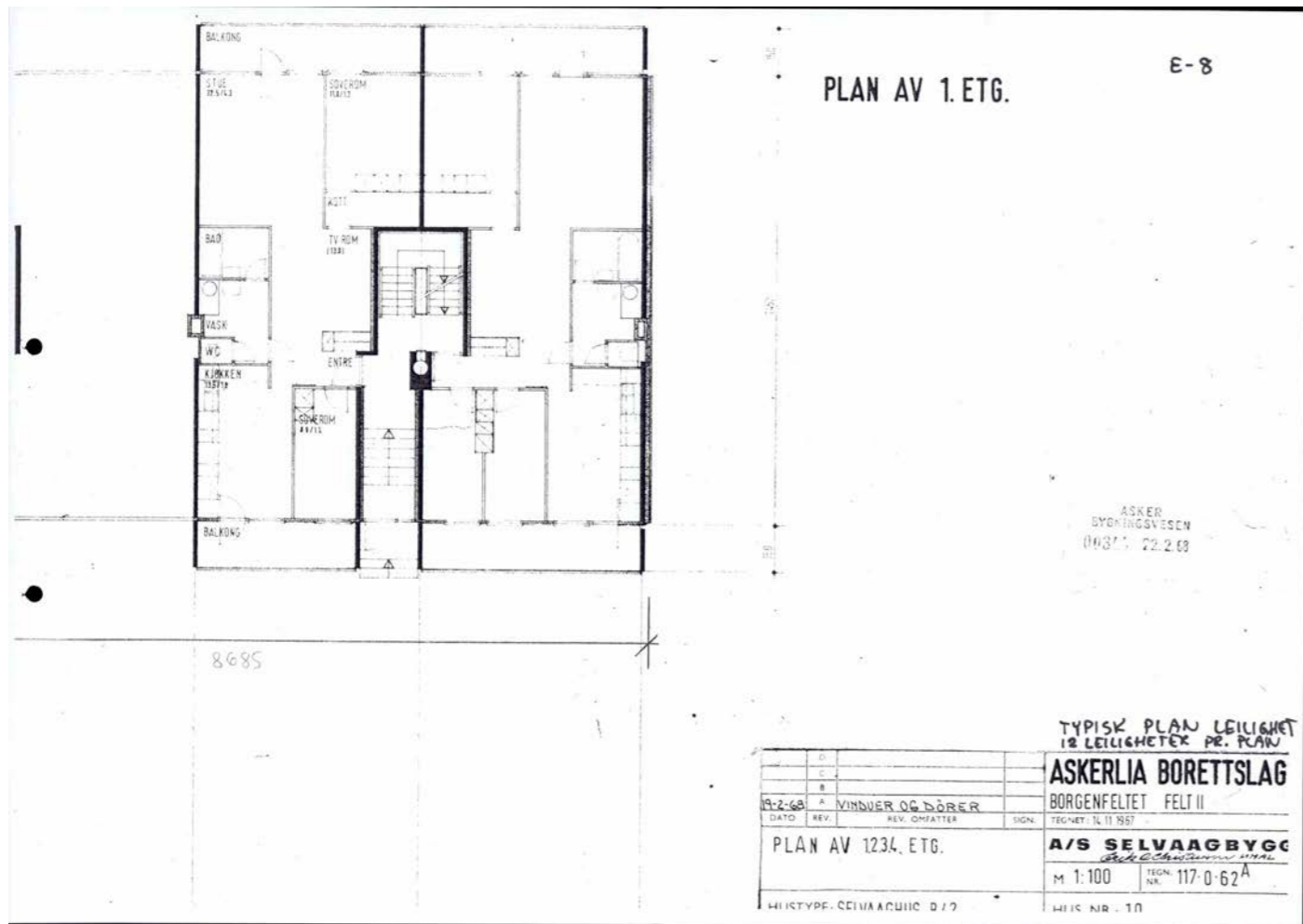
E-7
PLAN AV 1. U. ETG.
 TYPISK PLAN LEILIGHET
 12 LEILIGHETER PR. PLAN

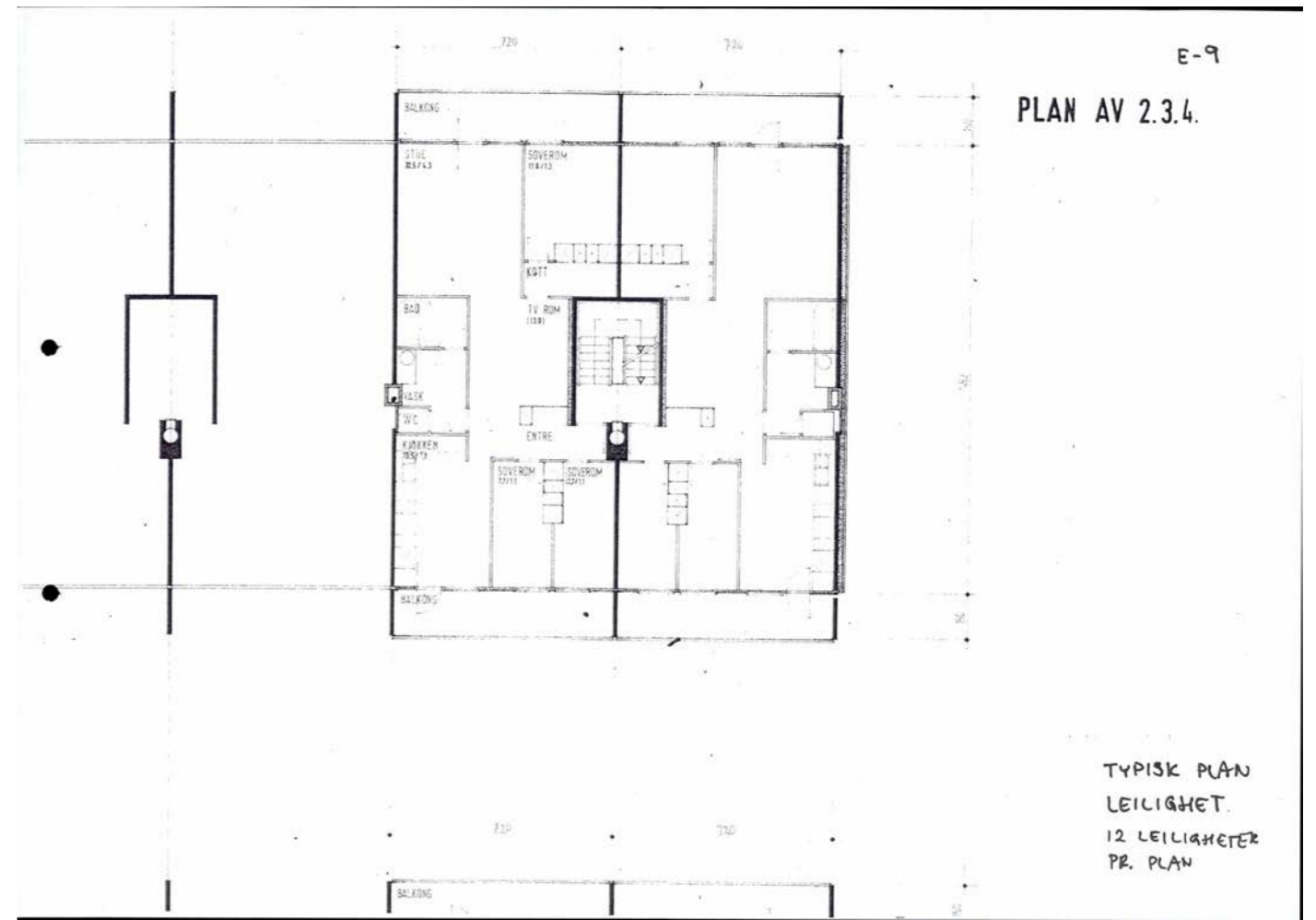
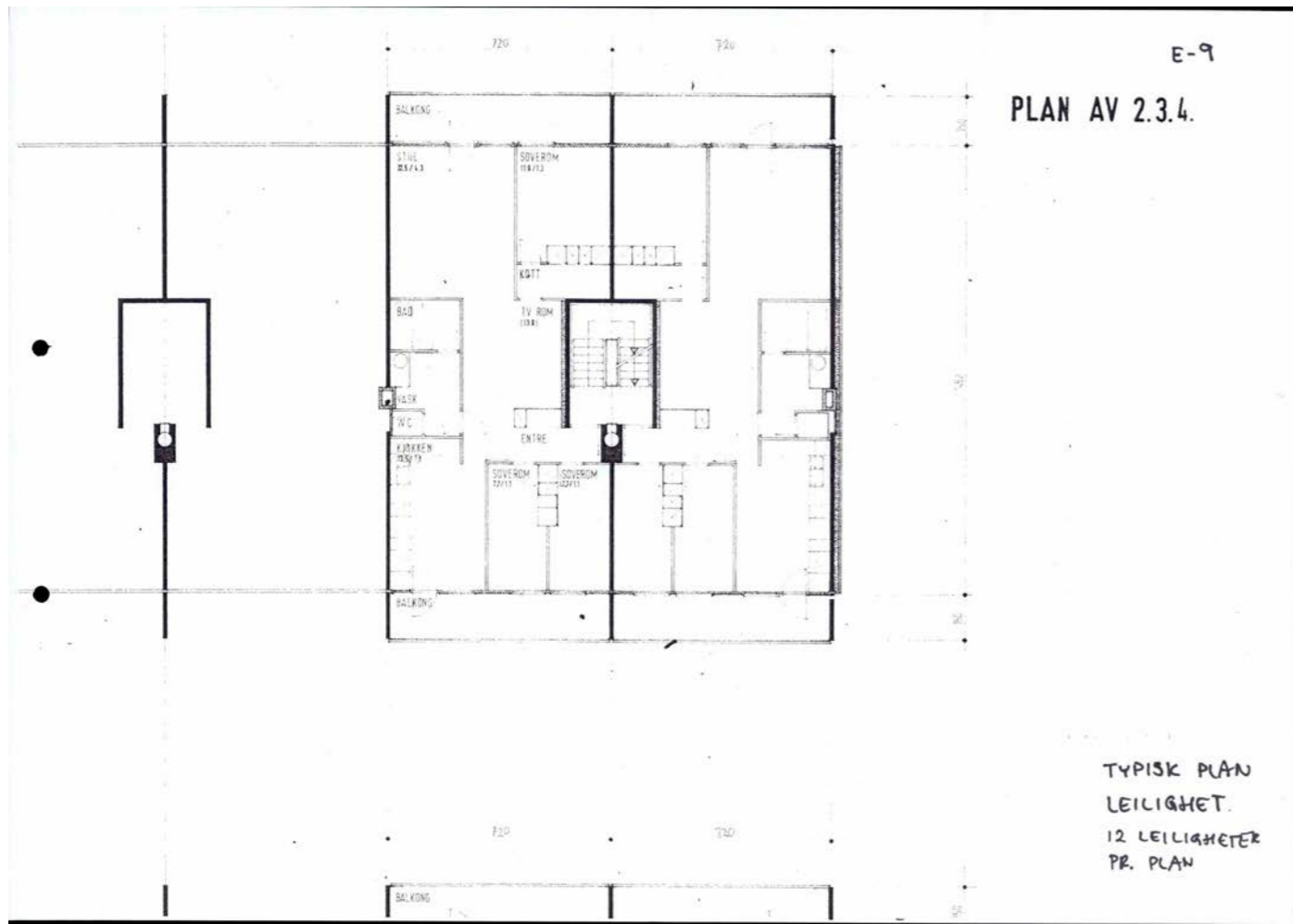
PLAN AV 2. U. ETG.

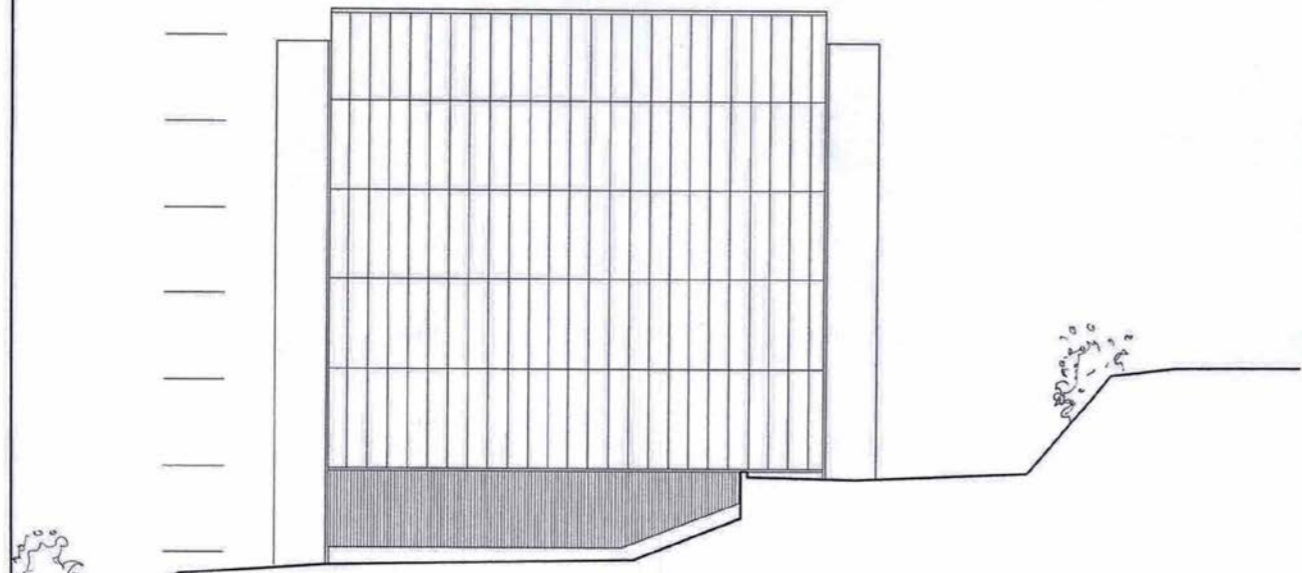


E-7
PLAN AV 1. U. ETG.
 TYPISK PLAN LEILIGHET
 12 LEILIGHETER PR. PLAN

PLAN AV 2. U. ETG.



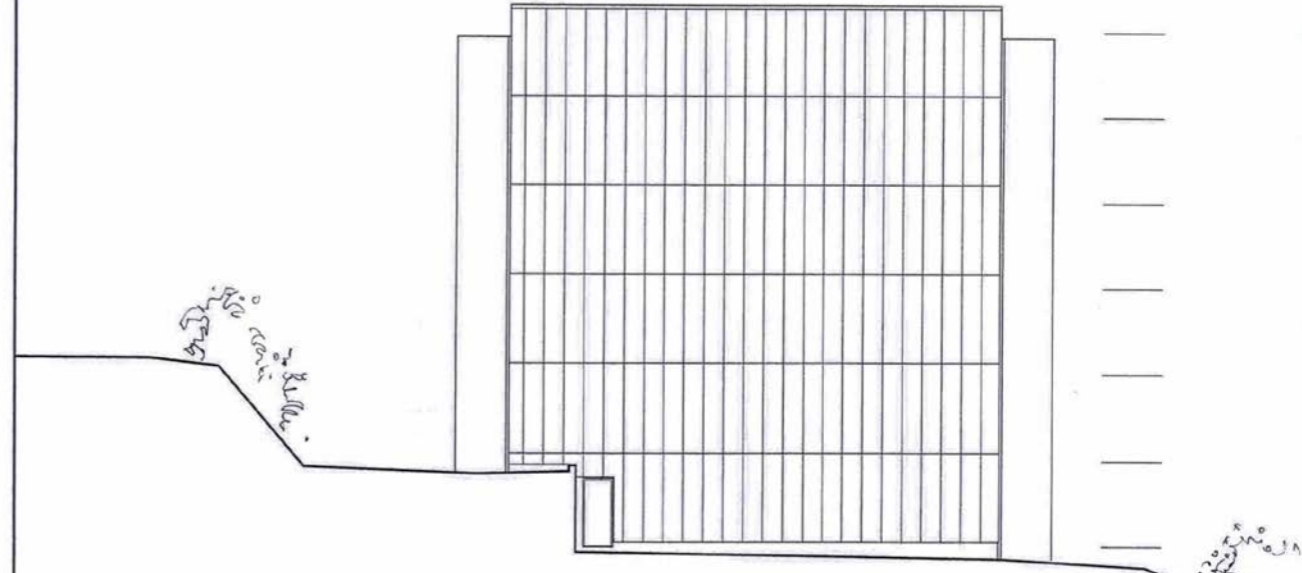




GAVLFASADE MOT NORD

ASKER KOMMUNE
 DOKUMENTSENTER
 18.06.2009

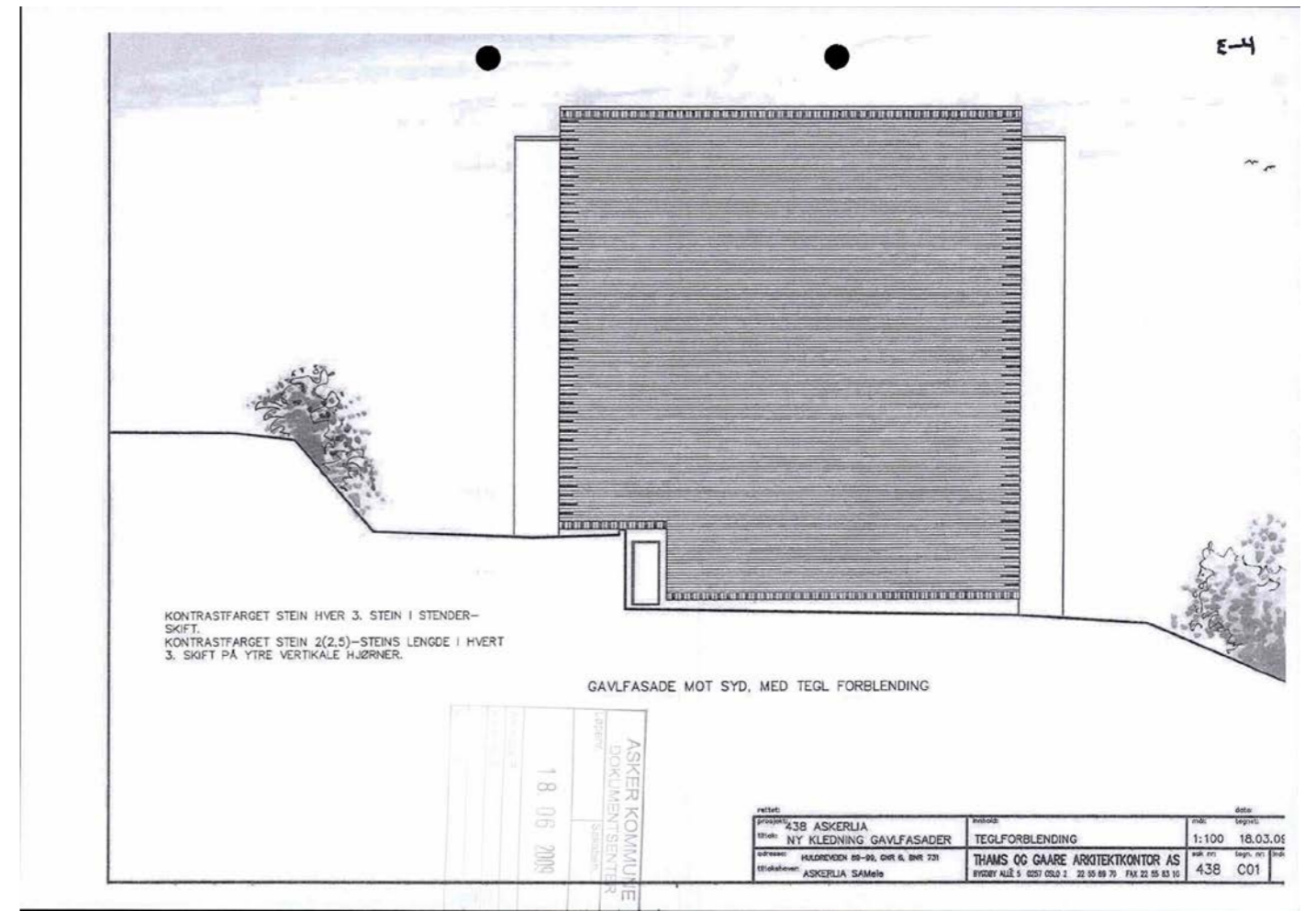
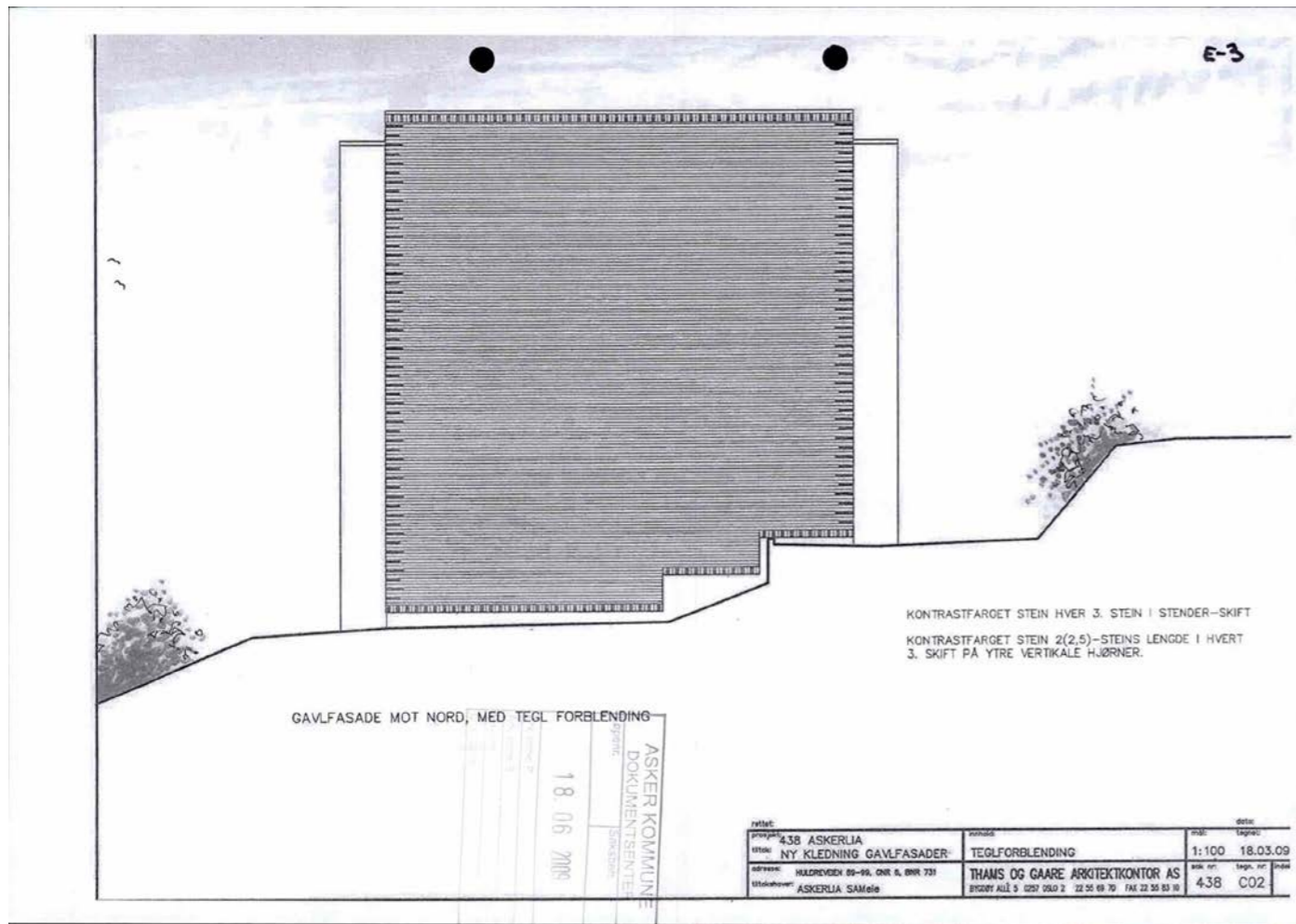
prosjekt	438 ASKERLIA	status	eksisterende forhold	skala	1:100	dato	13.03.09
type	NY KLEDNING GAVLFASADER	arkitekt	THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS	ark.no	438	tegner	E02
adresse	HADREVEGEN 89-99, 04R & 04R 731	adresse	BYGDY ALLÉ 5 2027 OSLO 2 22 55 88 70 FAX 22 55 83 10				
stedsnavn	ASKERLIA SAMale						

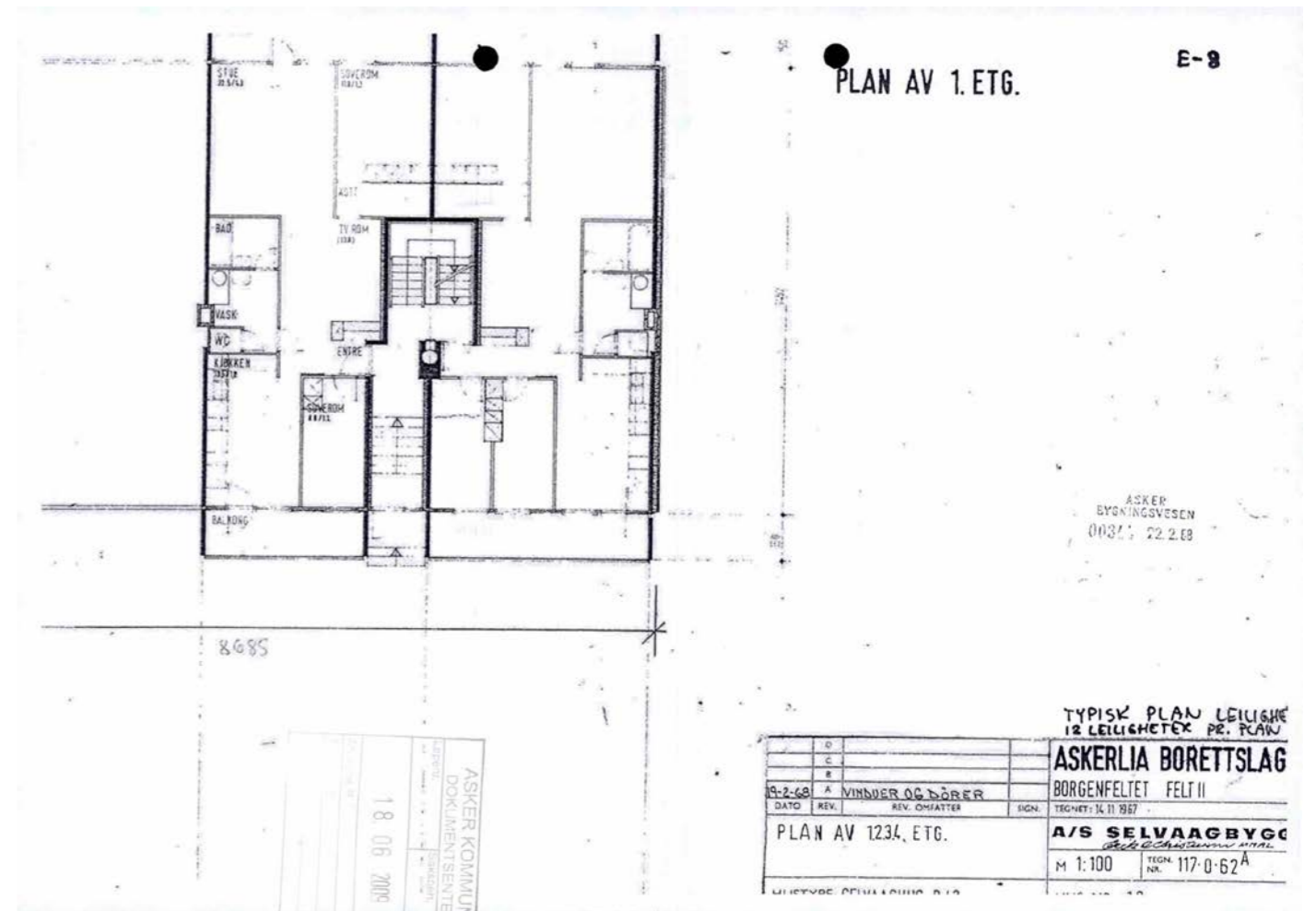
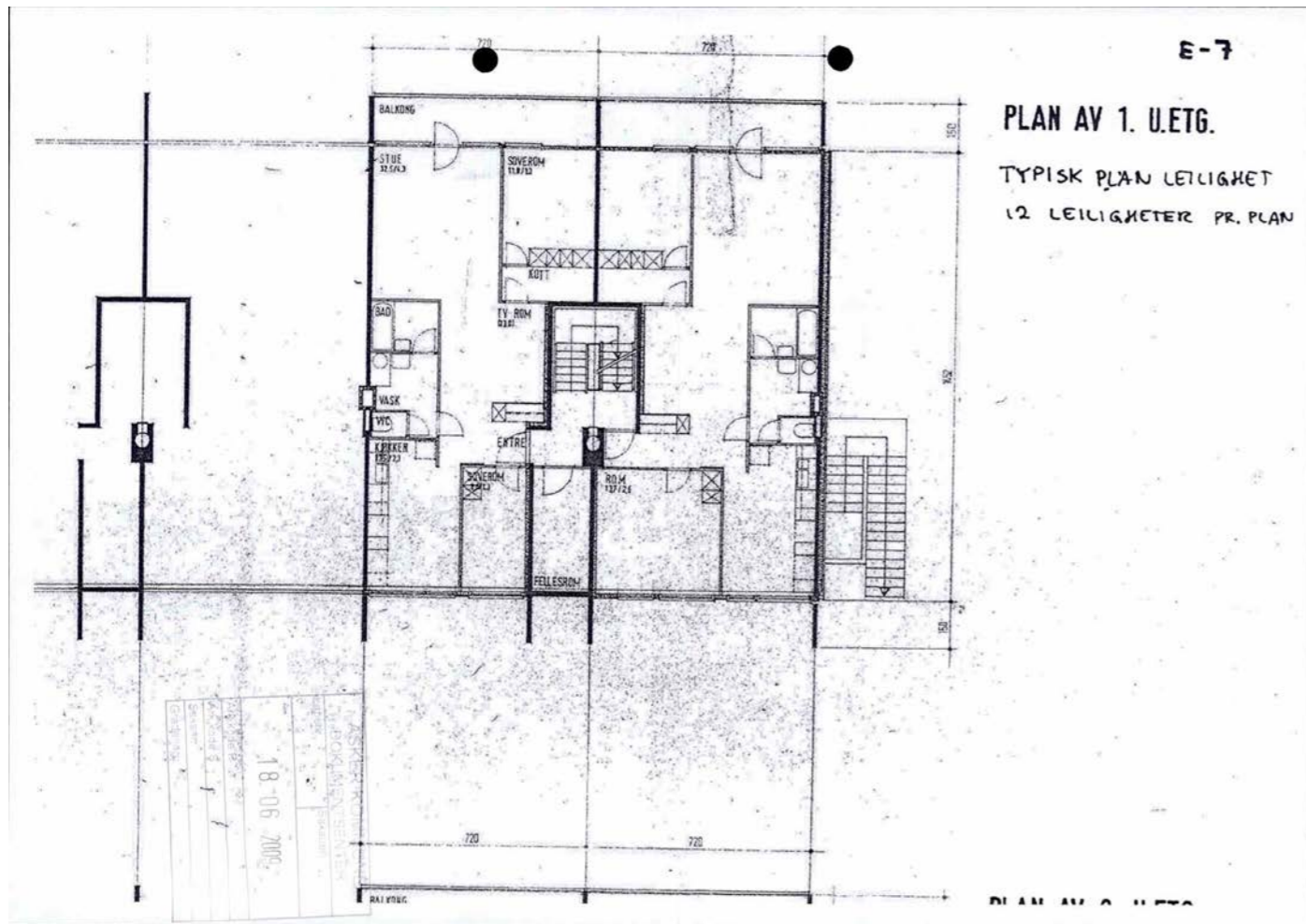


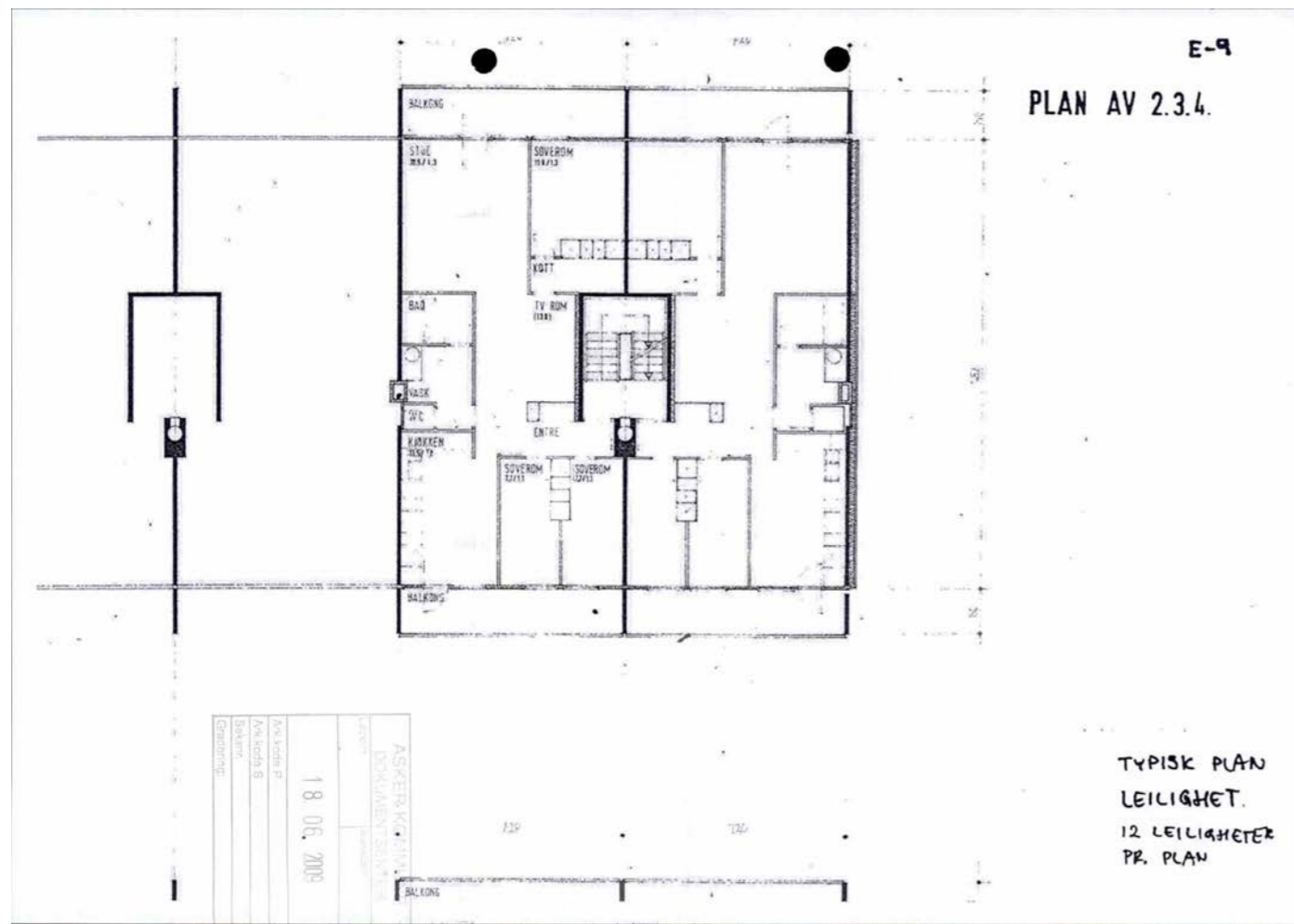
GAVLFASADE MOT SYD

ASKER KOMMUNE
 DOKUMENTSENTER
 18.06.2009

prosjekt	438 ASKERLIA	status	eksisterende forhold	skala	1:100	dato	13.03.09
type	NY KLEDNING GAVLFASADER	arkitekt	THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS	ark.no	438	tegner	E01
adresse	HADREVEGEN 89-99, 04R & 04R 731	adresse	BYGDY ALLÉ 5 2027 OSLO 2 22 55 88 70 FAX 22 55 83 10				
stedsnavn	ASKERLIA SAMale						







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 36m² regnes ikke med i tillatt bebygd areal.

For garasje med brutto grunnflate på mer enn 36m² medregnes overskytende areal i tillatt bebygd areal.

- 2.2 Gesimshøyden 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 gesimshøyde på inntil 6,5 m over ferdig planert terreng.
Gesimshøyden 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 gesimshøyde 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. gesimshøyde 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 Gesimshøyden 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 massedeponering, 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.

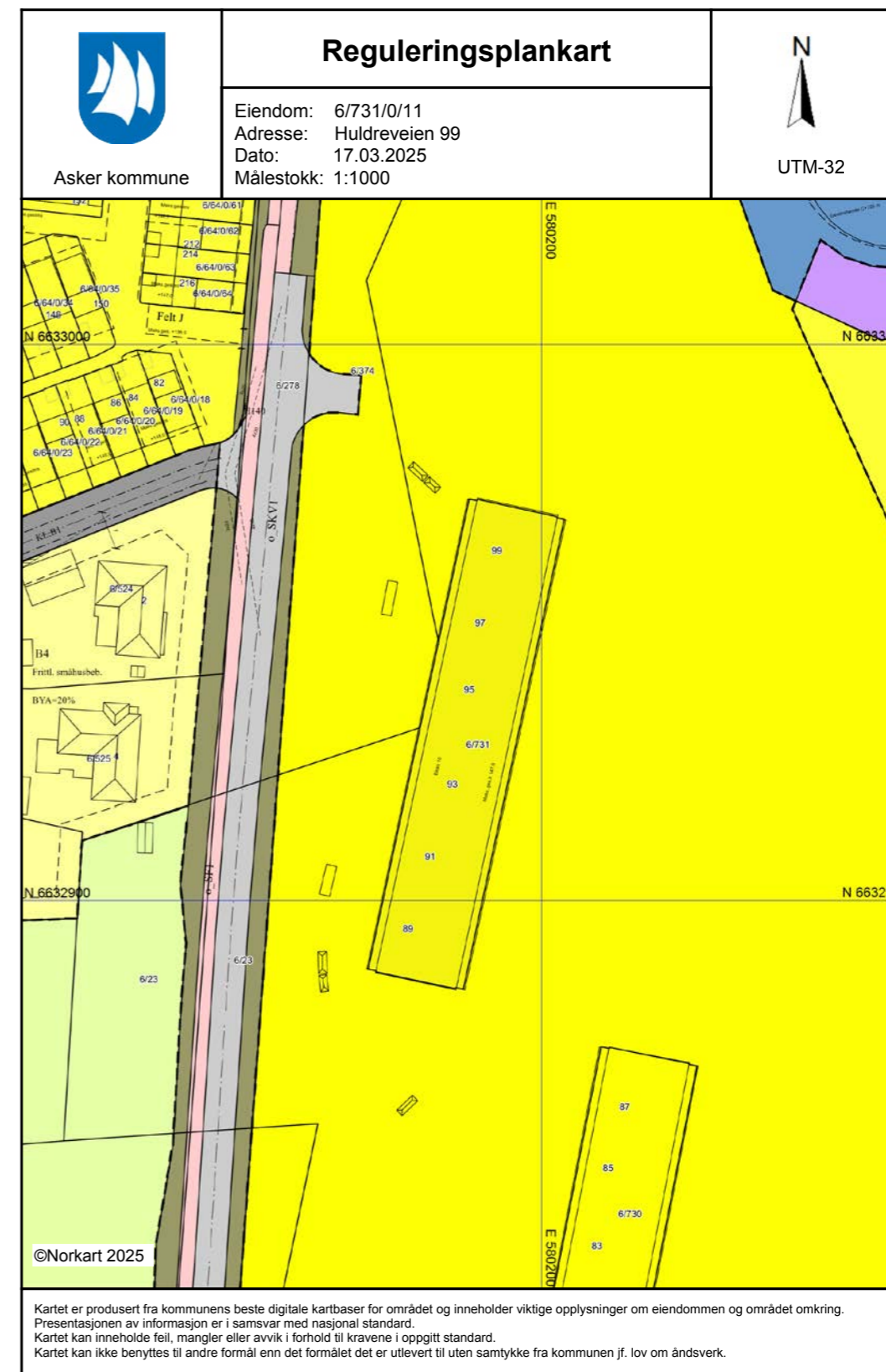
11.4 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiens planum.

Asker kommune, teknisk rådmann, 24. juli 1991

Karsten Krogsæter

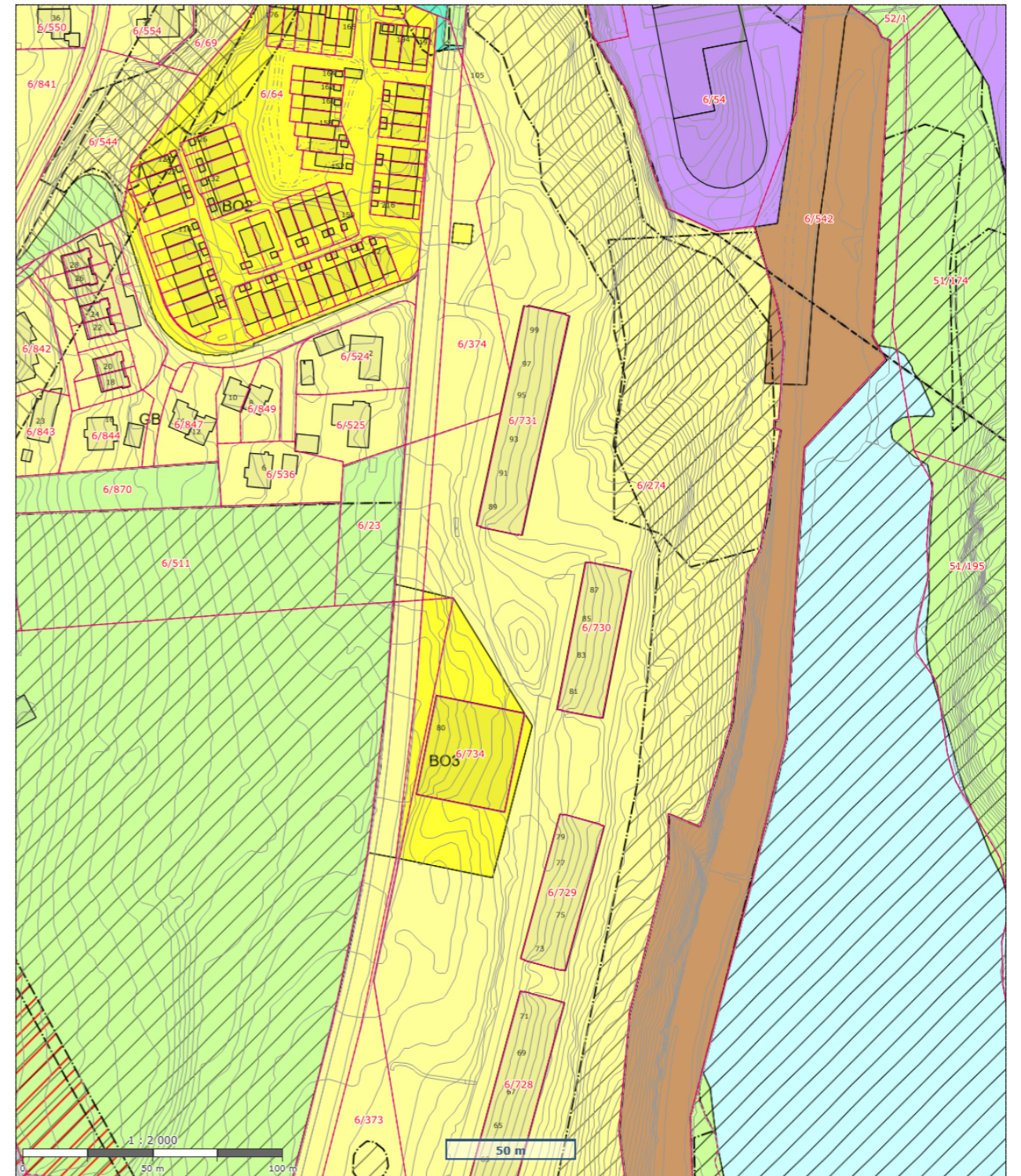
Per Chr. Hauge



Revidert Asker bygningsråd 13.08.91



Tegnforklaring

- Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985**
-  Frittliggende småhusbebyggelse
 -  Blokkbebyggelse
 -  Område for kontor
 -  Område for jord- og skogbruk
 -  Kjøreveg
 -  Grense for restriksjonsområde
 -  Frisiktsone ved veg
- Reguleringsplan PBL 2008**
-  Boligbebyggelse
 -  Kontor
 -  Kjøreveg
 -  Fortau
 -  Sykkelveg/-felt
 -  Annen veggrunn - grøntareal
 -  Sikringsone - Frisikt
- Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008**
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
 -  Planens begrensning
 -  Formålsgrense
 -  Byggegrense
 -  Regulert senterlinje
 -  Frisiktslinje
 -  Regulert kantkjørebane
 -  Målelinje/Avstandslinje
 -  Avkjørsel
 -  Påskrift feltnavn
 -  Påskrift reguleringsformål/arealformål
 -  Påskrift utnyttning
 -  Påskrift bredde
 -  Påskrift kotehøyde
 -  Påskrift plantilbehør



	<h2>Kommuneplankart</h2>	
	Målestokk: 1:2000 Dato: 25/3-2025 Format A4	

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

Kommuneplan - Arealformål

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

AZ KpBestemmelseOmråde

- 1110 - Boligbebyggelse - (eksisterende)
- 1110 - Boligbebyggelse - (framtidig)
- 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (eksisterende)
- 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (framtidig)
- 1300 - Næringsbebyggelse - (eksisterende)
- 2010 - Veg - (eksisterende)
- 2020 - Bane - (eksisterende)
- 3002 - Blågrønn struktur - (eksisterende)
- 5100 - LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - (eksisterende)
- 6001 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - (eksisterende)

Informasjon - Samferdselslinje

- Kyststi
- Kyststi (ikke bindende)

Matrikelnummer

- Matrikelnummer
- MatrikelnummermedSnr
- Matrikelnummer..

Eiendomsgrense

- Sikker eiendomsgrense
- Ikke sikker eiendomsgrense

Godkjent byggetiltak

- Godkjent byggetiltak

Eiendomsinformasjon

- Eiendom

Informasjon - Arealformål

-

Informasjon - Hensynssoner

-

Informasjon - Bestemmelsesområder

-

Informasjon - Juridiske linjer

- Juridiske linjer - klikkbare

Informasjon - Bestemmelsesgrense

- Toollip - bestemmelsesgrense

Bygningsinformasjon

- Bygning

Informasjon og plandokumenter

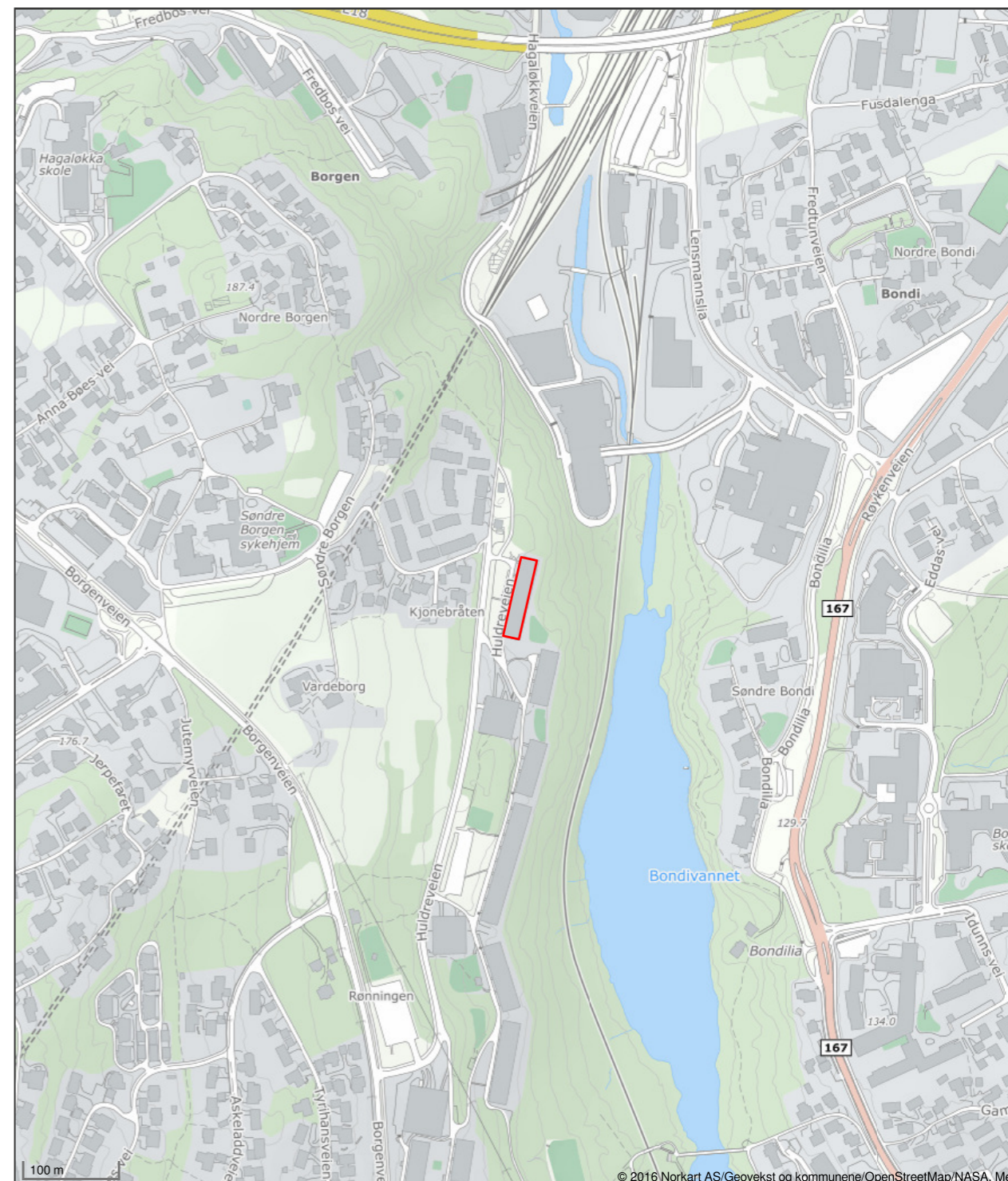
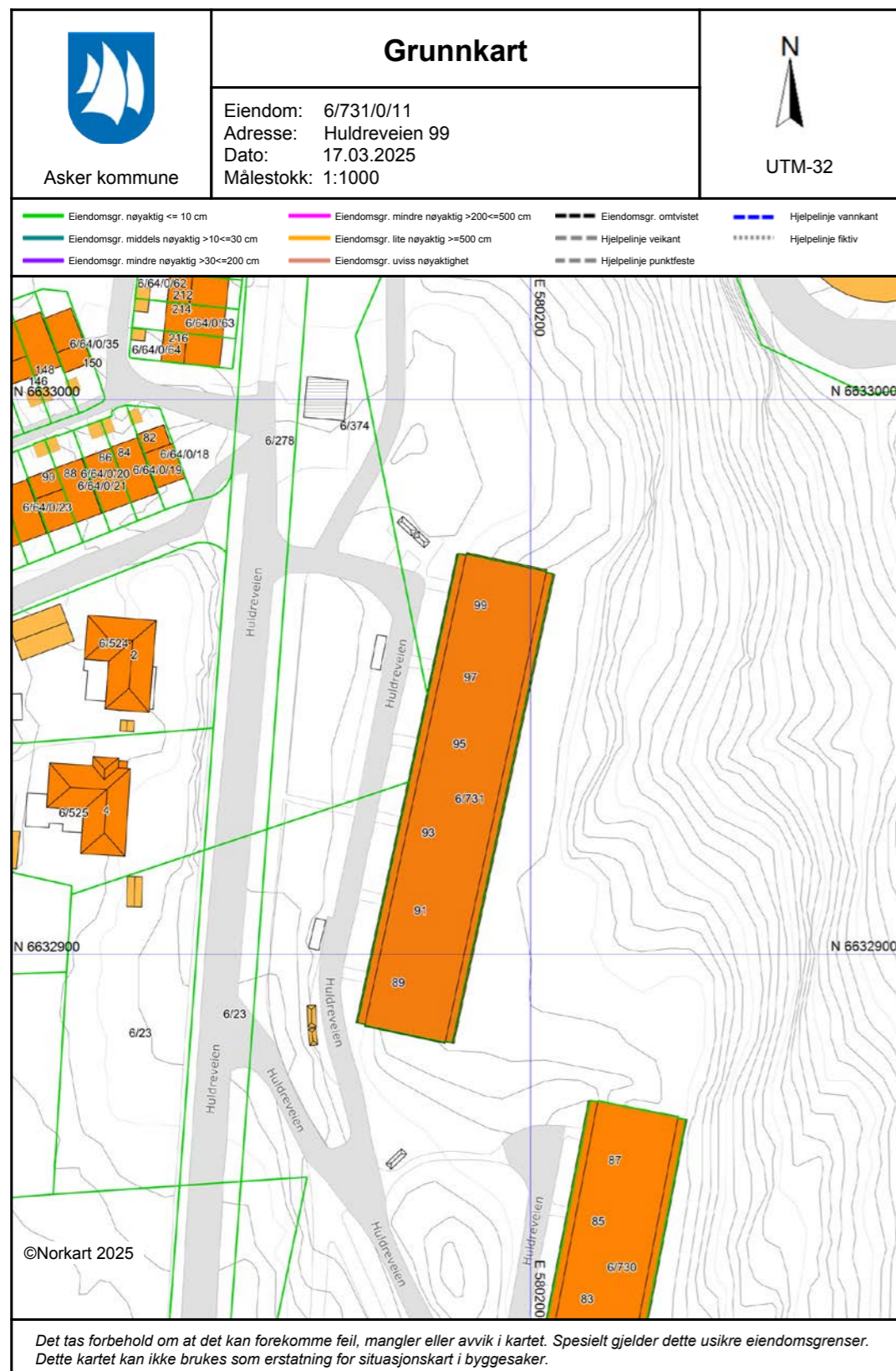
- Endelig vedtatt plan

Bakgrunnskart kommuneplan WMS



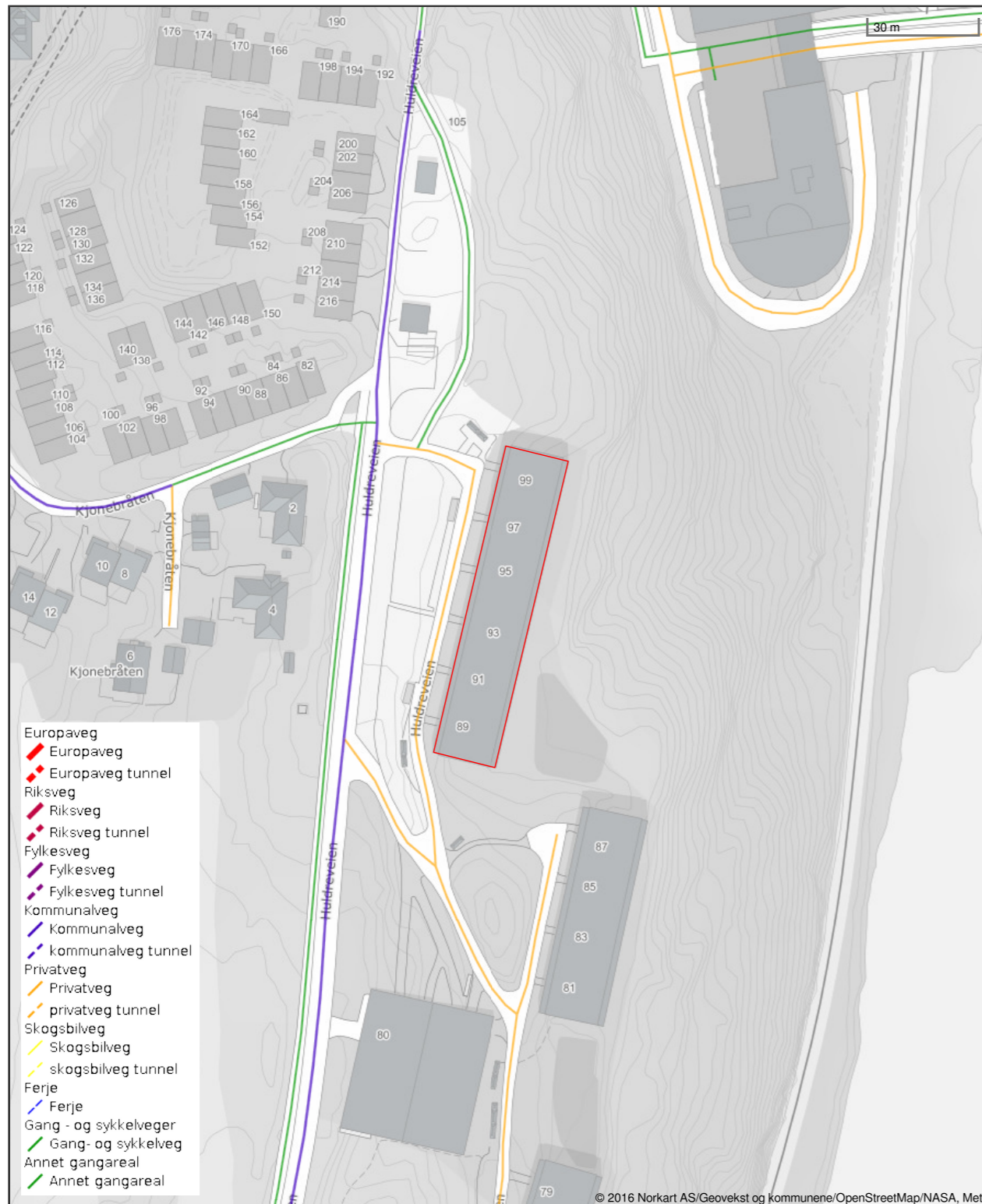


Oversiktskart for eiendom 3203 - 6/731//



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

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 6/731//



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.



Vedtatt av Asker kommunestyre 13. juni 2023
Oppdatert etter formannskapetets vedtak 4. juni 2024

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. Samfunnsikkerhet	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 friluftformål (LNFR).....	33
19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	36
BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER.....	37
20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø.....	37
21. Hensynssoner fare og sikring.....	38
22. Hensynsone infrastruktur.....	40
23. Båndleggingssoner.....	40
24. Bestemmelsesområder	41

Tillegg til bestemmelsene:

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

Innledning

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

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

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

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

1. Forholdet til vedtatte arealplaner

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

Følgende kommunedelplaner gjelder i Asker:

- Kommunedelplan for Båstø, 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 reguleringsplanens 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 strandsoner, kan det ikke utføres arbeid eller tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom og etablering av ny hovedbruksenhet, før området inngår i reguleringsplan.

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

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

2.2.1 Områder avsatt til byggeformål

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

- a. Tiltak som kan søkes uten krav til ansvarlig søker, med unntak av pbl. § 20-1, bokstav m.
- b. Tiltak unntatt søknadsplikt

c. Tiltak i/på eksisterende bygg, herunder også tilbygg.

d. Private/offentlig godkjente renseløsninger

e. Riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring.^{1,2}

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

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

2.2.2 Områder avsatt til fritidsbebyggelse og kombinert bolig- og fritidsbebyggelse

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

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

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

2. Se bestemmelse 11.1 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturminne.

3. 100-metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområde #6 på kommuneplanens arealplankart.

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

2.3.1 Utbygging i strid med gjeldende regulering

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

2.3.2 Opprettelse av ny grunneiendom eller arealoverføring i regulert boligområde

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6.1 Generelt

Kommunen kan kreve en samlet plan for flere eiendommer.

2.6.2 Krav om samlet plan for Øvre Hallenskog

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

2.6.3 Krav om samlet plan for Dikemarkområdet

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

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

2.6.4 Krav om ny samlet plan for Brønnøya

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

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

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

3.1.2 Vann- og avløpskapasitet:

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

3.1.3 Transportkapasitet:

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

3.1.4 Trafikksikkerhet

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

3.1.5 Utbyggingsrekkefølge Slemmestad

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

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

Opplysning:

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

3. Rekkefølgekrav

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

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

3.1.1 Sosial infrastruktur:

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

4. Utbyggingsavtaler

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

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

5. Definisjoner

5.1 Definisjoner (pbl. § 11-9, nr. 5)

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

6. Samfunnssikkerhet

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

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

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

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

6.1.2 Områdeskred

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Opplysning:

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

7. Teknisk infrastruktur

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

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

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

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

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

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

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

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

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

8. Vei, transport og parkering

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

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

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

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

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

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

9. Miljøkvalitet og forurensning

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

9.1.1 Klimagassberegning

Klimagassberegninger skal utarbeides ved:

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

9.1.2 Energiplan

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

9.1.3 Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser

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

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

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

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

9.3.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

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

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

9.3.2 Støysonekart

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

9.3.3 Krav til støyfaglig utredning i gul og rød støysone

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

9.3.4 Gul støysone – vurderingssone

9.3.4.1 Ny bebyggelse

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

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

9.3.4.2 Eksisterende bebyggelse

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

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

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

9.3.5 Rød støysone – forbudssone

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

9.3.5.1 Ny bebyggelse

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

9.3.5.2 Eksisterende bebyggelse

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

9.3.5.3 Avviksområder for støy

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

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

- 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 byggeteknisk forskrift
- Nødvendige utredninger, avveieringer 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:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.6.1 Byggegrense mot vassdrag:

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

a. Minste avstand 30 meter i områder avsatt til LNF

b. Minste avstand 20 meter i områder avsatt til byggeformål² og blågrønnstruktur.

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

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

a. Tiltak på eksisterende bygg som ikke medfører økning i BYA, utvidelse eller plassering nærmere vassdrag.

b. Vedlike hold av eksisterende og godkjent; anlegg, teknisk infrastruktur og vei,

c. Vedlikehold av eksisterende stier, og varsom tilrettelegging for natur opplevelser og friluftsliv.

d. Byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget¹, herunder også vedlikehold av eksisterende dammer, broer, flom- og erosjonssikring.

10.6.2 Vegetasjonsbelte:

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

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

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

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

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

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

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

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

a. Tiltak for tilrettelegging av offentlige; friområder, parker, kyststi, turstier, sanitæranlegg og HC-parkering, til allmenn ferdsel og bruk.

b. Påfylling av stedegen sandtype² på eksisterende offentlig sandstrand.

c. Regulert småbåthavn i tråd med bestemmelse 19.2

d. Regulert brygge eller molo i tråd med bestemmelse 10.8.1.

e. Gjenoppføring/reparasjon av tidligere godkjent brygge i tråd med bestemmelse 10.8.2.

f. Nyetablering, vedlikehold, flytting og fjerning av offentlige anlegg til navigasjonsmessig bruk.

g. Offentlig godkjente vann- og avløpsanlegg, forutsatt at disse ikke medfører søknadspliktige terrengendringer.

h. Tilbygg på inntil 8m² for sanitæranlegg når følgende vilkår er oppfylt:

1) Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg, og

2) det kan dokumenteres at sanitæranlegg ikke kan integreres i eksisterende bebyggelse, og

3) tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, i retning bort fra sjø, og

4) tilbygget har materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.

Nærmere sjø enn angitt byggegrense er det ikke tillat å fjerne vegetasjon, utenom normal skjøtsel. Verdifulle trær¹ skal bevares.

Opplysning:

1. *Se tillegg 4, definisjon av Verdifulle trær.*

2. *Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.*

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

10.8.1 Regulerte brygger

Oppføring av nye brygger og lignende tiltak tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 11.09.1993. I områder som omfattes av reguleringsplaner som åpner for oppføring av brygger og lignende gjelder følgende:

a. Det tillates én fastbrygge på maks 10 m² per eiendom med strandlinje.

b. Fastbrygger som oppføres langsetter sjøkanten skal ikke ta opp mer enn 6 meter av strandlinjen.

c. Der hvor det er langgrunt tillates i tillegg flytebrygge ut til sjødybde på 1,5 meter middelvannstand. Lengden på flytebryggen må ikke overstige 10 meter inkludert landgang, og bredden skal være maksimalt 2,4 meter.

d. Fastbrygger skal som hovedregel bygges som pelebrygge eller utkraget brygge.

e. Sprengningsarbeider tillates ikke

f. Støping i sjøbunn i form av tett konstruksjon/bølgebryter tillates ikke.

g. Molo, steinfyllinger og andre bunnmurte brygger er ikke tillatt, annet enn der det følger av reguleringsplan.

h. Utriggere tillates ikke.

i. Det er ikke tillatt å etablere rekkverk/levegger, lyssetting, flaggstenger eller andre privatiserende elementer på eller ved bryggen.

Bestemmelsen gjelder ikke regulert felles bryggeanlegg eller småbåthavn.

10.8.2 Etablerte brygger

Endring, riving og gjenoppføring av lovlig etablert brygge er tillatt på følgende vilkår:

a. Det kan dokumenteres at det er mindre enn 5 år siden bryggen ble skadet/ødelagt og fungerte etter sin hensikt.

b. Tiltaket medfører ikke utvidelse av opprinnelig godkjent brygge

c. Tiltaket ellers er i tråd med bestemmelse 10.8.1 Regulerte brygger, bokstav b, c, d, e, h og i.

10.8.3 Sandstrender

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

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

1. *Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.*

11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø

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

11.1.1 Ved nye tiltak og regulering

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

11.1.2 Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi

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

- 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 kulturminne²

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

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

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

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

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

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

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

12. Fellesbestemmelser til arealformål

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

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

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

12.2.1 Plassering og terrenginngrep

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

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

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

12.2.2 Andel grøntareal

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

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

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

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

12.3.1 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA)

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

12.3.2 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal lekeareal (MUA)

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

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

12.4.1 Byggegrense mot kjørevei

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

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

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

12.4.2 Byggegrense mot gang og sykkelvei

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

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

Avstand måles fra midtlinjen i gang og sykkelveien.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13.5.1 Frittliggende garasje eller uthus o.l.

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

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

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

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

13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet og sekundær boenhet.

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

13.4.1 Støttemur og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense.

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

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

14. Bestemmelser til småhusområder

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

14.1.1 Type bebyggelse:

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

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

Bestemmelsenes kapittel 14 gir rammer for bebyggelsens utnyttelse og utforming.

14.1.2 Terrengendringer utenfor byggverkets fotavtrykk

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

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

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

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

14.2 MUA krav (minste uteoppholdsareal) for frittliggende småhusbebyggelse

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

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

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

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

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

14.3.1 Boenheter¹

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

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

14.3.2 Utnyttelse

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

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

Følgende planer gjelder fortsatt mht. utnyttelse:

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

14.3.3 Høyder

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

- Gesimshøyde tillates inntil 7,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 9 meter.
- 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.
- 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:

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

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

- 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.
- Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 40% av bygningens BYA. Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.3.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

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

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

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

14.3.6 Parkering

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

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

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet.

2. Se bestemmelse 13.3 Sekundær boenhet.

3. Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.

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

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

14.4.1 Tilpasning til eksisterende bebyggelse

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

14.4.2 Boenheter¹

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

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

14.4.3 Utnyttelse

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

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

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

14.4.4 Høyder

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

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

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

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

14.4.5 Garasje bod, uthus og andre lignende bygninger

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

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

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

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

14.4.6 Parkering

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

14.4.7 Tak

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

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner.

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet.

2. Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.

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

4. Se tillegg 4 definisjon av bebyggelsesstruktur.

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

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

14.5.1 Boenheter¹

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

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

14.5.2 Utnyttelse

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

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

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

14.5.3 Høyde

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

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

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

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

14.5.4 Tak

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

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

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

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

- 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.
- Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 m²

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

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

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

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

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

14.5.6 Parkering

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

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

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

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

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

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

15.1.1 Byggeformål BA1

Innenfor BA1 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet. Eksisterende detaljhandelsvirksomhet kan opprettholdes.

15.1.1.1 Byggeformål BA1.1 (Føyka)

Det tillates bruk etter 15.1.1 Minimum 50% av Føyka-området (regulert delfelt I, II og IV) skal være fri for bebyggelse og tilrettelagt for rekreasjon og fysisk aktivitet.

15.1.2 Byggeformål BA2

Innenfor BA2 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet, samt arealer for plasskrevende varehandel.¹

15.1.3 Byggeformål BA3

Innenfor BA3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet.

15.1.4 Byggeformål BA4

Innenfor BA4 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.

15.1.4.1 Byggeformål BA4.1 Sosiale boformer (felt SL14, felt ÅN3)

Innenfor BA4.1 kan det etableres offentlig eller privat tjenesteyting som omfatter boliger med sosiale boformer for eldre, eller personer med nedsatt funksjonsevne.

Øvre Hagen gård, felt ÅN3, tillates bygget om til boliger innenfor eksisterende bebyggelse.

Gårdstunet skal opprettholdes og anlegget tilpasses kulturlandskapet.

Eksisterende terreng og vegetasjon skal inngå som et aktivum i bofelleskapet.

Nødvendige tiltak skal iverksettes slik at tilstøtende landbruksarealer skjermes og landbruksdrift kan pågå uforstyrret.

15.1.4.2 Byggeformål BA4.2 (Blakstad sykehus og Vettre)

Innenfor BA4.2 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.²

Ved ny regulering av Vettre hotell, skal det inn mot Løkenesskogen naturreservat avsettes en buffersone som sikrer naturmangfold, landskap og avrenning i naturreservatet.

15.1.4.3 Byggeformål BA4.3 (Tronstad)

Innenfor BA4.3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, herunder museumsvirksomhet.

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel
2. Se rekkefølgekrav i bestemmelse 3.1.3.c

16. Bestemmelser til andre byggeområder

16.1 Fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 3, 5 og 6)

16.1.1 Grunneiendom

I områder avsatt til fritidsbebyggelse eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF er oppdeling av eksisterende grunneiendom ikke tillatt.

16.1.2 Fritidsbebyggelse utenfor 100 metersbeltet langs sjø¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, tillates oppføring av én fritidsbolig på eksisterende ubebygget tomt og utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til fritidsbebyggelse utenfor 100-meterbeltet langs sjøen, eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF. Tillatelse kan gis under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

Utvidelse av eksisterende fritidsbolig kan ikke medføre opprettelse av ny boenhet på tomten. Grad av utnytting skal ikke overskride %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal overskrider ikke 125 m².

Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

d. Utebelysning

Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

16.1.3 Fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrensen mot sjø¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan tillates kun tilbygg på inntil 15 m² på eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF og fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrense mot sjø, dersom følgende er oppfylt:

a. Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Samlet BYA på tomten overskrider ikke 125 m² inkludert tilbygget.

c. Tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, og i retning bort fra sjø.

d. Eksisterende bebyggelse og tilbygg skal ha materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.

e. Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

f. Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

Opplysning: Se bestemmelse 2.2 Unntak fra plankrav, og bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø

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

16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBF) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3 og 5)

Innenfor KBF tillates bolig- og fritidsbebyggelse. Fritidsbebyggelse i tråd med reguleringsplan/bestemmelsene i punkt 16.1, og boligbebyggelse i tråd med reguleringsplan.

16.2.1 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig

Innenfor KBF kan eksisterende fritidsbolig bruksendres til helårsbolig, under følgende forutsetninger:

- Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- Boligen har opparbeidet adkomst i tråd med den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm, eller i henhold til regulert standard.
- Det er opparbeidet trygg skolevei³ med maksimal gangavstand på 4 km til barneskole eller etablert skoleskysstilbud.
- Boligen har renovasjonsløsning i henhold til enhver tid gjeldene forskrift om renovasjon.²

For Brønnøya gjelder i tillegg kravene i punkt 16.2.2.

16.2.2 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig, og andre tiltak på Brønnøya

Det skal utarbeides en samlet reguleringsplan for Brønnøya, i tråd med 2.6.4. Det tillates ikke bruksendringer til boliger eller andre tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor kartlagte naturtyper (hensynssoner H560_2 og H560_3), før ny reguleringsplan er vedtatt, jf. 2.6.4.

Utenfor hensynssonene H560_2 og H560_3 må nye tiltak være i tråd med gjeldende reguleringsplan. Ikke bebygde tomter kan kun bebygges med fritidsbolig.

Ny reguleringsplan kan åpne for at eksisterende fritidsbolig innenfor området avsatt som KBF kan bruksendres til helårsbolig under følgende tillegg til 16.2.1:

- Hensynet til naturverdier skal sikres.
- Utnyttelsen for boliger og fritidsboliger skal være lik, inntil 70 m² BRA og med et frittliggende uthus på inntil 15 m² BYA.
- Utsprenging av kjellere tillates ikke.

16.2.3 Veier og stier på Brønnøya

Veienes og stienes nåværende standard forutsettes opprettholdt.

Opplysning: Se bestemmelse 16.1 om fritidsbebyggelse.

- Se Forskrift om renovasjon, Asker kommune
- Se tillegg 4, definisjon av trygg skolevei

16.3 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 5 og 8)

I områder avsatt til sentrumsformål skal himlingshøyde i bebyggelsens første etasje langs strøgsgater¹ ha høyde minimum 4,5 meter, og arealbruken skal være utadvendt.

Gater (kommunal vei og fylkesvei) gjennom sentrumsformål (jf. temakart areal og transport) skal primært utformes med gatepreg og inkludere gode løsninger for busstransport, samt separate anlegg for syklist og fotgjengere. Det skal legges særskilt vekt på trafikksikre løsninger for fotgjengere.

Utbygging skal tilpasses de ulike tettstedenes særpreg og identitet. Type bebyggelse og tjenester som skal planlegges skal drøftes med aktører i lokalsamfunnene. Nye planer skal utformes i nært samarbeid med lokalmiljøene i tettstedet.

Opplysning: Se bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, punkt 9.3.5.3 Avviksområde for støy.

- Se tillegg 4, definisjon av strøgsgate.

16.4 Næringsbebyggelse (NA, NB, NC, ND, NE) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 5)

16.4.1 Næringsformål NA1

Innenfor næringsbebyggelse NA1 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet detaljhandel og større kontorvirksomheter.

16.4.2 Næringsformål NA2

Innenfor næringsbebyggelse NA2 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.1.2 Helse-næring NA2.1

Innenfor næringsbebyggelse NA2.1 kan det etableres arbeidsintensive helserelevante virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.3 Næringsformål NB1

Innenfor næringsbebyggelse NB1 kan det kun etableres transportbedrifter, verksteder, lagerhaller, bygg- og anleggsvirksomheter, ikke-støyende industrivirksomheter samt plasskrevende varehandel.¹

16.4.4 Næringsformål NB2

Innenfor næringsbebyggelse NB2 kan det kun etableres verksteder, transportbedrifter, lagerhaller og Samleterminal, bygg- og anleggsvirksomheter, samt ikke-støyende industrivirksomheter.

16.4.4.1 Kystkultursenter NB2.1

Innenfor område avsatt som NB2.1 på Nærnes 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.

- Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel

16.5 Andre typer anlegg (ATA) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 5)

16.5.1 Byggeformål ATA1

Innenfor ATA1 tillates uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser. Mottak og deponi av masser, og eventuelle bygningsmessige tiltak, skal ikke vanskeliggjøre framtidig utvinning av mineralske ressurser innenfor området.

16.5.1.1 Byggeformål ATA1.2 Follestad

Området kan brukes i tråd med 16.5.1. I tillegg kan området benyttes til idrettsformål.

16.5.1.2 Byggeformål ATA1.3 Stokkeråsen

Innenfor ATA1.3 kan det deponeres snø, under forutsetning av at området reguleres. Snødeponi må omsøkes og være i tråd med forurensingsloven.

16.5.2 Byggeformål ATA2

Innenfor ATA2 kan det tillates mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser.

16.5.3 Byggeformål ATA3

ATA3 er avsatt til areal for transformatorstasjoner.

16.5.4 Byggeformål ATA4

ATA4 er avsatt til areal for infrastrukturanlegg.

Opplysning: se også bestemmelse 10.1

16.6 Fritids og turistformål (FC og FT) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3 og 5)

16.6.1 Fritidsbebyggelse FC (Ramton, Solbergstøa, Knattvoldstranda og Rødtangen)

Innenfor FC tillates campingplass med tilhørende service.

16.6.2 Fritidsbebyggelse FT (Verpen)

Innenfor FT tillates utleiehytter og annen turistnæring.

16.7 Idrettsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3, 5 og 6)

16.7.1 Avgrunnsdalen

Området kan tillates benyttet til skyteanlegg med tilknyttede aktiviteter. Området skal være åpent for allmenheten når anlegget ikke er i aktiv bruk.

16.7.2 Vardåsen

Innenfor området kan det etableres idrettsanlegg under forutsetning av at:

- Området reguleres
- Eksisterende stier ivaretas i reguleringsplan.
- Det ikke foretas inngrep i Barlindbekken
- Kartlagte naturtyper i området sikres mot inngrep gjennom reguleringsplan.

16.8 Råstoffutvinning (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3, 5 og 6)

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

17. Grønnstruktur

17.1 Grønnstruktur (pbl. §§ 11-7, nr. 3, 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10)

Innenfor område for grønnstruktur (også vist med Sosi-kode 3002 Blå/grønnstruktur i arealplankartet) skal vegetasjon bevares på en måte som sikrer sammenhengende grønnstruktur og grønne lunger. Det tillates skånsom tilrettelegging for turstier (traseer for ferdsel til fots med bruksbredde på inntil 1,5 meter), naturlekeplasser og friluftsliv, samt lettere, nødvendig skjøtsel av vegetasjon. Terrengendringer er ikke tillatt.

17.2 Friområder (pbl. §§ 11-7, nr. 3 og 11-9, nr. 6)

Innenfor friområder tillates tiltak som styrker allmenhetens bruk av området for natur- og friluftsopplevelser.

18. Landbruks-, natur og friluftformål (LNFR)

18.1 Fellesbestemmelser LNFR- områder (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

I områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk¹ (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNFR-spredd bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse², gjelder følgende:

18.1.1 Nye bygninger og tiltak i LNFR områder

Oppføring av nye frittliggende bygninger, andre konstruksjoner og anlegg, eller massedeponier, som ikke er ledd i stedbunden næring (ref. H-2401 "Gården som ressurs") er ikke tillatt. Det samme gjelder oppdeling av eksisterende grunneiendom til formål som ikke er ledd i stedbunden næring. Unntak følger av bestemmelser 18.2, 18.3 og 18.4 nedenfor.

Oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg tillates ikke på dyrket eller dyrkbar mark, eller i områder med produktiv skog eller myr, med mindre annet følger av jordloven.

Nye tiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som allé beplantning, tuntrær og andre karakteristiske enkelt trær, åkrer, slåtteeenger, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier, tufter, andre spor etter eldre bosetning og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

18.1.2 Etablering av adkomst og avkjørsel

Nye adkomster og adkomst til nye eiendommer skal godkjennes av veieier.

18.1.3 Nedslagsfelt drikkevann³

Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse til tiltak innenfor nedslagsfeltet. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssone H110, skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Det skal sendes inn hogstmelding ved hogst innenfor nedslagsfeltet/sikringssonen. Ved landbrukstiltak som berører sikringssone H110, herunder maskinell hogst/planting skal det innhentes uttalelse fra vannverkseier.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, i tråd med klausuleringsbestemmelser eller etter annet lovverk. Bestemmelsen gjelder ikke for Brjør vann med tilhørende nedslagsfelt.

18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder (Røyken næringspark felt D)

Områdene er avsatt som LNF og landskapet skal reetableres/tilbakeføres. Områdene kan gjenfylles for å tilpasse tilstøtende områder, beplantes med stedegen vegetasjon, og tilrettelegges for friluftsliv. Tiltak for slik reetablering er unntatt fra det generelle byggeforbudet i 18.1.1

Opplysning:

- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
- LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.
- Se bestemmelse 21.1 om hensynssone drikkevann, og 19.4 om vern av sjø og vassdrag (Drikkevann)

18.2 LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk¹ (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

18.2.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk, under følgende forutsetninger:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b,c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

- Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- Grad av utnyttning for boligbebyggelsen skal ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 300m² BYA.
- eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
- Krav til biloppstillingsplasser utover garasje plasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
- I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.
- Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til gjeldende vei- og gatenorm².
- Nye tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluft- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

Bestemmelsen gjelder ikke for tomter med areal på inntil 2000m² som er bebygget med bolighus, rammen for utvidelse av slik bebyggelse følger av bestemmelse 18.3.1.

18.2.2 Terrengendringer og deponering av masser

Større terrengendringer som utfylling, oppbevaring utover 300m³ eller uttak av masser som ikke inngår i «gården som ressurs» må følge av reguleringsplan. Krav om reguleringsplan gjelder ikke terrengendringer som er unntatt søknadsplikt etter pbl. § 20-5.

Mindre justering av eksisterende fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeiter med mindre utfylling av rene masser (maks 10000m³) for å forbedre dyrkingsforhold og øke dyrket areal på dårlig arrondert jord tillates også uten reguleringsplan. Søknad sendes til landbrukskontoret.

Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6; 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.

- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
- Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

18.3 LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse(pbl. §§ 11-7,nr. 5, 11-9 nr. 3, 5 og 6, og 11-11, nr. 2)

18.3.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse, og for tomter på under 2000m² beliggende i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b,c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse

- Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 200m² BYA.
- Eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
- Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
- I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

c. Boenheter

Tomten kan inneholde inntil én hovedbruksenhet, samt én integrert sekundær boenhet på inntil 60 m² BRA + bodareal på inntil 5m² BRA, og garasje. Areal til overbygget parkering medregnes i maksimal størrelse av sekundær boenhet.

d. Uteoppholdsareal

- Uteoppholdsareal for hovedbruksenhet skal være minimum 200 m², hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal.
- Uteoppholdsareal for sekundær boenhet skal være minimum 30 m²
- Uteoppholdsareal skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstillende nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
- Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3.
- 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

- 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.
- Garasjer tillates med gesimshøyde inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 4,5 meter.
- Garasje/uthus skal være tilpasset hovedhuset.
- Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Bebyggelse på gårdstun skal tilpasses tunstruktur og øvrig bebyggelse.

g. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

h. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluft- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse

Det tillates ikke nye fritidsboliger i LNF områder med spredt bebyggelse. Eksisterende fritidsboliger kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4- og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

1. Utvidelse av eksisterende fritidsbolig ikke medfører opprettelse av ny boenhet på tomten.
2. Grad av utnytting ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal ikke overstige 125 m².
3. Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumentert sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

d. Utebelysning

Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

f. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluft- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.3 Bruksendring

Eksisterende fritidsbolig kan bruksendres til helårsbolig under de forutsetninger som følger av bestemmelse 16.2.1 Felt KBF.

Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.

1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.

2. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.

18.4 LNFR- areal for spredt næringsbebyggelse – LNFR Rødbysætra (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 11-11, nr. 2)

Innenfor området avsatt til LNF spredt næringsbebyggelse felt LNFR Rødbysætra tillates næringstiltak knyttet til naturopplevelser, undervisning og overnatting. Slike tiltak omfattes ikke av det generelle byggeforbudet i 18.1. Før området inngår i reguleringsplan kan samlet BYA på eiendommen ikke overstige 700 m², hvor av 200 m² skal være biloppstillingsplass.

Opplysning:

1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.

19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

19.1 Farled (hoved- og biled) (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

I farled er det ikke tillatt med tiltak eller inngrep som vanskeliggjør for, eller kommer i konflikt med, bruken som farled.

Opplysning: Forbudet gjelder bl.a. tiltak som bøyer og dumping av masse eller gjenstander. Søknad om tiltak skal behandles av Kystverket etter havne- og farvannsloven.

19.2 Småbåthavn (jf. pbl. §§ 11-7, nr. 6, 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

Innenfor område avsatt til småbåthavn med tilhørende strandsone er det tillatt med reparasjon/vedlikehold på eksisterende godkjente bygninger og anlegg, forutsatt at dette ikke medfører utvidelse eller endring.

Det tillates riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring. Småbåthavnens land- og bryggeanlegg skal være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

Etablering av småbåthavn tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

Opplysning: Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø, og 2.1 krav om reguleringsplan.

19.3 Friluftsområde i sjø (pbl. §§ 11-7, nr. 6 og 11-11, nr. 3 og 5)

Innenfor området avsatt til friluftsområde i sjø tillates tilrettelegging for allmenhetens bruk av området.

19.4 Drikkevann (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

Det er følgende drikkevannskilder i Asker kommune:

Setervannet, Sandungen, Striglevann og Husebyvannet. Bjørvann er krisevannkilde.

Drikkevannskildene er gitt arealformål drikkevann i arealplankartet, og nedslagsfeltet for de aktuelle vannene er merket med sikringssone H110 nedslagsfelt drikkevann, med tilhørende bestemmelser i 21.1 og 18.1.3.

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø

20.1 Hensynssone landskap (villalandskap), H550 (pbl. §§ 11-8, c og 11-9, nr. 5 og 6)

For områder med hensynssone villalandskap (H550_2) fremgår utnyttelsesgrad av bestemmelse 14.3.2 og 14.4.3.

20.2 Hensynssone bevaring naturmiljø, H560 (pbl. §§ 11-8, bokstav c og 11-9, nr. 5 og 6)

20.2.1 Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1

Innenfor hensynssone H560_1 tillates ikke tiltak som forringer miljøkvaliteten i sjø og vassdrag, jf. bestemmelse 10.6. Til byggesøknad skal det dokumenteres at tiltaket ikke reduserer miljøtilstanden i sjø og vassdrag, og eventuelt redegjøres for hvilke avbøtende tiltak som må gjennomføres.

20.2.2 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_2

Innenfor hensynssonen H560_2 skal naturområder og naturtyper av høy verdi ivaretas og sikres mot inngrep. Vegetasjon skal bevares.

Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssonen H560_2, skal en fagkyndig biolog kartlegge naturverdier og vurdere eventuelle avbøtende tiltak og eventuelle avbøtende tiltak skal sikres gjennomført. Dette gjelder ikke for reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2010.

20.2.3 Bevaring naturmiljø – Naturverdier H560_3

Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Naturmangfoldloven og kartlagte naturtyper etter NiN- registreringer skal bevares og sikres

gjennom fremtidig planlegging/regulering. I ny reguleringsplan for Brønnøya skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres. Områder med naturtyper skal sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Skjøtsel på og bekjempelse av fremmede arter må sikres gjennom bestemmelser ved regulering. Det skal også innarbeides i reguleringsbestemmelser at rigg- og anleggsområder ikke tillates i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres, jf. oppdatert temakart - natur i Asker kommunes kartbase (Asker-kart) og Miljødirektoratets kartdatabase;

<https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/naturbase/>

Opplysning: Se bestemmelse 10.5 Naturmangfold om krav til naturtypekartlegging og R 20.2 om kartgrunnlag.

1. Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.

20.3 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570 (§ 11-8, bokstav c)

20.3.1 Bevaring kulturmiljø H570_1

I bevaring kulturmiljø H570_1 skal nye tiltak tilpasses eksisterende kulturmiljø og landskap. Verneverdig bebyggelse, spor etter tradisjonell landbruksdrift, og andre kulturminner skal søkes bevart. Trerekker og verdifulle trær¹ skal bevares.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

Ferdsl som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet er ikke tillatt.

Første ledd, første setning gjelder ikke for tiltak som omfatter jernbaneteknisk infrastruktur.

20.3.2 Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3

Innenfor området Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3 gjelder følgende:

- Stedets egenart og særpregede kulturmiljø skal opprettholdes.
- Alle tiltak innenfor hensynssonen skal ta hensyn til kulturmiljøet, herunder dynamittfabrikken, de verneverdige bolighusene og Kongsdelene kirke.
- Alle bolighus med tilhørende uthus bør bevares.
- Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at det er tatt et helhetlig hensyn til kulturmiljøet. Kommunen skal innhente uttalelse fra Viken fylkeskommune.

20.3.4 Hensynssone historisk veifar H570_4

Veifarene skal bevares. Ved skogsdrift og andre tiltak skal veifarene sikres mot skade innenfor hensynssonen. Veifarene skal ryddes, holdes åpne, og være tilgjengelig for ferdsel.

Opplysning: 1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

21. Hensynssoner fare og sikring

21.1 Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann, H110 (pbl. § 11-8, bokstav a, § 11-11 nr. 6)

21.1.1. Forbud mot tiltak

Innenfor sikringssonen tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd, unntatt tiltak på eksisterende bygninger. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse innenfor nedslagsfeltet. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssonen skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder klausuleringsavtaler. Forbudet i første ledd, første setning, gjelder ikke landbrukstiltak, slike tiltak innenfor nedslagsfeltet reguleres av bestemmelse 18.1.3.

21.1.2 Forbud mot ferdsel og aktiviteter ved drikkevannkildene¹:

Innenfor sikringssonen er det forbudt med all ferdsel og aktiviteter som kan medføre at drikkevannet blir forurenset. Følgende er uansett ikke tillatt:

- All ferdsel på og i vannet/drikkevannskilden, herunder også bading, vading, skøyter, båt, kajakk etc. (Forbudet gjelder også husdyr.)
- Fisking, pilking etc.
- Vasking av gjenstander
- Slå leir/raste (telt, hengekøye, brenne bål, campingvogn mv.) nærmere vannkanten enn 50 meter.
- Etterlate seg søppel/avfall
- Riding nærmere vannkanten enn 100 meter
- Utslipp av helseskadelige vesker og stoffer (fra f.eks. maskiner, biler, campingvogner eller lignende, ved vask, reparasjon, oljeskift etc.)

Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt. Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder bruk av båt i forbindelse med oppsyn av drikkevannskilden.

Forbudet gjelder for arealformålene LNFR, LNFR-spredd bebyggelse og vern av sjø og vassdrag(drikkevann).

Første ledd, punkt a-d og f, gjelder ikke for Brjør vann med tilhørende nedslagsfelt.

Opplysning:

1. Drikkevannskildene er gitt arealformålet Vern av sjø og vassdrag, hvilke av vannene innenfor hensynssonen som er drikkevannskilder fremgår av bestemmelse 19.4.

21.2 Sikringssone tiltak under terrengnivå, H190_1 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.2.1 Veitunell

Innenfor sikringssone for tiltak under terrengnivå, H190, gjelder bestemmelser i gjeldende kommunedelplan sin helhet (E18 og E134).

21.2.2 Jernbanetunnel

Innenfor sikringssone Jernbanetunnel, H190, kan det ikke foretas boring uten positiv uttalelse fra Bane Nor.

21.3 Faresone flom, H320 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor området angitt som faresone flom (H320) skal det foretas redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

21.4 Faresone ras og skred (kvikkleire), H310 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone ras og skred (kvikkleire) (H310) skal det foretas og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

Opplysning: Se byggt teknisk 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:

- 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.
- 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 hensynsone 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 hensynsone 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. **Avviksone støy - Avvikstøy #1**, jf. bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, bestemmelse 9.3.5.3 Avviksområder for støy.
2. **Dikemark – Dikemark #2**, jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
3. **Øvre Hallenskog – Øvre Halenskog #3** jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
4. **Slemmestad kommunedelplan – Slemmestad kdpl #4**, jf. bestemmelse 3.1 Rekkefølgekrav.
5. **Ny Røykenvei – Ny røykenvei #5**, jf. bestemmelse 8.3
6. **100 m belte – 100m belte #6**, jf. bestemmelser; 2.2 Unntak fra plankrav, 14.1 Boligområder, 16.1 Fritidsbebyggelse, 18.2 og 18.3 LNFR.
7. **Prioriterte vekstområder – Pri vekstomr #7**, jf. bestemmelse 13.1 Feltutbygging.
8. **Nullvekst nord – Nullvekst nord #8**, jf. bestemmelser; 3.1 Rekkefølgekrav, 8.2 Parkeringsnorm.
9. **Nullvekst syd – Nullvekst sør #9**, jf. bestemmelser; 8.2 Parkeringsnorm.
10. **Bestemmelsesområde landskapsreparasjon # 10**, jf. bestemmelse 18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 6, Bruksnummer 731, Seksjonsnummer 11 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret Data uthentet 17.03.2025 kl. 15.14
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk Oppdatert per 17.03.2025 kl. 15.13

Adresse (r) :

Gateadresse: **Huldreveien 99**
Gatenr: **1042**
Kommune: **ASKER**
Postkrets: **1388 BORGEN**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1999/18243-11/100 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

2013/51449-15/200 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

2020/3520014-12/200 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

1965/4644-35/100 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

2019/1286319-1/200 30.10.2019 **HJEMMEL TIL FRAMFESTE**
21:00
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Skifteoppgjør
BØHN JØRGEN
FØDT: 25.03.1971

Påtegning til hjemmel:

1969/4891-1/100 20.06.1969 **EKTEPAKT U/HJ.OVERGANG**
GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2013/51449-15/200
GJELDER: **FLYGIND BENTE**
FØDT: 28.03.1947
EKTEPAKT / SÆREIE-BESTEMMELSE

2020/3520014-26/200 21.12.2020 **SÆREIE IFØLGE TESTAMENT**
21:00
GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
2020/3520014-12/200
GJELDER: **HAGEMANN CHRISTIAN FREDRIK OTTO**
FØDT: 14.03.1966
GJELDER: **JOHANNESSEN SONJA ELISABETH**
FØDT: 16.07.1960

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutten eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

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

1988/10942-6/100 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

1988/10942-6/100 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

GRUNNDATA

1988/10942-2/100 06.04.1988 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 660/63060
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 072 SEKSJONER

1991/33832-1/100 24.12.1991 **GRENSEJUSTERING**
Areal 1.519,1 m2
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1991/33832-2/100 24.12.1991 **MÅLEBREV**
Areal 1.519,1 m2
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/1482920-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0220 GNR: 6 BNR: 731 FNR: 0 SNR: 11

2024/70694-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 3025 GNR: 6 BNR: 731 FNR: 0 SNR: 11

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som
tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte
prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



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 eignedom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. Veggglamper, 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-
megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Huldreveien 99
1388 BORGEN

Meglerforetak: Aktiv Asker
Saksbehandler: Christian Thordén Salvesen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet 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: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre