

A photograph of a balcony at dusk. The balcony is furnished with a dark grey sofa and a wooden coffee table. The sofa has a blue fur throw, a mustard yellow pillow, and a patterned pillow. A white blanket is draped over the side of the sofa. On the coffee table, there is a lit candle in a glass holder, a small lantern, and a small container. The balcony is decorated with string lights and a hanging plant. A large potted tree is on the left. The balcony railing has a flower box with colorful flowers. The background shows a dense forest under a twilight sky.

aktiv.

Fredbos vei 74, 1383 ASKER

**Sentral 4-roms leilighet med  
innglasset balkong | Carport | Heis  
i bygget | Kort gangavstand til  
Asker stasjon/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 3 750 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 63 307,-  
**Omkostn.:** Kr 96 710,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 910 017,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 937,-  
**Selger:** Asker Eiendomsutleie AS

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1969  
**BRA-i/BRA Total** 73/90 kvm  
**Tomtstr.:** 25311.7 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 50, bnr. 6  
**Snr.** 115  
**Oppdragsnr.:** 1110260090

# Velkommen til ditt nye hjem!

Lys og gjennomgående 4-roms leilighet med innglasset balkong og flott utsikt mot både Asker sentrum og Oslo. Balkongen vender mot et skogholt og gir en skjermet og solrik uteplass.

Boligen har en fin og funksjonell planløsning med tre gode soverom. Leiligheten har bad med adkomst fra både hovedsoverommet og entréen, samt luftig stue og et romslig kjøkken. Beliggenheten er svært sentral, med kun tre minutters gange til Asker sentrum med alle tilhørende servicetilbud. Togstasjonen med hyppige avganger ligger ca. 8 minutter gange fra leiligheten.

- Carport og biloppstillingsplass
- Praktisk planløsning
- Flott utsikt
- Innglasset balkong
- Barnevennlig med lekeplass for de minste
- Gangavstand Asker stasjon og Asker sentrum
- Gangavstand til skoler og barnehager

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	64
Nabolagsprofil .....	69
Budskjema .....	301

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 73 kvm

BRA - e: 9 kvm

BRA - b: 8 kvm

BRA totalt: 90 kvm

### Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 73 kvm Entré, toalettrom, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3

BRA-b: 8 kvm Innglasset balkong

### Bod

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 9 kvm

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Innglasset balkong ble målt til 8,3 m<sup>2</sup> med innervegg, men satt opp som 8 m<sup>2</sup> i arealoppsettning. Innglasset balkong er å anse som et BRA-b rom og ikke godkjent for rom med varig opphold. Det medfølger bod i kjelleretasjen på 9,5 kvm merket med 402 i felles bodrom i kjelleretasjen.

Husk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven).

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstingeniørens valg av romdefinisjon. Det kan være avvik i dagens rombruk/

rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldene måleregler (NS3940). Rombetegning er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. Rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

25311.7 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Ideell andel av fellestomt.

### **Beliggenhet**

Fredbos vei 74 ligger i et veletablert boligområde på Hagaløkka/Borgen, kun en kort gåtur fra Asker sentrum. Beliggenheten gir umiddelbar nærhet til både skoler og barnehager - den nærmeste barnehagen ligger kun 200 meter fra leiligheten. Hagaløkka barneskole med tilhørende SFO ligger rett på andre siden av skogholtet, mens Borgen ungdomsskole befinner seg i gangavstand, med fasiliteter som basketballbane, ballbinge, grus- og kunstgressbane. Området byr ellers på et bredt spekter av aktivitetstilbud for barn og unge, inkludert ballidrett, ski, orientering og sykling.

#### Handel og kultur i nærområdet

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

#### Fritidstilbud

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

#### Rekreasjon og friluftsliv

Området rundt boligen gir gode muligheter for turopplevelser og rekreasjon. Semsvannet, som ble utpekt som Askers tusenårssted, tilbyr en tilrettelagt turvei rundt vannet som egner seg for både gåturer og sykling. Området har også flere badeplasser

og er et utgangspunkt for skiløyper på vinterstid. Solli og Vardåsen, som ligger en kort kjøretur unna, gir tilgang til ytterligere turstier og vinteraktiviteter, inkludert Vardåsen alpinbakke.

#### **Adkomst**

Se kartskisse.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

#### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

#### **Barnehage/Skole/Fritid**

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

#### **Offentlig kommunikasjon**

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

#### **Bygningssakkyndig**

Tove Hegerland

#### **Type rapport**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Betongsåle, antatt fundamentert til faste masser.

Grunnmur i betong. Etasjeskillere i betong.

Yttervegger i betong og noe tre. Utvendig fasadekledning består av fasadeplater, samt malt puss.

Flat takkonstruksjon bestående av tre og betong antatt teknet med papp/folie. Tak er ikke inspisert av takstmann, kun besiktiget fra bakkenivå. Eier infoerer om at taket på boligblokken ble rehabilitert i 2025.

Støpte betongtrapper/reposer med terrasso og banebelegg. Malte flater i felles oppgang.

Heis mellom etasjene, disse ble skiftet i ca 2005.

Innglasset balkong.

Gulv: Laminat på flere gulv fra 1999/2000 samt flis på toalettrom, badrom, kjøkken og entre.

Vegger: Malte glatte flater, malt strie samt noe plater på badrom.

Himling: Malte flater.

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**

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

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Asker Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Badekar erstattet med dusjkabinett.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 1995

Firmanavn: Ukjent for meg

Beskrivelse av arbeidet: Flislagt baderom

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

Ja

Målinger foretatt rundt år 2000 uten anmerkninger.

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

Ja

Anlegget er fra 1970 - selvfølgelig kan ting dukke opp som nye fasadedører, ytterligere utbedringer av rør kan dukke opp. Parkeringsanlegget er nedslitt, men fungerer.

Kommunale avgifter har en tendens til heller å øke enn gå ned.

På den positive siden kan opplyses av rørfornyng er foretatt rundt 2020. Heisene byttet ca. år 2005. Ventilasjonsanlegget renses våren 2026.

### **Innhold**

BRA-i: Entré, toalettrom, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3.

BRA-e: Bod i kjelleretasjen.

BRA-B: Innglasset balkong.

### **Standard**

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Vinduer

Innvendig > Overflater - 1

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Innvendige dører - 1

Innvendig > Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Forhold som har fått TG3:

Våtrom > 4. etasje > Bad > Generell

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Våtrommet er i daglig bruk men er av noe eldre dato, spesielt gjelder dette sluken som er fra byggeår. Badet må følgelig påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000.

### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Det medfølger en parkeringsplass i felles carport samt gjesteparkering i området.

## **Forsikringselskap og Polisenummer**

Tryg Forsikring, polisenummer 130775

## **Diverse**

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

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

## Energi

### **Energimerke**

D

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

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

Kr 3 750 000

### **Omkostninger kjøper**

3 750 000 (Prisantydning)

-----  
63 307 (Andel av fellesgjeld)

-----  
3 813 307 (Pris inkl. fellesgjeld)

-----  
Omkostninger

95 320 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

96 710 (Omkostninger totalt)  
108 610 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
111 410 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 910 017 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
3 921 917 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
3 924 717 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune per salgsoppgavedato.

### **Informasjon om formuesverdi**

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

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

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

**Andre utgifter**

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

**Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

**Eierbrøk**

74/11840

**Felleskostnader inkluderer**

Avdrag 260,00

Renter 338,00

P-plass u/strøm 150,00

Carportplass 300,00

Felleskostnader 4 889,00

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 937

**Andel Fellesgjeld**

Kr 63 307

**Andel fellesgjeld år**

2026

**Fellesgjeld pr. dato**

13.05.2026

**Andel fellesformue**

Kr 6 985

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

# Sameiet

## Sameienavn

Hagaløkka 1 Sameie

## Organisasjonsnummer

977 187 540

## Om sameiet

Boligselskapet består av totalt 160 enheter. Boligselskapet er registrert i foretaksregisteret med org.nr. 977187540, og ligger i Asker kommune. Sameiet har egen hjemmeside: [www.hagalokka1.no](http://www.hagalokka1.no)

Foretatt påkostninger de senere år - Vedlikeholdsarbeider som er utført i sameiet i den senere tid:

2005-2006: Renoverte blokkene og fjernet av asbest

2014-2015: Rørfornyning

2018: Byttet heisene og oppgradert brannvarsleranlegget med seriekobling

2020: Vedlikehold av bygningsmassen (fellesarealer), ventilasjon kjeller, pumper til heiser og dører, sikring av søppelboder gjennomført. Sjekk av elektrisk anlegg, sikret kabler til fiberanlegg i søppelrom.

2023: Elektrisk sjekk av anlegg og endring på kabel/tv-anlegg. Utbedring av overvann ved A-blokka.

Styrets arbeid i perioden:

Styret har avholdt 10 møter i styreperioden.

Saker under arbeid og planlegging:

Skifte av tv og internettleverandør

Skifte av inngangsdører

Kontroll av brannsikkerhet/Skifte av branndører

Skifte av forvalter

Reklamasjon på tak rehabilitering

Plan 10 år for vedlikehold

Salg av utstyr fra vaskerommene/ planlegging av videre bruk av rommene.

Velferdstiltak og andre bomiljøtiltak:

Rensing av luftekanaler

Saker styret har ferdigbehandlet i perioden:

Tankeoperasjoner, forhandlinger med leverandører, stenging av vaskerier, klagebehandling.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Beskrivelse: 2240 - Lån 8398 71 51229 - Handelsbanken

Geldende rente: 5,75 %

Registrert lånesaldo på leiligheten: 63 307,84

Lånetype: Annuitetslån

Årlige terminer: 12

Registrert utløpsdato: 01.07.2039

Lånets saldo: 10 129 253,00

Andel av fellesgjeld pr. 13.05.2026: kr. 63 307,84

### **Forkjøpsrett**

Øvrige seksjonseiere har ikke forkjøpsrett.

### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styregodkjennelse av ny kjøper.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Agio Forvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 50, bruksnummer 6, seksjonsnummer 115 i Asker kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3203/50/6/115:

21.10.1898 - Dokumentnr: 993938 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:20

Overført fra: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:6

Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.1898 - Dokumentnr: 993957 - Erklæring/avtale  
Rett til gangsti.  
Overført fra: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:6  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.1901 - Dokumentnr: 909730 - Bestemmelse om vannledn.  
Overført fra: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:6  
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.1911 - Dokumentnr: 990287 - Bestemmelse om vannledn.  
Overført fra: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:6  
Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.1912 - Dokumentnr: 90000 - Erklæring/avtale  
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.flytte en  
vannledning  
Overført fra: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:6  
Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.1923 - Dokumentnr: 910474 - Bestemmelse om veg  
Bestemmelse om vannrett  
Overført fra: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:6  
Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.1933 - Dokumentnr: 907381 - Skjønn  
Bestemmelse om vannledning  
Overført fra: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:6  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.04.1934 - Dokumentnr: 904213 - Bestemmelse om vannledn.  
Overført fra: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:6  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.08.1937 - Dokumentnr: 900001 - Skjønn  
vedr grunnavståelse til vei fra Østvang til Vestengen.  
Overført fra: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:6  
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.1945 - Dokumentnr: 531 - Best. om adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:101  
Overført fra: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:6  
Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.1948 - Dokumentnr: 3304 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:50  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:6  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.07.1950 - Dokumentnr: 5326 - Erklæring/avtale  
Drammensbanens Dobbeltsporanlegg  
vedr overdragelse av byggetomt  
Overført fra: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:6  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.1960 - Dokumentnr: 301572 - Skjønn  
Overført fra: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:6  
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1964 - Dokumentnr: 306966 - Best. om vann/kloakkledn.  
Overført fra: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:6  
Gjelder denne registerenheten med flere

15.07.1966 - Dokumentnr: 303969 - Skjønn  
Vedr Drammensbanens dobbeltsporanlegg frem til  
Amtmannssvingen  
Overført fra: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:6  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.02.1972 - Dokumentnr: 72 - Erklæring/avtale  
vedr tilfluktsrom  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Feilkonvertert. Rett dagboknr. er 72  
Overført fra: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:6  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.2004 - Dokumentnr: 742 - Kjøpekontrakt  
Rettighetshaver: Øines Tor Kristian

15.05.2026 - Dokumentnr: 537641 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten  
samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS  
Org.nr: 990 997 810  
Elektronisk innsendt

15.11.1988 - Dokumentnr: 39230 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 115

Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 74/11840  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 160 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 789960 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0220 Gnr:50 Bnr:6 Snr:115

01.01.2024 - Dokumentnr: 78279 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3025 Gnr:50 Bnr:6 Snr:115

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest for eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 11.03.1970. Følgende arbeider/anmerkninger sto igjen før ferdigattest kunne utstedes:

1. Veier og tekniske anlegg må godkjennes av ingeniørvesenet.
2. Det må opparbeides snuplass ved pel27. Denne må godkjennes av ingeniørvesenet.
3. På grunn av årstiden ble det ikke foretatt utvendig befarings. Utvendig befarings må foretas i løpet av mai/juni 1970. Ansvarshavende bes varsle Asker bygningsvesen når det er klart for utvendig befarings.

Megler kjenner ikke til om arbeidene er fullført.

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av eiendommen/bygningsdelen (beskriv /tilpass teksten ved behov).

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Midlertidig brukstillatelse er vedlagt salgsoppgaven.

Det foreligger ferdigattest som omhandler fasaderehabilitering av 3 blokker Fredbos Vei 62-78, datert 05.12.2006.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse som omhandler garasjeanlegg for 66 biler, datert 18.02.1973.

Følgende arbeider/anmerkninger sto igjen før ferdigattest kunne utstedes:

1. På grunn av årstiden må utvendig arbeider besiktiges når snøen er borte.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

11.03.1970.

### **Vei, vann og avløp**

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

### **Regulerings- og arealplaner**

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2020100

Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 13.06.2023

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

2020100\_Bestemmelser\_oppdateret\_06\_05\_2025.pdf

Delareal 675 m<sup>2</sup>

Arealbruk Veg,Nåværende

Delareal 25 312 m<sup>2</sup>

BestemmelseOmrådenavn#8 Nullvekst nord

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 3 m<sup>2</sup>

Arealbruk Næringsvirksomhet,Nåværende

Delareal 10 273 m<sup>2</sup>

KPHensynsonenavnH190\_2

KPSikring Andre sikringssoner

Delareal 2 147 m<sup>2</sup>

KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø

KPHensynsonenavnH560\_2

Delareal 23 185 m<sup>2</sup>

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Delareal 25 312 m<sup>2</sup>

BestemmelseOmrådenavn#7 Prio. vekstområde

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 1 448 m<sup>2</sup>

Arealbruk

L NRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet

basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Delareal 3 m<sup>2</sup>

BestemmelseOmrådenavn#1 Avvikszone støy

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2020100

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

#### Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 02202016014

Navn E18 Slepnden-Drengsrud

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 08.11.2016

Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/4957/2016014\\_bestemmelser.pdf](https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/4957/2016014_bestemmelser.pdf)

Delareal 533 m2

KPHensynsonenavnH740

KPBåndlegging Båndlegging etter andre lover

Delareal 21 015 m2

Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Områdenavn\_

Delareal 675 m2

ArealbrukSamferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer),Framtidig

Delareal 10 272 m2

KPHensynsonenavnH190

KPSikring Andre sikringssoner

#### Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202509

Navn Kommunedelplan for sentrale Asker

Status Planlegging igangsatt

Plantype Kommunedelplan

#### Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 022020

Navn Hagaløkka - Nordre Borgen

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 19.10.1967

Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/73/20\\_bestemmelser.pdf](https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/73/20_bestemmelser.pdf)

Delareal 4 462 m2

Formål Høyspenningsanlegg

Delareal 1 987 m2

Formål Blokkbebyggelse  
Delareal 185 m2  
Formål Kjørevei  
Felt navn Kl.3  
Delareal 7 437 m2  
Formål Felles parkeringsplass  
Delareal 15 534 m2  
Formål Felles grøntareal

Id 022020A  
Navn Hagaløkka - Nordre Borgen  
Plantype Eldre reguleringsplan  
Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 15.06.1973  
Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/76/20A\\_bestemmelser.pdf](https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/76/20A_bestemmelser.pdf)  
Delareal 2 m2  
Formål Felles avkjørsel  
Delareal 23 m2  
Formål Kjørevei  
Delareal 1 m2  
Formål Felles grøntareal

Id 3025Uregulert  
Navn Uregulert område, kommuneplanen med bestemmelser gjelder  
Plantype 20 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)  
Status Overstyrt  
Ikrafttredelse 14.11.2017  
Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3029/2018001\\_Bestemmelser.pdf](https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3029/2018001_Bestemmelser.pdf)

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er

tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 900 Betalingsutsettelse
- 3 500 Interiørveiledning/styling
- 5 900 Kommunale opplysninger
- 24 900 Markedspakke
- 7 500 Oppgjørsvederlag
- 5 790 Opplysninger fra forretningsfører
- 19 900 Tilretteleggingsgebyr
- 3 500 Visninger/overtakelse per stk.
- 6 570 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

### **Ansvarlig megler**

Christian Thordén Salvesen  
Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig

christian.thorden.salvesen@aktiv.no  
Tlf: 970 53 838

**Ansvarlig megler bistås av**

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

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

22.05.2026







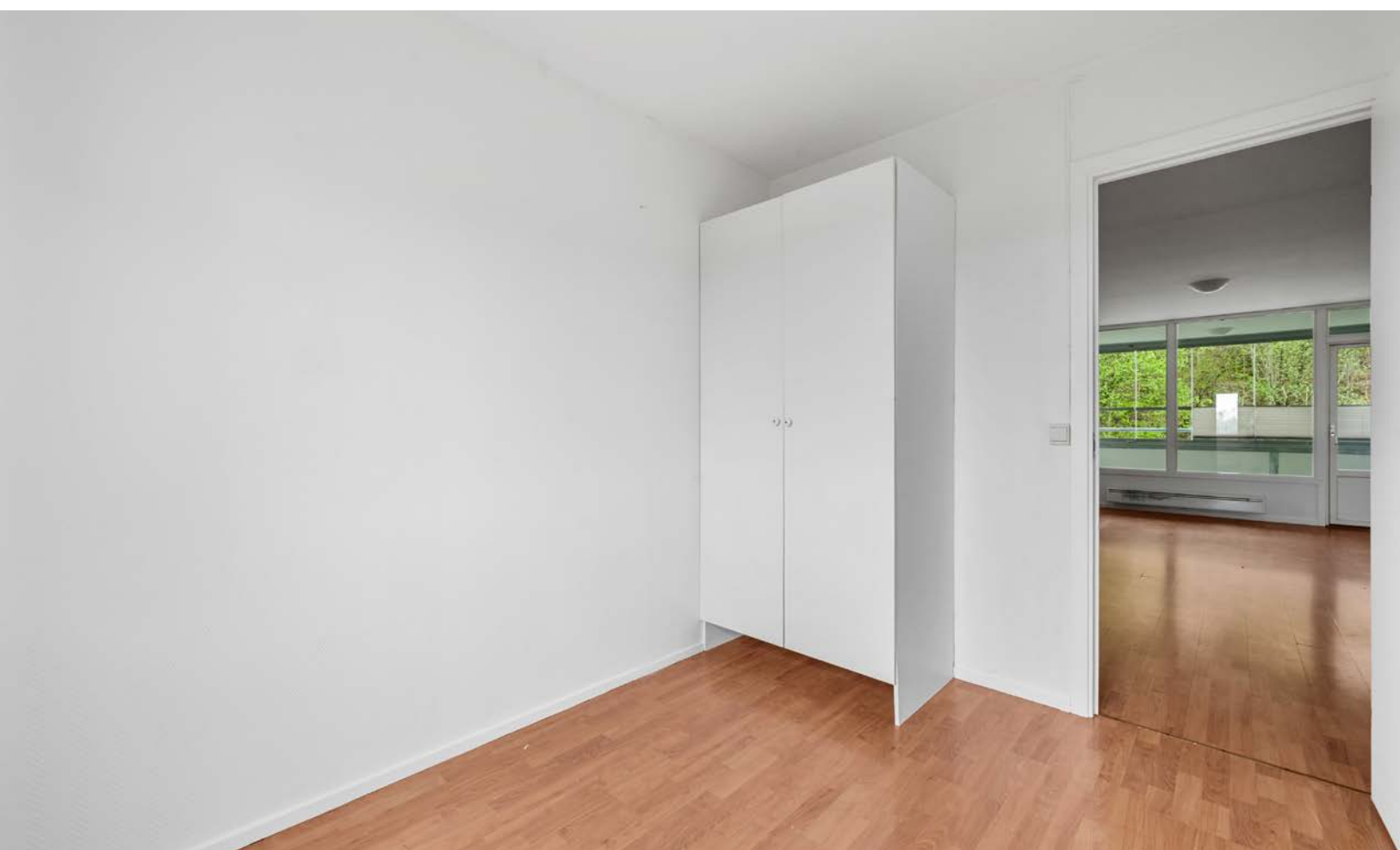
















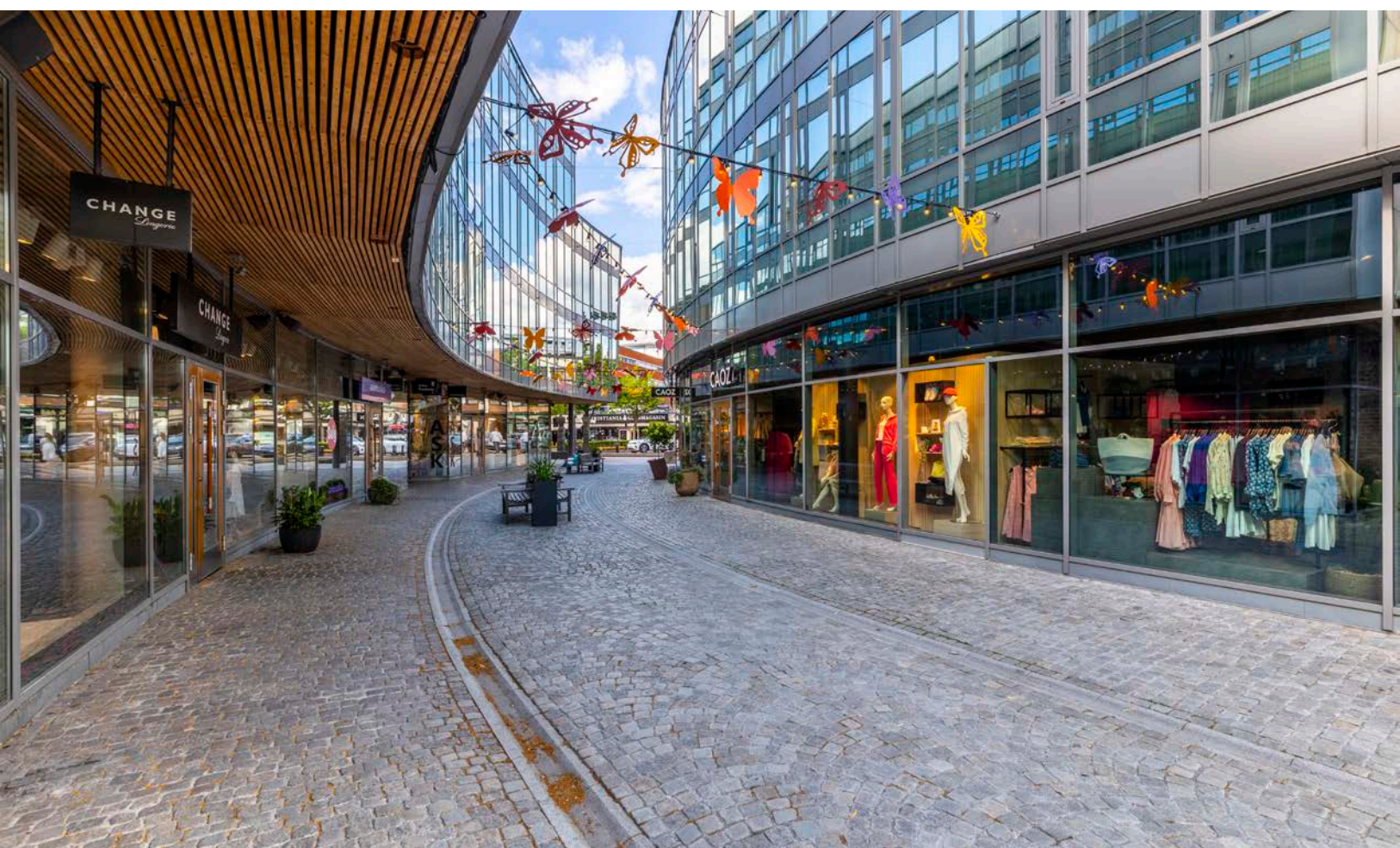




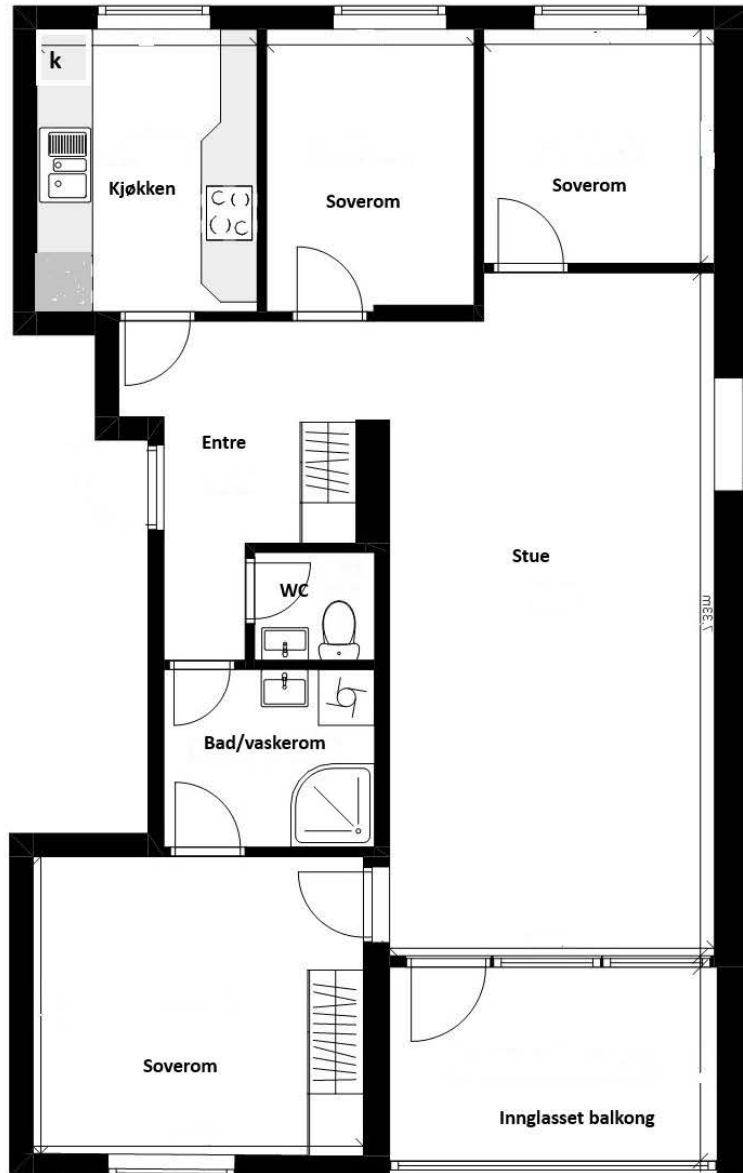








Fredbos vei 74



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Fredbos vei 74, 1383 ASKER

🏠 ASKER kommune

# gnr. 50, bnr. 6, snr. 115

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m<sup>2</sup> BRA-i: 73 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.05.2026

Rapportdato: 22.05.2026

Oppdragsnr.: 14180-25058

Eiendomsverdi ref nr: NG4635

Autorisert foretak: Takst Hegerland AS

Sertifisert Takstingeniør: Tove Hegerland

Vår ref: Tor-Kristian Øines



**TAKSTGRUPPEN**  
www.takstgruppen.com

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

## Takst Hegerland AS

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



Rapportansvarlig

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

4 - roms selveierleilighet beliggende i 4. etg. med godt utsyn og gode lysforhold.  
Boligen er å anse som et moderniseringsobjekt.  
Nymalte vegger, dører samt tak.

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

Utgang fra stuen til innglasset balkong.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

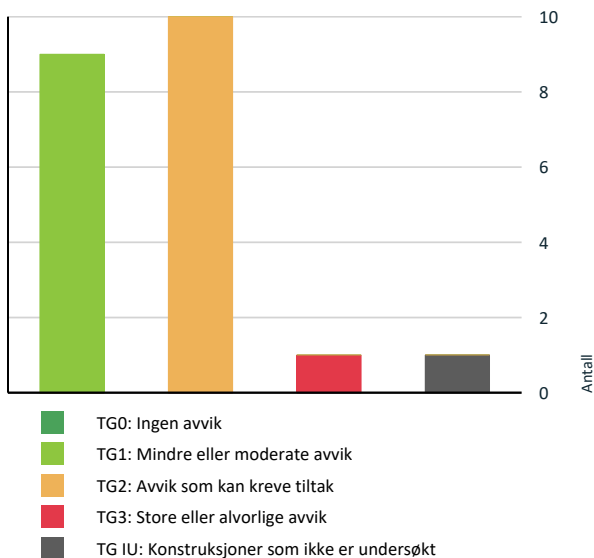
### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Boligen og tegninger samsvarer med opprinnelige godkjente tegninger.

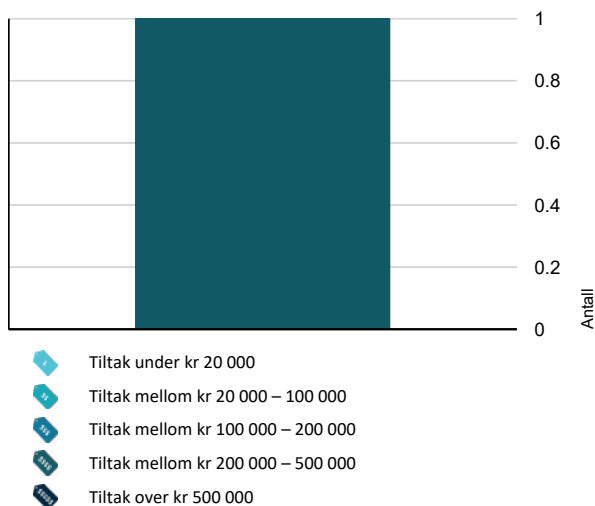
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - 1 [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige dører - 1 [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1969

### Anvendelse

Boligformål

### Standard

Normal standard, men modernisering bør påregnes. Eldre kjøkken og bad.

### Vedlikehold

Vedlikeholdt

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Sørsiden.

Årstall: 1984

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende.

Alle vinduene er ikke testet ved åpning.

Vinduene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon med forventet bruksslitasje.

På generelt grunnlag kan det forekomme enkelte merker/riper som ikke er bemerket.

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

TG er satt på bakgrunn av at isolerglassenes normale evetid som kan forventes er nådd.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påregn større varmetap sammenlignet med nyere vinduer. Konsekvens kan være varmetap samt fuktproblematikk.

### TG 1 Vinduer - 1

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Nordsiden.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør. Enkelte hakk og merker bør påregnes.

Noe slitasje på tettelister. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

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

#### Beskrivelse

Innglasset balkong på 8,5 m<sup>2</sup>. Støpt gulv, stikk samt utebelysning. Plisse'-gardiner.

Nymalt gulv og vegger på forsommer 2026. Innglassing på balkong ble foretatt i 2006, ferdigattest innhentet.

### TG IU Andre utvendige forhold

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Bygningsdelene som står under "Andre utvendige forhold" er ikke vurdert - kun beskrevet, disse ansees for å være sameiets ansvar.

Betongsåle, antatt fundamentert til faste masser.

Grunnmur i betong. Etasjeskillere i betong.

Yttervegger i betong og noe tre. Utvendig fasadekledning består av fasadeplater, samt malt puss.

Flat takkonstruksjon bestående av tre og betong antatt tekket med papp/folie. Tak er ikke inspisert av takstmann, kun besiktiget fra bakkenivå. Eier infoerer om at taket på boligblokken ble rehabilitert i 2025.

Støpte betongtrapper/reposer med terrasso og banebelegg. Malte flater i felles oppgang.

Heis mellom etasjene, disse ble skiftet i ca 2005.

Innglasset balkong.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Gulv: Laminat på flere gulv fra 2000 samt flis på toalettrom, badrom, kjøkken og entre'.

Vegger: Malte glatte flater, malt strie samt noe plater på badrom.

Himling: Malte flater.

Alle overflater malt i 2026. Normal bruksslitasje etter alder.

Takøyde i stuen ble målt til 250 cm.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

### TG 2 Overflater - 1

#### Beskrivelse

Gulv: Laminat samt flis på toalettrom, badrom, kjøkken og entre'.

Vegger: Malte glatte flater, malt strie samt noe plater på badrom.

Himling: Malte flater.

Alle overflater malt i 2026. Normal bruksslitasje etter alder.

Takøyde i stuen ble målt til 250 cm.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Gulver med en del slitasje, merker, svell og avflassing dette gjelder laminatgulv.

Noe sprekk og avflassing i fug på flisgulv. Enkelte små sprekk og avflassing på flis.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Vanlig vedlikehold og oppgradering bør påregnes, men er ikke påkrevd. Det er ikke lagt inn kostnadsestimater da oppgradering ikke er påkrevd.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Betong-/elementkonstruksjon fra byggeår i etasjeskille.

Målinger er foretatt i:

Stue: ca 3-5 mm med 5 punkter 2 meter fra måler og 15 mm gjennom hele rommet.

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

Det ble målt med laser på tilfeldige steder.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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

Ingen umiddelbare tiltak.

## 1 TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører. Nymalte dører.

## 1 TG 2 Innvendige dører - 1

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Døren til kjøkken har noe skade nederst.

### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak, men modernisering bør påregnes.

## 1 TG 2 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Eldre panelovner.  
Garderobe skap i soverom.

### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Panelovner er av eldre dato og er avfarget og har noe slitasje.  
Garderobeskap har noen mindre skader.

### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Noe modernisering må påregnes.

## 1 TG 1 Andre innvendige forhold - 1

### Beskrivelse

Skyvedørgarderobe i entre', denne er med bronsefarget speil i full takhøyde og messingrammer. Normal bruksslitasje.

Årstall: 2000

Kilde: Egenerklæring

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD

## 1 TG 3 Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Antar tettesjikt fra byggeår, overflatebehandlet senere år.

Flis på gulv, plater og malte flater på vegg.

# Tilstandsrapport

Malt himling.  
Veggventil, naturlig ventilering.  
Tiluftsspalte under dør.

Dusjkabinett (2020), heldekkende vask over skuffeinneordning med folierte fronter (2024).  
Speilskap med lys.  
Vaskemaskin og tørketrommel (nyere).  
Originalt sluk under innredning.  
Rør fra kabinett går ned til sluk (utenpåliggende). Se bilde

Badekar ble erstattet med dusjkabinett i 2020, utørt av Asker Rør AS. Se forøvrig egenerklæringskjema..

Ukjent byggeforskrift.

Baderommet er i behov av fornyelse da det nærmer seg å ha overskredet sin forventede levetid på 20 år.  
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.  
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skrut ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Noe sprekk og avflassing på flis.

Noe sprekk og avfarging i fug.

Bom i flis observert.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har sluk fra byggeår må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre rustne sluk uten klemring erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.

## Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet er i daglig bruk men er av noe eldre dato, spesielt gjelder dette sluken som er fra byggeår. Badet må følgelig påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer.

Kostnadsestimat: 300 000- 400 000

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Eldre originalt sluk under innredning



Flisgulv har noe skade.

## 4. ETASJE > BAD

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

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



Hulltakin goretatt uten å påvise fukt.

## KJØKKEN

### 4. ETASJE > KJØKKEN

#### **TG 2** Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Lyse fronter som er profilerte.  
Laminat benkeplate med rusfritt oppvaskbeslag og 1 -1/2 vask. Ett greps batteri.  
Ventilator med kullfilter.  
Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøl- og fryseskap.  
Flisfelt mellom over- og underskap.

Varmtvannsbereder i kjøkkenbenken.

Kjøkkeninnredning fra ca 2000.

Tekniske installasjoner er ikke funksjonsprøvd. Tilstandsgrad satt ut fra helhet. Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres. Det anbefales vannstopper ved hvitevarer som kan lekke lekkasjevann, spesielt gjelder dette oppvaskmaskin.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Noe svell og avfarging på fronter.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Ingen umiddelbare tiltak men modernisering bør påregnes.

### 4. ETASJE > KJØKKEN

#### **TG 1** Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter og avtrekk ut. Kullfilter er nettopp skiftet.  
Eier informerer; Undertrykk fra avsug på taket.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

## SPESIALROM

### 4. ETASJE > TOALETTROM

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater og konstruksjon

### Beskrivelse

Flis på gulv samt malte flater ellers. Nymalte vegger og tak.

Gulvsatt toalett, vask, speil og lysarmatur. Takventil - Eier infører; Undertrykk fra avsug på taket. Eldre utenpåliggende røropplegg. Normal slitasje etter alder.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Plast, galvaniserte stålrør, jernrør samt noe kobberør. Noe ulik alder. Noe rørfornyng ble foretatt 2020. Se egenerklæringsskjema.

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

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

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Noe ulik alder på røropplegg under kjøkkenvask.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Eldre røropplegg blant annet fra byggeår, utskiftning må påregnes. Konsekvens er vannskade.



Rør fra dusjkabinett og til sluk på bad.



Utenpåliggende røropplegg.

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

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

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

# Tilstandsrapport

Lufting samt stakemuligheter på avløpsanlegg anses som sameiets ansvar og ikke hver enkel leilighet.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

## Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Eier informerer om at ventilasjonsanlegget ble rensset forsommer 2026.  
Avtrekk i form av undertrykk fra avsug på taket.  
Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad ellers naturlig.  
Se forøvrig egenerklæringsskjema.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ventilator med kullfilter på kjøkken.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved utskiftning av vinduer bør det være med ventiler.  
Konsekvens er noe dårlig inneluft/sirkulasjon.

## Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 120 liter fra 1999.  
Befinner seg i benkeskap på kjøkken.

Årstall: 1999

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Lekkasjevann bør føres til avløp eller med automatisk vannstoppeventil da berederen er plassert i tørt rom. Ukjent alder og underlag under tank.  
Gjennomsnittlig levetid på varmtvannsbereder er 15-20 år.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Bør følge med på bygningsdel. Konsekvens ved en eventuell lekkasje er vann/fuktskade.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Elektrisk anlegg med flere nyere automatsikringer fra og overspenningsvern utført av Asker Elektriske AS.  
Asker Elektriske AS har signert Samsvarserklæring for oppgradering og vedlikehold av sikringsskap i 2020.  
Sikringsskap i felles trappegang.  
Kursfortegnelse foreligger, men det er ikke gjort undersøkelser om den stemmer.

# Tilstandsrapport

Automatisk avlesning installert.

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Det legges videre til at det kreves egen kompetanse/utdanning for grundig kontroll og vurdering av elektriske anlegg. Takstingeniøren har ikke fagkunnskaper på dette området

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**1969 Eier informerer om at sikringskap ble etablert under byggeår men det er foretatt flere oppgraderinger. Asker Elektriske As oppgraderte og foretok vedlikehold av sikringskap i 2020.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja Nåværende eier har benyttet fagfolk fra Asker Elektriske AS.**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Asker Elektriske As har signert Samsvarserklæring for oppgradering og vedlikehold av sikringskap i 2020.**

**Dokumentasjon fremvist.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringskap

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

**Ja**

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

**Ja**

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

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

# Tilstandsrapport

## Generell kommentar

Manglende samsvarserklæring eller dokumentasjon på utført arbeide på det elektrisk anlegget, er det brudd på 'Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 12', og i strid med lovkrav slik det står i dag. Det gjøres intet unntak for at man aldri har mottatt eller ikke gjenfinner slik dokumentasjon. Dersom samsvarserklæring eller dokumentasjon på utført arbeide ikke kan fremskaffes gis det elektrisk anlegget TG2, og det anbefales derfor at en autorisert elektriker utfører en kontroll på det elektriske anlegg. Konsekvens kan være brannfare i boligen som kan spre seg til andre bygningsdeler.



Sikringskap i trappegang.



Kursanvisning.

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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

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

Eieren av boliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sove utenfor soverom og sove utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

6. kg pulverapparat i boligen samt felles brannvarslingsanlegg med en røykvarsler. Alle leilighetene blir inspisert av fagpersonell ved jevne mellomrom (2. el 3. hvert år).

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

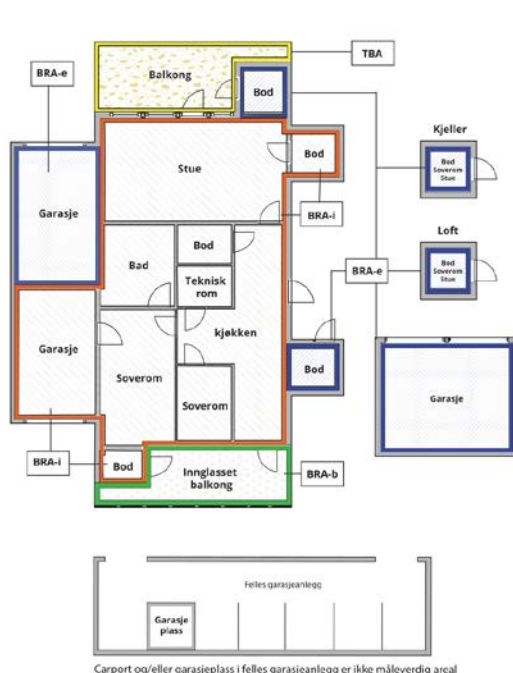
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	73		8	81	
Kjelleretasje		9		9	
<b>SUM</b>	<b>73</b>	<b>9</b>	<b>8</b>		
<b>SUM BRA</b>	<b>90</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, toalettrom, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjelleretasje	Bod		

#### Kommentar

Innglasset balkong ble målt til 8,3 m<sup>2</sup> med innervegg, men satt opp som 8 m<sup>2</sup> i arealoppsettning. Innglasset balkong er å anse som et BRA-b rom og ikke godkjent for rom med varig opphold.

Det medfølger bod i kjelleretasjen på 9,5 kvm merket med 402 i felles bodrom i kjelleretasjen.

Husk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven).

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstingeniørens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldene målereglene (NS3940).

Rombetegning er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. Rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Boligen og tegninger samsvarer med opprinnelige godkjente tegninger.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Maler har malt vegger og tak i 2026.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Tove Hegerland Tor-Kristian Øines	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	50	6		115	25311.7 m <sup>2</sup>	Statens Kartverk	Ikke relevant

### Adresse

Fredbos vei 74

### Hjemmelshaver

Asker Eiendomsutleie AS

### Kommentar

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

### Boligselskap

Hagaløkka 1 Sameie

### Eierandel

74 / 11840

### Forretningsfører

Aigio Forvaltning AS

### Organisasjonsnr

977187540

### Felles formue

Kr. 6 985 31.12.2025

### Felles gjeld:

Kr. 69 720 31.12.2025

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Gjennomgående lys og romslig 4 - roms leilighet i 4. etasje på Hagaløkka i Asker. Kort avstand til offentlig kommunikasjon med buss og tog. Nabolaget er svært barnevennlig med store lekeplasser og bilfritt miljø. Barnehage på feltet, kort gange til skole og kun få minutters gange til Asker sentrum. Store friområder med turmuligheter, alpinbakke og lysløyper i nærmiljøet.

### Adkomstvei

Adkomst vei er offentlig.

### Tilknytning vann

Tilknytning vann er offentlig via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Tilknytning avløp er offentlig via private stikkledninger.

### Om tomten

Felles eiet tom på 25 311,7 m<sup>2</sup> for sameiet.

### Tinglyste/andre forhold

Det medfølger en parkeringsplass i felles carport samt gjesteparkering i området. Eldre parkeringsanlegg. Det medfølger bod i kjelleretasjen på 9,5 kvm merket med 402 i felles bodrom i kjelleretasjen. Se egenerklærings skjema for informasjon.

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

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

## Forsikring

<b>Selskap</b> Tryg Forsikring	<b>Avtalenr</b> 130775	<b>Type</b>	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b>
<b>Kommentar</b> Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.05.2026	Egenerklæringsskjema fylt ut av selger er fremvist	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.05.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver	Gjennomgått		Nei
Eier	12.05.2026	Påviste og ga opplysninger under befaring	Ikke gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	06.05.2026	Gnr., bnr., og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	18.05.2026	Tegninger er innhentet fra kommunens plan -/ og byggeavdelingen.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	19.05.2026	Regnskapstall, hjemmelshaver og forsikringsopplysninger	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	
2	22.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

### Personvern

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

# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Tor Kristian Øines

---

## Boligen

- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Fredbos Vei 74

1383 Asker

3203-50/6/0/115



## Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Asker Rør AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Badekar erstattet med dusjkabinett.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1995

**Firmanavn:** Ukjent for meg

**Beskrivelse av arbeidet:** Flislagt  
baderom

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Målinger foretatt rundt år 2000 uten anmerkninger.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Anlegget er fra 1970 - selvfølgelig kan ting dukke opp som nye fasadedører, ytterligere utbedringer av rør kan dukke opp. Parkeringsanlegget er nedslitt, men fungerer. Kommunale avgifter har en tendens til heller å øke enn gå ned.

På den positive siden kan opplyses av rørfornyng er foretatt rundt 2020. Heisene byttet ca. år 2005. Ventilasjonsanlegget renses våren 2026.

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---



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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

# Nabolagsprofil

Fredbos vei 74 - Nabolaget Hagaløkka - vurdert av 15 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Eldre



## Offentlig transport

Fredbos vei Linje 294	3 min 0.2 km
Asker stasjon Linje L1, F4, F5, RE11, R12	7 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 26 km
Oslo Gardermoen	56 min

## Skoler

Hagaløkka skole (1-7 kl.) 313 elever, 19 klasser	10 min 0.8 km
Asker International School (1-10 kl.) 626 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Drengsrud skole (1-7 kl.) 337 elever, 19 klasser	21 min 1.7 km
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.) 307 elever, 21 klasser	14 min 1.1 km
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.) 301 elever, 19 klasser	21 min 1.7 km
Asker videregående skole 486 elever	14 min 1.1 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	23 min 1.9 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



## Kvalitet på skolene

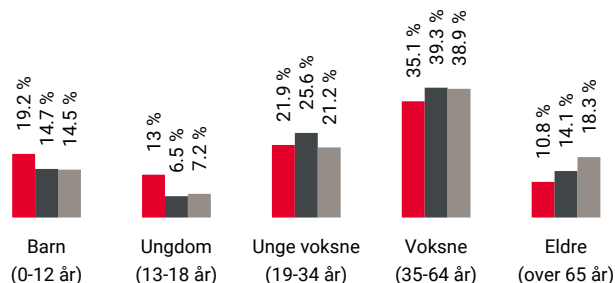
Veldig bra 78/100



## Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Søndre Borgen barnehage (1-5 år) 120 barn	15 min 1.2 km
Furuly Bhg (2-5 år) 31 barn	15 min 1.2 km
Borgen barnehage (1-5 år) 60 barn	19 min 1.5 km

## Dagligvare

Meny Hagaløkkveien	5 min
Rema 1000 Asker Sentrum Post i butikk, PostNord	7 min 0.6 km



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



3. Tog



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



### Kollektivtilbud

Veldig bra 84/100



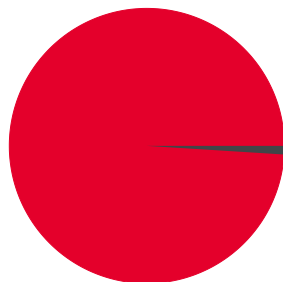
### Matvareutvalg

Stort mangfold 82/100

## Sport

⚽ Hagaløkka skole	10 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.8 km	
⚽ Føyka kunstgressbane	12 min	🚶
Fotball, friidrett, sandvolleyball	1 km	
🏊 EVO Asker Sentrum	9 min	🚶
🏊 SATS Asker	13 min	🚶

## Boligmasse

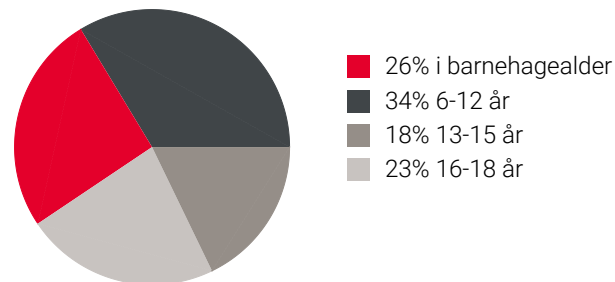


■ 99% blokk  
■ 1% annet

## Varer/Tjenester

📍 Trekanten Asker	13 min	🚶
📍 Apotek 1 Hagaløkka	5 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

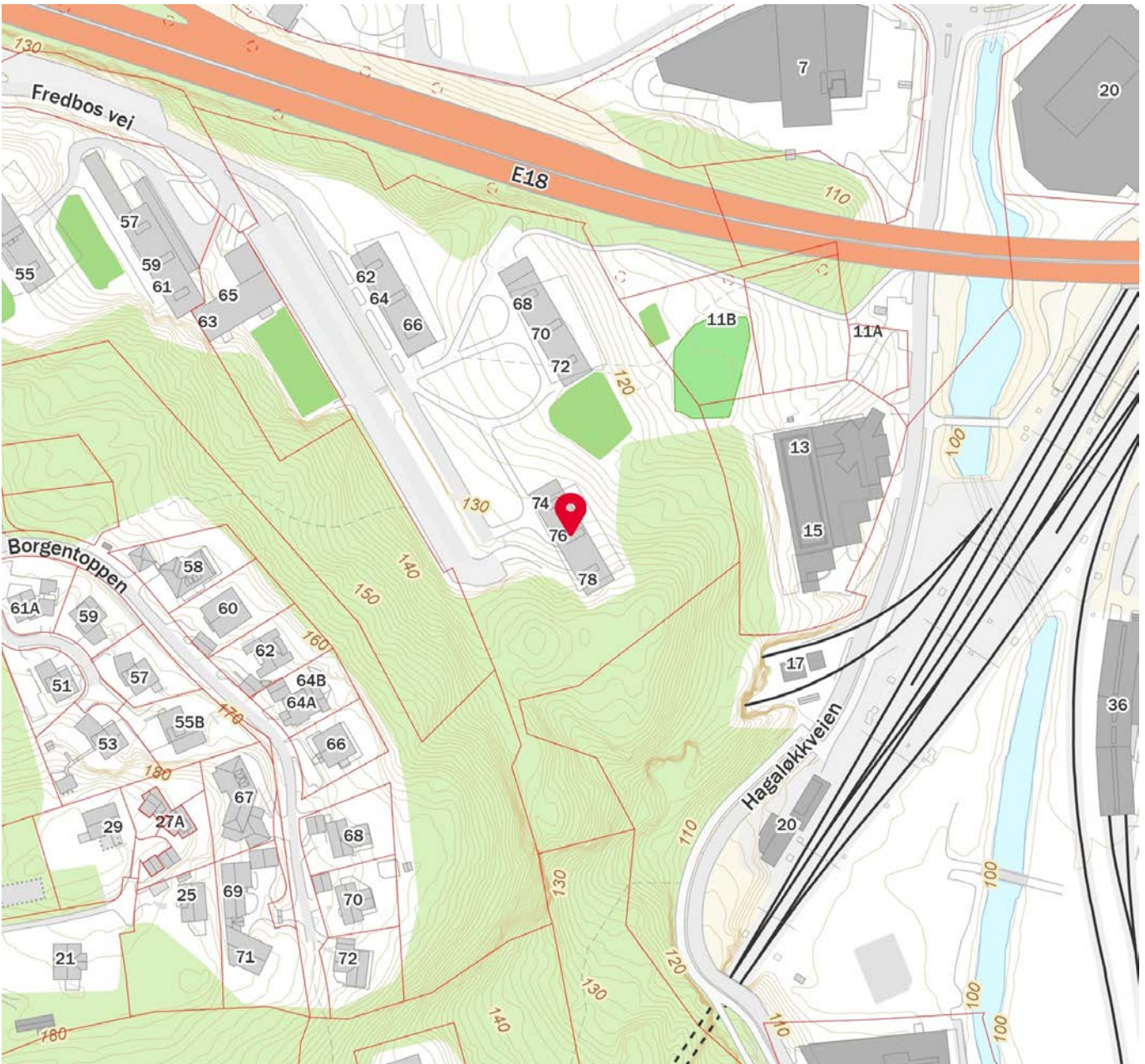


0% 47%

■ Hagaløkka  
■ Oslo og omegn  
■ Norge

## Sivilstand

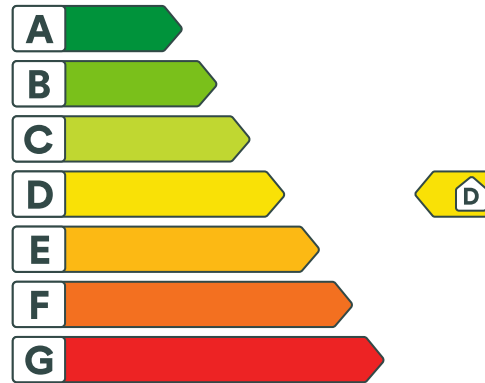
		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



Adresse <b>Fredbos vei 74, 1383 ASKER</b>	
Dato for energimerking <b>20.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-298400</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>149839860</b>
Gårdsnummer <b>50</b>	Bruksnummer <b>6</b>
Seksjonsnummer <b>115</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0402</b>



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1969</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>81,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>81,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Mekanisk avtrekk</b>	



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**171,29 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**191,36 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**15 500 kWh**



## Fredbos vei 74, 1383 ASKER



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Fredbos vei 74, 1383 ASKER



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### **Tiltak 8: Tiltak utendørs**

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

### **Tiltak 9: Luft kort og effektivt**

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

### **Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 11: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

### Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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



### Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

# Boliginformasjon

309 - Hagaløkka 1 Sameie

Utarbeidet av Agio Forvaltning

13.05.2026



## Innhold

Generelt .....	1
Opplysninger om andelen/seksjonen: .....	2
Fellesutgifter: .....	2
Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.: .....	2
Strømvartale for andelen/seksjonen. ....	2
Restanse.....	2
Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen: .....	3
Ligningsopplysninger: .....	3
Forretningsfører: .....	3
Eierskiftemelding:.....	4
Viktig om forkjøpsrett: .....	4
Annen informasjon: .....	4

# Boligopplysninger

## Generelt

Megler:	Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS
Deres ref.:	1110260090
Vår ref.:	BO-2026-309-115
Utarbeidet av:	Lasse Jensen-Aaris
Utarbeidet dato:	13.05.2026

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag med referanse «1110260090» på andel/seksjon nummer 115 i 309 - Hagaløkka 1 Sameie bekreftes mottatt, og vi har gleden av å avlevere boligopplysninger for eiendommen.

Opplysningene i denne pakken er basert på den informasjon Agio Forvaltning har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil i opplysningene i pakken. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Videre kan det fremkomme endringer gjennom året med hensyn til låneopptak eller lignende, som ikke har kommet Agio Forvaltning til kunnskap, eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger. Det minnes i denne sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.

## Dokumenter som medfølger boligopplysningene:

Vår standard er avgivelse av innkallinger, årsmeldinger, protokoller og regnskap for to siste vår, samt vedtekter og husordensregler. Dersom noen av nevnte dokumenter ikke kommer med avgivelsen, skyldes dette at vi ikke har mottatt disse pr. tidspunktet for avgivelse.

## Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskap:	309 - Hagaløkka 1 Sameie
Org.nr.:	977187540
Seksjons-/andelsnr.:	115
Organisasjonsform:	Boligselskap
Gnr/Bnr/Snr:	50/6/115
Forkjøpsrett:	Se vedtekter
Fremleie:	Se vedtekter
Styreleder:	Frank Håkstad
Styrets epost:	--

Boligselskapet er forsikret gjennom Tryg Forsikring med polisenummer 130775.

## Opplysninger om andelen/seksjonen:

Adresse:	Fredbos vei 74, 1383 ASKER
Eier 1 iht. vårt register:	Asker Eiendomsutleie AS
Eier 2 iht. vårt register:	--
BRA:	74
Dyrehold:	Se vedtekter og eventuelle husordensregler

## Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Avdrag	260,00
Renter	338,00
P-plass u/strøm	150,00
Carportplass	300,00
Felleskostnader	4 889,00
<b>Totale fellesutgifter pr. mnd.</b>	<b>5 937,00</b>

[Strømvtaale for andelen/seksjonen kan opprettes her \(trykk her\).](#)

## Restanse:

Agio Forvaltning fakturerer hele måneder. Vi ber megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper må ikke innbetale fellesutgifter på selgers giroer, men vente til nye giroer og informasjon er mottatt. Det er særdeles viktig at KID-nummer benyttes ved innbetalinger, da dette er måten vi kan sikre at betalingene registreres riktig i våre systemer. Kjøper faktureres fra og med den 01. i måneden *etter* overtakelsesdato, dersom overtakelsesdato er satt til noe annet enn den 01. i måneden.

**Selgers restanse pr. 13.05.2026: kr. 0,00**

Det vil kunne tilkomme renter og gebyrer til Kravia AS ved eventuell restanse.

## Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:

Dersom det ikke fremkommer lånenummer, beskrivelse osv. under, indikerer det at eiendommen ikke har en andel av boligselskapets eventuelle fellesgjeld. Merk at boligselskapet kan ha lån uten at andelen/seksjonen har en andel av lånet. Nedenfor gis informasjon om fellesgjeld som andelen/seksjonen har en andel av. Se også ligningsopplysninger under.

Beskrivelse:	2240 - Lån 8398 71 51229 - Handelsbanken
Geldende rente:	5,75 %
Registrert lånesaldo på leiligheten:	63 307,84
Lånetype:	Annuitetslån
Årlige terminer:	12
Registrert utløpsdato:	01.07.2039
Lånets saldo:	10 129 253,00

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

**Andel av fellesgjeld pr. 13.05.2026: kr. 63 307,84**

## Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	69 720
Andel formue pr. 31.12.2025:	6 985

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

## Forretningsfører:

Selskap:	Agio Forvaltning AS
Org.nr.:	995 366 517
Adresse:	Postboks 113
Postnummer:	9252 Tromsø
Telefon:	922 06 655
E-post:	post@agioforvaltning.no
Hjemmeside:	<a href="http://www.agioforvaltning.no">www.agioforvaltning.no</a>

### Gebyrer pr. 01.01.2026

Boligopplysninger:	Kr. 4 012,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr. 6 725,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr parkering:	Kr. 3 363,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr forening:	Kr. 3 363,- inkl. mva.
Forhåndsavklaring av forkjøpsrett:	Kr. 8 406,- inkl. mva.
Pantenotering aksjeleiligheter	Kr. 1 750,- inkl. mva.
Melding om ny eier sendes:	<a href="mailto:post@agioforvaltning.no">post@agioforvaltning.no</a>

Eierskiftegebyr for parkeringsplasser tas kun i de tilfeller der parkeringsplassen ligger i et eget parkeringsanlegg, selges eksternt for boligselskapets hjemmelshaver(e), eller ligger som en egen seksjon i boligselskapet.

Eierskiftegebyret for leiligheter og parkeringsplasser baseres på det til enhver tids gjeldende rettsgebyr. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitt eierskiftegebyr i boliginformasjonspakken og faktisk fakturert eierskiftegebyr. Dette vil først og fremst kunne forekomme i perioden rundt årsskiftet, avhengig av om regjeringen vedtar endringer i rettsgebyret i statsbudsjettet.

Øvrige gebyrer er gjenstand for årlig regulering. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitte gebyrer og faktiske gebyrer, først og fremst rundt årsskiftet. Ved usikkerhet eller spørsmål rundt gebyrer bes megler ta kontakt med forretningsfører.

### Eierskiftemelding:

Vi ber om at eierskiftemeldingen inneholder kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato, selgers nye adresse, kjøpers e-postadresse og kjøpers telefonnummer. Dersom leiligheten skal leies ut ber vi om at dette fremkommer av eierskiftemeldingen.

Det er viktig at megler spesifiserer hvorvidt leiligheten selges med parkeringsplass eller ikke. Dette ettersom parkeringsplassen kan ligge innunder et eget/annet boligselskap enn leiligheten.

### Viktig om forkjøpsrett:

Informasjonen i avsnittet gjelder dersom boligselskapet har vedtektsfestet forkjøpsrett, og det minnes i den anledning om borettslagsloven § 4-15, supplert av § 4-21.

Utløsning av forkjøpsrett har i utgangspunktet en frist på tjue dager fra dato for mottak av eierskiftemelding.

Forkjøpsretten kan riktignok forhåndsavklares. Fristen i forhåndsavklaringen kan ikke settes til mindre enn fem virkedager. **Dersom dere ønsker forhåndsavklaring av forkjøpsretten må forretningsfører varsles tydelig om dette.**

### Annen informasjon:



## Din foretrukne forretningsfører





# Innkalling til ordinært årsmøte 2026

309 - Hagaløkka 1 Sameie

Org.nr. 977187540

25.04.2026

## Generelt om årsmøtet

<b>Ordinært årsmøte 2026 for</b>	<b>309 - Hagaløkka 1 Sameie</b>
<b>Organisasjonsnummer:</b>	977187540
<b>Dato:</b>	04.05.2026
<b>Sted:</b>	Borgen Innbyggertorg
<b>Tid:</b>	18:30

Årsmøtet innkalles av styret. Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres, jf. Eierseksjonsloven § 41. Innkallelse til ordinært møte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel.

Innkallelse skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen må tydelig angi de saker som skal behandles. Saker som ikke er oppført kan ikke behandles med mindre alle seksjonseierne er til stede og stemmer for å ta beslutning i saken. For at et forslag som krever to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

# Saksliste

## 1. Konstituering

- a) Status frammøte
- b) Godkjenning av innkalling
- c) Valg av referent
- d) Valg av møteleder
- e) Valg av protokollunderskrivere
- f) Valg av tellekorps
- g) Godkjenning av dagsorden

## 2. Styrets årsmelding

Styrets årsmelding er til orientering for årsmøtet og seksjonseierne.

## 3. Årsregnskapet 2025 og revisjonsberetning

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet godkjennes.

## 4. Godtgjørelse til styret

Årsmøtet skal vedta et honorar for kommende styreperiode, altså for perioden ordinært årsmøte 2026 til ordinært årsmøte 2027.

**Forslag til vedtak:** Kr. 200.000,-

## 5. Valg av styreleder

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Om ikke annet fremkommer av vedtektene, eller bestemmes av årsmøtet, velges styreleder for en tjenestetid på to år.

**Dagens styreleder er Frank Håkstad**

Styreleder er på valg, og det skal velges ny styreleder. Se vedlagt innstilling fra valgkomite.

**Forslag til vedtak:** Elsa Sabir velges som ny styreleder.

## 6. Valg av styre

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Om ikke annet fremkommer av vedtektene, eller bestemmes av årsmøtet, velges styremedlemmene for en tjenestetid på to år.

**Dagens styremedlemmer er som følger:**

Agron Rrahmani  
Krystian Borysewicz  
Asma Abid  
Kari Helene Grongstad

Agron Rrahmani og Krystian Borysewicz er på valg. Det skal følgelig velges nye styremedlemmer. Se vedlagt innstilling fra valgkomite.

**Forslag til vedtak:**

Barjam Kabashi velges som nytt medlem til styret

Forslag til vedtak:

5 personer var ikke på liste fra valgkomiteen, og kan eventuelt velges inn fra personer i som deltar i møtet.

**Dagens varamedlemmer er som følger:**

Kalab Husein 1 år igjen

Susann Kvam Katla 1 år igjen

**Forslag til vedtak:**

Ashje Kabashi velges som nytt varamedlem til styret

## 7. Inkomne saker

### Sak 7.1

#### Innmeldt av styret

Betaling for bort kjøring av avfall hensatt som ikke kan kastes i avfallskonteinere.

Til tider finner vaktmester og styret søppel lagt igjen av beboere og leietagere, som vaktmester må kjøre bort. Dette koster sameie store summer i løpet av året. Dette bør de som ikke fjerner dette selv, selv bekoste.

**Forslag til vedtak:** Det blir ilagt betaling for dette arbeidet for medgått tid og utgifter på den enkelte som levner dette søppelet.

### Sak 7.2

#### Innmeldt av styret

Hærverk/ ødeleggelser av felles arealer

Etter en del ødeleggelser og hærverk de siste årene som har kostet mye for sameiet, ønsker styret at de som ødelegger står for disse kostnadene. Ved barn som ødelegger/ gjør hærverk, er det pårørende/ verge som må påkoste reparasjonene. I de tilfeller hvor forsikring trer inn er det inntil egenandel forsikring den enkelte er pliktig til å bekoste.

**Forslag til vedtak:** Ved ødeleggelser/ hærverk må den som utfører dette eller familie/ verge stå for kostnader for reparasjoner. I de tilfeller hvor forsikring trer inn er det inntil egenandel forsikring den enkelte er pliktig til å bekoste.

**Sak 7.3**

**Sak innmeldt av Tor-Kristian Øines c/o Asker Eiendomsutleie AS**

Sak og vedtak redegjøres for i vedlegg.

## Skjema for fullmakt

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

**Fullmaktshaver:** \_\_\_\_\_

Ovennevnte har fullmakt etter eierseksjonsloven § 46 til å stemme for meg på det ordinære årsmøtet 2026 i 309 - Hagaløkka 1 Sameie.

### Fullmakten gjelder for

**Navn:** \_\_\_\_\_

**Adresse:** \_\_\_\_\_

**Seksjon:** \_\_\_\_\_

**Dato:** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Oversikt over vedlegg

I tillegg til innkallingen vedlegges følgende:

- Styrets årsmelding
- Valgkomiteens innstilling
- Forslag til Årsmøte i Hagaløkka 1 Sameie



## Styrets årsmelding 2025

309 - Hagaløkka 1 Sameie

Org.nr. 977187540

## Generelle opplysninger

Boligselskapet består av totalt 160 enheter. Boligselskapet er registrert i foretaksregisteret med org.nr. 977187540, og ligger i Asker kommune.

## Tillitsvalgte

Dagens styreleder er:

Frank Håkstad

Dagens styremedlemmer er som følger:

Agron Rrahmani

Krystian Borysewicz

Asma Abid

Kari Helene Grongstad

Dagens varamedlemmer er som følger:

Kalab Husein 1 år igjen

Susann Kvam Katla 1 år igjen

## Styrets arbeid i perioden

### Møtevirksomhet

Styret har avholdt 10 møter i styreperioden.

### Saker under arbeid og planlegging

Skifte av tv og internettleverandør

Skifte av inngangsdører

Kontroll av brannsikkerhet/Skifte av branndører

Skifte av forvalter

Reklamasjon på tak rehabilitering

Plan 10 år for vedlikehold

Salg av utstyr fra vaskerommene/ planlegging av videre bruk av rommene.

## Velferdstiltak og andre bomiljøtiltak

Rensing av luftkanaler

## Saker styret har ferdigbehandlet i perioden

Tankeoperasjoner, forhandlinger med leverandører, stenging av vaskerier, klagebehandling.

## Boligselskapets drift

### Forretningsførsel

Forretningsførsel er utført av Agio Forvaltning. Dette er utført på en god måte og styret har hatt et godt samarbeid med forvaltningsselskapet.

Selskap:	Agio Forvaltning AS
Org.nr.:	995 366 517
Adresse:	Postboks 113
Postnummer:	9252 Tromsø
Telefon:	922 06 655
E-post:	<a href="mailto:post@agioforvaltning.no">post@agioforvaltning.no</a>
Hjemmeside:	<a href="http://www.agioforvaltning.no">www.agioforvaltning.no</a>

## Revisor

Boligselskapets revisor er BDO AS, Organisasjonsnummer: 993 606 650

## Forsikring

Boligselskapet er forsikret gjennom Tryg Forsikring med polisenummer 130775.

## Økonomi

For regnskapstall og budsjett vises det til boligselskapets årsregnskap.

## Finansiell risiko

### A. Finansiell risiko

Boligselskapet styres av lagets faste innkrevde felleskostnader, samt evnen til å dekke kortsiktige forpliktelser som løpende kostnader. Boligselskapet vurderer finansiell risiko til å være lav.

### B. Kredittrisiko

Boligselskapet vurderer kredittrisikoen til å være svært liten. Dette fordi fordringene er sikret med legal pant på opptil 2G.

### C. Likviditetsrisiko

Boligselskapet vurderer likviditetsrisikoen til å være lav.

### D. Markedsrisiko

Boligselskapet vurderer markedsrisikoen til å være lav.

**Styret i 309 - Hagaløkka 1 Sameie**

Forslag til nytt styre fra mai 2026.

Styreliden

Sluttkr: → Frank Flakstad mob 45802780  
Fredbovui 62 H0301

Ny leder: Elsa Sabir Stvaz mob. 40063991  
Fredbovui 68 ~~H0402~~ H0402

Styremedlem Kari H. Grongstad, mob 47055511  
Forsatter for Fredbovui 62 H0101

Styremedlem: Asma Alid mob. 94262289  
Forsatter Fredbovui 72 H1002

Styremedlem: Kyrstian Boysewicz mob. 46249650  
SLUTTER → Fredbovui 68 H0902

NY-Styremedlem: Bajram Halashi mob. 98622351  
Fredbovui 78 H1002.

Styremedlem: Agron Rrahmani mob. 40099433  
SLUTTER Fredbovui 70 H0302.

Vara medlem: Galala Hussain  
Forsatter: Fredbovui 72 H1002

Vara medlem: Susanne Kvam Katla mob. 95888477  
På oppmøte: Fredbovui 74 H0302

NYTT Ashje Kavasi mob. 47878877  
VARA MEDLEM Fredbovui 78 H1002.

96 Vara leder Leila Katla mob. 93811189

# Forslag til Årsmøte 2026 i Hagaløkka 1 Sameie

## Vedtektenes §3-4 –pkt. 1 Innkalling til årsmøte

### Forslag 1 til vedtektsendring om innkallingsrutine til ordinært årsmøte:

Sameiets vedtekter er upresis på reglene for innkalling til ordinært årsmøte.

Om innkalling til neste årsmøte sier vedtektenes §3-4 1. avsnitt følgende:

*Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.*

Det sies her intet verken om forhåndsvarsling av kommende årsmøte eller frist for innsendelse av forslag.

### Forslag til endring av §3-4 pkt. 1 til følgende:

- a) Forhåndsvarsling av årsmøtet sendes beboerne minst 6 uker før årsmøtet. Forhåndsvarslet skal inneholde dato for årsmøte samt invitasjon til å sende inn forslag som ønskes behandlet på årsmøtet med 2 ukers svarfrist.
- b) Varsel om årsmøte inkludert alle sakspapirer skal sendes ut senest to uker før årsmøtet.

Asker, 17/03-2026  
Tor-Kristian Øines

## **Forslag 2 til vedtektsendring av §3-4 pkt. 4: SAKER TIL BEHANDLING**

Punktet har i dag følgende ordlyd:

*Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes § 3-2.*

§3-2 inneholder ingen slik frist uttrykt verken som dato eller tid. Derimot er dette nettopp blitt vedtatt som endring til pkt. 1 i samme paragraf.

### **Forslag til nytt pkt. 4 i §3-4:**

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes § 3-4 pkt. 1.

Asker, 17/03-2026  
Tor-Kristian Øines

### **Forslag til vedtektsendring om antall tillitsvalgte:**

Sameiets vedtekter styrets sammensetning er nedfelt i vedtektenes §4-1 – Styrets sammensetning – pkt. 1.

Denne lyder i dag som følger:

*Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 5 medlemmer bestående av styrets leder, nestleder og tre styremedlemmer og 2 varamedlemmer*

Som en konsekvens av at stadig færre melder seg til tjeneste som styremedarbeidere foreslås å redusere antall styremedlemmer fra 5 til 4 og antall varamedlemmer fra 2 til 1. Begrepet «nestleder» kan samtidig fjernes da denne funksjonen i praksis er uten verdi.

### **Forslag til korrigert §4-1 pkt. 1:**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 4 medlemmer bestående av styrets leder, tre styremedlemmer og ett varamedlem.

Asker, 17/03-2026  
Tor-Kristian Øines

## **Forslag til vedtektsendring tjenestetid for tillitsvalgte**

Tjenestetiden for styremedlemmene er presisert i dagens vedtekter. Tjenestetiden for våre øvrige tillitsvalgte er derimot IKKE nevnt i dagens vedtekter. Disse bør velges inn hvert år

Vedtektenes §4-1 pkt. 2 sier følgende:

*Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Styremedlemmer kan gjenvelges.*

### **Forslag til tillegg til §4-1 pkt. 2:**

Tjenestetiden for øvrige tillitsvalgte er ett år.

Asker, 17/03-2026

Tor-Kristian Øines

### **Forslag til ny regnskapsfører:**

Etter at Boalliansen ble kjøpt opp av USBL havnet vårt lille sameie i en stor kvern der «den ene ikke visste hva den andre skulle gjøre». Forslagsstiller retter stor takk til styret for sin beslutning om å trekke Hagaløkka 1 Sameie ut av denne kvernen.

Dessverre var ikke styret like heldige med sitt valg av ny regnskapsfører med forretningsadresse 9252 Tromsø.

Riktignok er man i dagens dataverden ikke helt avhengig av lokal tilstedeværelse, men valget av nevnte selskap har dessverre ikke vært optimalt verken på grunn av sin lokalisering og ekspertise.

Med styremedlemmer som er lite oppdatert på lovgivning, tekniske krav og moderne drift av sameier så er man nå totalt avhengig av en forretningsfører som behersker disse felt til fulle. Og da også gjerne med noen grad av lokal tilhørighet.

Dagens forretningsfører har på disse felt store mangler.

Vårt nabo-sameie – Hagaløkka 4 Sameie – hadde også Boalliansen tidligere. Her valgte man SOLIBO før Boalliansen ble slukt av USBL. Og dette har vist seg å være en god beslutning både for styret og for eierne.

Jeg foreslår derfor at avtalen med Agio Forvaltning AS sies opp og ny regnskapsfører velges basert både på lokalisering og tilstrekkelig ekspertise.

Om man velger SOLIBO så velger man i hvertfall et selskap som innfrir disse, særdeles viktige kravene et styre må stille og som i tillegg er godt kjent på Hagaløkka. Dessuten får man et selskap med kunnskap om det å drive et 50 år gammelt boanlegg i et press-område.

### **Forslag:**

Årsmøtet gir det nye styret i oppdrag å si opp dagens forretningsfører-avtale og erstatte denne med et selskap som totalt sett er mer tjenlig både for sameiere og styret som helhet.

Asker, 17/03-2026  
Tor-Kristian Øines

## **Forslag til praktisk revisjon av våre eksisterende vedtekter:**

All drift av et boligsameie er regulert gjennom Lov om Eierseksjoner av 16. juni 2017 med senere endringer.

Spesifikke elementer som KUN gjelder vårt eget boligsameie skal nedfelles i sameiets vedtekter.

Dagens vedtekter har etter hvert blitt et sammensurium dels av våre egne vedtekter, dels komplett unødvendig avskrift fra deler av innholdet i Lov om Eierseksjoner.

Derfor er våre vedtekter på 11 sider, mens de egentlig er på under det halve.

### **Forslag:**

Styret pålegges å sette ned en gruppe som går igjennom dagens vedtekter – skiller ut det som allerede står i nevnte lov slik at sameiets egne vedtekter trer tydeligere frem.

Det skal IKKE foretas endringer på den delen av vedtektene som angår spesifikt Hagaløkka 1 Sameie.

De renskrevne vedtektene skal presenteres for kommende årsmøte for endelig godkjenning – da med 2/3 flertall.

Asker, 17/03-2026  
Tor-Kristian Øines



**INNKALLING 2025**

# Hagaløkka 1 Sameie

Tirsdag 22.04.2025 kl. 18:00

## Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

### Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikrings saker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

## Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

### Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

## Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post [post@klareinkasso.no](mailto:post@klareinkasso.no). Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til [eierskifte@usbl.no](mailto:eierskifte@usbl.no) og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

# Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Hagaløkka 1 Sameie

Tid og sted: Tirsdag 22.04.2025 kl. 18:00

## Saksliste

### 1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

### 2 Godkjenning av årsregnskap 2024

### 3 Årsmelding 2024

### 4 Godtgjørelse til styret

### 5 Andre saker

- 5.1 Ekstern styreleder (Vedtektssendring)
- 5.2 Reduksjon i antall styremedlemmer (Vedtektssendring)
- 5.3 Montering av varmpumpe (Vedtektssendring)
- 5.4 Ansettelse/innleie av egen vaktmester:
- 5.5 Avslutte vaskeriene i Hagaløkka 1 sameie

### 6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

## **Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte**

### **1. Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

### **2. Godkjenning av årsregnskap 2024**

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

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

### **3. Årsmelding 2024**

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering

### **4. Godtgjørelse til styret**

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr 200 000,- godkjennes

## 5. Andre saker

### 5.1 Ekstern styreleder (Vedtektsemdring)

Ekstern styreleder:

Vårt sameie kommer stadig oftere opp i problemstillinger som krever både teknisk, juridisk og praktisk kunnskap utover det man kan forvente er tilgjengelig i det valgte styre.

Selv om våre vedtekter ikke er til hinder for at slik ekspertise kan trekkes inn foreslår jeg likevel dette blir tydeliggjort ved et tillegg til våre vedtekters §4-1 Styrets virksomhet. Denne paragraf lyder i dag som følger:

**(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt. Øvrige verv og oppgaver fastsettes av styret.** Jeg foreslår at dette punktet utvides med følgende tillegg:

**Årsmøtet kan velge ekstern styreleder for inntil ett års tjenestetid.**

Et slikt vedtak vil umiddelbart utløse en klargjøring av avsnitt 4 i samme paragraf. Denne lyder i dag som følger: **(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.**

Her må følgende tilføyes: **Ved valg av ekstern styreleder må årsmøtet – evt. ekstraordinært årsmøte - godkjenne både innleid styreleder og en økonomisk grense for et slikt engasjement for inneværende budsjettår.**

Asker, 04/03-2025 Tor-Kristian Øines

**Forslag til vedtak:** Endringene i vedtektenes §4-1 , som vist under, vedtas

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt. Øvrige verv og oppgaver fastsettes av styret. Årsmøtet kan velge ekstern styreleder for inntil ett års tjenestetid.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget. Ved valg av ekstern styreleder må årsmøtet – evt. ekstraordinært årsmøte - godkjenne både innleid styreleder og en økonomisk grense for et slikt engasjement for inneværende budsjettår.

## 5.2 Reduksjon i antall styremedlemmer (Vedtektssendring)

Reduksjon i antall styremedlemmer:

I takt med at det stadig blir vanskeligere å rekruttere medlemmer til vårt styre foreslår jeg at antall styremedlemmer og varamedlemmer reduseres noe. Vedtektenes §4—1 lyder i dag som følger: **(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 5 medlemmer bestående av styrets leder, nestleder og tre styremedlemmer og 2 varamedlemmer.**

Jeg foreslår dette endret som følger:

**(1) Sameiet skal ha et styre bestående av 3 medlemmer bestående av styreleder, 2 styremedlemmer og ett varamedlem.**

Asker, 04/03-2025 Tor-Kristian Øines

**Forslag til vedtak:** Vedtektssendringen under vedtas

§4—1

(1) Sameiet skal ha et styre bestående av 3 medlemmer bestående av styreleder, 2 styremedlemmer og ett varamedlem.

## 5.3 Montering av varmpumpe (Vedtektssendring)

Montering av varmpumpe:

Energisparing gir oss mange fordeler, men dessverre også enkelte utfordringer. Og den største utfordringen i vårt sameie på denne fronten er feilmonterte varmpumper, noe som medfører vibrasjoner i bygningen slik at glass klirrer i skap, man har følelsen av å bo i et industribygg osv.

En annen ting er at monteringen av ute-elementet kan komme i konflikt med vedtatt fasade-profil.

Jeg foreslår derfor et tillegg til §6-3 – Bygningsmessige forandringer:

Paragrafen lyder i dag som følger: **«Private parabolantenner skal monteres på innsiden av vegger og rekkverk på veranda, slik at de er minst mulig synlig fra fellesarealet.»**

Jeg foreslår at dette eksisterende tekst utvides til følgende:

**«Private parabolantenner og varmpumper skal monteres på innsiden av vegger og rekkverk på veranda, slik at de er minst mulig synlig fra fellesarealet.»** (tillegget er uthevet). I tillegg utvides punktet med følgende:

**Montering av varmpumper skal utføres slik at denne ikke fører til ubehag for andre beboere verken hva angår støy eller vibrasjoner (som klirrende glass ol). Der slikt ubehag kan påvises skal anlegget stenges ned, utbedres og – evt. - demonteres.**

Asker, 04/03-2025 Tor-Kristian Øines

**Forslag til vedtak:** Vedtekten som følger under vedtas

§6-3 – Bygningsmessige forandringer:

(1) Private parabolantenner og varmpumper skal monteres på innsiden av vegger og rekkverk på veranda, slik at de er minst

mulig synlig fra fellesarealet. Montering av varmpumper skal utføres slik at denne ikke fører til ubehag for andre beboere verken hva angår støy eller vibrasjoner (som klirrende glass ol). Der slikt ubehag kan påvises skal anlegget stenges ned, utbedres og – evt. - demonteres.

#### **5.4 Ansettelse/innleie av egen vaktmester:**

Det har opp gjennom årene blitt stadig tydeligere for oss sameiere svakhetene med å være avhengig av ekstern vaktmester. Enten det er småreparasjoner, problemer med heisene eller brøyting og strøing.

Jeg er av den mening at det ikke fungerer optimalt for beboerne med innleide folk for brøyting og løpende vedlikehold. Jeg er derfor blitt stadig mer overbevist om at ingenting kommer opp mot det å ha en egen vaktmester boende på området.

Problemene er akkurat de samme også i Hagaløkka 4 Sameie. I dag betaler Hagaløkka 4 ca. kr. 500.000 til vaktmestertjenester og brøyting. Tilsvarende tall er for Hagaløkka 1 Sameie ca. 850.000 kroner. Slik sett betaler vi til sammen 1.350.000 kroner (270.000 pr. blokk) til slike tjenester.

Hagaløkka 4 har egen vaktmesterleilighet tilgjengelig. Hagaløkka 1 har garasje-/kontorfasiliteter en slik vaktmestertjeneste trenger. Det mest praktiske hadde derfor vært at Hagaløkka 4 ansetter en slik vaktmester og at Hagaløkka 1 leier inn denne personen til en pris som utgjør 3/5 av det en slik tjeneste koster.

Asker, 04/03-2024 Tor-Kristian Øines

- Forslag til vedtak:**
- 1: Styret pålegges å gå i forhandlinger med Hagaløkka 4 Sameie med det for øye å få til en avtale der formålet skal være å ansette egen vaktmester for utførelse av alle tekniske/praktiske oppgaver for begge sameiene. Herunder brøyting og strøing av våre lokalveier samt tilleggsbrøyting i Fredbos vei der dette er påkrevet.
  - 2: Dersom Hagaløkka 4 går inn for en slik avtale gis styret fullmakt til å inngå avtale med Hagaløkka 4 om bruk av felles, fastansatt vaktmester med bopel på Hagaløkka 4 samt anskaffe traktor med nødvendig tilbehør.

#### **5.5 Avslutte vaskeriene i Hagaløkka 1 sameie**

Etter flere år med minus på budsjettene for vaskeriene og færre personer som bruker vaskeriene, ønsker styret å få avsluttet disse.

Forslag om å omgjøre et av disse til felles bursdag/forsamlingsrom, som sameiets medlemmer kan leie for en rimelig pris. Dette forutsetter tillatelser til ombygging og økonomi til å gjøre dette.

Dato som er foreslått for nedstenging av vaskerier er 01.07.2026, slik at de som til nå ikke har egen vaskemaskin, får tid til å installere opplegg for egen maskin i sine leiligheter.

De fleste av maskinene som brukes i vaskerommene eies av sameiet, bortsett fra 1, som leases.

- Forslag til vedtak:**
- 1: Vaskeriene legges ned 01.07.2026
  - 2: Vaskeriene legges ned 31.12.2025
  - 3 Vaskeriene driftes videre.

## **6. Valg**

Sittende styre består av:

Styreleder, Frank Håkstad  
Styremedlem, Kari Helene Grongstad  
Styremedlem, Ehsan Ullah  
Styremedlem, Asma Abid  
Styremedlem, Joakim Flykesnes Skovlund  
Varamedlem, Thit F Skovlund  
Varamedlem, Susanne Kvam Katla

### **6.1 Valg av medlemmer til styret**

Valgkomitéen presenterer kandidater på årsmøtet

**Forslag til vedtak:** Valgkomitéen presenterer kandidater på årsmøtet

### **6.2 Valg av varamedlemmer til styret**

### **6.3 Valg av valgkomite**

## Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap</b>	<b>907 644</b>	<b>0</b>
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	301 245	-1 225 041
Tilbakeføring av avskrivning	0	3 264
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-3 263
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-395 176	11 181 448
Endringer i andre langsiktige poster	0	-9 048 763
<b>B. Endring arbeidskapital</b>	<b>-93 932</b>	<b>907 644</b>
<b>C. Arbeidskapital</b>	<b>813 713</b>	<b>907 644</b>
<b>Spesifikasjon av arbeidskapital</b>		
Omløpsmidler	2 023 488	1 453 644
Kortsiktig gjeld	-1 209 776	-546 000
<b>C Arbeidskapital</b>	<b>813 713</b>	<b>907 644</b>

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12  
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

## Resultatregnskap 2024 Hagaløkka 1 Sameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>INNTEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	9 957 694	9 085 285	10 441 220	10 711 617
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>9 957 694</b>	<b>9 085 285</b>	<b>10 441 220</b>	<b>10 711 617</b>
<b>Andre inntekter</b>					
Diverse inntekt	2	118 705	58 576	59 000	0
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>118 705</b>	<b>58 576</b>	<b>59 000</b>	<b>0</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>10 076 399</b>	<b>9 143 861</b>	<b>10 500 220</b>	<b>10 711 617</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	3	23 916	22 559	22 500	22 560
Styrehonorar	3	160 000	160 000	160 000	200 000
<b>Av- og nedskrivning</b>					
Avskrivning		0	3 264	4 000	0
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad		446 186	499 377	420 000	545 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	1 376 549	1 141 490	1 085 000	1 366 500
Kommunale avgifter/renovasjon		2 982 954	2 362 734	3 157 500	3 265 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	4 316	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	57 243	45 337	22 000	95 000
Reparasjon og vedlikehold	7	2 107 680	3 581 409	1 744 000	2 305 000
Revisjonshonorar		17 639	15 450	20 000	18 500
Forretningsførerhonorar		232 683	234 579	240 000	254 250
Andre honorar	8	31 836	13 252	10 000	20 000
Kontorkostnad		40 614	69 547	78 500	0
TV/bredbånd		814 570	750 490	780 000	836 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 585	0	0	0
Forsikringer		649 185	724 101	600 000	765 000
Andre kostnader	9	25 971	32 147	17 000	42 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>8 972 928</b>	<b>9 655 736</b>	<b>8 360 500</b>	<b>9 734 810</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 103 471</b>	<b>-511 875</b>	<b>2 139 720</b>	<b>976 807</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		19 602	29 727	0	0
Rentekostnad		821 828	742 893	840 000	973 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>802 226</b>	<b>713 166</b>	<b>840 000</b>	<b>973 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>301 245</b>	<b>-1 225 041</b>	<b>1 299 720</b>	<b>3 807</b>
Overført til/fra annen egenkapital		0	-1 225 041	0	0
Overført sameiekapital		301 245	0	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>301 245</b>	<b>-1 225 041</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 2024 Hagaløkka 1 Sameie

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskaper		100	100
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		139 070	0
Kundefordringer		38 797	217 899
Andre kortsiktige fordringer		63 412	9
Forskuddsbetalte kostnader		262 877	232 238
Avsetting tap		0	-35 877
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		1 519 332	1 039 375
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 023 488</b>	<b>1 453 644</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 023 588</b>	<b>1 453 744</b>

## Balanse 2024 Hagaløkka 1 Sameie

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Øremerket avsetning		2 063 618	2 063 618
Annen egenkapital		-12 036 077	0
Udekket tap		0	-12 337 322
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-9 972 459</b>	<b>-10 273 704</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>-9 972 459</b>	<b>-10 273 704</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	11	10 786 272	11 181 448
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 786 272</b>	<b>11 181 448</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		58 150	0
Leverandørgjeld		1 038 201	379 523
Påløpne renter		59 106	69 800
Annen kortsiktig gjeld		54 318	96 677
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 209 776</b>	<b>546 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 996 048</b>	<b>11 727 448</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 023 588</b>	<b>1 453 744</b>

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Frank Håkstad  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Joakim Flykesnes Skovlund  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Asma Abid  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kari Helene Grongstad  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ehsan Ullah  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

### Fordringer

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

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

### Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet består av 160 boligseksjoner.

Eiendommen er oppført på gnr 50 og bnr 6 med tomteareal 25 311,7 kvm.

Eiendommen er forsikret i Nevo Forsikring med polisnr 17651-125865.

Fra og med 01.09.2024 er egenkapital som tidligere var ført på konto 2080, ført på konto 2070 i henhold til ny regnskapspraksis.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	9 200 800	9 011 667
3609 Leie parkering	194 142	0
3618 Leietillegg strøm	61 800	72 419
3650 Innkrevde felleskostn. renter	275 360	0
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	143 680	0
3690 Andre leieinntekter	81 912	1 200
<b>Sum</b>	<b>9 957 694</b>	<b>9 085 285</b>

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	118 705	58 576
<b>Sum</b>	<b>118 705</b>	<b>58 576</b>

### Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	23 283	22 559
5990 Andre personalkostnader	632	0
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	160 000	160 000
<b>Sum</b>	<b>183 916</b>	<b>182 559</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

### Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	557 170	506 679
6340 Heisalarm	470	100
6361 Fast renhold	286 357	321 322
6362 Skadedyrtryddelse	9 612	13 375
6364 Matteleie	57 415	0
6391 Snømaking/strøing/feiing	427 048	300 014
6392 Containerleie/tømming	38 478	0
<b>Sum</b>	<b>1 376 549</b>	<b>1 141 490</b>

### Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Leie av datautstyr	4 316	0
<b>Sum</b>	<b>4 316</b>	<b>0</b>

**Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
6540 Inventar	1 980	15 035
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	20 688	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	31 242	0
6552 Driftsmateriell	3 333	30 302
<b>Sum</b>	<b>57 243</b>	<b>45 337</b>

**Note 7 - Reparasjon og vedlikehold**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
6601 Vedlikehold bygg	4 000	476 923
6602 Vedlikehold VVS	571 099	1 861 168
6603 Vedlikehold elektro	39 931	32 685
6605 Vedlikehold fellesanlegg	140 736	678 896
6610 Andre vaktmestertjenester	7 884	0
6611 Vedlikehold heiser	836 640	334 590
6616 Vedlikehold vaskeri	131 614	84 344
6617 Vedlikehold brannvernustyr	182 012	72 802
6619 Dugnadsutbetaling	0	2 073
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	86 328	0
6630 Egenandel forsikring	0	30 000
6641 Malerarbeider	60 000	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	9 813	0
6648 Vedlikehold dører og porter	37 626	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	7 928
<b>Sum</b>	<b>2 107 680</b>	<b>3 581 409</b>

**Note 8 - Andre honorarer**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	20 721	13 252
6730 Teknisk honorar	11 115	0
<b>Sum</b>	<b>31 836</b>	<b>13 252</b>

**Note 9 - Andre kostnader**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
7718 Fellesarrangement	1 250	0
7719 Møter, div. styret	0	2 345
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 434	1 612
7770 Betalingskostnader	6 588	8 297
7771 Andre gebyrer	0	4 720
7772 Omkostninger inkasso	-3 726	0
7773 Omkostninger innkreving	725	0
7790 Andre kostnader	15 009	15 408
7792 Øredifferanse	179	-235
7795 Husleietap	140	0
7796 Tomgangsleie vedlikehold	4 371	0
<b>Sum</b>	<b>25 971</b>	<b>32 147</b>

## Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	-12 337 322	12 337 322	0
Fond	2 063 618	0	2 063 618
Årets resultat	0	-12 036 077	-12 036 077
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-10 273 704</b>	<b>301 245</b>	<b>-9 972 459</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-10 273 704</b>	<b>301 245</b>	<b>-9 972 459</b>

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

## Note 11 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Handelsbanken</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>83987151229</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	7.60 %
Beregnet innfridd:	01.12.2038
Opprinnelig lånebeløp:	16 360 000
Lånesaldo 01.01:	11 181 448
Avdrag i perioden:	395 176
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>10 786 272</b>
Saldo 5 år frem i tid:	8 153 373

## Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987151229	160	67 414	10 786 240

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da sameiet ikke eier bygningen.

## Resultat og balanse med noter for Hagaløkka 1 Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **Før Hagaløkka 1 Sameie**

Styreleder	Frank Håkstad (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Asma Abid (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Ehsan Ullah (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Kari Helene Grongstad (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Joakim Flykesnes Skovlund (sign.)	24.03.2025

# Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Hagaløkka 1 Sameiet

## Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Hagaløkka 1 Sameiet

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2024</li><li>• Resultatregnskap 2024</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av boligselskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	---

## Andre forhold

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

## Grunnlag for konklusjonen

---

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

## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

---

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

---

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



forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Frode Ludvigsen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: X27Z4-LUHZD-G50WY-8YJAT-5869R-ZAJ8N

# PENNEO

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

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

**Ludvigsen, Frode**

**Partner**

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-2557508

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-08 11:55:38 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: X27Z4-LUHZD-G50WY-8YJAT-5869R-ZAJ8N

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

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

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

# Årsmelding 2024 - Hagaløkka 1 Sameie

## Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Frank Håkstad  
Styremedlem, Kari Helene Grongstad  
Styremedlem, Ehsan Ullah  
Styremedlem, Asma Abid  
Styremedlem, Joakim Flykesnes Skovlund  
Varamedlem, Thit F Skovlund  
Varamedlem, Susanne Kvam Katla

Styret i Hagaløkka 1 Sameie består av 2 kvinner og 3 menn.

## Virksomhetens art

Hagaløkka 1 Sameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Hagaløkka 1 Sameie ligger i Asker kommune, og har organisasjonsnummer 977187540

Hagaløkka 1 Sameie består av 160 boliger og ingen næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er BDO.

## Forsikring

Hagaløkka 1 Sameie er fullverdiforsikret i Protector Forsikring Asa, avtalenr 3197993. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

## HMS/Internkontroll

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

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Kontroll av heis
- Oppdatering av lekeplass

## Styrets arbeid

STYRETS ARBEID Siden forrige ordinært sameiermøte har styret avholdt 10 møter.

Styret har hatt spesielt fokus på utgiftsiden til sameiet, for å kunne ta helt nødvendig vedlikehold, blant annet tak.

De viktigste sakene styret har arbeidet med og er under arbeid gjennom 2024 har blant annet bestått av følgende:

- Endringer som måtte gjøres i forhold til overgang fra Boalliansen til USBL
- Økonomisk oppfølging. Gjennomgang av fakturaer og avtaler med sikte på å finne og utføre besparelser/ si opp unødvendige
- Vedlikehold av bygningsmassen. Innhenting av anbud på tak og inngangsdører.
- HMS (helse, miljø og sikkerhet)
- Behandling av beboerhenvendelser pr telefon og epost med påfølgende reaksjoner/arbeid.
- Elektrisk sjekk av anlegg bestilt og utført av Elektriker, videreføres.
- Utskifting av vaskefirma. Nedvasking og boning.
- Dialog med vaktmester og oppfølging av oppgaver og ekstraoppgaver til dem.
- Omgjøring av garager til carporter grunnet fare for at porter og fronter i stort forfall. Maling av mur. •

#### Dugnad

- Glass og metall containere
- Utarbeidelse av budsjett 2025.
- Styret har innbyrdes fordelt arbeidsoppgavene.
- Årlig sjekk av med hensyn til brannvern anlegg. Sensorer, takluker og sentral.
- Oppsigelse av USBL
- Kontrakt med agioforvaltning som overtar som foretningsfører fra 01.07.2025
- Nedsettelse av renter på lån fra 7,6% til 6,9% • Forhåndsavtale med handelsbanken om opplåning for takreperasjoner.
- Oppgradering av heiser fra 2G til 4G
- Ekstraordinært årsmøte grunnet behov for vedlikehold og den økonomiske situasjon.
- PELIAS SKADEDYRFIRMA utsetting av musefeller/oppgradering.
- Nedsettelse av renter på lån fra 7,6% til 6,9%

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.04.2025

## **Forslag til vedtektsendring for Hagaløkka 1 Sameie**

### **Ekstern styreleder:**

Vårt sameie kommer stadig oftere opp i problemstillinger som krever både teknisk, juridisk og praktisk kunnskap utover det man kan forvente er tilgjengelig i det valgte styre.

Selv om våre vedtekter ikke er til hinder for at slik ekspertise kan trekkes inn foreslår jeg likevel dette blir tydeliggjort ved et tillegg til våre vedtekters §4-2 Styrets virksomhet.

Denne paragraf lyder i dag som følger:

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt. Øvrige verv og oppgaver fastsettes av styret.

Jeg foreslår at dette punktet utvides med følgende tillegg:

***Årsmøtet kan velge ekstern styreleder for inntil ett års tjenestetid.***

Et slikt vedtak vil umiddelbart utløse en klargjøring av avsnitt 4 i samme paragraf. Denne lyder i dag som følger:

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

Her må følgende tilføyes:

***Ved valg av ekstern styreleder må årsmøtet – evt. ekstraordinært årsmøte - godkjenne både innleid styreleder og en økonomisk grense for et slikt engasjement for inneværende budsjettår.***

Asker, 04/03-2025

Tor-Kristian Øines

## **Forslag til vedtektsendring for Hagaløkka 1 Sameie**

### **Reduksjon i antall styremedlemmer:**

I takt med at det stadig blir vanskeligere å rekruttere medlemmer til vårt styre foreslår jeg at antall styremedlemmer og varamedlemmer reduseres noe.

Vedtektenes §4—1 lyder i dag som følger:

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 5 medlemmer bestående av styrets leder, nestleder og tre styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Jeg foreslår dette endret som følger:

***(1) Sameiet skal ha et styre bestående av 3 medlemmer bestående av styreleder, 2 styremedlemmer og ett varamedlem.***

Asker, 04/03-2025

Tor-Kristian Øines

## Forslag til vedtektsendring for Hagaløkka 1 Sameie

### Montering av varmepumpe:

Energisparing gir oss mange fordeler, men dessverre også enkelte utfordringer. Og den største utfordringen i vårt sameie på denne fronten er feilmonterte varmepumper, noe som medfører vibrasjoner i bygningen slik at glass klirrer i skap, man har følelsen av å bo i et industribygg osv.

En annen ting er at monteringen av ute-elementet kan komme i konflikt med vedtatt fasade-profil.

Jeg foreslår derfor et tillegg til §9-3 – Bygningsmessige forandringer:  
Paragrafen lyder i dag som følger:

*«Private parabolantenner skal monteres på innsiden av vegger og rekkverk på veranda, slik at de er minst mulig synlig fra fellesarealet.»*

Jeg foreslår at dette eksisterende tekst utvides til følgende:  
*«Private parabolantenner **og varmepumper** skal monteres på innsiden av vegger og rekkverk på veranda, slik at de er minst mulig synlig fra fellesarealet.»* (tillegget er uthevet).

I tillegg utvides punktet med følgende:

***Montering av varmepumper skal utføres slik at denne ikke fører til ubehag for andre beboere verken hva angår støy eller vibrasjoner (som klirrende glass ol). Der slikt ubehag kan påvises skal anlegget stenges ned, utbedres og – evt. - demonteres.***

Asker, 04/03-2025  
Tor-Kristian Øines

## **Forslag til årsmøte-vedtak for Hagaløkka 1 Sameie**

### **Ansettelse/innleie av egen vaktmester:**

Det har opp gjennom årene blitt stadig tydeligere for oss sameiere svakhetene med å være avhengig av ekstern vaktmester. Enten det er småreparasjoner, problemer med heisene eller brøyting og strøing.

Jeg er av den mening at det ikke fungerer optimalt for beboerne med innleide folk for brøyting og løpende vedlikehold. Jeg er derfor blitt stadig mer overbevist om at ingenting kommer opp mot det å ha en egen vaktmester boende på området.

Problemene er akkurat de samme også i Hagaløkka 4 Sameie. I dag betaler Hagaløkka 4 ca. kr. 500.000 til vaktmestertjenester og brøyting. Tilsvarende tall er for Hagaløkka 1 Sameie ca. 850.000 kroner. Slik sett betaler vi til sammen 1.350.000 kroner (270.000 pr. blokk) til slike tjenester.

Hagaløkka 4 har egen vaktmesterleilighet tilgjengelig. Hagaløkka 1 har garasje-/kontorfasiliteter en slik vaktmestertjeneste trenger. Det mest praktiske hadde derfor vært at Hagaløkka 4 ansetter en slik vaktmester og at Hagaløkka 1 leier inn denne personen til en pris som utgjør 3/5 av det en slik tjeneste koster

Forslag:

*1: Styret pålegges å gå i forhandlinger med Hagaløkka 4 Sameie med det for øye å få til en avtale der formålet skal være å ansette egen vaktmester for utførelse av alle tekniske/praktiske oppgaver for begge sameiene. Herunder brøyting og strøing av våre lokalveier samt tilleggsbrøyting i Fredbos vei der dette er påkrevet.*

*2: Dersom Hagaløkka 4 går inn for en slik avtale gis styret fullmakt til å inngå avtale med Hagaløkka 4 om bruk av felles, fastansatt vaktmester med bopel på Hagaløkka 4 samt anskaffe traktor med nødvendig tilbehør.*

Asker, 04/03-2024  
Tor-Kristian Øines



## REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

### Eier

Fullt navn: \_\_\_\_\_

Eier av andel/seksjon: \_\_\_\_\_

I borettslag/sameie: \_\_\_\_\_

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

### Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: \_\_\_\_\_

E-postadresse: \_\_\_\_\_

Telefonnummer: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 22.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

\_\_\_\_\_

Eiers underskrift

\_\_\_\_\_ (sted), den \_\_\_\_\_ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no  
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA  
Autorisert regnskapsførerselskap



# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Hagaløkka 1 Sameie tirsdag 22.04.2025 kl. 18:00 - Asker konferansesenter, Solbråveien 49, 1383 Asker

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kai Wille Holtan

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kai Wille Holtan

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Det var ønskelig at en seksjonseier utenfor styret signerte protokollen

**Vedtak:**

Valgt ble: Eli Birgit Petterson

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**

Antall fremmøtte med stemmerett: 18

Antall fremlagte fullmakter: 3

Totalt: 21

### 1.5 Godkjenning av innkalling

Det fremkom bemerkning om at stedet for årsmøte ikke var med i innkallingen. Dette ble kun sendt ut i varslet til årsmøtet. Årsmøte ønsker protokollført at dette burde forretningsfører ha fanget opp, og sendt ut ny innkalling der møtestedet fremkommer.

**Vedtak:**

Godkjent

### 1.6 Godkjenning av sakliste

**Vedtak:**

Godkjent

## **2. Godkjenning av årsregnskap 2024**

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

### **Vedtak:**

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

## **3. Årsmelding 2024**

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

### **Vedtak:**

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

## **4. Godtgjørelse til styret**

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Det er delt syn i Årsmøtet om at styrehonoraret økes fra tidligere kr 160 000, til nå kr 200 000. Styrehonorar går derfor til avstemming blant de fremmøtte.

### **Vedtak:**

Styrehonorar på kr. 200 000,- ble godkjent

16 stemmer for og 3 stemmer mot

## 5. Andre saker

### 5.1 Ekstern styreleder (Vedtektssendring)

Ekstern styreleder:

Vårt sameie kommer stadig oftere opp i problemstillinger som krever både teknisk, juridisk og praktisk kunnskap utover det man kan forvente er tilgjengelig i det valgte styre.

Selv om våre vedtekter ikke er til hinder for at slik ekspertise kan trekkes inn foreslår jeg likevel dette blir tydeliggjort ved et tillegg til våre vedtekters §4-1 Styrets virksomhet. Denne paragraf lyder i dag som følger:

**(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt. Øvrige verv og oppgaver fastsettes av styret.** Jeg foreslår at dette punktet utvides med følgende tillegg:

**Årsmøtet kan velge ekstern styreleder for inntil ett års tjenestetid.**

Et slikt vedtak vil umiddelbart utløse en klargjøring av avsnitt 4 i samme paragraf. Denne lyder i dag som følger: **(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.**

Her må følgende tilføyes: **Ved valg av ekstern styreleder må årsmøtet – evt. ekstraordinært årsmøte - godkjenne både innleid styreleder og en økonomisk grense for et slikt engasjement for inneværende budsjettår.**

Asker, 04/03-2025 Tor-Kristian Øines

#### **Vedtak:**

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: enstemmig flertall

### 5.2 Reduksjon i antall styremedlemmer (Vedtektssendring)

Reduksjon i antall styremedlemmer:

I takt med at det stadig blir vanskeligere å rekruttere medlemmer til vårt styre foreslår jeg at antall styremedlemmer og varamedlemmer reduseres noe. Vedtektenes §4-1 lyder i dag som følger: **(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 5 medlemmer bestående av styrets leder, nestleder og tre styremedlemmer og 2 varamedlemmer.**

Jeg foreslår dette endret som følger:

**(1) Sameiet skal ha et styre bestående av 3 medlemmer bestående av styreleder, 2 styremedlemmer og ett varamedlem.**

Asker, 04/03-2025 Tor-Kristian Øines

#### **Vedtak:**

Forslaget ble ikke vedtatt

Antall stemmer for: 10

Antall stemmer mot: 9

### 5.3 Montering av varmepumpe (Vedtaksendring)

Montering av varmepumpe:

Energisparing gir oss mange fordeler, men dessverre også enkelte utfordringer. Og den største utfordringen i vårt sameie på denne fronten er feilmonterte varmepumper, noe som medfører vibrasjoner i bygningen slik at glass klirrer i skap, man har følelsen av å bo i et industribygg osv.

En annen ting er at monteringen av ute-elementet kan komme i konflikt med vedtatt fasade-profil.

Jeg foreslår derfor et tillegg til §6-3 – Bygningsmessige forandringer:

Paragrafen lyder i dag som følger: **«Private parabolantenner skal monteres på innsiden av vegger og rekkverk på veranda, slik at de er minst mulig synlig fra fellesarealet.»**

Jeg foreslår at dette eksisterende tekst utvides til følgende:

**«Private parabolantenner og varmepumper skal monteres på innsiden av vegger og rekkverk på veranda, slik at de er minst mulig synlig fra fellesarealet.»**

(tillegget er uthevet). I tillegg utvides punktet med følgende:

**Montering av varmepumper skal utføres slik at denne ikke fører til ubehag for andre beboere verken hva angår støy eller vibrasjoner (som klirrende glass ol). Der slikt ubehag kan påvises skal anlegget stenges ned, utbedres og – evt. - demonteres.**

Asker, 04/03-2025 Tor-Kristian Øines

#### **Vedtak:**

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: enstemmig flertall

#### **5.4 Ansettelse/innleie av egen vaktmester:**

Det har opp gjennom årene blitt stadig tydeligere for oss sameiere svakhetene med å være avhengig av ekstern vaktmester. Enten det er småreparasjoner, problemer med heisene eller brøyting og strøing.

Jeg er av den mening at det ikke fungerer optimalt for beboerne med innleide folk for brøyting og løpende vedlikehold. Jeg er derfor blitt stadig mer overbevist om at ingenting kommer opp mot det å ha en egen vaktmester boende på området.

Problemene er akkurat de samme også i Hagaløkka 4 Sameie. I dag betaler Hagaløkka 4 ca. kr. 500.000 til vaktmestertjenester og brøyting. Tilsvarende tall er for Hagaløkka 1 Sameie ca. 850.000 kroner. Slik sett betaler vi til sammen 1.350.000 kroner (270.000 pr. blokk) til slike tjenester.

Hagaløkka 4 har egen vaktmesterleilighet tilgjengelig. Hagaløkka 1 har garasje-/kontorfasiliteter en slik vaktmestertjeneste trenger. Det mest praktiske hadde derfor vært at Hagaløkka 4 ansetter en slik vaktmester og at Hagaløkka 1 leier inn denne personen til en pris som utgjør 3/5 av det en slik tjeneste koster.

Asker, 04/03-2024 Tor-Kristian Øines

#### **Forslag til vedtak:**

1: Styret pålegges å gå i forhandlinger med Hagaløkka 4 Sameie med det for øye å få til en avtale der formålet skal være å ansette egen vaktmester for utførelse av alle tekniske/praktiske oppgaver for begge sameiene. Herunder brøyting og strøing av våre lokalveier samt tilleggsbrøyting i Fredbos vei der dette er påkrevet.

2: Dersom Hagaløkka 4 går inn for en slik avtale gis styret fullmakt til å inngå avtale med Hagaløkka 4 om bruk av felles, fastansatt vaktmester med bopel på Hagaløkka 4 samt anskaffe traktor med nødvendig tilbehør.

#### **Vedtak:**

Saken trekkes.

### **5.5 Avslutte vaskeriene i Hagaløkka 1 sameie**

Etter flere år med minus på budsjettene for vaskeriene og færre personer som bruker vaskeriene, ønsker styret å få avsluttet disse.

Forslag om å omgjøre et av disse til felles bursdag/forsamlingsrom, som sameiets medlemmer kan leie for en rimelig pris. Dette forutsetter tillatelser til ombygging og økonomi til å gjøre dette.

Dato som er foreslått for nedstenging av vaskerier er 01.07.2026, slik at de som til nå ikke har egen vaskemaskin, får tid til å installere opplegg for egen maskin i sine leiligheter.

De fleste av maskinene som brukes i vaskerommene eies av sameiet, bortsett fra 1, som leases.

#### **Vedtak:**

Det lages avstemmingsregler i saken. Det skal stemmes i 2 omganger.

I første runde stemmes det over om vaskeriene skal legges ned eller ikke.

- 1: Vaskeriene legges får 19 stemmer
- 2: Vaskeriene driftes videre får 2 stemmer

#### **Vedtak:**

Vaskeriene legges ned

I andre runde stemmes det over tidspunkt ved avviklingen

- 1: Vaskeriene legges ned 01.07.2026 får 8 stemmer
- 2: Vaskeriene legges ned 31.12.2025 får 13 stemmer

#### **Endelig vedtak:**

Vaskeriene legges ned 31.12.2025

## 6. Valg

### 6.1 Valg av medlemmer til styret

Valgkomitéen presenterer kandidater på årsmøtet.

Det skal velges 3 medlemmer til styret for 2 år:  
Joakim Flykesnes Skovlund har flyttet og er derfor på valg.  
Ehsan Ullah har sluttet og er derfor på valg.  
Asma Abid er på valg og ønsker gjenvalg.

#### Valgkomitéen foreslår følgende kandidater:

Asma Abid gjenvelges for 2 år  
Krystian Borysewicz velges for 2 år  
Agron Rrahmani velges for 2 år

#### Vedtak:

Valgt ble :Asma Abid for 2 år.  
Valgt ble :Krystian Borysewicz for 2 år.  
Valgt ble: Agron Rrahmani for 2 år.

### 6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 2 varamedlemmer til styret

#### Valgkomitéen foreslår følgende kandidater:

Qalab Hussain velges for 2 år  
Sayeh Hashemi velges for 2 år

#### Vedtak:

Valgt ble: Qalab Hussain for 2 år.  
Valgt ble: Sayeh Hashemi for 2 år.

### 6.3 Valg av valgkomite

Medlemmer av valgkomitéen er ikke på valg

#### Vedtak:

Laila Katla har 1 år igjen

## Protokoll for Hagaløkka 1 Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Kai Wille Holtan (sign.)

24.04.2025

Protokollvitne

Eli Birgit Petterson (sign.)

24.04.2025

# VEDTEKTER

FOR

Hagaløkka 1 Sameie Org.nr. 977 187 540

Vedtatt av årsmøte 14.05.2019

Sist endret ved årsmøte 22 april 2025

## KAP 1. NAVN OG FORMÅL

### § 1-1 Navn

Sameiets navn er Hagaløkka 1 Sameie.

### § 1-2 Formål

Formålet med sameiet er:

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

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøtet.

### § 1-3 Eiendomsbetegnelse og juridiske seksjonseiere

(1) Sameiet består av 160 boligseksjoner (omtalt som bruksenheter eller seksjoner) beliggende på gnr. 50 bnr. 6 i Asker Kommune i henhold til oppdelingsbegjæring, tinglyst 15. november 1988. Alle bestemmelser som er inntatt i skjøtet samt ordensreglene er bindende for sameierne. For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65.

(2) Seksjonene kan eies av både fysiske og juridiske personer. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

### § 1-4 Sameiebrøk

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

## KAP 2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

### § 2-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet (bestående av hoveddel og tilleggsdel i samsvar med det som fremgår av plantegninger, situasjonskart og målebrevskart som er vedlagt oppdelingsbegjæringen). Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Seksjonseieren har bruksrett til en nummerert bod, samt bruksrett til angitte parkeringsplasser i garasjeanlegget.

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

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder tiltak som: Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, oppsetting av oppheng for flagg, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegg eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte bruksenhet. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

Endring og utskifting av vinduer og ytterdører, endring av fasadekledning, utvendige himlinger i svalgang og terrasse, gulv i svalgang, trapperom og heisrom, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for hele sameiet Hagaløkka 1, og etter forutgående godkjenning av styret.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i femte ledd skal ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjonseier installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

## **§ 2-2 Rettslig disposisjonsrett**

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av eierseksjonsloven, avtaler eller disse vedtektene.

## **§ 2-3 Registrering av seksjonseierne – utleie av bruksenhet**

(1) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, senest 14 dager etter overtakelse/utleie. Sammen med underrettelsen skal det opplyses om ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

## **KAP 3. ÅRSMØTET**

### **§ 3-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern**

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **§ 3-2 Ordinært årsmøte**

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til behandling på årsmøtet.

### **§ 3-3 Ekstraordinært årsmøte**

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **§ 3-4 Innkalling til årsmøte**

- (1) Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Videre skal innkallingen angi tid og sted for møtet. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes § 3-2.

### **§ 3-5 Saker årsmøtet skal behandle**

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle:
  1. Styrets årsmelding,
  2. Behandle og eventuelt godkjenne styres regnskap for foregående kalenderår,
  3. Revisjonsberetningen for foregående kalenderår,
  4. Behandle vederlag til styret,
  5. Budsjett for kommende år inkl. årlig vedlikeholdsprogram,
  6. Velge styreleder, medlemmer til styret og valgkomité,
  7. Velge revisor dersom denne har fratrudd,
  8. Andre saker som er nevnt i innkallingen
- (3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### **§ 3-6 Hvem som kan delta på årsmøtet**

(1) Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

(2) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller vedkommende har gyldig forfall.

(4) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Ingen kan stemme for flere enn 3 fullmakter på årsmøte. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

### **§ 3-7 Møteledelse og protokoll**

(1) Styreleder leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møteleder og to seksjonseiere som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen sendes seksjonseierne senest én måned etter årsmøtet.

### **§ 3-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

- f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseier på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene
- h) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jfr. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

### **§ 3-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### **§ 3-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

### **§ 3-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i avstemming om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

### **§ 3-12 Valgkomite**

Årsmøte velger hvert år en valgkomité. Valgkomiteen skal bestå av to til tre seksjonseiere. Valgkomiteen velger selv sin formann. Innstilling til valg av medlemmer til styret skjer i samråd med styret for best mulig å imøtekomme sameiets behov for ulike kompetanser blant styrets medlemmer. Årsmøtet fastsetter eventuell godtgjøring til valgkomiteen.

## **KAP 4. STYRET**

### **§ 4-1 Styret – sammensetning**

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 5 medlemmer bestående av styrets leder, nestleder og tre styremedlemmer og 2 varamedlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Styremedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt. Øvrige verv og oppgaver fastsettes av styret. Årsmøtet kan velge ekstern styreleder for inntil ett års tjenestetid.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget. Ved valg av ekstern styreleder må årsmøtet – evt. ekstraordinært årsmøte - godkjenne både innleid styreleder og en økonomisk grense for et slikt engasjement for inneværende budsjettår.
- (5) Et styremedlem har rett til å fratre før tjenestetiden er ute dersom vedkommende ber om det. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen, og ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### **§ 4-2 Styremøter**

- (1) Styremøtet ledes av styrets leder, eller i dennes fravær av styrets nestleder. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk.

### **§ 4-3 Styrets virksomhet**

- (1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers stå for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet.
- (2) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.
- (3) Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.
- (4) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(5) Styret kan benytte elektronisk kommunikasjon overfor seksjonseierne, herunder distribuere informasjon digitalt.

#### **§ 4-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

#### **§ 4-5 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

(3) Det skal være maksimum 6 måneders oppsigelse på enhver type kontrakt eller avtale som forplikter sameiet. Et eventuelt senere vedtak om ansvarsfrihet for styret frikjenner ikke styret på dette punkt.

(4) Styret kan ikke ta opp lån utover 60 dagers løpetid uten årsmøte sin godkjenning.

#### **§ 4-6 Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **KAP 5. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET M.M.**

#### **§ 5-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Ved eierskifte er erverver av seksjonen ansvarlig for felleskostnader fra det tidspunkt seksjonen er overtatt. Tidligere eier er medansvarlig for felleskostnadene inntil ny seksjonseier er meldt inn til styret.

(3) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et beløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. I tillegg betaler garasjebrukerne et kostnadsbidrag som skal dekke drifts- og vedlikeholdsutgifter for garasjelegget.

(4) Beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

(7) For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

### **§ 5-2 Vedlikeholdsfond**

Årsmøtet kan fatte vedtak om opprettelse av et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med det månedlige å konto beløp for dekning av sameiets utgifter.

### **§ 5-3 Sameiets panterett i den enkelte seksjon**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jfr. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver seksjon svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### **§ 5-4 Pålegg om salg og fravikelse av seksjonen (utkastelse)**

(1) Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

(2) Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

(3) Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

## KAP. 6 VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

### § 6-1 Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skader på fellesarealene eller ulempe for de andre seksjonseierne. Vedlikeholdsplikten gjelder ikke bare innvendig areal som befinner seg innenfor hoveddelen, men også tilleggsdeler, innvendig og utvendig, som fremgår av plantegninger, situasjonskart og målebrevskart som er vedlagt oppdelingsbegjæringen. Innvendig vedlikehold av egen bruksenhet, samt andre rom som hører under bruksenheten, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier.

(2) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer, vinduskarmen og ytterdører.
- j) låser og nøkler til bruksenheten

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bruksenheten. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte ruter). Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Seksjonseier skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jfr. eierseksjonsloven § 34. Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Dersom sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Det samme gjelder andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bruksenhet til.

(9) Oppdager seksjonseier skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i bruksenheten, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av tidligere eier av seksjonen.

(11) Innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner skal forelegges styret.

### **§ 6-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer**

(1) Sameiets fellesarealer – dvs. innvendige arealer som er til felles bruk for samtlige seksjonseiere og utvendige arealer som er til felles bruk for samtlige seksjoner – fremgår av plantegningene og situasjonsplanen som er vedlagt oppdelingsbegjæringen.

(2) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jfr. § 7-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(3) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jfr. eierseksjonsloven § 35.

### **§ 6-3 Bygningsmessige forandringer**

(1) Private parabolantener skal monteres på innsiden av vegger og rekkverk på veranda, slik at de er minst mulig synlig fra fellesarealet. Montering av varmepumper skal utføres slik at denne ikke fører til ubehag for andre beboere verken kva angår støy eller vibrasjoner (som klirrende glass ol). Der slikt ubehag kan påvises skal anlegget stenges ned, utbedres og -evt.- demonteres.

(2) Bygningsmessige endringer av seksjonene som krever godkjent byggemelding, kan ikke påbegynnes uten skriftlige samtykke fra styret.

(3) Innglassing av veranda skal utføres i henhold til sameiets retningslinjer. Styret skal være informert før en beboer skal glasse inn verandaen. Antenner og annet skal festes innenfor glasset, eller innenfor verandafrontens loddrette forlengelse.

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

(5) Styret kan montere kamera med opptaksfunksjon i fellesområder, i den grad dette ikke strider mot datatilsynets råd og regler.

(6) Hvis det søkes om endringer av vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for Årsmøtet til avgjørelse.

## **KAP. 7 ANDRE BESTEMMELSER**

### **§ 7-1 Ordensregler**

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for sameiet.

### **§ 7-2 Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

### **§ 7-3 Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter og ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

### **§ 7-4 Tvister**

Tvistemål i sameieforhold mellom sameierne skal avgjøres ved de alminnelige domstoler. Eiendommens verneting er Asker og Bærums Herredsrett.

# Ordensregler

for

## Hagaløkka 1 Sameie

Revidert (sist endret) 14.05.2019

### 1. Generelt:

Dører, kjellere, boder og vaskerier skal alltid være låst. Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser og/eller tepper og andre ting utenfor verandarekkverkene. Opprinnelig fasade skal opprettholdes. Ved maling av vinduer og veranda skal eksisterende farge benyttes. Rømningsveier må aldri blokkeres: Gulv- eller vegggluke på verandaene må ikke sperres med gulvbelegg/tepper, møbler, m.m. Private gjenstander skal ikke oppbevares i inngangspartier, oppganger og kjellerrom. Bruk bodene. Ved renovering må avfall ikke settes utenfor blokkene.

### 2. Støy:

Det henstilles til beboerne om å vise hensyn. Banking og boring i vegger, tak og gulv skal ikke forekomme før kl. 07.00 og etter kl. 20.00 på hverdager, og ikke før kl. 07.00 og etter kl. 18.00 på lørdager. På søn- og helligdager og offentlige høytidsdager skal det være ro. Etter kl. 23.00 skal det være ro alle dager. Private vaske- og tørkemaskiner skal ikke benyttes etter den tid.

### 3. Vaskeriene:

Vaskeriene kan benyttes allerede kl.07.00 alle hverdager, men skal være avsluttet senest kl.20.00 (kl.16.00 på lørdager). Bestilling av vasketid skjer ved påtegning på lister i vaskeriene. Man kan kun tegne seg for en vask av gangen. Vaskeriene benytter kortautomater. Kort kjøpes hos vaktmester. **Vaskeriene er ikke lekeplass for barn.**

### 4. Foreldre, foresatte og utleieres ansvar:

Foreldre og foresatte er ansvarlige for å påse at barn ikke leker i inngangspartier, heiser og trapperom. De må også passe på at barn ikke kaster/mister ting ut fra verandaer og vinduer. Foreldre og foresatte er økonomisk ansvarlige for skader barn påfører Sameiets og andres eiendom innenfor Sameiets område. **Utleiere har det overordnede ansvar for sine leietakere.**

### 5. Ballspill:

Ballspill er ikke tillatt foran blokkene, garasjene og på parkeringsområdene. Det er avsatt plass til ballspill nedenfor B-blokka.

### 6. Renhold:

Det er ikke tillatt å banke, riste og luften tepper, sengetøy og klær ut av vinduene og over verandarekkverkene. Dersom en beboers aktiviteter har medført ekstraordinært søl og rot, f.eks. ved oppussing, flytting eller lignende, skal dette fjernes snarest, og senest ved avsluttet arbeidsdag. Generelt renhold av trapperom og inngangspartier foretas av renholdsbyrå.

### 7. Postkasse og callinganlegg:

Alle beboere må forsyne postkasser og navnetablåer med navneskilt. Uautorisert «hobbyarbeid» på callinganlegget er ikke tillatt. Det kan medføre bortfall av anlegget i en hel oppgang. Reparasjon av dette medfører store kostnader og kan bli belastet skadevolder.

Postkasseskilt skal være hvite med sort tekst og bestilles hos vaktmester. I tillegg til navn skal også aktuell etasje skrives på skiltet – bruk små bokstaver og skriv f.eks: 1. etg. Alle seksjoners inngangsdører skal ha oppført navneskilt, slik at brannvesen, syke- eller legebil finner frem.

## 8. Lufting og ventilasjon:

Sameiets bygninger har sentralt ventilasjonsanlegg. Leilighetens utgangsdør skal ikke benyttes til utluftning. **Over komfyr tillates ikke benyttet avtrekksvifte koplet til ventilasjonsanlegget.**

## 9. Grilling:

Grilling på verandaer er ikke tillatt. Dette gjelder alle typer griller.

## 10. Lufting av hund:

Det henvises til Asker Kommunes bestemmelser om generell båndtvang på alle offentlige og tettbygde steder i Asker. Lufting av hund skal IKKE foretas på lekeplasser, plener og områder der barn leker. Det er påbudt å bruke hundepose.

## 11. Røyking:

Røyking i blokkenes innvendige fellesareal er ikke tillatt. Det er ikke tillat å kaste sigarettneiper og snus utendørs. Det henstilles til beboerne om ikke å røyke på verandaen mellom kl. 23.00 og 07.00.

## 12. Parabolantenner:

Det ble i sin tid gitt tillatelse til å sette opp egen parabolantenne på veranda, forutsatt at ingen del av antennen kommer utenfor fasaden.

## 13. Avfallshåndtering:

Avfallsrommene våre har 2 containere: 1 til restavfall og 1 til matavfall (gratis spesialposer MÅ brukes, disse kan hentes i alle matbutikker). Gjenstander skal ikke kastes i avfallsrommene, men leveres på Yggeset avfallspark i Heggedal, eller man kan lagre det i egen kjellerbod, til avfallskontainer blir satt ut på området. Papir, papp og sammenbrettede kartonger og plast kastes i egne containere plassert ved traktorgarasjen. Malingrester, kjemikalier, små-elektrisk, m.m. leveres til Miljøbilen eller på Yggeset. Nærmeste containere for glass, flasker og metall er plassert på parkeringsplassen ved matbutikken i Hagaløkkveien 7. Fett og oljer skal ikke helles i kjøkkenavløpene eller i toalettene. Bruk en drikkekartong, og kast denne i containeren for restavfall.

Hva som kan kastes hvor, i Asker kommune – se: [www.sortere.no](http://www.sortere.no) eller ring Servicetorget 66 90 90 90.

## 14. Sykkelboder:

Det er to sykkelboder i hver blokk, som beboerne har nøkkel til. Bodene skal holdes låst for å hindre tyverier. Sykler og barnevogner skal oppbevares i sykkelbodene. De skal ikke plasseres utenfor.

## 15. Bilbruk/parkering:

Unødig bilkjøring og parkering foran inngangspartiene skal begrenses, **og helt unngås om natten**. Nødvendig parkering ved inngangspartiene i forbindelse med transport, er kun tillatt i maksimum 20 minutter. Bilreparasjoner, hjulskift og lignende er ikke tillatt foran blokkene. Beboere har ikke tillatelse til å benytte gjesteparkeringen, heller ikke til eventuelle lånte kjøretøy. Pass på at dine gjester benytter gjesteparkeringen, slik at de ikke opptar private plasser. Gjester kan benytte gjesteparkeringen i inntil 7 timer. Ut over denne tid må gjesteparkeringsskort benyttes, eller parkeringstillatelse gis av vaktmester eller styrerepresentant.

Håndverkere kan på dagtid parkere ved inngangene, forutsatt at de ikke er til hinder for andre. Hver enkelt beboer må orientere sine håndverkere om dette, og samtidig sørge for at vedkommende får en parkeringstillatelse. Parkeringstillatelse fås hos vaktmester eller styreleder.

Alle seksjoner skal ha en egen biloppstillingsplass. Eiere av garasjer og carporter kan selge sin plass til andre seksjoner, men må da bytte til seg kjøpers biloppstillingsplass.

Beboere som leier ekstra parkeringsplass fra sameiet, skal avslutte leieforholdet når det ikke lenger er behov for den ekstra parkeringsplassen.

Det er ikke tillatt med fremleie av parkeringsplasser til eksterne som ikke eier en seksjon i Hagaløkka 1 Sameie.

Beboere med el-bil må påse at strømuttaket er dimensjonert for aktuell bruk. Vanlig strømuttak og uttak til motorvarmer kan ikke benyttes. For å få oppført ladestasjon må det sendes søknad til styret. Kostnad for oppføring av nytt ladepunkt må dekkes av seksjonseieren selv, samt dekke sitt årlige strømforbruk inkl. nettleie.

#### 16. Snømåking:

Snømåking på gangveier og parkeringsplasser ivaretas av vaktmester i den grad måking kan foretas med traktor. Det er beboernes oppgave for øvrig å rydde og strø egen parkeringsplass for å unngå oppbygging av issvuller og lignende.

**Vis omtanke og respekt for våre felles verdier!!**



OPAK AS  
Postboks 128 Skøyen

0212 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:  
MESTEVEN  
S04/3720

Arkivnr.:  
L42 &47-GBNR50/8  
L37160/06

Dato:  
05.12.2006

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S04/3720.

**50/6 FERDIGATTEST - FASADEREHABILITERING AV 3 BLOKKER  
FREDBOS VEI 62 – 78  
TILTAKSHAVER: HAGALØKKA 1 SAMEIET**

Vi viser til anmodning om ferdigattest mottatt 24.11.2006.

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

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

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

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

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

Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Med vennlig hilsen

Marianne Estevenin  
Ingeniør

Kopi til:  
Hagaløkka 1 Sameiet, v/Tore Gylver, 1383 ASKER

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN  
Besøksadresse  
Knud Askers vel 24  
1383 Asker  
Postadresse  
Postboks 353  
1372 Asker

Telefon  
68 90 90 00  
Telefax  
66 76 80 88  
E-post  
bygning.regulering@asker.kommune.no

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



OPAK AS  
Postboks 128 Skøyen

0212 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:  
MESTEVEN  
S04/3720

Arkivnr.:  
L42 &47-GBNR50/6  
L37160/06

Dato:  
05.12.2006

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S04/3720.

**50/6 FERDIGATTEST - FASADEREHABILITERING AV 3 BLOKKER  
FREDBOS VEI 62 – 78  
TILTAKSHAVER: HAGALØKKA 1 SAMEIET**

Vi viser til anmodning om ferdigattest mottatt 24.11.2006.

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

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

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

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

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

Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Med vennlig hilsen

Marianne Estevenin  
Ingeniør

Kopi til:  
Hagaløkka 1 Sameiet, v/Tore Gylver, 1383 ASKER

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN  
Besøksadresse  
Knud Askers vei 24  
1383 Asker  
Postadresse  
Postboks 353  
1372 Asker

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

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

JD/KK

Asker Boligbyggelag A/L,  
Drømmensveien 840,  
1370 Asker.

Lekeplass, grøntplan og nødvendige sikringstiltak for boligblokker  
A-B-C på gnr. 50, bnr. 6, Hagalekka I.

Det ble den 11/3-70 gitt brukstillatelse for boligblokk C uten at de utvendige anlegg ble kontrollert, dette på grunn av ansen. Vi har nå konstatert at det gjenstår utvendige arbeider av vesentlig betydning.

Det gjelder i første rekke opparbeidelser av lekeplasser, grøntarealer, nødvendige sikringstiltak og biløppstillingsplasser.

Det vises til bygningsrådsvedtak av 24/1-68 og 20/3-69. Kopi av brev om dette følger vedlagt.

Vi ber om at planene for boliggenhet og opparbeidelse av det som er nevnt, innsendes omgående for godkjenning i bygningsrådet. Anleggene må være gjennomført i marka før det kan bli gitt brukstillatelse for blokkene A og B.

Asker kommune, bygningssjefen, den 16/5-70.

  
Jakob Larsen.

  
Jan Davidsen.

Kopi til:  
Arkitekt. H. Hansen og S. Edland,  
Sensveien 162,  
1370 Asker.

Murmester Ole K. Karlson,  
Ancherdøns vei 13,  
Drammen.

Arbeidssted 6NR 50 BNR 6 HAGALØKKA I	Journalnr. 1058/67	Tegn. Dato
Arbeidets art NYBYGG	Innlevert	
Bygningens art BOLIGBLOKK BLOKK		
Byggherre ASHER BOLIGBYGGELAG A/L NESBRU		
Ansvarshavende MUREM, O K KARLSEN, ANCHERSGT 13 DRAMMEN		

Vi viser til befaring på ovennevnte eiendom 10/3-70. Midlertidig brukstillatelse, i henhold til bygningslovens § 99, kan gis under forutsetning av at nedenstående arbeider blir utført innen 1/8-70...

1. Veier og tekniske anlegg må godkjennes av ingeniørvesenet.
2. Det må opparbeides snuplass ved pel 27. Denne må godkjennes av ingeniørvesenet.
3. På grunn av årstiden ble det ikke foretatt utvendig betaling. Utvendig betaling må foretas i løpet av mai/juni 1970. Ansvarshavende bes varsle Asher bygningsvesen når det er klart for utvendig betaling.

Kopi Asher boligbyggelag

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

Asker kommune, bygningssjefen, den 11/3-70

*[Handwritten signature]*

Bygningssjef.

*[Handwritten signature]*

**ASKER KOMMUNE**

BYGNINGSKONTROLLEN

Midlertidig brukstillatelse.

Arbeidssted GNR 50 BNR 6 HAGALØKKA I	Journalnr. 1058/67	Tegn. Dato
Arbeidets art NYBYGG	Innlevert	
Bygningens art BOLIGBLOKK BLOKK		
Byggherre ÅSHER BOLIGBYGGELAG A/L NESBRU		
Ansvarshavende MUREM, O K KARLSEN, ANCHERSGT 13 DRAMMEN		

Vi viser til befaring på ovennevnte eiendom 10/3-70. Midlertidig brukstillatelse, i henhold til bygningslovens § 99, kan gis under forutsetning av at nedenstående arbeider blir utført innen 1/8-70.

1. Veier og tekniske anlegg må godkjennes av ingeniørvesenet.
2. Det må opparbeides snuplass ved pel 27. Denne må godkjennes av ingeniørvesenet.
3. På grunn av årstiden ble det ikke foretatt utvendig betaring. Utvendig betaring må foretas i løpet av mai/juni 1970. Ansvarshavende bes varsle Åsher bygningsvesen når det er klart for utvendig betaring.

Kopi Åsher boligbyggelag

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

Asker kommune, bygningssjefen, den 11/3-70

*[Handwritten signature]*

Bygningssjef.

*[Handwritten signature]*

Arbeidssted <i>Gnr. 59, km. 6, Hageløkka I, Asker.</i>	Journalnr. <i>1059/67</i>	Tegn. Dato
Arbeidets art <i>Nybygg.</i>	Innlevert <i>12/6-67</i>	
Bygningens art <i>Garasjeanlegg for 66 biler.</i>		
Byggherre <i>Asker Boligbyggelag A/L, postboks 161, 1371 Asker.</i>		
Ansvarshavende <i>Murmester Ole K. Karlsen, Luchersens vei 13, 3000 Drammen.</i>		

Vi viser til befarings på ovennevnte eiendom <sup>21/1-72</sup> Midlertidig brukstillatelse, i henhold til bygningslovens § 99, kan gis under forutsetning av at nedenstående arbeider blir utført innen <sup>1/4-72</sup>.....

1. På grunn av årstiden må nødvendige arbeider besettes når snøen er borte.

Gjenpart sendt byggherren.

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

Asker kommune, bygningssjefen, den <sup>18/2-72</sup>.....

*[Signature]*  
Bygningssjef.

*Harald Aas.*

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhets:</b>	Gårdsnr 50, Bruksnr 6, Seksjonsnr 115	<b>Kommune:</b>	3203 Asker
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	1205 Hagaløkka
Veiadresse:	Fredbos vei 74, gatenr 1031	<b>Valgkrets:</b>	5 Borgen
(fra bruksenhet)	1383 Asker	<b>Kirkesogn:</b>	1070102 Vardåsen
Oppdatert:	01.01.2024	<b>Tettsted:</b>	801 Oslo

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. eierseksjon	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Ideell Andel 74/11840	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	
<b>Etableringsdato:</b>	15.11.1988	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Formål:</b>	Bolig
<b>Areal:</b>		<b>Skyld:</b>		<b>Sameiebrøk:</b>	74/11 840
<b>Arealkilde:</b>				<b>Areal felles tomt:</b>	25 311,7 kvm
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

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

Mottaker	3203/50/6/0/65	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/66	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/67	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/68	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/69	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/70	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/71	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/72	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/73	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/74	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/75	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/76	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/77	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/78	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/79	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/80	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/81	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/82	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/83	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/84	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/85	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/86	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/87	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/88	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/89	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/90	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/91	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/92	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/93	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/94	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/95	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/96	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/97	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/98	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/99	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/100	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/101	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/102	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/103	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/104	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/105	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/106	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/107	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/108	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/109	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/110	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/111	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/112	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/113	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/114	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/115	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/116	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/117	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/118	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/119	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/120	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/121	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/122	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/123	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/124	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/125	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/126	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/127	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/128	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/129	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/130	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/131	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/132	0,0

			Mottaker	3203/50/6/0/133	0,0
			Mottaker	3203/50/6/0/134	0,0
			Mottaker	3203/50/6/0/135	0,0
			Mottaker	3203/50/6/0/136	0,0
			Mottaker	3203/50/6/0/137	0,0
			Mottaker	3203/50/6/0/138	0,0
			Mottaker	3203/50/6/0/139	0,0
			Mottaker	3203/50/6/0/140	0,0
			Mottaker	3203/50/6/0/141	0,0
			Mottaker	3203/50/6/0/142	0,0
			Mottaker	3203/50/6/0/143	0,0
			Mottaker	3203/50/6/0/144	0,0
			Mottaker	3203/50/6/0/145	0,0
			Mottaker	3203/50/6/0/146	0,0
			Mottaker	3203/50/6/0/147	0,0
			Mottaker	3203/50/6/0/148	0,0
			Mottaker	3203/50/6/0/149	0,0
			Mottaker	3203/50/6/0/150	0,0
			Mottaker	3203/50/6/0/151	0,0
			Mottaker	3203/50/6/0/152	0,0
			Mottaker	3203/50/6/0/153	0,0
			Mottaker	3203/50/6/0/154	0,0
			Mottaker	3203/50/6/0/155	0,0
			Mottaker	3203/50/6/0/156	0,0
			Mottaker	3203/50/6/0/157	0,0
			Mottaker	3203/50/6/0/158	0,0
			Mottaker	3203/50/6/0/159	0,0
			Mottaker	3203/50/6/0/160	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/50/6	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/50/6/0/1	0,0
			Mottaker	3203/50/6/0/2	0,0
			Mottaker	3203/50/6/0/3	0,0
			Mottaker	3203/50/6/0/4	0,0
			Mottaker	3203/50/6/0/5	0,0
			Mottaker	3203/50/6/0/6	0,0
			Mottaker	3203/50/6/0/7	0,0
			Mottaker	3203/50/6/0/8	0,0
			Mottaker	3203/50/6/0/9	0,0
			Mottaker	3203/50/6/0/10	0,0
			Mottaker	3203/50/6/0/11	0,0
			Mottaker	3203/50/6/0/12	0,0
			Mottaker	3203/50/6/0/13	0,0
			Mottaker	3203/50/6/0/14	0,0
			Mottaker	3203/50/6/0/15	0,0
			Mottaker	3203/50/6/0/16	0,0
			Mottaker	3203/50/6/0/17	0,0
			Mottaker	3203/50/6/0/18	0,0
			Mottaker	3203/50/6/0/19	0,0
			Mottaker	3203/50/6/0/20	0,0
			Mottaker	3203/50/6/0/21	0,0
			Mottaker	3203/50/6/0/22	0,0
			Mottaker	3203/50/6/0/23	0,0
			Mottaker	3203/50/6/0/24	0,0
			Mottaker	3203/50/6/0/25	0,0
			Mottaker	3203/50/6/0/26	0,0
			Mottaker	3203/50/6/0/27	0,0
			Mottaker	3203/50/6/0/28	0,0
			Mottaker	3203/50/6/0/29	0,0
			Mottaker	3203/50/6/0/30	0,0
			Mottaker	3203/50/6/0/31	0,0
			Mottaker	3203/50/6/0/32	0,0
			Mottaker	3203/50/6/0/33	0,0
			Mottaker	3203/50/6/0/34	0,0
			Mottaker	3203/50/6/0/35	0,0
			Mottaker	3203/50/6/0/36	0,0
			Mottaker	3203/50/6/0/37	0,0
			Mottaker	3203/50/6/0/38	0,0

Mottaker	3203/50/6/0/39	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/40	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/41	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/42	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/43	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/44	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/45	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/46	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/47	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/48	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/49	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/50	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/51	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/52	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/53	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/54	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/55	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/56	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/57	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/58	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/59	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/60	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/61	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/62	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/63	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/64	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/65	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/66	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/67	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/68	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/69	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/70	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/71	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/72	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/73	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/74	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/75	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/76	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/77	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/78	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/79	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/80	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/81	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/82	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/83	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/84	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/85	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/86	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/87	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/88	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/89	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/90	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/91	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/92	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/93	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/94	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/95	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/96	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/97	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/98	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/99	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/100	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/101	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/102	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/103	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/104	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/105	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/106	0,0

Mottaker	3203/50/6/0/107	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/108	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/109	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/110	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/111	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/112	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/113	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/114	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/115	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/116	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/117	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/118	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/119	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/120	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/121	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/122	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/123	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/124	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/125	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/126	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/127	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/128	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/129	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/130	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/131	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/132	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/133	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/134	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/135	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/136	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/137	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/138	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/139	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/140	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/141	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/142	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/143	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/144	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/145	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/146	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/147	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/148	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/149	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/150	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/151	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/152	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/153	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/154	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/155	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/156	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/157	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/158	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/159	0,0
Mottaker	3203/50/6/0/160	0,0

Seksjonering

Forretning:  
Matrikkelført:

15.11.1988

Avgiver  
Mottaker3203/50/6  
3203/50/6/0/1150,0  
0,0

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

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Fredbos vei 74	H0402	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:	Ja	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	51
Bygningsnr:	149839860			Antall etasjer:	10

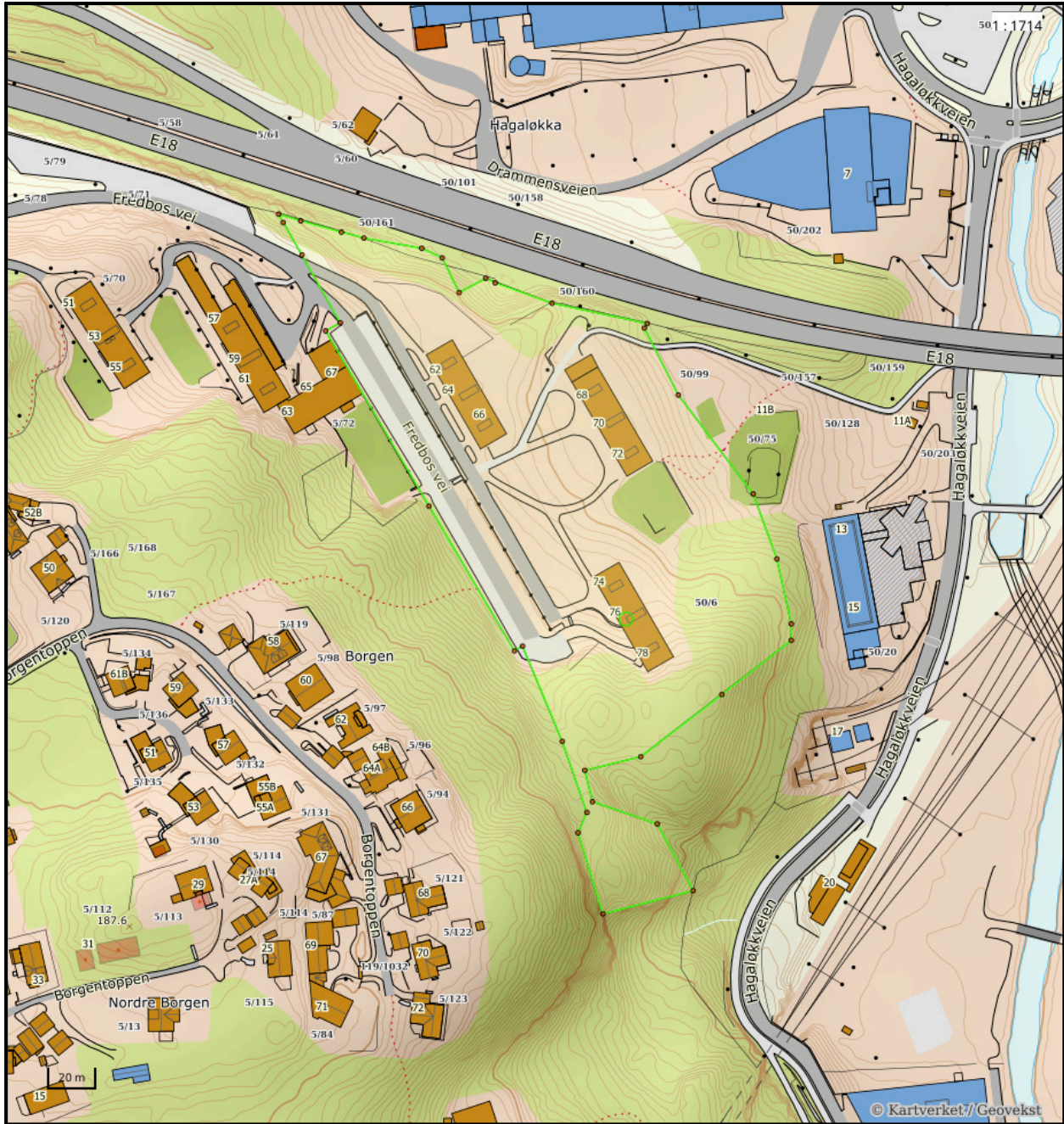
**Etasjeopplysninger:**

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

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

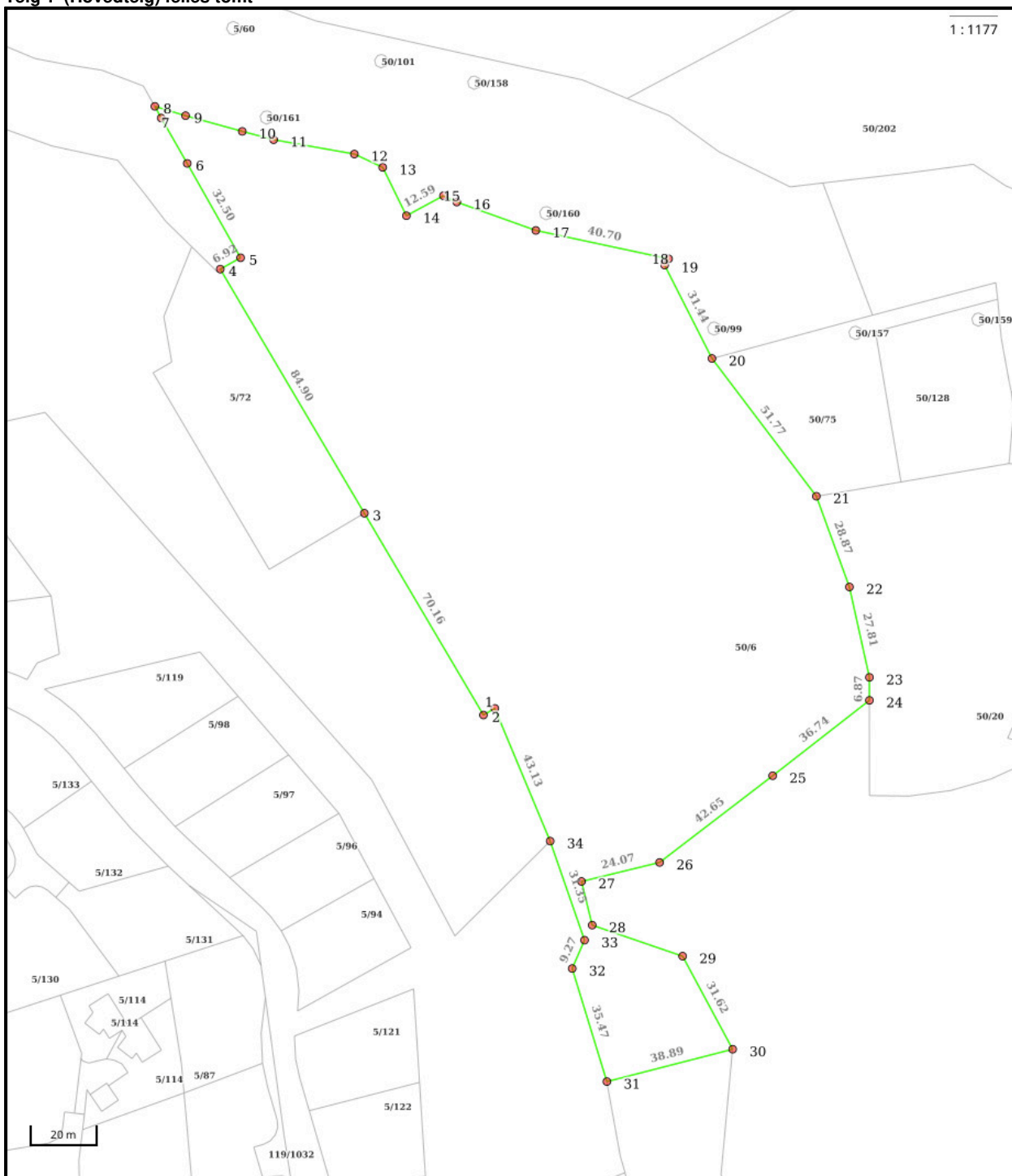
- Vannkant
- Veikant

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

Symboler

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

**Teig 1 (Hovedteig) felles tomt**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

**Hjelpelinjer**

- Vannkant
- Veikant

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

**Symboler**

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

**Areal og koordinater****Areal:** 25 311,70m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 379,84	580 016,02	3,89m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 633 377,60	580 012,84	70,16m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 434,56	579 971,87	84,90m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 503,47	579 922,28	6,92m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 507,40	579 927,97	32,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 633 534,13	579 909,49	15,66m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 633 547,01	579 900,59	3,94m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 633 550,25	579 898,34	9,56m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 633 548,31	579 907,70	17,69m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 633 545,22	579 925,12	9,75m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 633 543,52	579 934,72	24,54m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 633 541,50	579 959,18	9,39m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 633 538,28	579 968,00	16,10m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 633 524,50	579 976,33	12,59m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 633 531,40	579 986,86	4,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 633 529,91	579 990,95	25,15m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 633 523,60	580 015,30	40,70m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 633 518,69	580 055,70	2,19m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 633 516,76	580 054,66	31,44m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 633 490,14	580 071,39	51,77m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 633 451,84	580 106,22	28,87m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 633 425,73	580 118,54	27,81m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 633 399,23	580 126,96	6,87m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 633 392,39	580 127,58	36,74m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 633 367,25	580 100,79	42,65m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 633 338,38	580 069,39	24,07m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 633 330,52	580 046,64	13,48m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 633 317,77	580 051,02	28,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 633 310,96	580 078,80	31,62m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 633 284,56	580 096,21	38,89m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 633 271,50	580 059,58	35,47m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 633 304,34	580 046,18	9,27m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 633 313,14	580 049,09	31,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
34	6 633 341,70	580 036,15	43,13m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

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



# Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 12.05.2026

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

<b>Kommunenr.</b>	3203	<b>Gårdsnr.</b>	50	<b>Bruksnr.</b>	6	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	115
<b>Adresse</b>	Fredbos vei 74, 1383 ASKER								

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

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

### Plantyper med treff

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

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2020100
<b>Navn</b>	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	13.06.2023
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf">https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 675 m<sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Veg,Nåværende</p> <p><b>Delareal</b> 25 312 m<sup>2</sup> <b>BestemmelseOmrådenavn</b> #8 Nullvekst nord <b>KPBestemmelseHjemmel</b> byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav</p> <p><b>Delareal</b> 3 m<sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Næringsvirksomhet,Nåværende</p>

<b>Delareal</b>	10 273 m <sup>2</sup>
<b>KPHensynsonenavn</b>	H190_2
<b>KPSikring</b>	Andre sikringssoner
<b>Delareal</b>	2 147 m <sup>2</sup>
<b>KPAngittHensyn</b>	Bevaring naturmiljø
<b>KPHensynsonenavn</b>	H560_2
<b>Delareal</b>	23 185 m <sup>2</sup>
<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse,Nåværende
<b>Delareal</b>	25 312 m <sup>2</sup>
<b>BestemmelseOmrådenavn</b>	#7 Prio. vekstområde
<b>KPBestemmelseHjemmel</b>	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
<b>Delareal</b>	1 448 m <sup>2</sup>
<b>Arealbruk</b>	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
<b>Delareal</b>	3 m <sup>2</sup>
<b>BestemmelseOmrådenavn</b>	#1 Avvikssone støy
<b>KPBestemmelseHjemmel</b>	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	02202016014						
<b>Navn</b>	E18 Slepden-Drengsrud						
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan						
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan						
<b>Ikrafttredelse</b>	08.11.2016						
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/4957/2016014_bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/4957/2016014_bestemmelser.pdf</a>						
<b>Delarealer</b>	<table border="1"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>533 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>KPHensynsonenavn</b></td> <td>H740</td> </tr> <tr> <td><b>KPBåndlegging</b></td> <td>Båndlegging etter andre lover</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	533 m <sup>2</sup>	<b>KPHensynsonenavn</b>	H740	<b>KPBåndlegging</b>	Båndlegging etter andre lover
<b>Delareal</b>	533 m <sup>2</sup>						
<b>KPHensynsonenavn</b>	H740						
<b>KPBåndlegging</b>	Båndlegging etter andre lover						
	<table border="1"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>21 015 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Arealbruk</b></td> <td>Boligbebyggelse,Nåværende</td> </tr> <tr> <td><b>Områdenavn</b></td> <td>o_</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	21 015 m <sup>2</sup>	<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse,Nåværende	<b>Områdenavn</b>	o_
<b>Delareal</b>	21 015 m <sup>2</sup>						
<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse,Nåværende						
<b>Områdenavn</b>	o_						
	<table border="1"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>675 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Arealbruk</b></td> <td>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer),Framtidig</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	675 m <sup>2</sup>	<b>Arealbruk</b>	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer),Framtidig		
<b>Delareal</b>	675 m <sup>2</sup>						
<b>Arealbruk</b>	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer),Framtidig						
	<table border="1"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>10 272 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>KPHensynsonenavn</b></td> <td>H190</td> </tr> <tr> <td><b>KPSikring</b></td> <td>Andre sikringssoner</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	10 272 m <sup>2</sup>	<b>KPHensynsonenavn</b>	H190	<b>KPSikring</b>	Andre sikringssoner
<b>Delareal</b>	10 272 m <sup>2</sup>						
<b>KPHensynsonenavn</b>	H190						
<b>KPSikring</b>	Andre sikringssoner						

## Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	022020
<b>Navn</b>	Hagaløkka - Nordre Borgen
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	19.10.1967

**Bestemmelser** - [https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/73/20\\_bestemmelser.pdf](https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/73/20_bestemmelser.pdf)

<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	4 462 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Høyspenningsanlegg
	<b>Delareal</b>	1 987 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Blokkbebyggelse
	<b>Delareal</b>	185 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Kjørevei
	<b>Feltnavn</b>	Kl.3
	<b>Delareal</b>	7 437 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Felles parkeringsplass
	<b>Delareal</b>	15 534 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Felles grøntareal

<b>Id</b>	022020A
<b>Navn</b>	Hagaløkka - Nordre Borgen
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	15.06.1973

**Bestemmelser** - [https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/76/20A\\_bestemmelser.pdf](https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/76/20A_bestemmelser.pdf)

<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	2 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Felles avkjørsel
	<b>Delareal</b>	23 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Kjørevei
	<b>Delareal</b>	1 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Felles grøntareal

<b>Id</b>	3025Uregulert
-----------	---------------

<b>Navn</b>	Uregulert område, kommuneplanen med bestemmelser gjelder
<b>Plantype</b>	20 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
<b>Status</b>	Overstyrt
<b>Ikrafttredelse</b>	14.11.2017
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3029/2018001_Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3029/2018001_Bestemmelser.pdf</a>



Asker  
kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

E-post: [post@asker.kommune.no](mailto:post@asker.kommune.no)

Dato: 13.05.2026

## MEGLEROPPLYSNINGER

### 1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	50	Bnr:	6	Fnr:		Snr:	115
Adresse:	Fredbos vei 74, 1383 ASKER						

#### 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

**Adresse:** Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

**Telefon:** 66 70 00 00

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

<b>Kommunenr.</b>	3203	<b>Gårdsnr.</b>	50	<b>Bruksnr.</b>	6	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	115
<b>Adresse</b>	Fredbos vei 74, 1383 ASKER								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	1 254 015,69 kr
Renovasjon	674 244,00 kr
Vann	1 191 996,50 kr

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

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



Asker  
kommune

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

Dato: 13.05.2026

## MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	50	Bnr:	6	Fnr:		Snr:	115
Adresse:	Fredbos vei 74, 1383 ASKER						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:

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

Priser og beregninger for vann og avløp:

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

### Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja <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.*

## 20

Stadfestet 19.10.1967

Skriv fra Kommunal- og arbeidsdepartementet.

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

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

Reguleringsbestemmelsene lyder:

### § 1

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

### § 2

Reguleringsbestemmelsene for det regulerte området omfatter

A Boligområder      B Fellesområder      C Fellesbestemmelser

### § 3

#### A. Boligområder

Bebyggelsen skal oppføres med det etasjetall som er påført planen, eventuelt med underetasjer hvor terrenget tillater det, jfr. byggeforskriftenes kap 44. § 1, nr 8. Bygningsrådet har rett til å nekte bygging av hus som de mener vil ødelegge eller forandre området karakter.

### § 4

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

### § 5

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

### § 6

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

## **§ 7**

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

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

## **§ 8**

Farger på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

## **§ 9**

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

## **§10**

### **B Fellesområder**

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

## **§ 11**

### **C Felles bestemmelser**

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

## **§ 12**

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for området eller den offentlige ferdsel, jfr. veilovens §§ 29 og 31. Eksisterende verdifulle trær på området bør i størst mulig utstrekning bevares.

## 20a

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

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

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

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

Asker kommune, 22. november 2016

For rådmannen

Tor Arne Midtbø

## **PLANBESTEMMELSER TIL**

### **KOMMUNEDELPLAN FOR E18-KORRIDOREN I ASKER, SLEPENDEN - DRENGSRUD**

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

**Planbestemmelser datert 5.10.2016**

**Plankart datert 5.10.2016**

#### **§ 1 Planens hensikt**

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

Hensikten med kommunedelplanen er å:

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

#### **§ 2 Generelle bestemmelser**

##### **2.1 Forholdet til gjeldende planer**

###### **2.1.1 Forholdet til kommuneplan for Asker 2014 – 2026**

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

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

###### **2.1.2 Forholdet til kommunedelplan for Holmen - Slependsen**

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

###### **2.1.3 Forholdet til kommunedelplan Ny Røykenvei**

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

#### 2.1.4 Gjeldende reguleringsplaner

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

### 2.2 Vilkår for gjennomføring, plankrav

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

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

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

### 2.3 Krav til optimalisering

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

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

#### 2.3.3 Asker sentrum

Gjennom Asker sentrum skal lokalveisystemet primært utformes med gateprofil.

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

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

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

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

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

#### 2.3.4 Holmen

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

#### 2.3.5 Nesbru/Berger

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

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

#### 2.3.6 Billingstadsletta og Slependsen

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

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

### § 3 Rekkefølgekrav

#### 3.1 Rekkefølgekrav E18

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

Beskrivelse av alternativer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.2 Krav til ferdigstilling samtidig med E18 med tilhørende infrastruktur

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

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

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

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

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

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

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

## § 4 **Fellesbestemmelser**

### 4.1 Støy og luftkvalitet

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

### 4.2 Estetikk, arkitektur og landskap

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

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

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

### 4.3 Miljøkvaliteter, natur og grønnstruktur

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

## § 5 Arealformål

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

#### 5.1.1 Byggegrenser

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

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

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

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

#### 5.1.2 Boligformål

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

#### 5.1.3 Sentrumsformål

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

#### 5.1.4 Næringsformål

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

#### 5.1.5 Idrettsanlegg

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

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

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

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

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

5.2.4 Kollektiv (bussvei, kollektivterminal og busstopp).

God fremkommelighet til kollektivterminalen for buss, sykkel og gange skal sikres. Kollektivterminal ved Asker stasjon skal omfatte høystandard sykkelparkeringsanlegg, areal

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

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

## **§ 6 Hensynssoner**

### **6.1 Sikringssone (190)**

#### **6.1.1 Tiltak under terrengnivå på tunnelstrekninger**

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

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

Statens vegvesen kan også sette andre krav til tiltaket.

## 6.2 Infrastruktursone (430)

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

## 6.3 Sone med angitte særlige hensyn

### 6.3.1 Hensynssone bevaring naturmiljø (540)

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

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

### 6.3.2 Hensynssone landskap Holmen og Slepden(550)

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

### 6.3.3 Hensynssone landskap langs Syverstaddiagonalen (550)

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

### 6.3.4 Hensynssone bevaring kulturmiljø (570)

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

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



Asker kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 50/6/0/115  
Adresse: Fredbos vei 74  
Dato: 12.05.2026  
Målestokk: 1:1500



UTM-32



©Norkart 2026

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

## Tegnforklaring
















### *Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

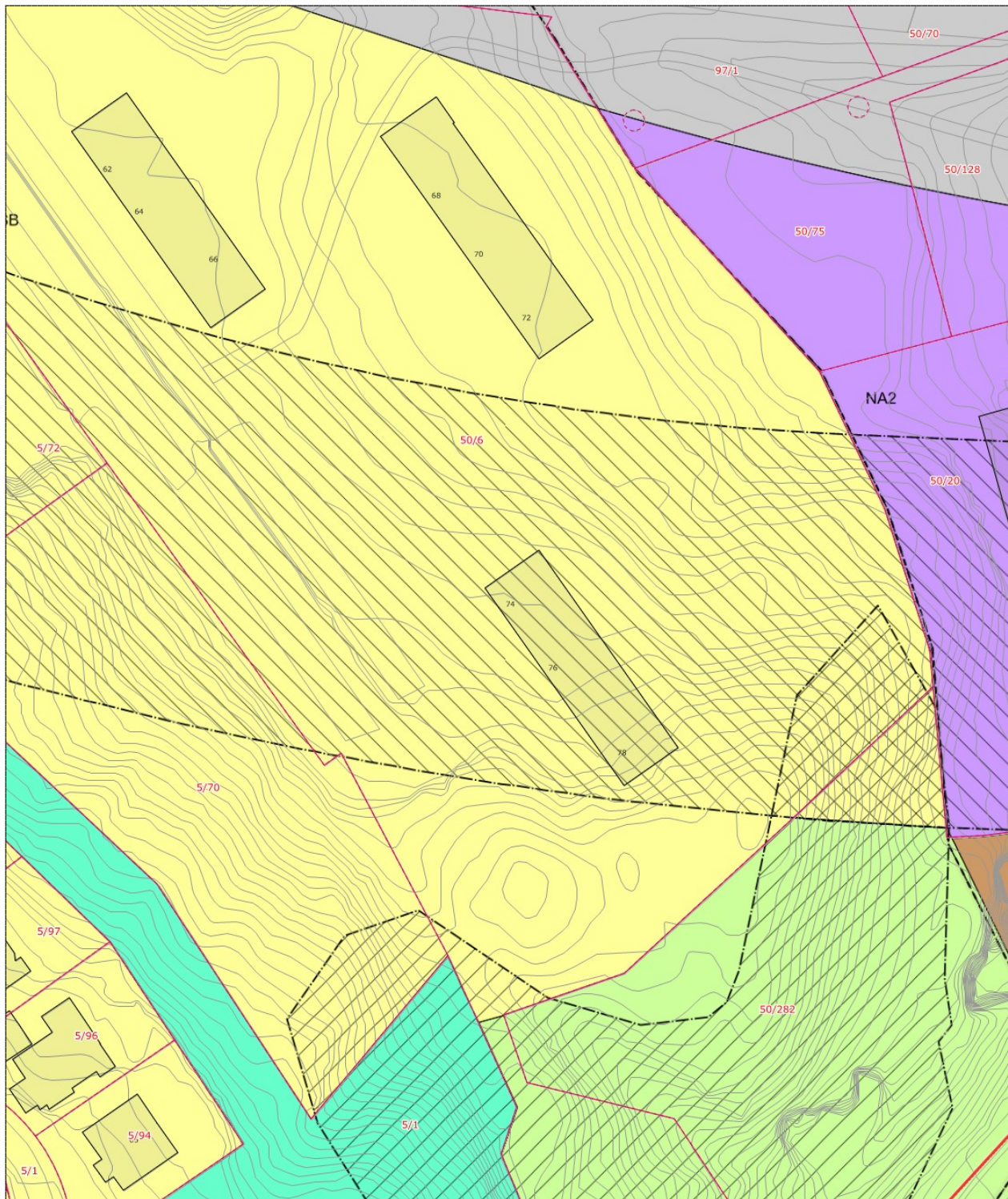
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Almennyttig barnehage
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Jernbane
	Friområder
	Parkbelte i industristøk
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Felles grøntanlegg
	Forretning/Kontor/Industri
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo)



### *Reguleringsplan PBL 2008*

	Naturområde
---	-------------

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

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Byggelinje
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert støyskjerm
	Målelinje/Avstandslinje
	Midtlinje vassdrag
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift kotehøyde
Abc	Påskrift plantilbehør



 <p>Asker kommune</p>	<h2>Kommuneplankart</h2>		

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

## Kommuneplan - Arealformål

### Arealbruk

#### — Grense

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








































## Kommuneplan - Arealformål

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

## Kommuneplan - Arealformål

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

## Kommuneplan - Arealformål

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


## Informasjon - Samferdselslinje


 Kyststi

 Kyststi (ikke bindende)



## Eiendomsgrense

 Sikker eiendomsgrense

 Ikke sikker eiendomsgrense

## Matrikkelnummer

Matrikkelnummer

MatrikkelnummermedSnr

## Godkjent byggetiltak

 Godkjent byggetiltak

## Eiendomsinformasjon

Eiendom

## Informasjon - Arealformål



## Kommuneplan - Hensynssoner

### Angitt hensynssone

- ✓ Grense
- Område

### Båndleggingssone

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

### Detaljeringsssone

- ✓ Grense
- Område

### Faresone

- ✓ Grense
- Område

### Gjennomføringsssone

- ✓ Grense
- Område

### Infrastruktursone

- ✓ Grense
- Område

### Sikringsssone

- ✓ Grense
- Område

### Støysone

- ✓ Grense
- Område


### Bestemmelsesområde


- ✓ Grense
- Område


### Restriksjon

- ✓ Grense

 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan

 111 - Krav om reguleringsplan

 112 - Krav om bebyggelsesplan

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

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

✓ 142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning

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

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)

≡ 411 - Område for grunnvann - (eksisterende)

≡ 411 - Område for grunnvann - (fremtidig)

✓ 420 - Flystøysone - (eksisterende)

✓ 420 - Flystøysone - (fremtidig)

✓ 499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)

✓ 499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)

### Retningslinje

- ✓ Grense

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

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

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

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

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


## Informasjon - Hensynssoner




## Informasjon - Bestemmelsesområder



## Informasjon - Juridiske linjer

 Juridiske linjer - klikkbare


## Informasjon - Bestemmelsesgrense

 Tooltip - bestemmelsesgrense

## Bygningsinformasjon

Bygning

## Informasjon og plandokumenter

 Endelig vedtatt plan

## Bakgrunnskart kommuneplan WMS

## Kommunegrense

## Kommuneplan - Faresoner

Angitt hensynssone

- ✓ Grense
- Område

Båndleggingssone

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

Detaljeringsssone

- ✓ Grense
- Område

Faresone

- ✓ Grense
- Område

Gjennomføringsssone

- ✓ Grense
- Område

Infrastruktursone

- ✓ Grense
- Område

Sikringsssone

- ✓ Grense
- Område

Støysone

- ✓ Grense
- Område

Bestemmelsesområde

- ✓ Grense
- Område

Restriksjon

- ✓ Grense

(RB) 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan

(R) 111 - Krav om reguleringsplan

(B) 112 - Krav om bebyggelsesplan

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

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

142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning

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

410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)

410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)

411 - Område for grunnvann - (eksisterende)

411 - Område for grunnvann - (fremtidig)

420 - Flystøysone - (eksisterende)

420 - Flystøysone - (fremtidig)

499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)

499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)

Retningslinje

- ✓ Grense

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

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

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

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

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

## Kommuneplan - Infrastrukturonsoner

### Angitt hensynssone

- ✓ Grense
- Område

### Båndleggingssone

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

### Detaljeringsssone

- ✓ Grense
- Område

### Faresone

- ✓ Grense
- ✗ Område

### Gjennomføringsssone

- ✓ Grense
- Område

### Infrastruktursone

- ✓ Grense
- Område

### Sikringsssone

- ✓ Grense
- Område

### Støysone

- ✓ Grense
- Område

### Bestemmelsesområde

- ✗ Grense
- Område

### Restriksjon

- ✓ Grense

(RB) 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan

(R) 111 - Krav om reguleringsplan

(B) 112 - Krav om bebyggelsesplan

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

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

∠ 142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning

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

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)

≡ 411 - Område for grunnvann - (eksisterende)

≡ 411 - Område for grunnvann - (fremtidig)

∕ 420 - Flystøysone - (eksisterende)

∕ 420 - Flystøysone - (fremtidig)

499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)

499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)

### Retningslinje

- ✓ Grense

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

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

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

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

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

## Kommuneplan - Sikringssoner

### Angitt hensynssone

- ✓ Grense
- Område

### Båndleggingssone

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

### Detaljeringsssone

- ✓ Grense
- Område

### Faresone

- ✓ Grense
- Område

### Gjennomføringsssone

- ✓ Grense
- Område

### Infrastruktursone

- ✓ Grense
- Område

### Sikringsssone

- ✓ Grense
- Område

### Støysone

- ✓ Grense
- Område

### Bestemmelsesområde

- ✓ Grense
- Område

### Restriksjon

- ✓ Grense

(RB) 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan

(R) 111 - Krav om reguleringsplan

(B) 112 - Krav om bebyggelsesplan

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

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

142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning

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

410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)

410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)

411 - Område for grunnvann - (eksisterende)

411 - Område for grunnvann - (fremtidig)

420 - Flystøysone - (eksisterende)

420 - Flystøysone - (fremtidig)

499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)

499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)

### Retningslinje

- ✓ Grense

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

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

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

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

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

## Kommuneplan - Båndleggingssoner

### Angitt hensynssone

- ✓ Grense
- Område

### Båndleggingssone

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

### Detaljeringsssone

- ✓ Grense
- Område

### Faresone

- ✓ Grense
- ✗ Område

### Gjennomføringsssone

- ✓ Grense
- Område

### Infrastruktursone

- ✓ Grense
- Område

### Sikringsssone

- ✓ Grense
- Område

### Støysone

- ✓ Grense
- Område

### Bestemmelsesområde

- ✗ Grense
- Område

### Restriksjon

- ✓ Grense

(RB) 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan

(R) 111 - Krav om reguleringsplan

(B) 112 - Krav om bebyggelsesplan

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

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

∩ 142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning

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

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)

≡ 411 - Område for grunnvann - (eksisterende)

≡ 411 - Område for grunnvann - (fremtidig)

∩ 420 - Flystøysone - (eksisterende)

∩ 420 - Flystøysone - (fremtidig)

∩ 499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)

∩ 499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)

### Retningslinje

- ✓ Grense

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

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

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

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

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

## Kommuneplan - Bestemmelsesområder

Angitt hensynssone

- ✓ Grense
- Område

Båndleggingssone

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

Detaljeringsssone

- ✓ Grense
- Område

Faresone

- ✓ Grense
- Område

Gjennomføringsssone

- ✓ Grense
- Område

Infrastruktursone

- ✓ Grense
- Område

Sikringsssone

- ✓ Grense
- Område

Støysone

- ✓ Grense
- Område

Bestemmelsesområde

- ✓ Grense
- Område

Restriksjon

- ✓ Grense

(RB) 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan

(R) 111 - Krav om reguleringsplan

(B) 112 - Krav om bebyggelsesplan

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

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

142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning

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

410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)

410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)

411 - Område for grunnvann - (eksisterende)

411 - Område for grunnvann - (fremtidig)

420 - Flystøysone - (eksisterende)

420 - Flystøysone - (fremtidig)

499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)

499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)

Retningslinje

- ✓ Grense

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

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

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

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

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



Asker kommune

## Ledningskart

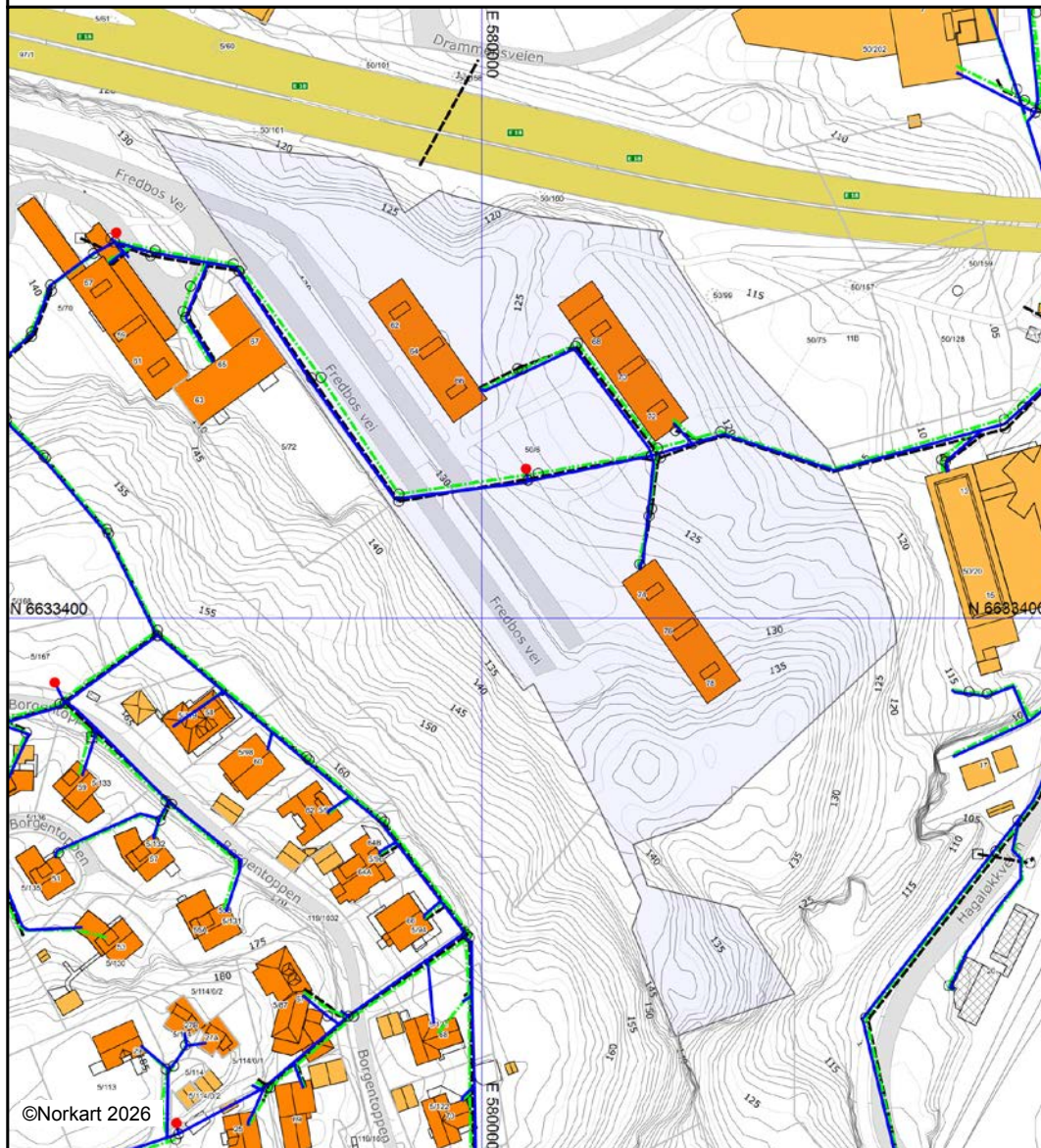
Eiendom: 50/6/0/115  
Adresse: Fredbos vei 74  
Dato: 12.05.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

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



©Norkart 2026

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



Asker kommune

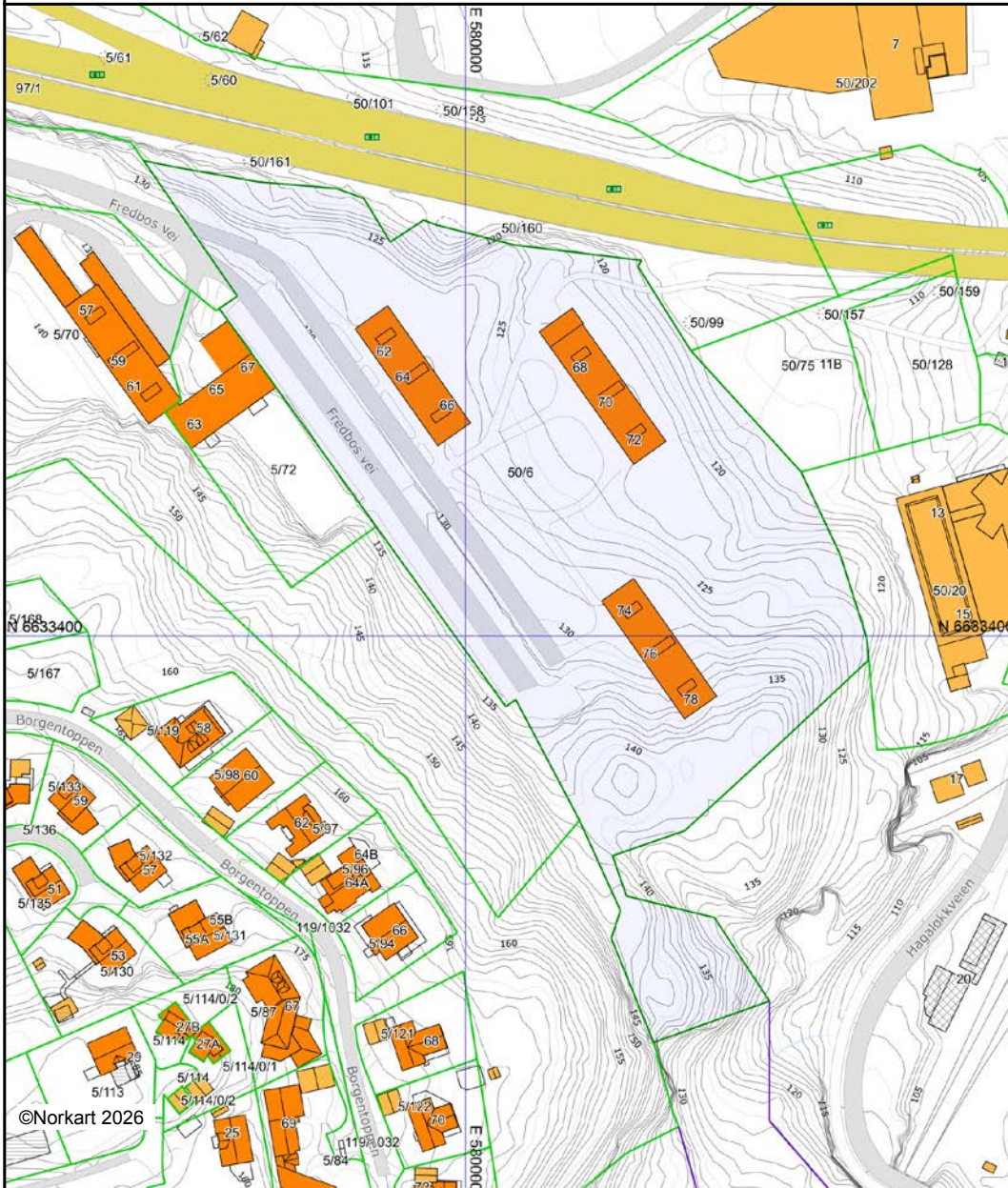
# Grunnkart

Eiendom: 50/6/0/115  
Adresse: Fredbos vei 74  
Dato: 12.05.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32

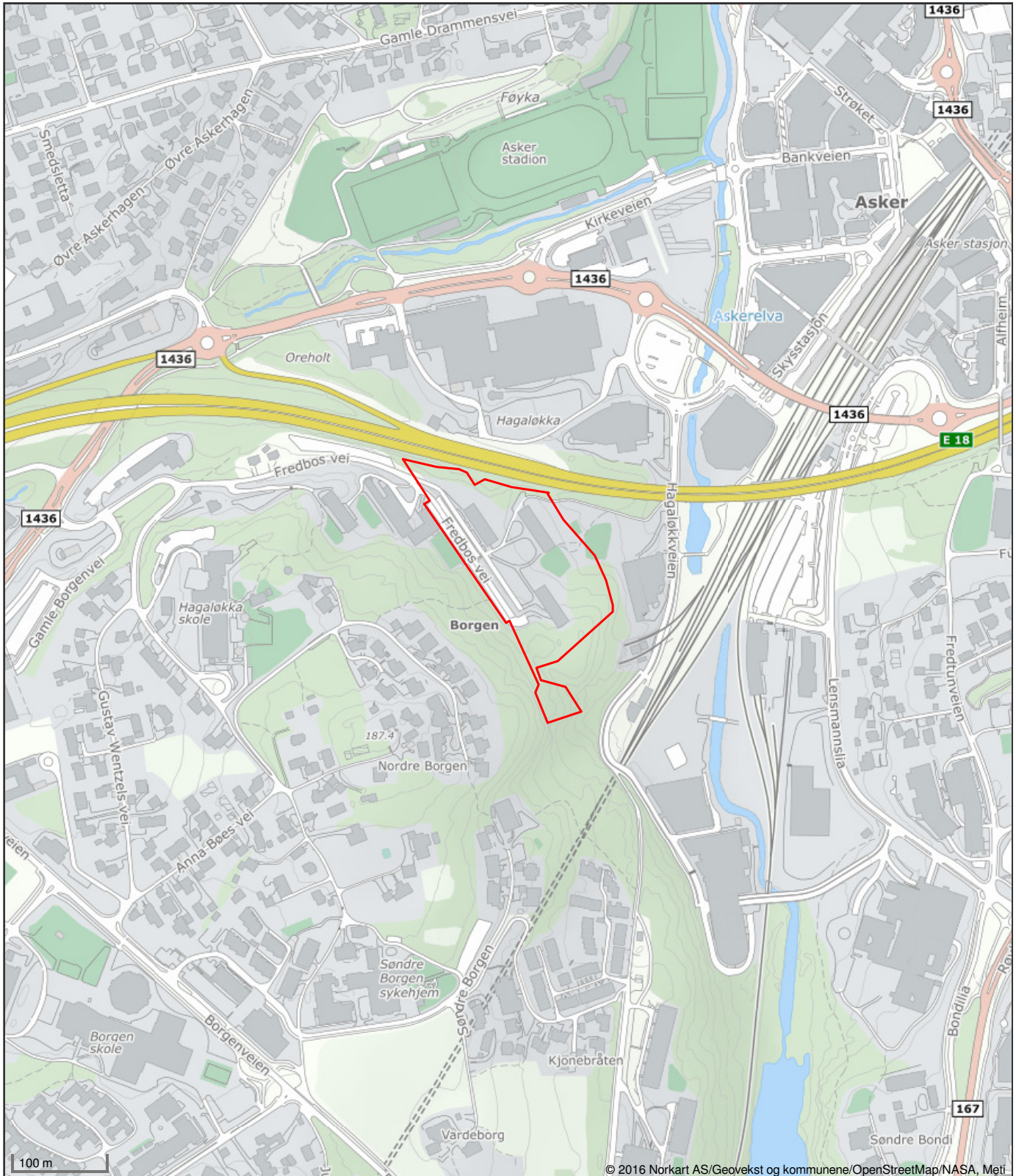
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje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



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



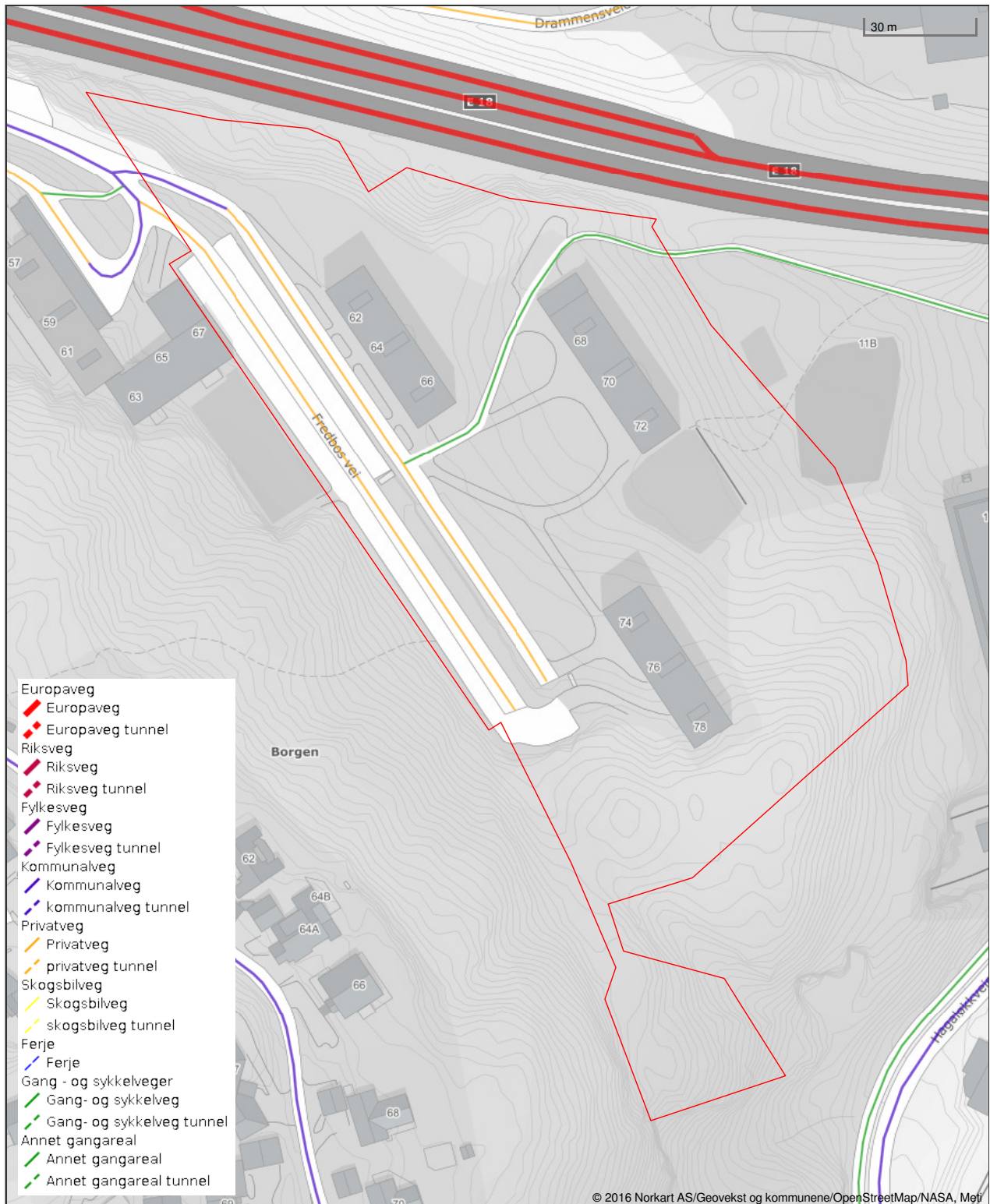
# Oversiktskart for eiendom 3203 - 50/6//



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 - 50/6//



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

## Utskrift fast eiendom

**Gårdsnummer 50, Bruksnummer 6, Seksjonsnummer 115 i 3203 ASKER kommune**

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet 22.05.2026 kl. 10.51

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per 22.05.2026 kl. 10.38

### Adresse (r) :

Gateadresse: **Fredbos vei 74**

Gatenr: **1031**

Kommune: **ASKER**

Postkrets: **1383 ASKER**

### HJEMMELSOPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

2007/818640-1/200 11.10.2007 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
VEDERLAG: NOK 950 000  
Omsetningstype: Skifteoppgjør  
**ASKER EIENDOMSUTLEIE AS**  
ORG.NR: 989 003 690

#### Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2026/537641-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA  
RETTIGHETSHAVER

### HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

#### Heftelser i eiendomsrett:

1898/993938-1/100 21.10.1898 **BESTEMMELSE OM VEG**  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 20  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 6

1898/993957-1/100 20.12.1898 **ERKLÆRING/AVTALE**  
Rett til gangsti.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 6

1901/909730-1/100 06.03.1901 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 6

- 1911/990287-1/100 04.12.1911 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 6
- 1912/90000-2/100 04.11.1912 **ERKLÆRING/AVTALE**  
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven  
vedr.flytte en  
vannledning  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 6
- 1923/910474-1/100 27.04.1923 **BESTEMMELSE OM VEG**  
Bestemmelse om vannrett  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 6
- 1933/907381-1/100 17.11.1933 **SKJØNN**  
Bestemmelse om vannledning  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 6
- 1934/904213-1/100 06.04.1934 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 6
- 1937/900001-1/100 12.08.1937 **SKJØNN**  
vedr grunnavståelse til vei fra Østvang til  
Vestengen.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 6
- 1945/531-1/100 13.02.1945 **BEST. OM ADKOMSTRETT**  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 101  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 6
- 1948/3304-1/100 11.06.1948 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 50  
Med flere bestemmelser  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 6
- 1950/5326-1/100 10.07.1950 **ERKLÆRING/AVTALE**  
Drammensbanens Dobbeltsporanlegg  
vedr overdragelse av byggetomt  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 6
- 1960/301572-1/100 02.05.1960 **SKJØNN**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 6
- 1964/306966-1/100 27.11.1964 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 6
- 1966/303969-1/100 15.07.1966 **SKJØNN**  
Vedr Drammensbanens dobbeltsporanlegg frem til  
Amtmannssvingen  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 6
- 1972/72-1/100 02.02.1972 **ERKLÆRING/AVTALE**

vedr tilfluksrom  
Feilkonvertert. Rett dagboknr. er 72  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 6

1989/46295-3/100 27.12.1989

**PANTSETTELSESERKLÆRING**

Beløp: NOK 25 000  
Panthaver: SAMEIET  
LØPENR: 1013912  
Prioritet etter 90 % av lånetakst

2004/742-1/100 12.01.2004

**KJØPEKONTRAKT**

Rettighetshaver: Øines Tor Kristian

2026/537641-1/200 15.05.2026  
13:26

**PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 4 440 000  
Panthaver: MAMEN-LUND, ENGH, SALVESEN & PARTNERS AS  
ORG.NR: 990 997 810  
ELEKTRONISK INNSENDT

2026/537641-2/200 15.05.2026  
13:26

**REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN  
SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**

Rettighetshaver: MAMEN-LUND, ENGH, SALVESEN &  
PARTNERS AS  
ORG.NR: 990 997 810  
ELEKTRONISK INNSENDT

**GRUNNDATA**

1942/904213-1/100 11.03.1942

**SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**

Overført fra gnr 5 bnr 3  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1988/39230-142/100 15.11.1988

**SEKSJONERING**

Opprettet seksjoner:  
SNR: 115  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 74/11840  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 160 SEKSJONER

2020/789960-1/200 01.01.2020  
00:00

**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:  
KNR: 0220 GNR: 50 BNR: 6 FNR: 0 SNR: 115

2024/78279-1/200 01.01.2024  
00:00

**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:  
KNR: 3025 GNR: 50 BNR: 6 FNR: 0 SNR: 115

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.

Gårdsnummer 50, Bruksnummer 6, Seksjonsnummer 115 i 3203 ASKER kommune

# DAGBOKFØRT

## Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

15. NOV. 88 039230

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

### HERREDSSKRIVEREN I

#### Dokumentnummer: ASKER OG BÆRUM

Navn	Adresse	Telefon
HAGALØKKA I BORETTSLAG A/L	v/Asker BBL A/L Bokd 161, 1371 ASKER	78 31 45

<b>1. Eiendom</b>	Gnr. 50	Bnr. 6	Fnr.	Kommune Asker
<b>2. Hjemmels- haver</b>	Navn HAGALØKKA I BORETTSLAG A/L		Fødselsnummer	
<b>3. Begjæring</b>	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
<b>4. Egen- erklæring</b> om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	<p>Undertegnede erklærer at</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).</p> <p>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> bruksenetenes areal eller <input type="checkbox"/> bruksenetenes innbyrdes verdi</p> <p>c) <input checked="" type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).</p> <p>eller <input checked="" type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller <input type="checkbox"/> kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.</p> <p>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).</p>			
<b>5. Tegninger m. v.</b>	Vedlegg: Situasjonsplan. X Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheter og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd). X			

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem &amp; Stenersen A/S, Oslo 2-86

## 6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	74	62	21	B	74	64	41	B	74	66
2	B	74	62	22	B	74	64	42	B	74	66
3	B	74	62	23	B	74	64	43	B	74	66
4	B	74	62	24	B	74	64	44	B	74	66
5	B	74	62	25	B	74	64	45	B	74	66
6	B	74	62	26	B	74	64	46	B	74	66
7	B	74	62	27	B	74	64	47	B	74	66
8	B	74	62	28	B	74	64	48	B	74	66
9	B	74	62	29	B	74	64	49	B	74	66
10	B	74	62	30	B	74	64	50	B	74	66
11	B	74	62	31	B	74	64	51	B	74	66
12	B	74	62	32	B	74	64	52	B	74	66
13	B	74	62	33	B	74	64	53	B	74	66
14	B	74	62	34	B	74	64	54	B	74	66
15	B	74	62	35	B	74	64	55	B	74	66
16	B	74	62	36	B	74	64	56	B	74	68
17	B	74	62	37	B	74	64	57	B	74	68
18	B	74	62	38	B	74	66	58	B	74	68
19	B	74	62	39	B	74	66	59	B	74	68
20	B	74	64	40	B	74	66	60	B	74	68
Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon  
 SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler  
 Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: ..... Fredbos vei 62 - 78 .....

## 7. Supplerende tekst

Det er bare boligseksjoner i disse 3 bygninger, og i tillegg er det et eget, frittliggende garasjebygg, g nr 50, brnr 220. Dette fortsetter uendret.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
20.10.88	HAGALØKKA I BORETTSLAG A/L
Sted	Jane Bekkelund Bent Rasmussen
Asker	Jane Bekkelund, styreformann Bent Rasmussen, st.medl.

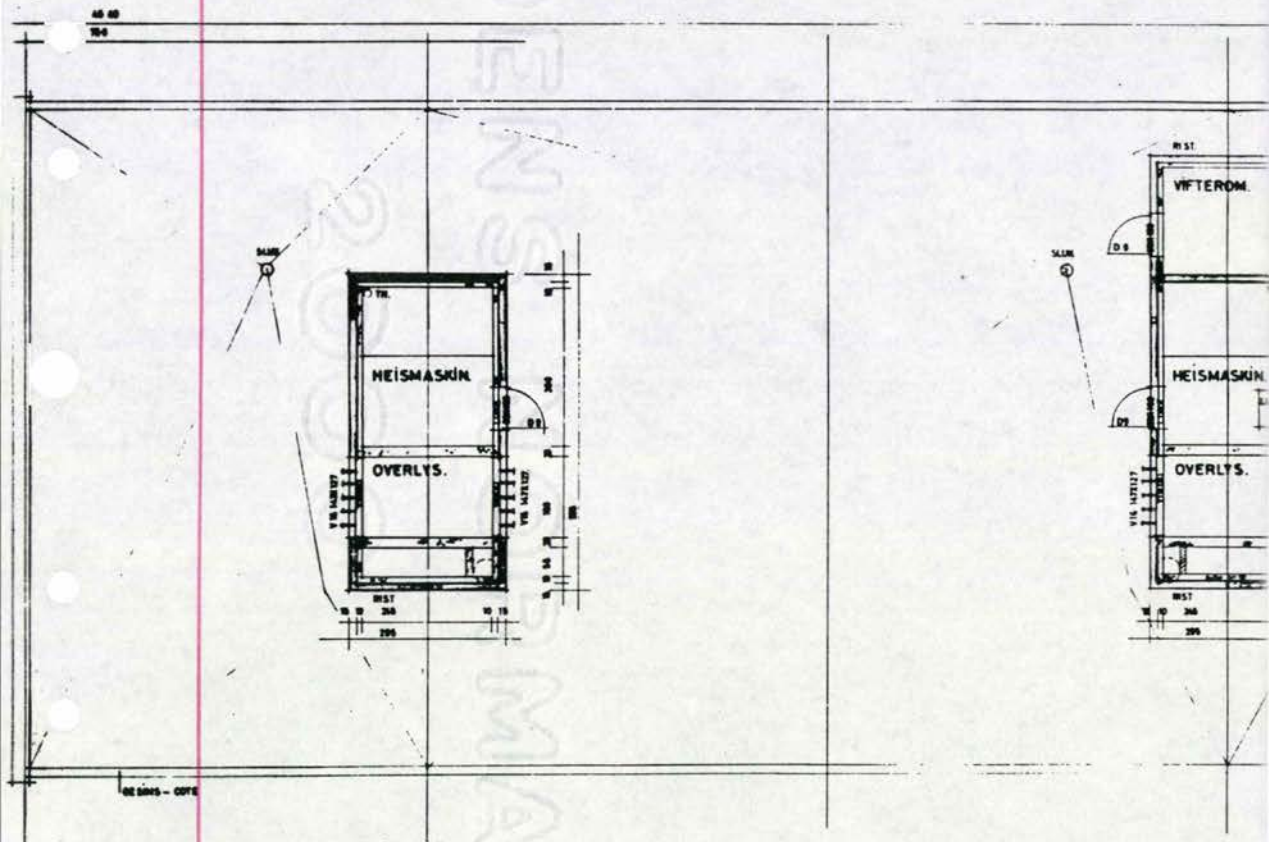
Tinglysingsstempel

## 6. Fordelingsliste

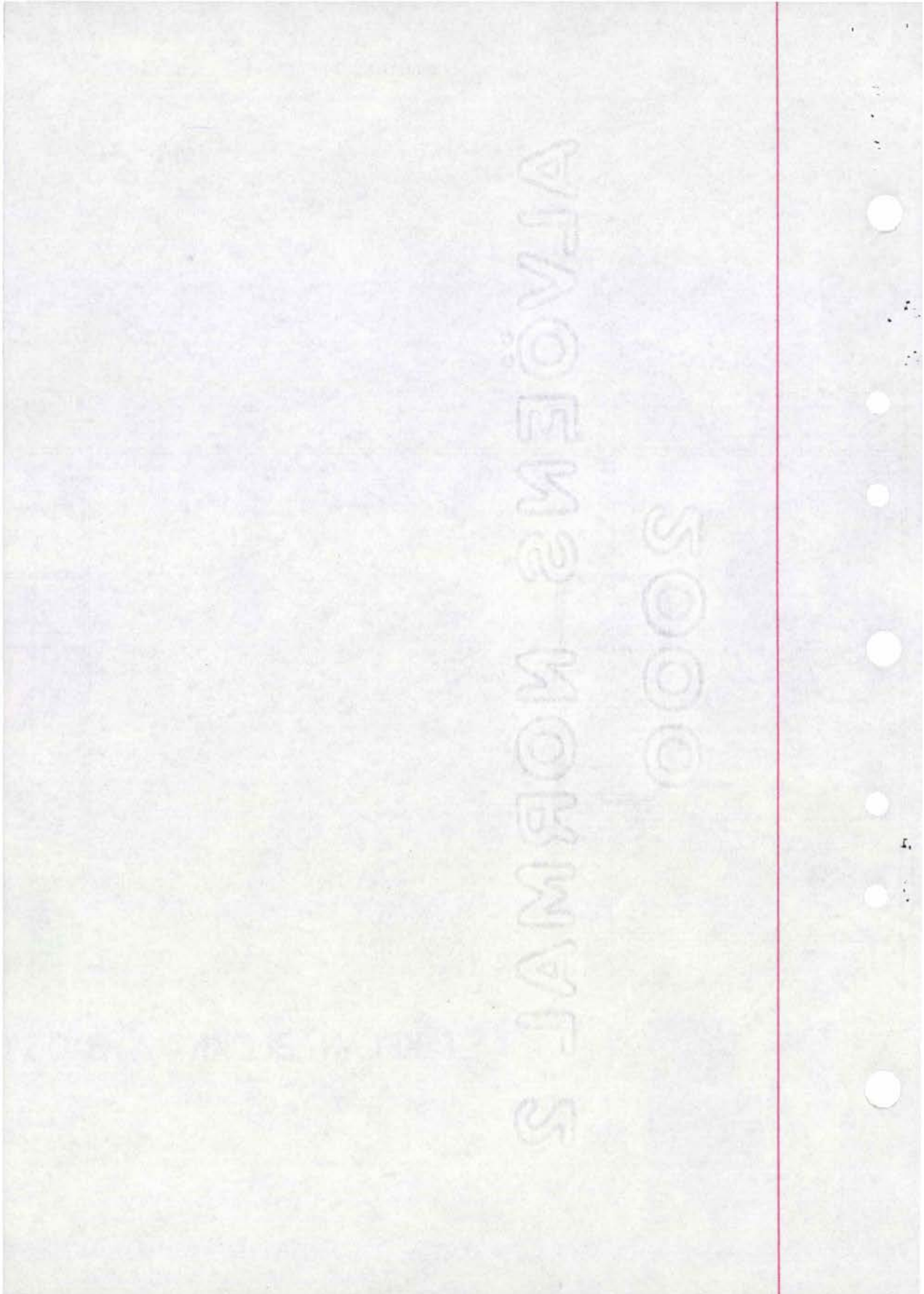
Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
61	B	74	68	81	B	74	70	101	B	74	72
62	B	74	68	82	B	74	70	102	B	74	72
63	B	74	68	83	B	74	70	103	B	74	72
64	B	74	68	84	B	74	70	104	B	74	72
65	B	74	68	85	B	74	70	105	B	74	72
66	B	74	68	86	B	74	70	106	B	74	72
67	B	74	68	87	B	74	70	107	B	74	72
68	B	74	68	88	B	74	70	108	B	74	72
69	B	74	68	89	B	74	70	109	B	74	72
70	B	74	68	90	B	74	70	110	B	74	74
71	B	74	68	91	B	74	70	111	B	74	74
72	B	74	68	92	B	74	72	112	B	74	74
73	B	74	68	93	B	74	72	113	B	74	74
74	B	74	70	94	B	74	72	114	B	74	74
75	B	74	70	95	B	74	72	115	B	74	74
76	B	74	70	96	B	74	72	116	B	74	74
77	B	74	70	97	B	74	72	117	B	74	74
78	B	74	70	98	B	74	72	118	B	74	74
79	B	74	70	99	B	74	72	119	B	74	74
80	B	74	70	100	B	74	72	120	B	74	74
Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller ska stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

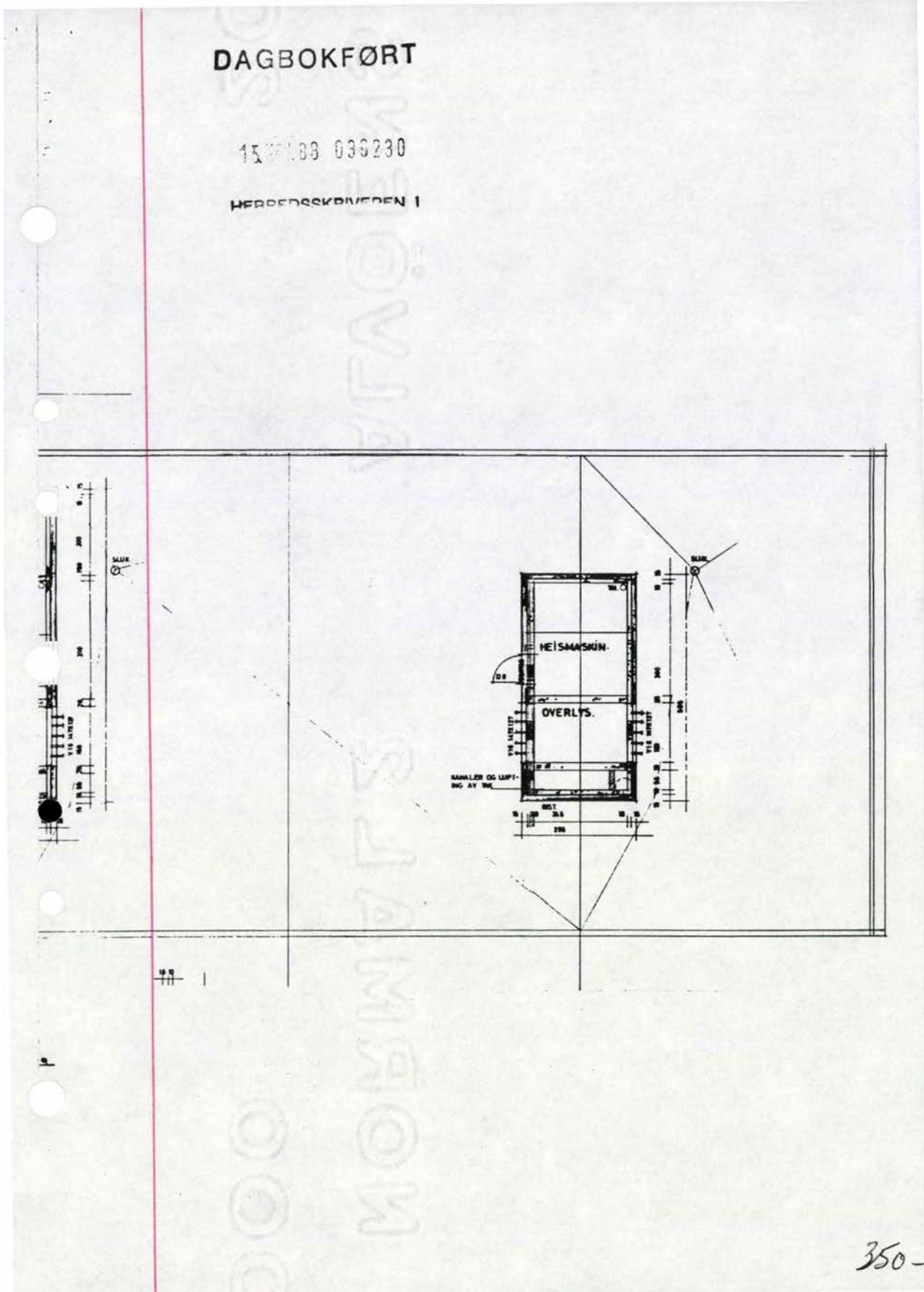
Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
121	B	74	74	141	B	74	76				
122	B	74	74	142	B	74	76				
123	B	74	74	143	B	74	76				
124	B	74	74	144	B	74	76				
125	B	74	74	145	B	74	76				
126	B	74	74	146	B	74	78				
127	B	74	74	147	B	74	78				
128	B	74	76	148	B	74	78				
129	B	74	76	149	B	74	78				
130	B	74	76	150	B	74	78				
131	B	74	76	151	B	74	78				
132	B	74	76	152	B	74	78				
133	B	74	76	153	B	74	78				
134	B	74	76	154	B	74	78				
135	B	74	76	155	B	74	78				
136	B	74	76	156	B	74	78				
137	B	74	76	157	B	74	78				
138	B	74	76	158	B	74	78				
139	B	74	76	159	B	74	78				
140	B	74	76	160	B	74	78				
Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller ska- stemme m. nevner		11.840		Sum teller skal stemme m. nevner			

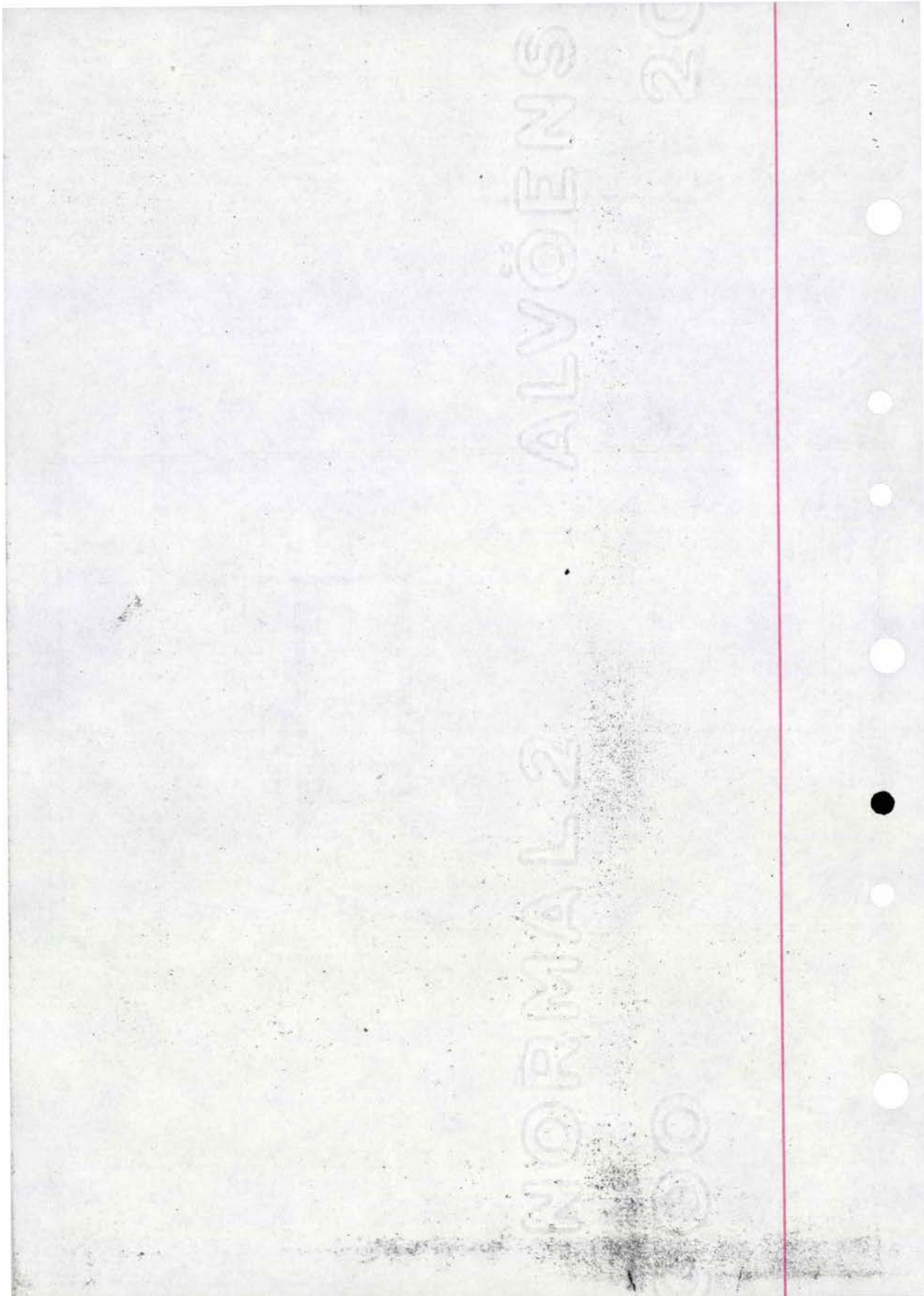
VEDLEGG NR 9



TAKPLAN BLOKK A, B OG C









VEDLEGG NR 2a

OVERSIKT OVER

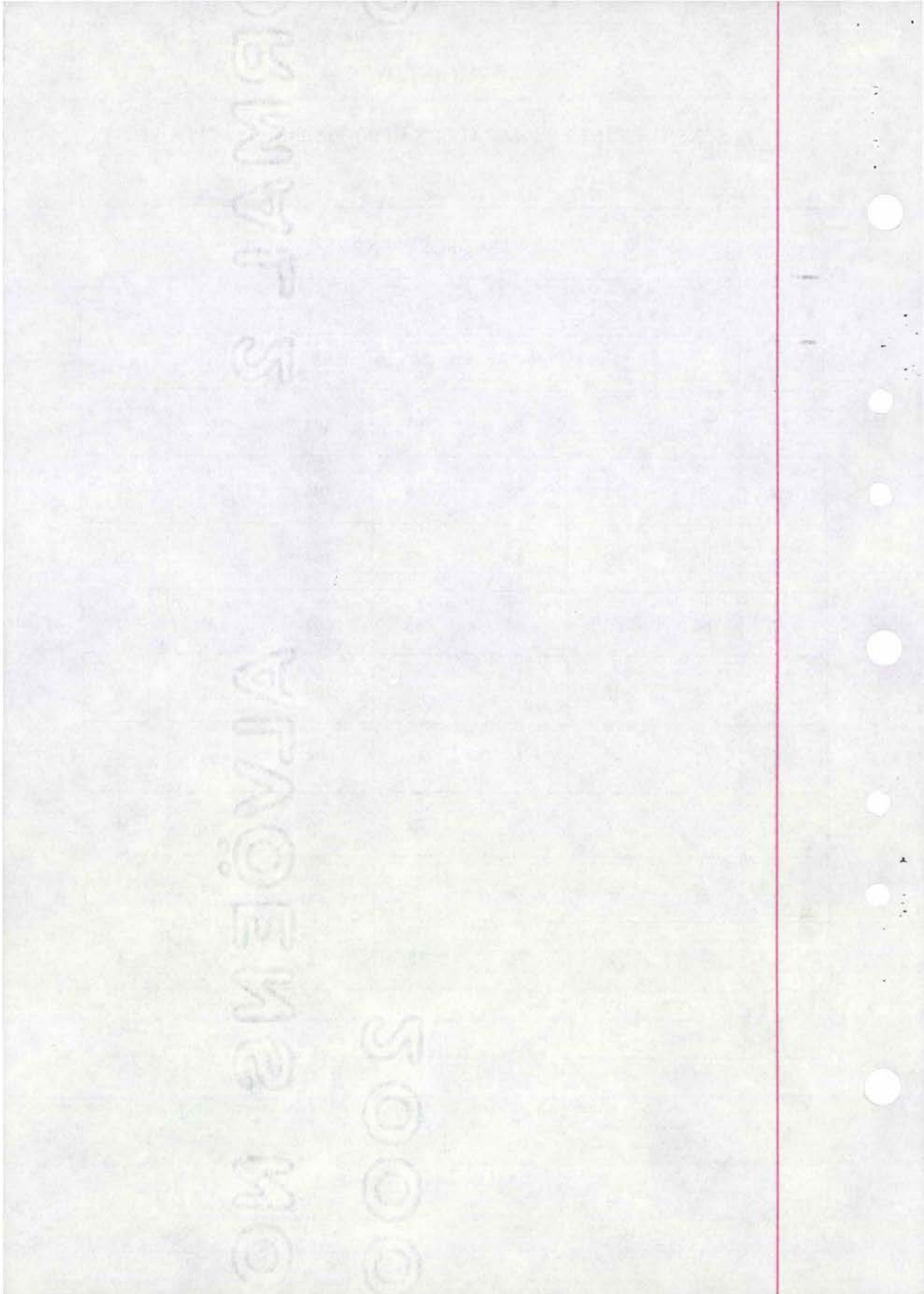
SEKSJONERINGEN I HAGALØKKA I B/L Fredbosvei 62-78 i Asker.

FREDBOSVEI NR							
etg	62		64		66		etg
	seksjoner av gnr 50, brnr 6						
10	18	19	36	37	54	55	10
9	16	17	34	35	52	53	9
8	14	15	32	33	50	51	8
7	12	13	30	31	48	49	7
6	10	11	28	29	46	47	6
5	8	9	26	27	44	45	5
4	6	7	24	25	42	43	4
3	4	5	22	23	40	41	3
2	2	3	20	21	38	39	2
1	1						1

VEDLEGG NR 2b  
OVERSIKT OVER

SEKSJONERINGEN I HAGALØKKA I B/L Fredbosvei 62-78 i Asker.

FREDBOSVEI NR							
etg	68		70		72		etg
	seksjoner av gnr 50, brnr 6						
10	72	73	90	91	108	109	10
9	70	71	88	89	106	107	9
8	68	69	86	87	104	105	8
7	66	67	84	85	102	103	7
6	64	65	82	83	100	101	6
5	62	63	80	81	98	99	5
4	60	61	78	79	96	97	4
3	58	59	76	77	94	95	3
2	56	57	74	75	92	93	2
1							1



VEDLEGG NR 2c

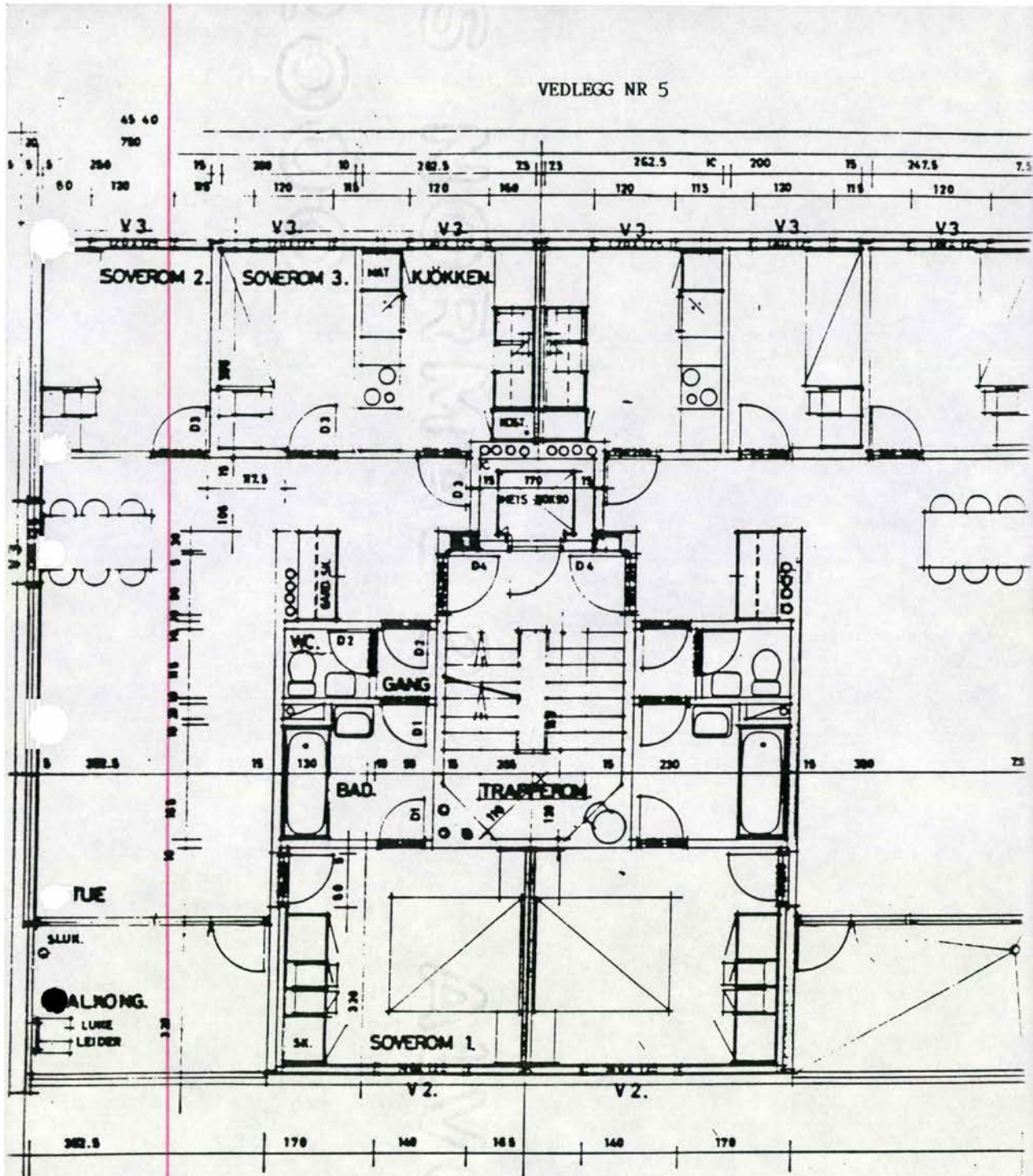
OVERSIKT OVER

SEKSJONERINGEN I HAGALØKKA I B/L Fredbosvei 62-78 i Asker.

FREDBOSVEI NR							
etg	74		76		78		etg
	seksjoner av gnr 50, brnr 6						
10	126	127	144	145	159	160	10
9	124	125	142	143	157	158	9
8	122	123	140	141	155	156	8
7	120	121	138	139	153	154	7
6	118	119	136	137	151	152	6
5	116	117	134	135	149	150	5
4	114	115	132	133	147	148	4
3	112	113	130	131	146		3
2	110	111	128	129			2
1							1

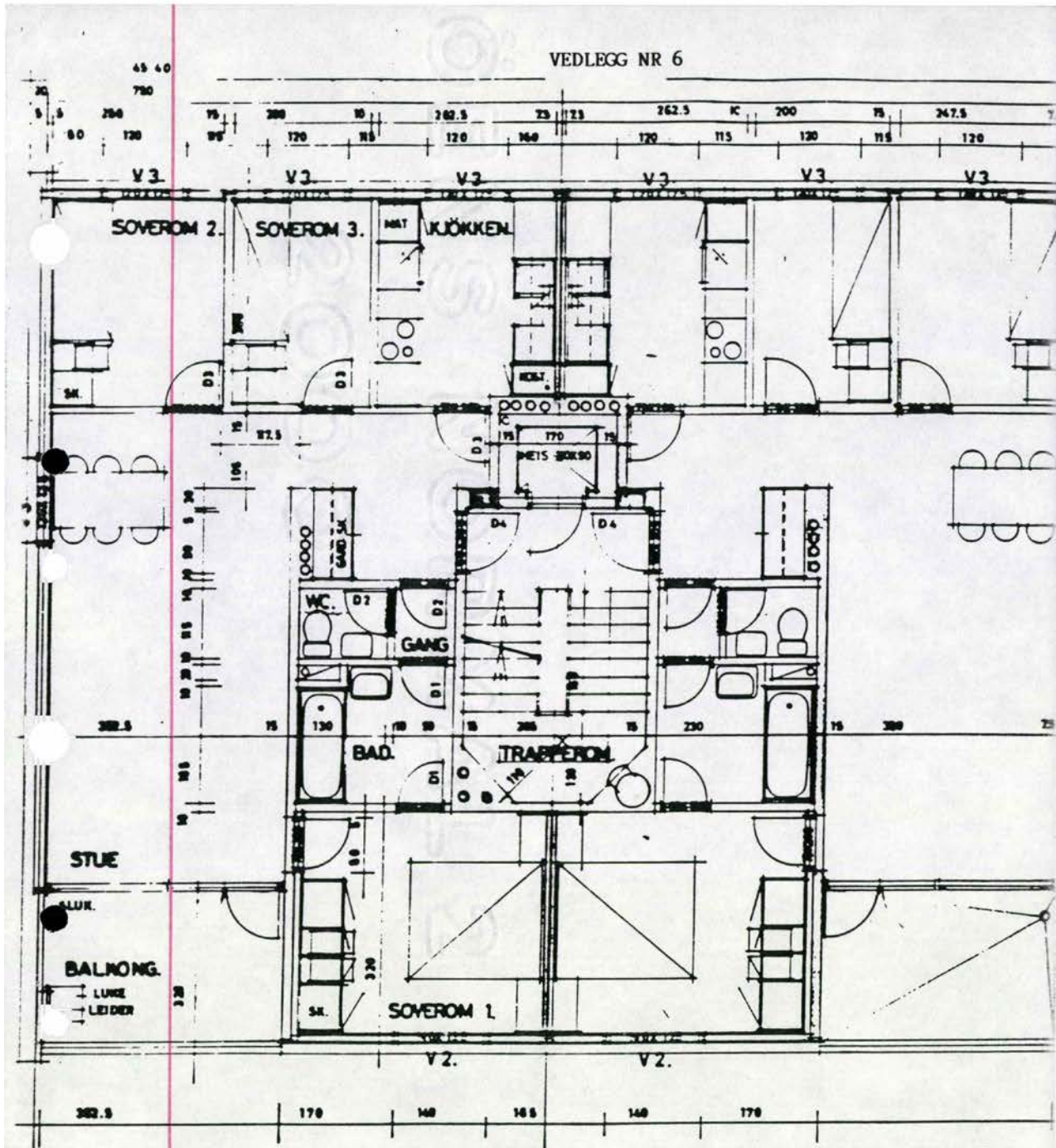






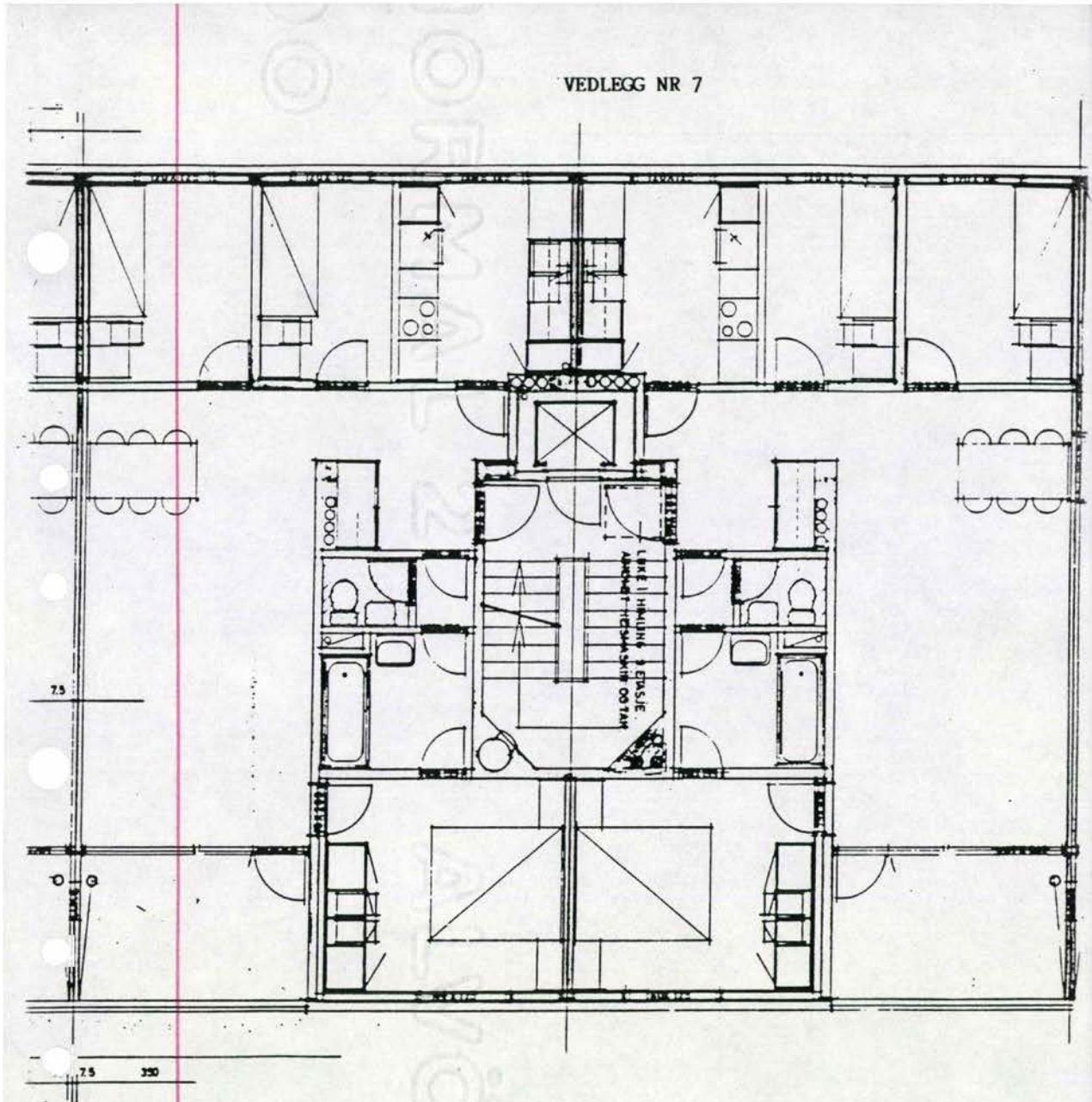
**PLANTEGNING 5 GJELDER:**

- Seksjon nr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 og 18 i oppg. nr. 62
- Seksjon nr. 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70 og 72 i oppg. nr. 68
- Seksjon nr. 110, 112, 114, 116, 118, 120, 122, 124 og 126 i oppg. nr. 74



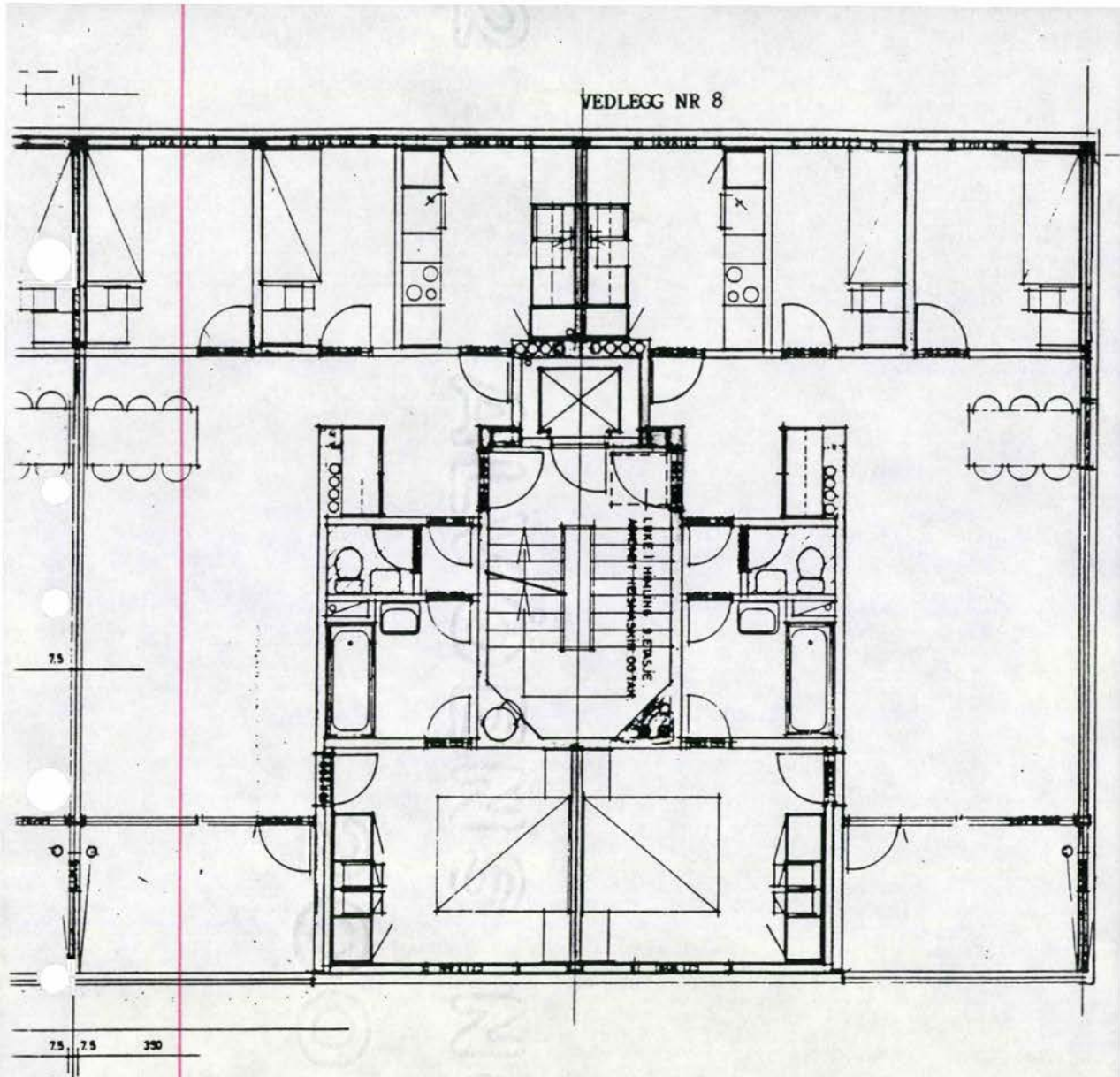
**PLANTEGNING 6 GJELDER:**

- Seksjon nr. 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 og 19 i oppg. nr. 62
- Seksjon nr. 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35 og 37 i oppg. nr. 64
- Seksjon nr. 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71 og 73 i oppg. nr. 68
- Seksjon nr. 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 89 og 91 i oppg. nr. 70
- Seksjon nr. 111, 113, 115, 117, 119, 121, 123, 125 og 127 i oppg. nr. 74
- Seksjon nr. 129, 131, 133, 135, 137, 139, 141, 143 og 145 i oppg. nr. 76



**PLANTEGNING 7 GJELDER:**

- Seksjon nr. 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34 og 36 i oppg. 64
- Seksjon nr. 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52 og 54 i oppg. 66
- Seksjon nr. 74, 76, 78, 80, 82, 84, 86, 88 og 90 i oppg. 70
- Seksjon nr. 92, 94, 96, 98, 100, 102, 104, 106 og 108 i oppg. 72
- Seksjon nr. 128, 130, 132, 134, 136, 138, 140, 142 og 144 i oppg. 76
- Seksjon nr. 146, 147, 149, 151, 153, 155, 157 og 159 i oppg. 78



**PLANTEGNING 8 GJELDER:**

Seksjon nr. 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53 og 55 i oppg. 66  
Seksjon nr. 93, 95, 97, 99, 101, 103, 105, 107 og 109 i oppg. 72  
Seksjon nr. 148, 150, 152, 154, 156, 158 og 160 i oppg. 78

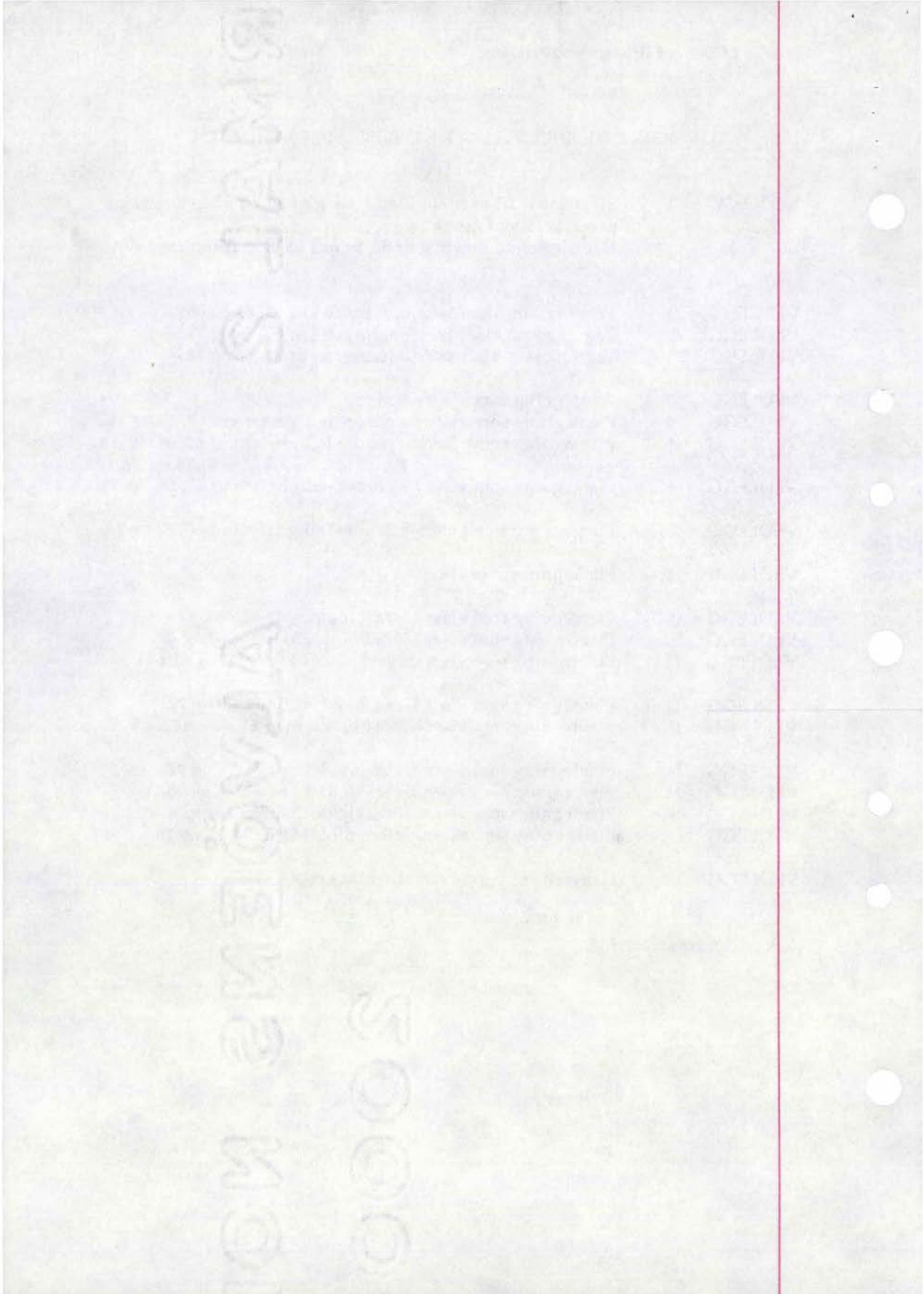
## HAGALØKKA I B/L under avvikling.

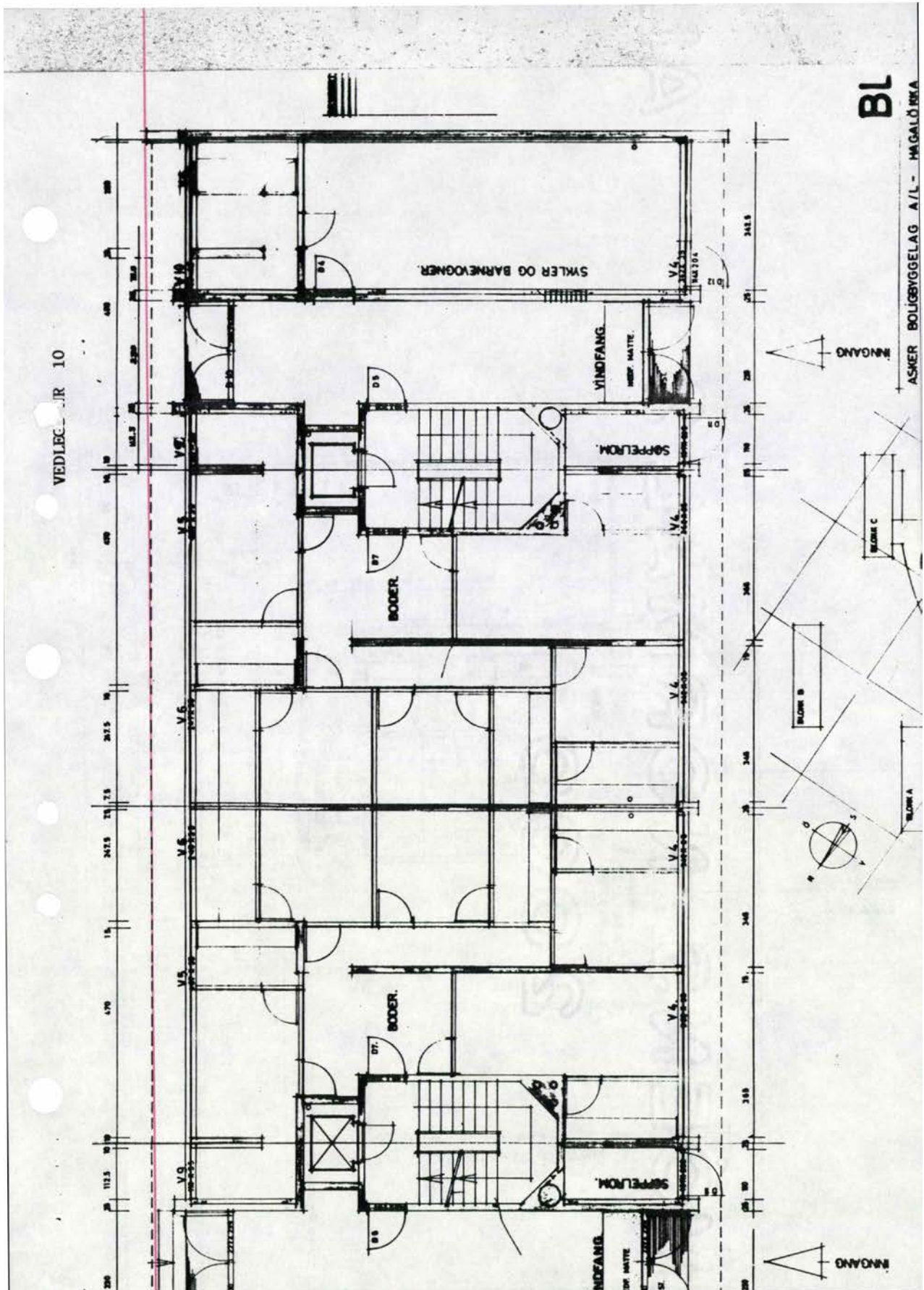
## OVERSIKT OVER VEDLEGG TIL DELINGSBEGJÆRINGEN.

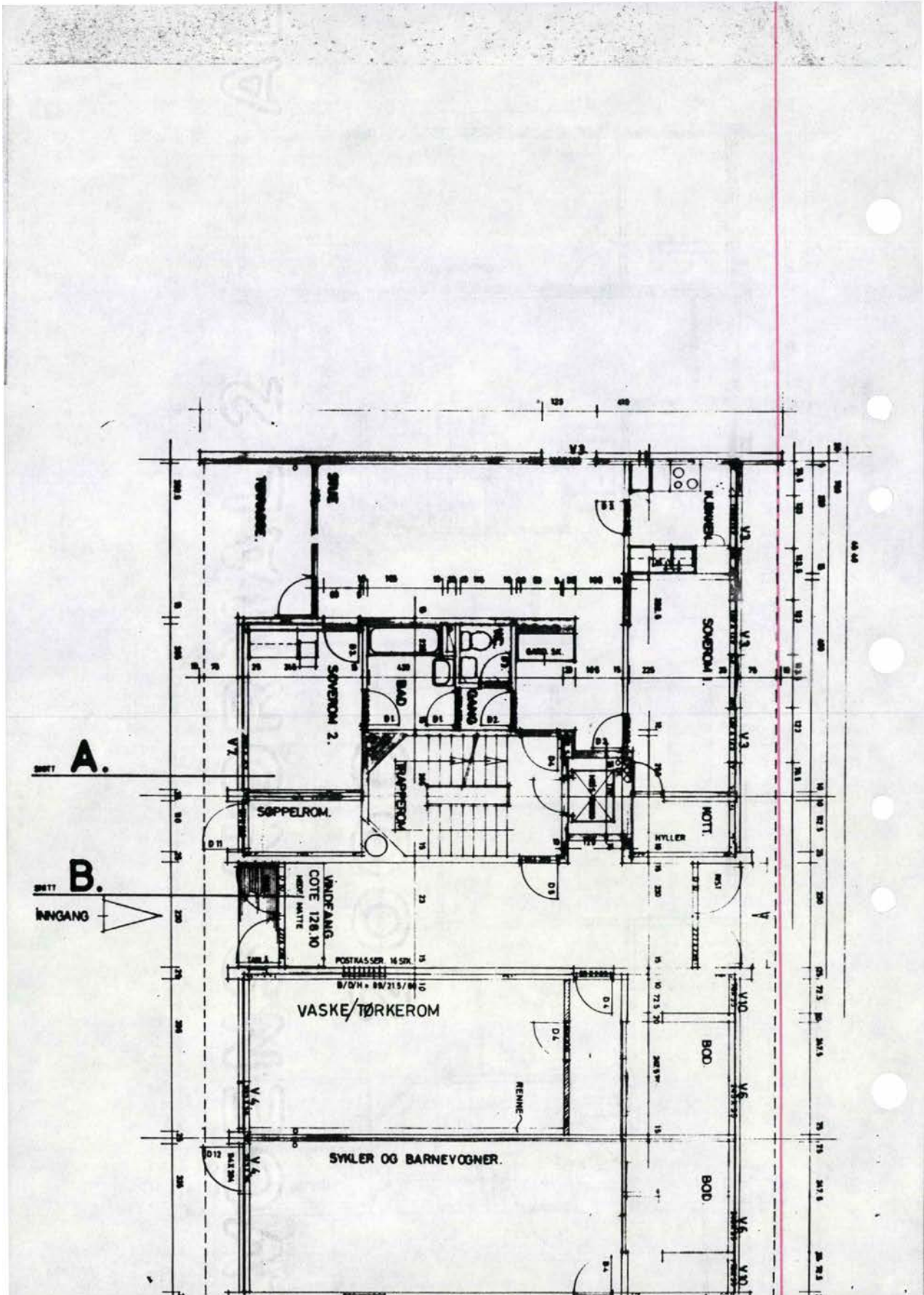
- VEDLEGG 1. Situasjonsskart over eiendommen, g nr 50, br nr 6. Grensene er markert med grønn farge. Garasjeeiendommen, g nr 50, br nr 220 er markert med rød farge.
- VEDLEGG 2a. Tegning som viser seksjoneringen i nr 62, 64 og 66.  
VEDLEGG 2b. Tegning som viser seksjoneringen i nr 68, 70 og 72.  
VEDLEGG 2c. Tegning som viser seksjoneringen i nr 74, 76 og 78.
- VEDLEGG 3. Plantegning som viser seksjon 1.  
VEDLEGG 4. Plantegning som viser de nordre leiligheter i nr 62, 68 og 74.  
VEDLEGG 5. Plantegning som viser de søndre leiligheter i nr 62, 64, 68, 70, 74 og 76.  
VEDLEGG 6. Plantegning som viser de nordre leiligheter i nr 64, 66, 70, 72, 76 og 78.  
VEDLEGG 7. Plantegning som viser de søndre leiligheter i nr 66, 72 og 78.
- VEDLEGG 8. Plantegning over tak.
- VEDLEGG 9. Plantegning som viser 1. etg. blokk A, nr 62, 64 og 66.  
VEDLEGG 10. Plantegning som viser kjeller blokk A, nr 62, 64 og 66.  
VEDLEGG 11. Plantegning som viser underkjeller i blokk A, nr 62, 64 og 66.
- VEDLEGG 12. Plantegning som viser 1. etg. blokk B, nr 68, 70 og 72.  
VEDLEGG 13. Plantegning som viser kjeller blokk B, nr 68, 70 og 72.
- VEDLEGG 14. Plantegning som viser 3. etg. blokk C, nr 74, 76 og 78.  
VEDLEGG 15. Plantegning som viser 2. etg. blokk C, nr 74, 76 og 78.  
VEDLEGG 16. Plantegning som viser 1. etg. blokk C, nr 74, 76 og 78.  
VEDLEGG 17. Plantegning som viser kjeller, blokk C, nr 74, 76 og 78.
- VEDLEGG 18. Generelt snitt gjennom alle blokkene.

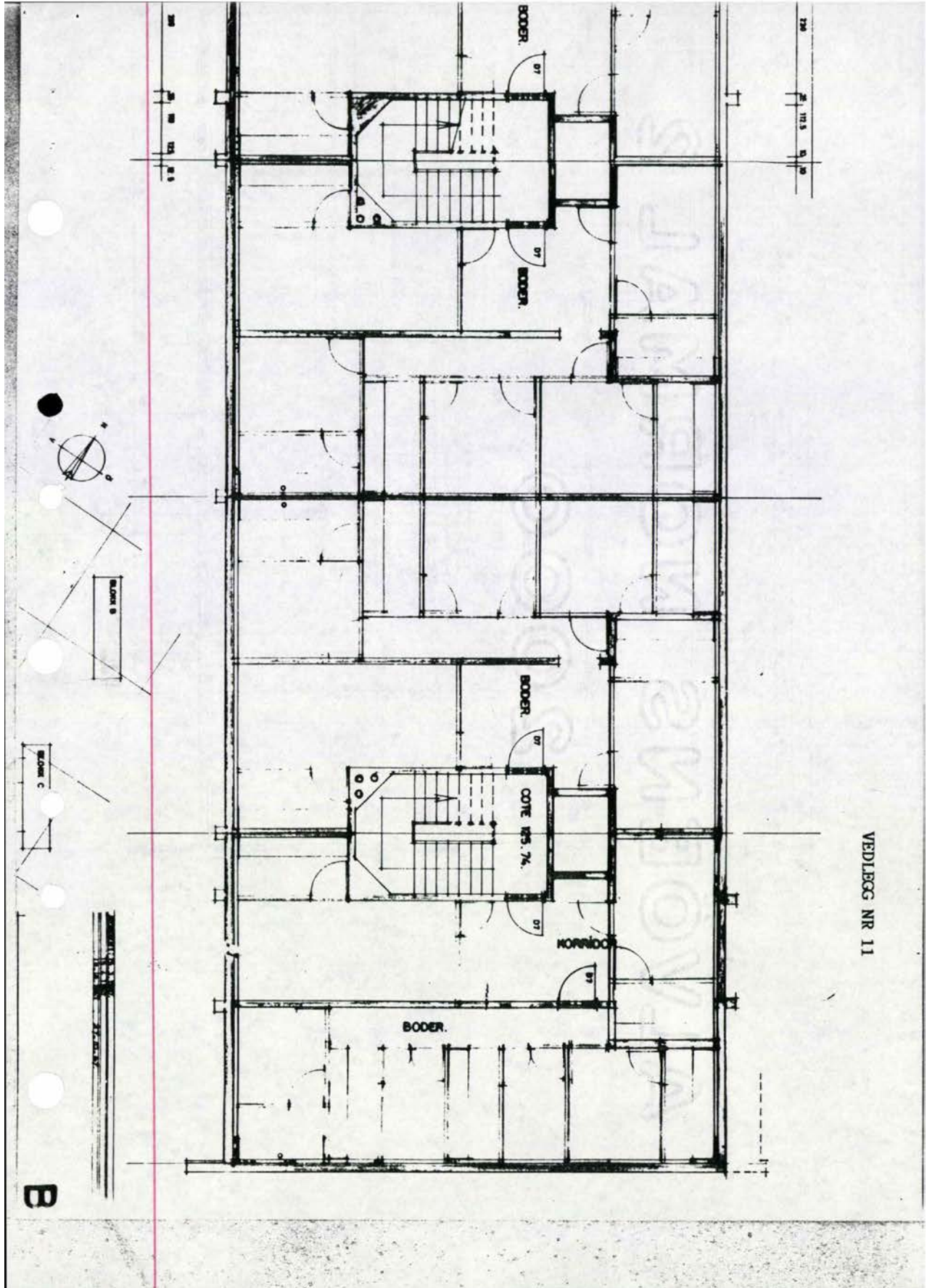
Asker, 4. november 1988.

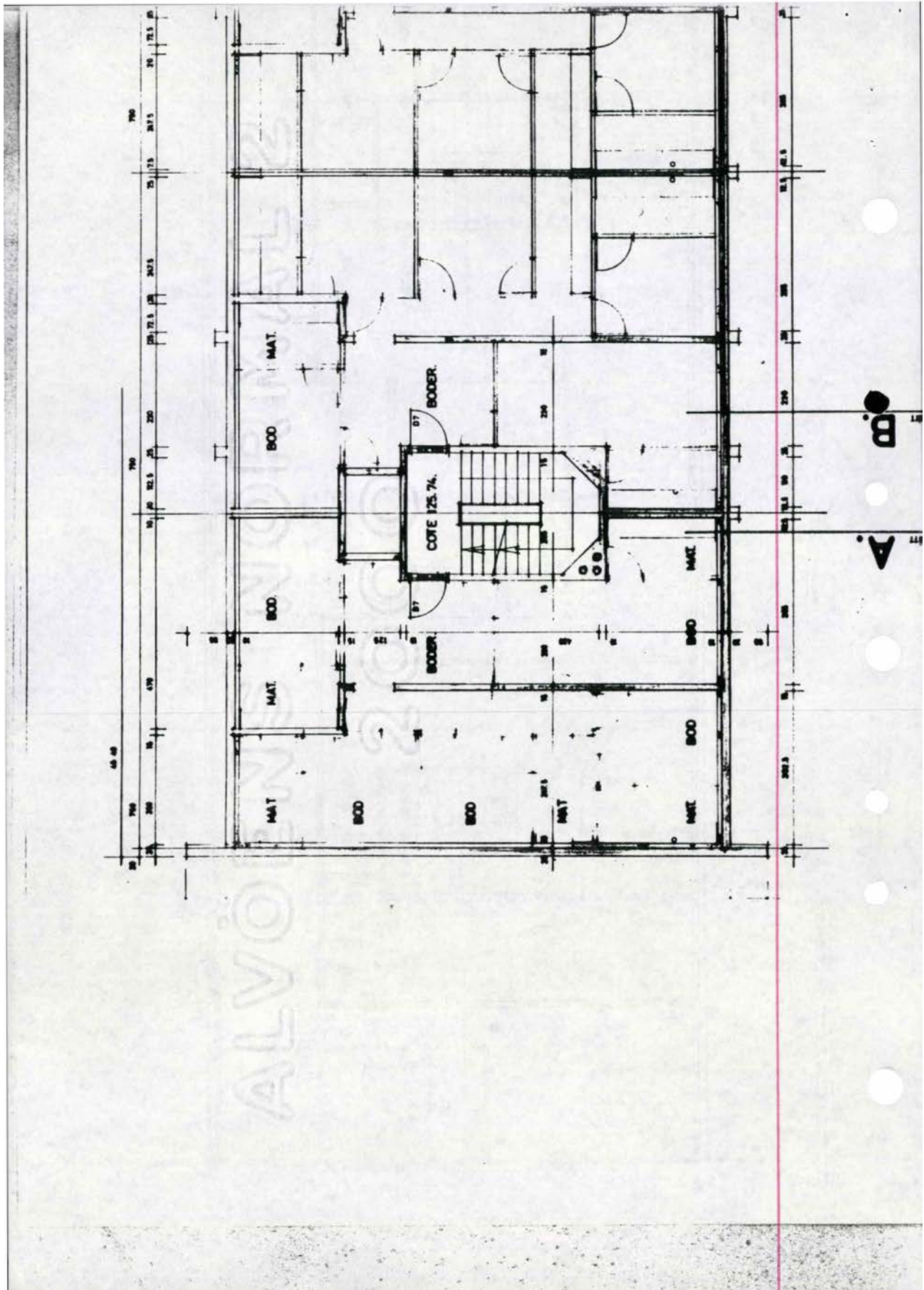
OS.

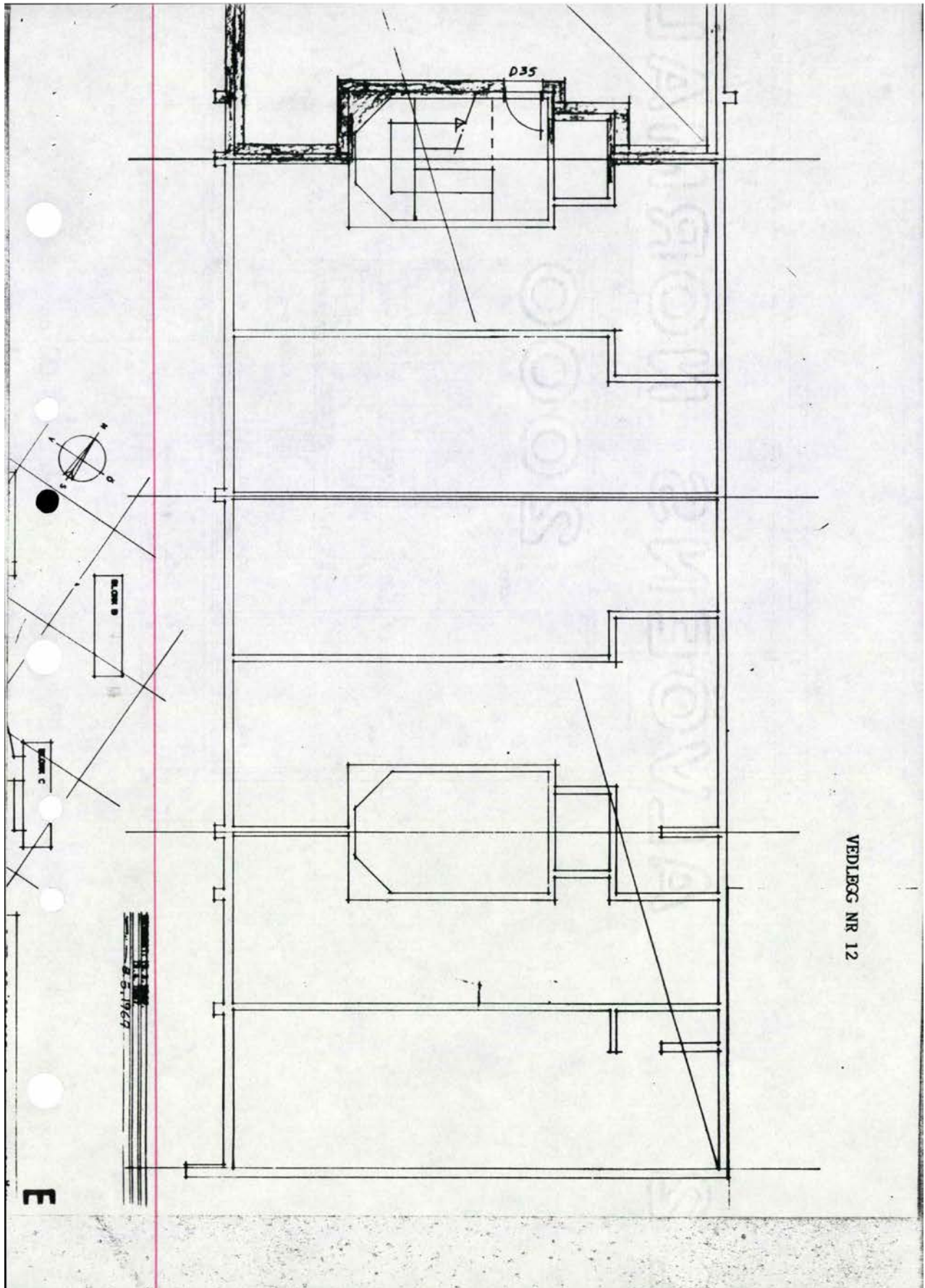


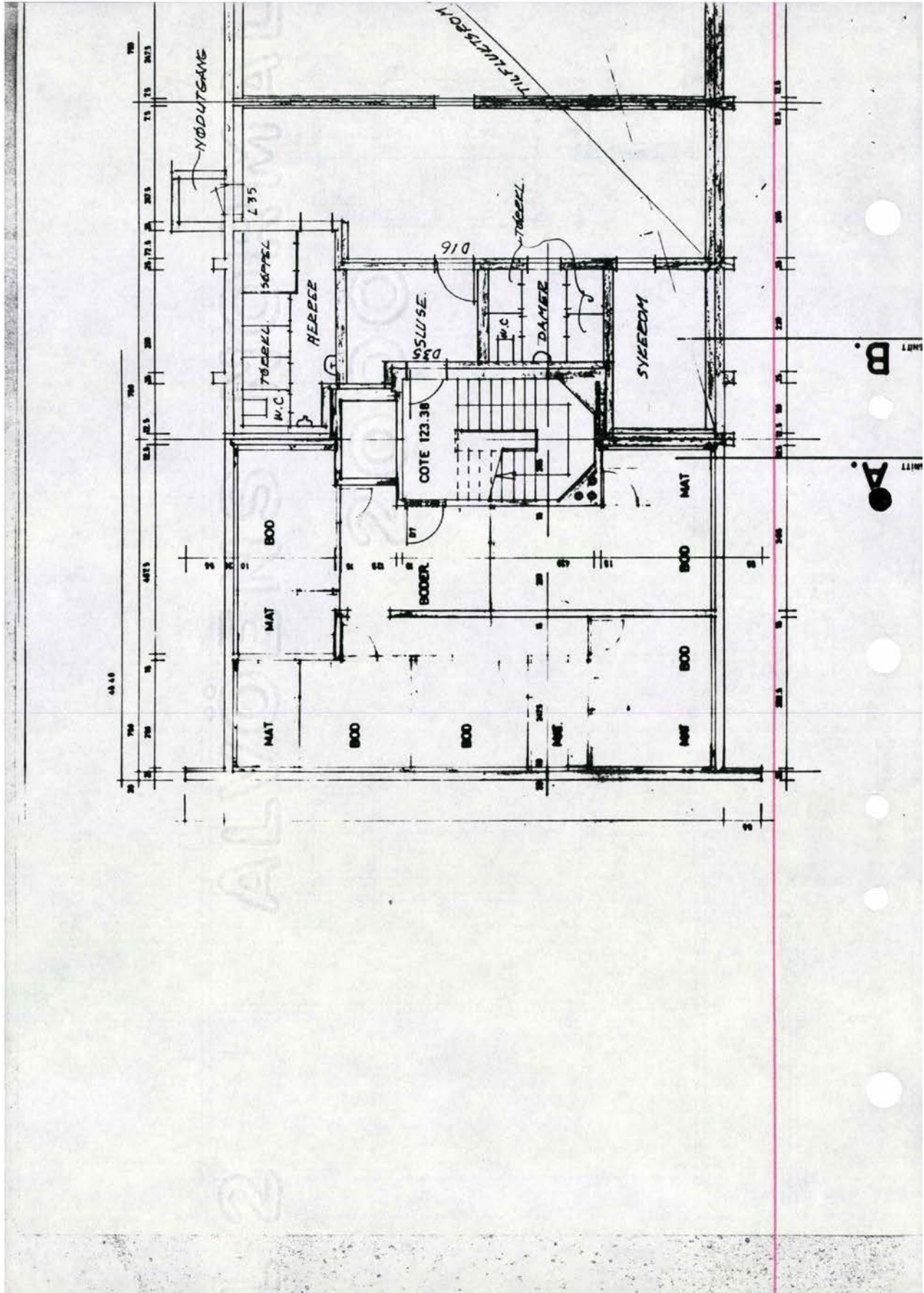


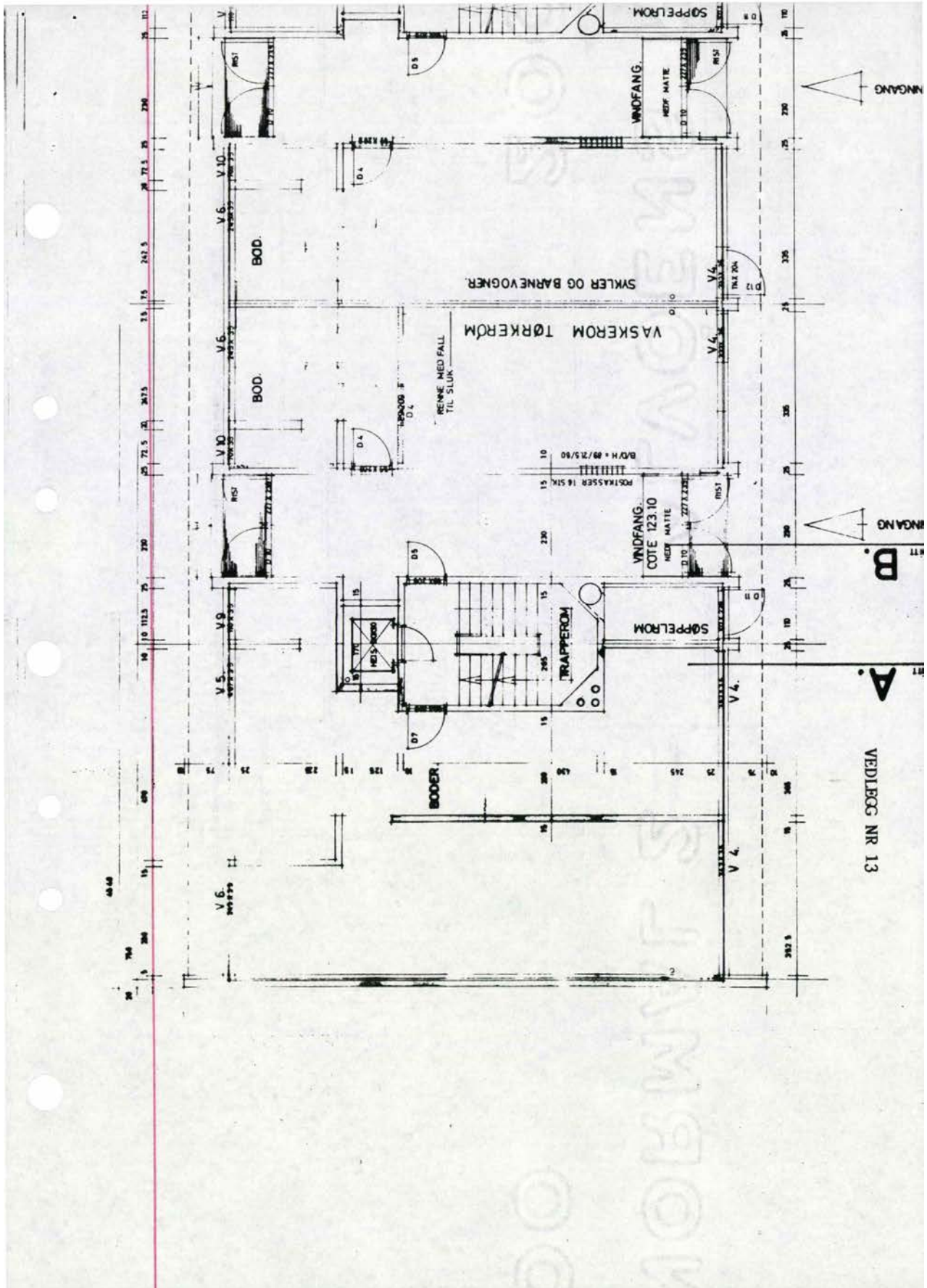


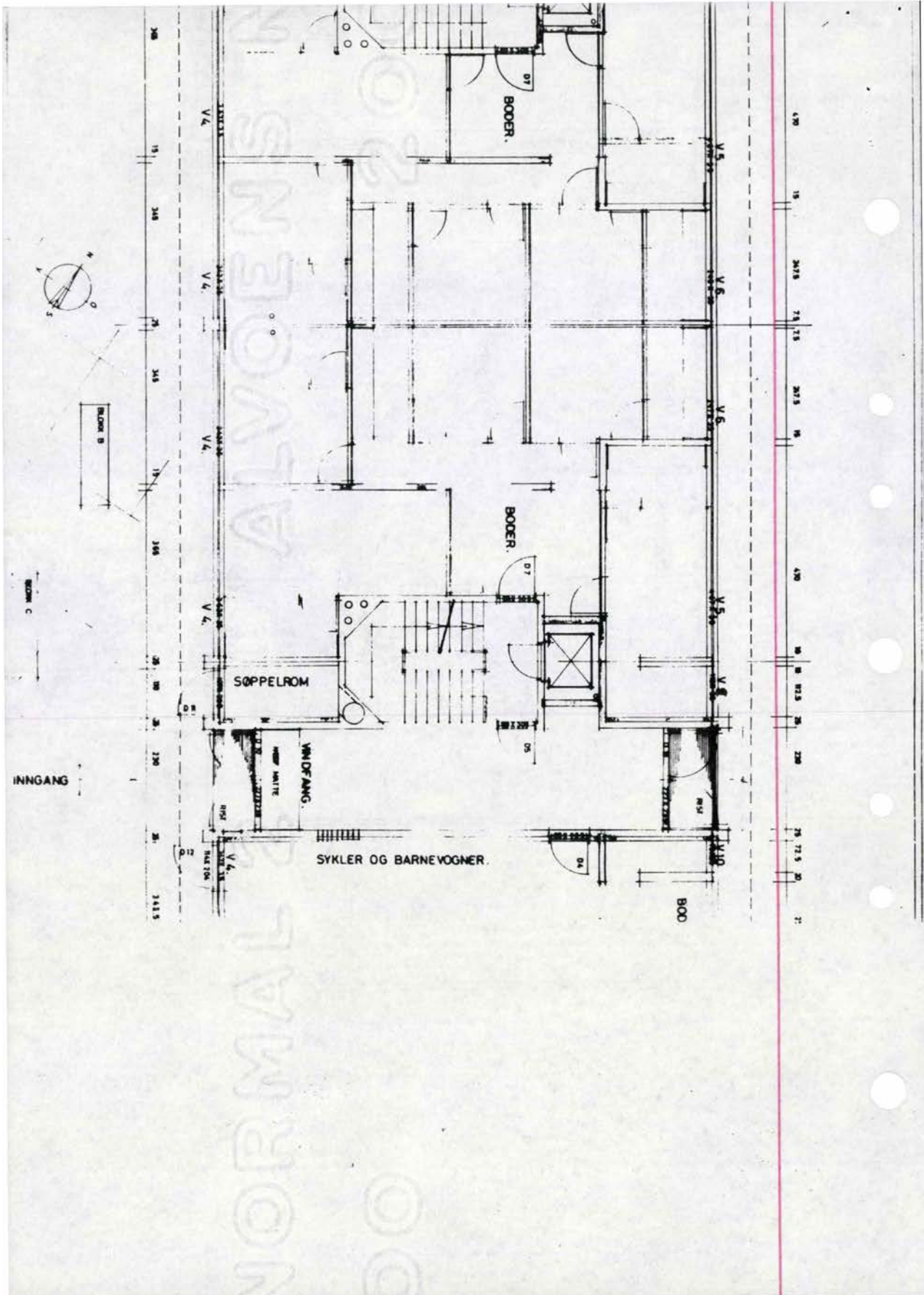


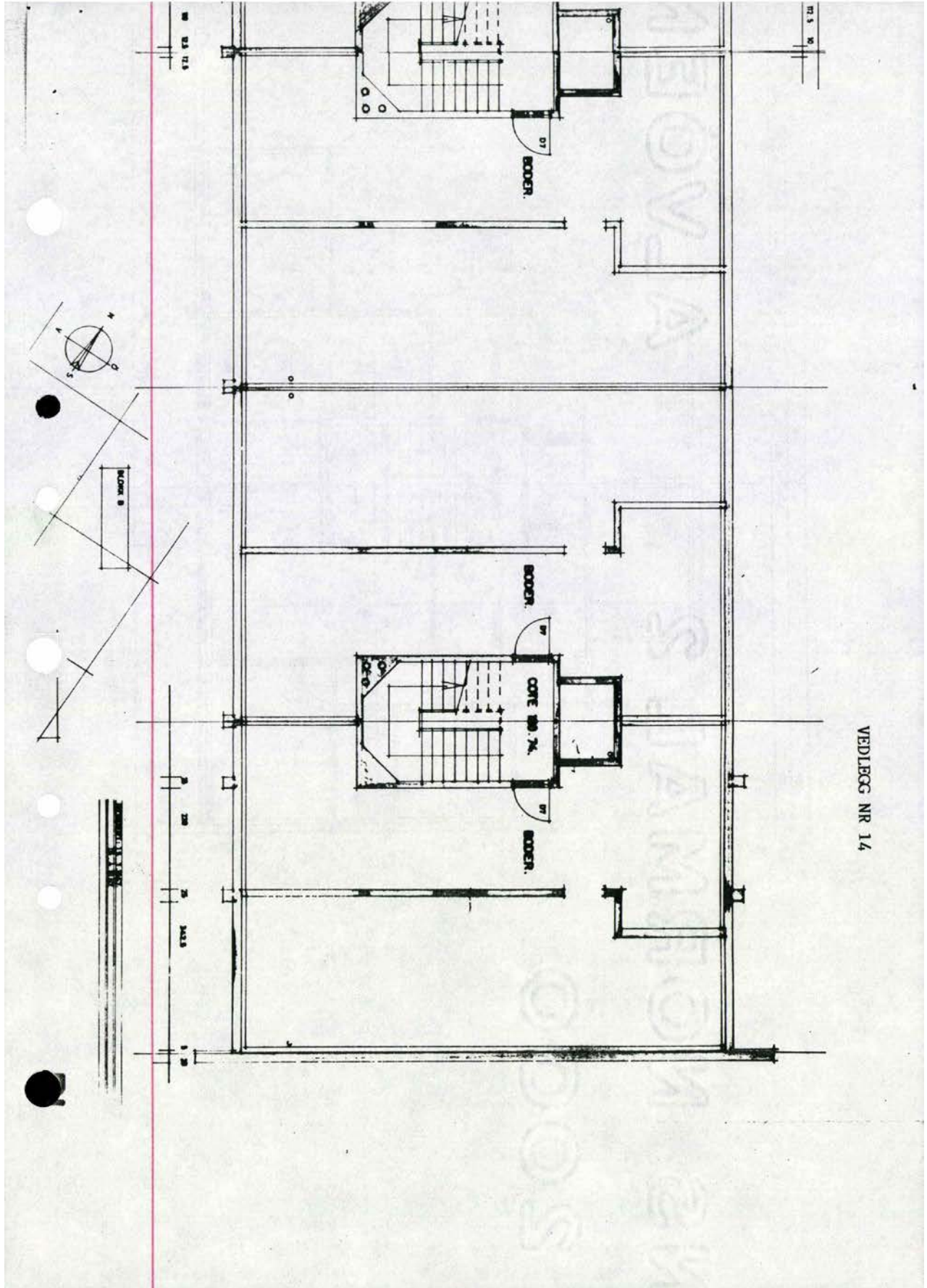


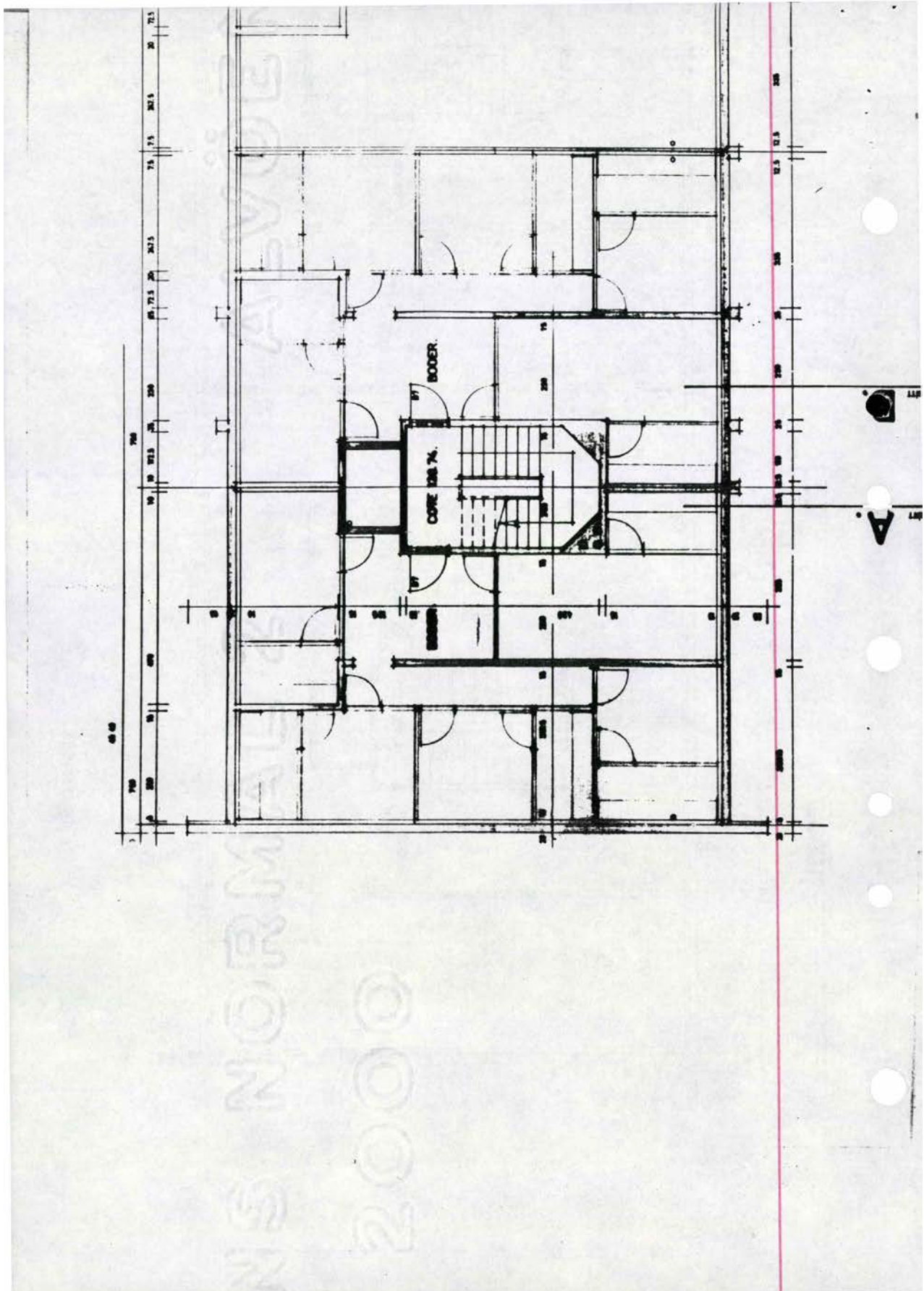




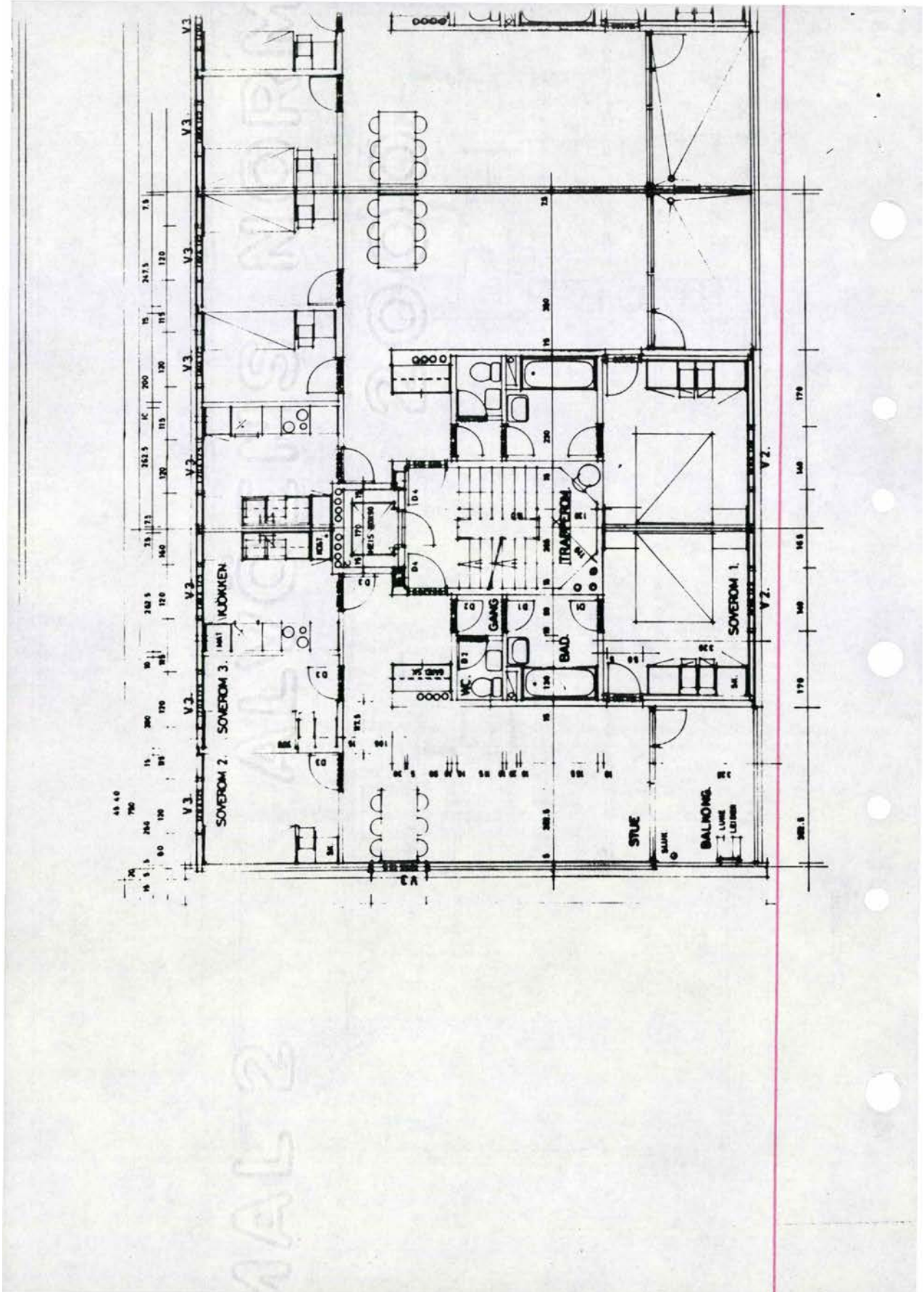


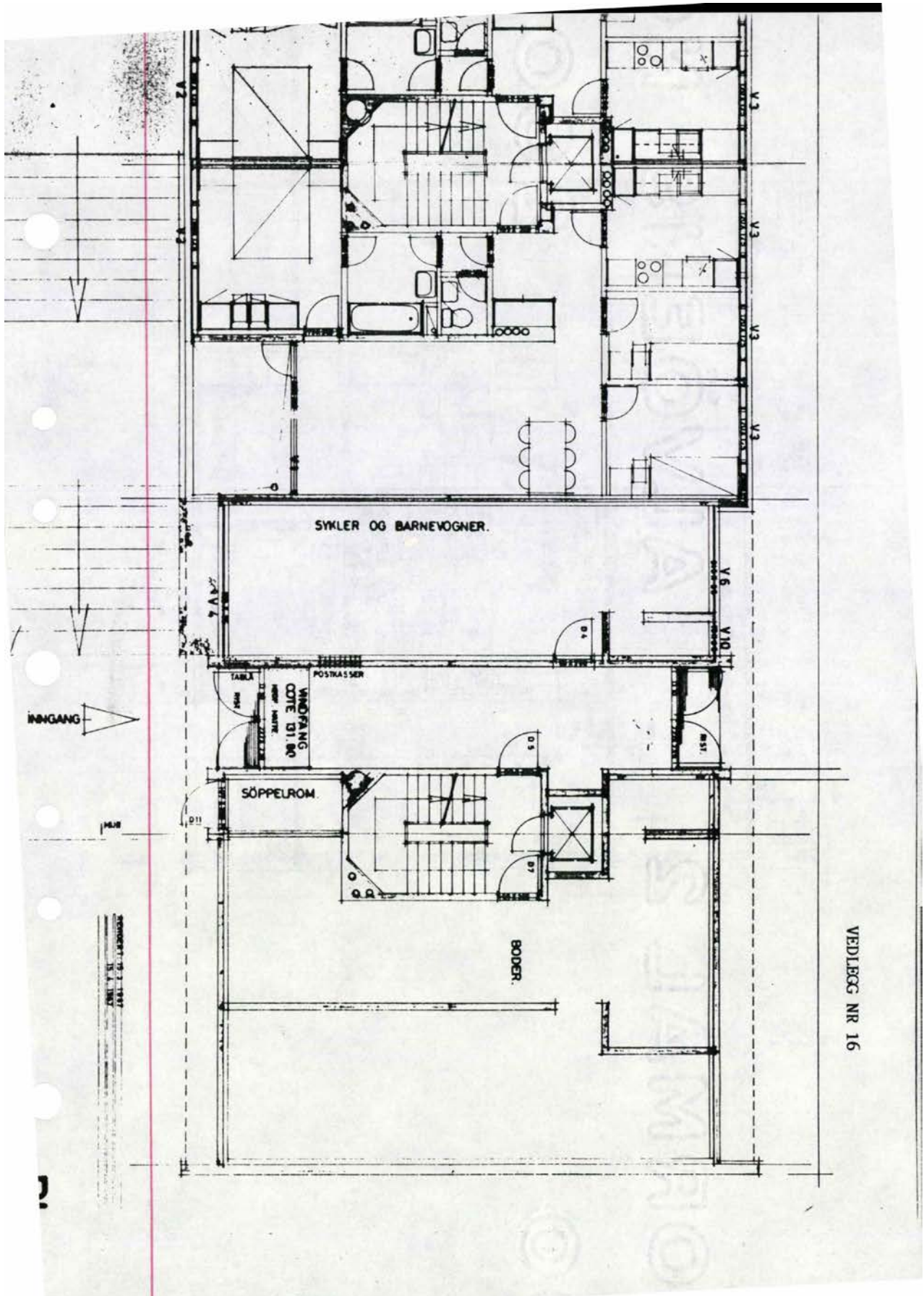




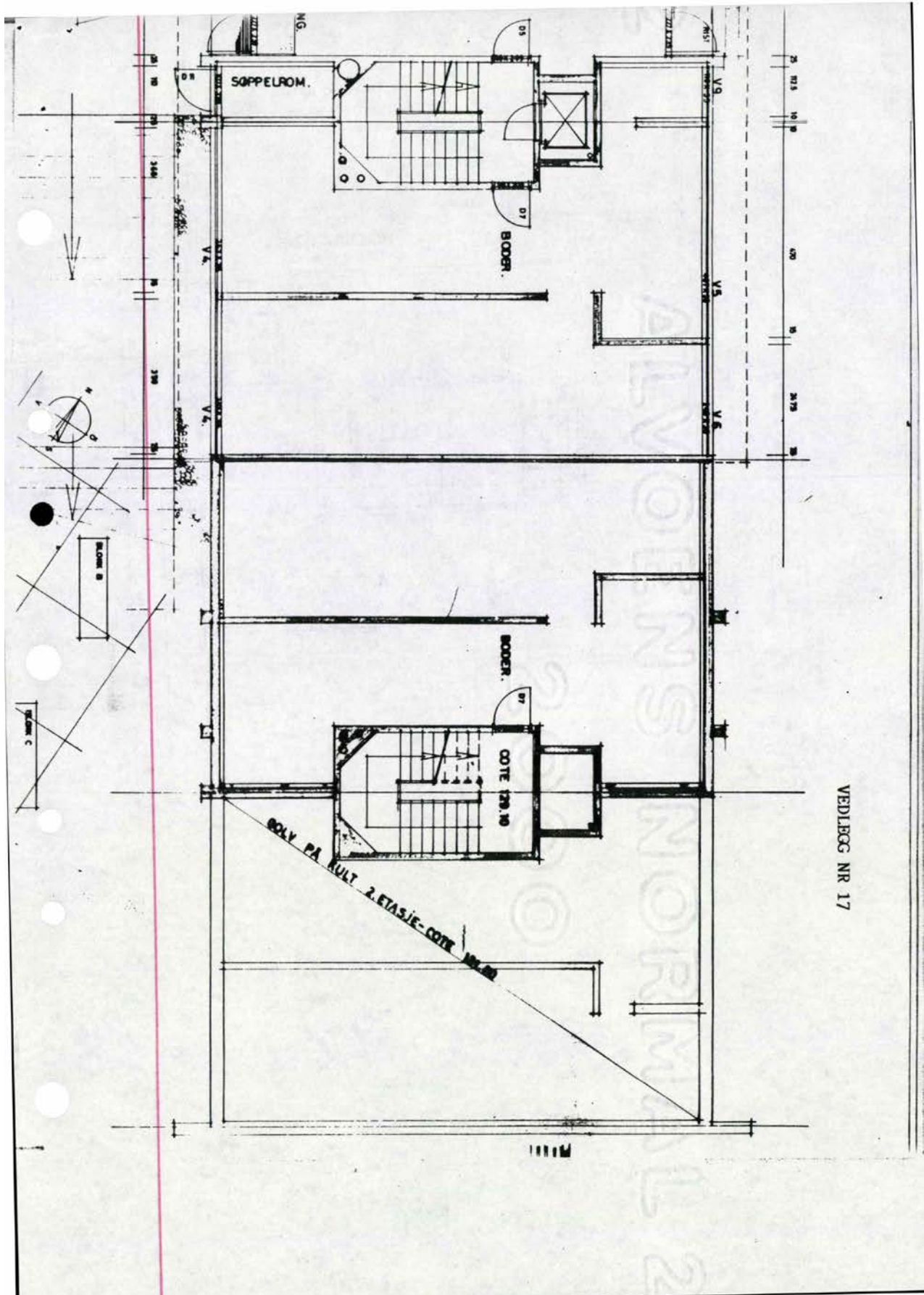




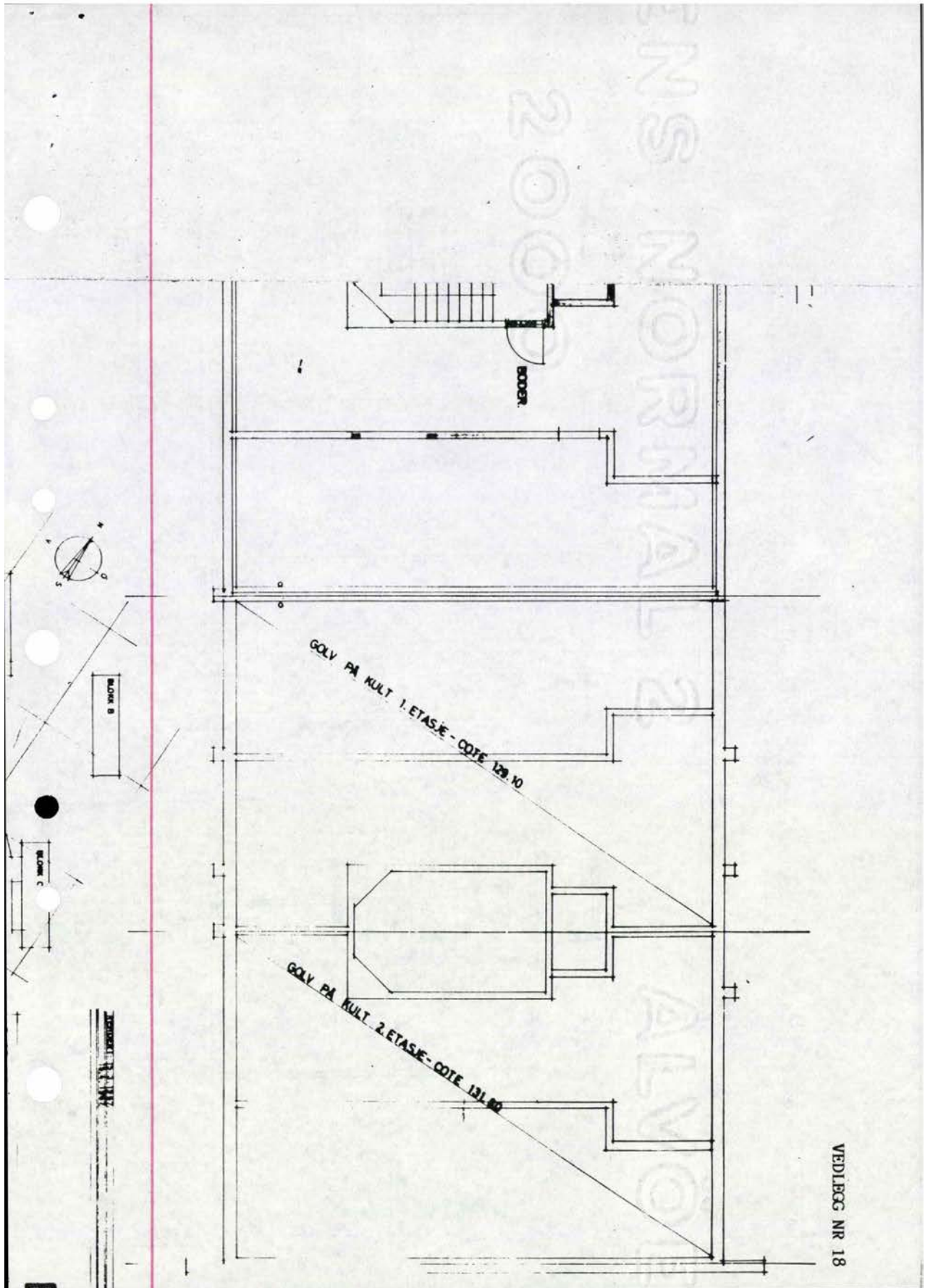


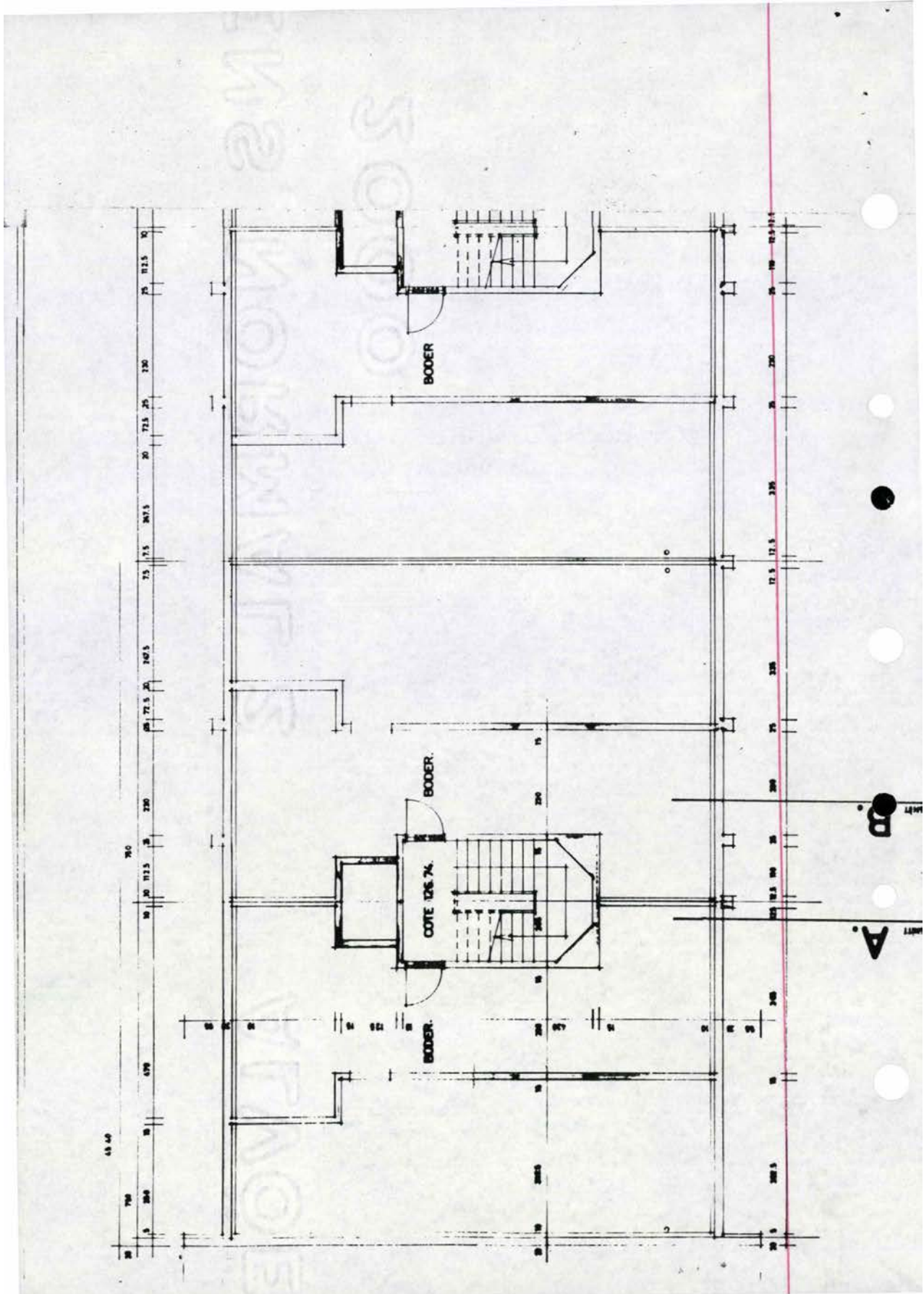












STATENS VEGVESEN

Vann- og kloakkledninger o.l.

samt renner av alle slag ved riksveg

(jfr. veglovens § 32 og § 57)

Muntlig søknad 13/11.1964.

Ark. nr. 774 As.

Eksp. 13/11.1964.

UH/ID

Dbnr. 6966  
den 27/11 1964

ERKLÆRING

Vitaminveien nr. 11, Grefsen, Oslo,

Underfegnede Collett & Co. A/S. søker herved om til-  
og overvannsledning

latelse til å legge vannledning/kloakkledning/stikkrennet) under/tangx

Drammensvegen /veg ved Hageløkka ved (min) eiendom(men)<sup>1)</sup>

g.nr. 50. br.nr. 6 i Asker herred.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelsen som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen:

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig hindres. Eieren og/eller brukeren skal sørge for at arbeidsstedet avspærres forsvarlig og forsynes med lykter, varselskilter m. v. etter de av vegvesenet fastsatte bestemmelser.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet. Eventuell mangelfull istandsetting av vegbane, grøfter, skråninger etc. kan vegvesenet — etter forutgående varsel — utføre for eierens/brukerens regning.
3. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann. Søkeren er forpliktet til selv å henvende seg til telegrafbestyreren på stedet, elektrisitetsverk, vannverk m. v. for å få påvist mulige kabler som kan bli skadet ved gravingen, idet vegvesenet fraskriver seg ethvert ansvar for slik skade.
5. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til for egen regning å foreta de endringer med ledningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig, idet vegvesenets tillatelse bare er gitt midlertidig.
6. Denne erklæring blir å finglyse på eierens/brukerens<sup>2)</sup> kostnad som hefte på eiendommen.
7. Arbeidet må ikke settes igang før finglyst erklæring som nevnt i pkt. 6 foreligger, medmindre vegsjefen har fillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt. Heller ikke kan arbeidet igangsettes før vegoppsynsmannen eller politiet er varslet og har sørget for å kontrollere at arbeidsstedet er avspærret og varslet som foreskrevet i pkt. 1.

8<sup>2)</sup> Ledningene legges i frostfri dybde, minst 1,80 m under vegbanen. Vannledningen legges i varerør. Under gjenfylling av grøften stemples massene godt så setninger unngås. De øverste 60 cm av grøften gjenfylles med gode vegdekkmaterialer, som stemples ekstra godt. Etterfylling og planering utføres av eieren. For øvrig utføres arbeidet etter anvisning av oppsynsmann K. Tjelle, telefon Nesbru nr. 9425.

9. For reparasjon av asfaltdekket på gravingsstedet betales kr. 150,- til vegkontoret over postgirokonto nr. 4020. Oslo den 16. nov. 1964

Grunn og Høybygg A/S

Conrad Stensby

(Søkerens underskrift.)

Underfegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen finglyses som heftelse på eiendommen.<sup>3)</sup>

Hjemmelhavere Oslo den 16/11 - 64

Signe Sørli. T. Ö. Ramstad John Kjølstad  
Hildegard Ramstad (Hjemmelhaverens underskrift.)

1) Stryk det som ikke passer.

2) Plass for ytterligere vilkår.

3) Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen, må eierens samtykke innhentes.

Sendes vegsjefen i Akershus fylke, Maridalsvegen nr. 31 B, Oslo 1,  
under henvisning til omstående.

Oslo den 16/11 - 1964  
Grunn og Høybygg A/S  
Conrad Stensby  
(Søkerens navn)

J.nr. \_\_\_\_\_ Arkiv nr. 774 As.

Herr/ Collett & Co. A/S,  
v Vitaminveien nr. 11, Grefsen,  
Oslo 4.

13. november 1964 fra Grunn- og Høybygg A/S, Oslo,  
Etter ~~Deres~~ søknad av muntlig / gir en herved tillatelse til   legge  
vann-, kloakk- og overvannsledning

under/l ngs/ \_\_\_\_\_ riksveg /veg/ Drammensvegen  
ved Hageløkka i Asker herred.

Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår. Erklæringen bes i datert  
og undertegnet stand innlevert til vegsjefen, som for Deres regning foranlediger er-  
kl ringen tinglyst. Tinglysningsgebyr kr. 10,- bes innsendt til  
vegkontoret over postgirokonto nr. 4020.

Vegsjefen i Akershus fylke.

Oslo, den 13. november 1964  
Etter fullmakt:

B. Skari

Sendes s renskriveren i Asker og Vestre Bærum til tinglysing.  
Erklæringen bes tinglyst snarest mulig og vennligst returnert vegkontoret  
Kr. 10,- sendes over postgiro. \_\_\_\_\_ omgående.  
Vegsjefen i Akershus

Oslo den 26. november 1964  
Vedl. 3 erklæringer om \_\_\_\_\_  
  ta eiendommen i besiddelse \_\_\_\_\_  
fra Signe Sørlie og Ramstad \_\_\_\_\_  
Eva L. Einersen

Sendes oppsynsmann \_\_\_\_\_  
idet De bes påse at de stille vilkår blir fulgt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at  
arbeidsstedet må kontrolleres som nevnt for arbeidet tillates satt igang.

Sendes søkeren \_\_\_\_\_  
idet arbeidet må utføres i s msvar med de foran nevnte vilkår.

Asker, 18. januar 1972.

Dbnr. 72  
den 2/2 1972

Sorenskriverkontoret i Asker og Vestre Barum,  
1300 SANDVIKA.

Vedr.: Tinglysning av erklæring på gnr. 50 bnr. 6 i Asker  
i forbindelse med bruk av tilfluktsrom for be-  
boerne på gnr. 50 bnr. 70, blokk D.

En ber om å få tinglyst nedenstående erklæring på gnr. 50  
bnr. 6 forsåvidt gjelder beboerne i blokk D gnr. 5 bnr. 70,  
blokk D's rettigheter til å bruke tilfluktsrommet på  
gnr. 50 bnr. 6 under blokk A:

"Erklæring.

Beboerne i blokk D på gnr. 50 bnr. 70 i Asker skal,  
senest ved beredskap, ha adgang til opphold innen det  
tilfluktsrom som er oppført under blokk A på gnr. 50  
bnr. 6 Hagaløkka I Borettslag i Asker.

Denne tinglyste erklæring skal tas inn i vedkommende  
kjøpe/leiekontrakter og skal stå oppelått i vedkommende  
trappeoppganger, eventuelt med henvisningskisse ved-  
rørende nevnte tilfluktsrom.

Erklæringen kan ikke slettes/avløses uten samtykke fra  
Bygningsrådet i Asker."

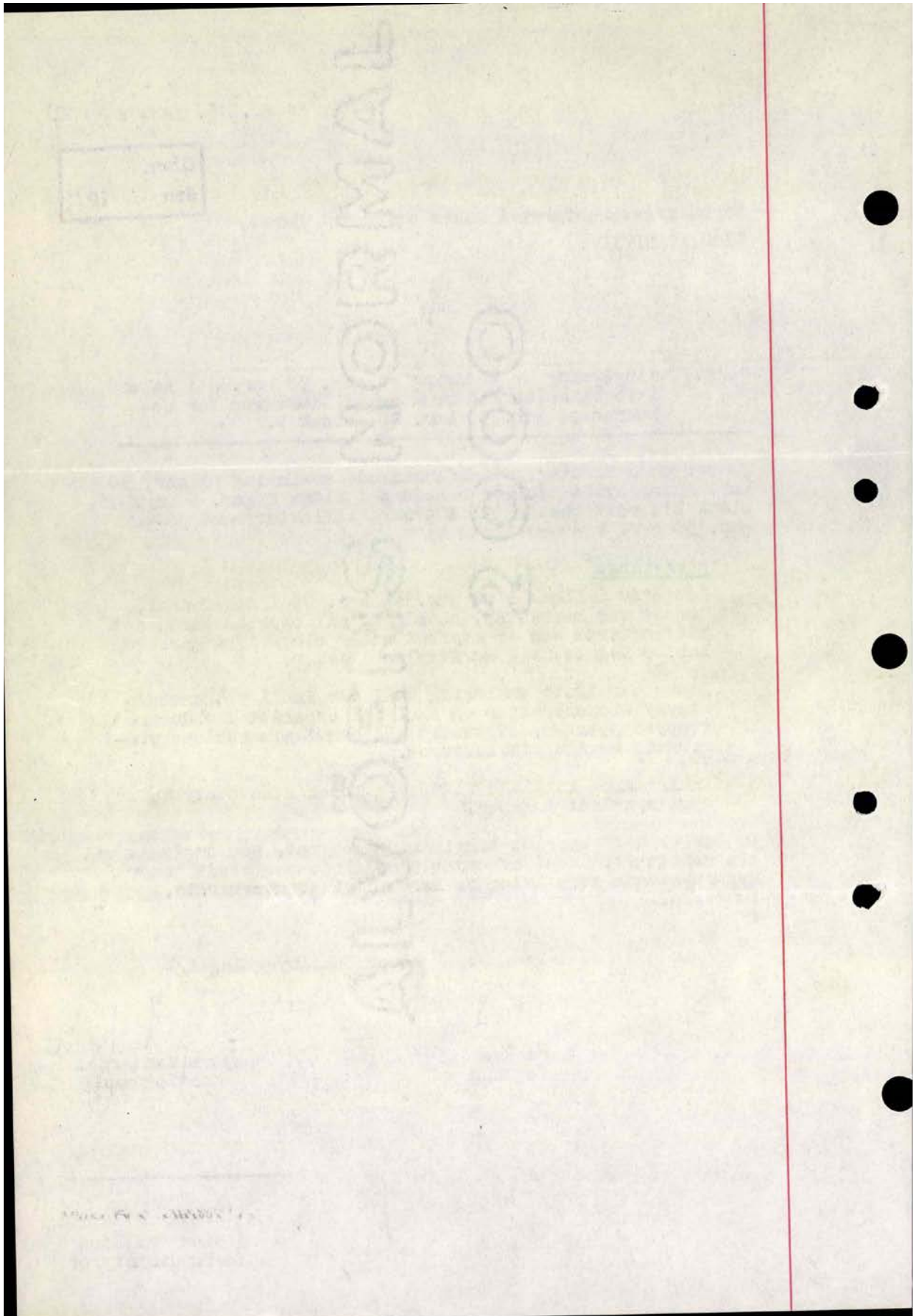
En ber om å få oppgitt tinglysningsgebyret, som omgående vil  
bli remittert. Kopi av denne ekspedisjon er sendt Asker  
Bygningsvesen samt Asker og Barum Sivilforsvarskrets,  
Sandvika.

Asker Boligbyggelag A/L

Lars Hvardal  
formann

Bjørn Vesterdal  
nestformann

Steinar Skjetne  
forretningsfører





Asker  
kommune

Vedtatt av Asker kommunestyre 6. mai 2025

# Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



## Innhold:

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

### Tillegg til bestemmelsene:

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

## Innledning

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

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

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

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

## 1. Forholdet til vedtatte arealplaner

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

Følgende kommunedelplaner gjelder i Asker:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2. Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

#### 2.2.1 Områder avsatt til byggeformål

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

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

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

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse utenfor 100-metersbeltet langs sjø<sup>3</sup>, skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.3 Generelle boligområder.

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse innenfor 100-metersbeltet langs sjø<sup>3</sup>, skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet lang sjø.

### **2.2.2 Områder avsatt til fritidsbebyggelse og kombinert bolig- og fritidsbebyggelse**

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

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

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

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

### **2.3.1 Utbygging i strid med gjeldende regulering**

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

### **2.3.2 Opprettelse av ny grunneiendom eller arealoverføring i regulert boligområde**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **2.6.1 Generelt**

Kommunen kan kreve en samlet plan for flere eiendommer.

### **2.6.2 Krav om samlet plan for Øvre Hallenskog**

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

### **2.6.3 Krav om samlet plan for Dikemarkområdet**

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

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

### **2.6.4 Krav om ny samlet plan for Brønnøya**

Innenfor kartlagte naturtyper tillates det ikke tiltak etter pbl. § 1-6 før ny reguleringsplan for Brønnøya er vedtatt.

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

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

## **3. Rekkefølgekrav**

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

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

#### **3.1.1 Sosial infrastruktur:**

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

### **3.1.2 Vann- og avløpskapasitet:**

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

### **3.1.3 Transportkapasitet:**

- a. Nord for nullvekstlinjen<sup>1</sup> kan utbygging med ny næringsbebyggelse over 1000 m<sup>2</sup> BRA eller nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter, ikke finne sted før det er dokumentert og sikret god bussframkommelighet på fylkesveiene fv. 201(Fekjan), fv. 203 (Drammensveien), fv. 167 (Røykenveien) fv. 165 (Slemmestadveien) mellom utbyggingsområdet og E18/Bærum kommunegrense. Aktuelle tiltak for å sikre god bussframkommelighet følger av retningslinje til bestemmelsen.
- b. Nesbru senterområde (felt HM1) kan ikke utbygges før ny E18 for strekningen Slependen – Drengsrud er ferdigstilt i henhold til kommunedelplan for E18 -korridor i Asker, Slependen – Drengsrud, vedtatt 08.11.2016
- c. Før det gis rammetillatelse for boliger i felt BL1/BL2 (Blakstad sykehus) eller felt VE2 (Vettr hotell), skal det være gjennomført tiltak som sikrer at samlet bolig-/nærings-/tjenestetrafikk med personbil fra disse feltene, ikke overstiger det antall kjøretøy/yrkesdøgn (YDT) som disse områdene genererte ved tidligere virksomhet som sykehus og hotell. Tiltak som sikrer dette, skal fastsettes ved regulering.
- d. Innenfor planområdet for kommunedelplan Holmen-Slependen gjelder rekkefølgebestemmelser for transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slependen § 4 Rekkefølgekrav.
- e. På Dikemark kan det etableres ny virksomhet, næring og/eller inntil 250 boliger, i eksisterende tidligere sykehusbebyggelse på felt D1 og D2, uten at det stilles rekkefølgekrav knyttet til transportkapasitet.

### **3.1.4 Trafikksikkerhet**

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

### **3.1.5 Utbyggingsrekkefølge Slemmestad**

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

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

#### *Opplysning:*

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

## 4. Utbyggingsavtaler

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

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

## 5. Definisjoner

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

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

## 6. Samfunnssikkerhet

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

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

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

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

#### 6.1.2 Områdeskred

For alle reguleringsplaner og tiltak i områder under marin grense<sup>1</sup> skal fare for områdeskred vurderes jf. pbl. § 28-1.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Asker kommunes til enhver tid gjeldende veileder for lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for plan- og byggesaker. Ved søknad om tiltak skal det redegjøre for overvannshåndtering, og løsninger skal fremgå av utomhusplaner eller situasjonskart. Det skal redegjøres for tiltak ved regulering. Flomveier og fordryningsareal skal avsettes i plankart<sup>1</sup>.

*Opplysning:*

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

## **7. Teknisk infrastruktur**

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

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

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

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

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

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

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

Ved etablering av nye og utskifting av eksisterende lednings- og fiberanlegg skal disse ligge i bakken, med unntak av områder avsatt til LNF. Ved slike tiltak skal allé beplantning og verdifulle trær<sup>1</sup> bevares.

*Opplysning:*

1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

## **8. Vei, transport og parkering**

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

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

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

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

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

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

## 9. Miljøkvalitet og forurensning

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

#### 9.1.1 Klimagassberegning

Klimagassberegninger skal utarbeides ved:

- a. Nybygg større enn samlet 1000 m<sup>2</sup> BRA
- b. Riving av eksisterende bygg større enn samlet 200m<sup>2</sup> BRA, eller 300m<sup>2</sup> drifts- / lagerbygg innen landbruk.
- c. Større anleggsprosjekter for bygging av vei, bruer, gang- og sykkelsti, og etablering av ledningsnett for vann- og avløp som innebærer inngrep i terreng.

#### 9.1.2 Energiplan

Det skal lages en energiplan for nybygg større enn samlet 1000 m<sup>2</sup> BRA, og ved feltutbygging med mer enn 10 hovedbruksenheter.

#### 9.1.3 Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser

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

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

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

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

#### 9.3.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

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

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

#### 9.3.2 Støysonekart

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

#### 9.3.3 Krav til støyfaglig utredning i gul og rød støysone

Der forhold til støy ikke er vurdert i reguleringsplan, eller støyvurderingen er eldre enn 10 år skal det ved oppføring av ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål<sup>1</sup> eller opprettelse av ny grunneiendom, utarbeides en støyfaglig utredning, jf. krav beskrevet i bestemmelse 9.3.6 Støyfaglig utredning.

### **9.3.4 Gul støysone – vurderingssone**

#### **9.3.4.1 Ny bebyggelse**

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål<sup>1</sup> kan oppføres i områder med samlet støynivå utenfor vindu opp til  $L_{den}$  65 dB fra vei og  $L_{den}$  68 dB fra jernbane, jf. T-1442 under følgende vilkår:

- a. Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.<sup>2</sup>
- b. Alle boenheter (*primære og sekundære*) har en stille side (støynivå opp til  $L_{den}$  55 dB utenfor fasade)
- c. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (*støynivå opp til  $L_{den}$  55 dB utenfor vindu*)
- d. Minimum 3 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til  $L_{den}$  55 dB utenfor vindu)
- e. Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
- f. Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i 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 bruksformål<sup>1</sup> innenfor gul støysone kan utvides, påbygges og bruksendres under følgende vilkår:

- a. Tiltaket fører ikke til ny boenhet, med mindre vilkår i §9.3.4.1 -ny bebyggelse- er oppfylt. For sekundær boenhet stilles samme støykrav som for tilhørende hovedbruksenhet.
- b. Nye soverom skal ha vindu mot stille side (*støynivå opp til  $L_{den}$  55 dB utenfor vindu*)
- c. Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utvendige støykilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i 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 bruksformål<sup>1</sup> eller opprettelse av ny grunneiendom til slikt formål, kan ikke finne sted i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

#### **9.3.5.2 Eksisterende bebyggelse**

Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål<sup>1</sup> innenfor rød støysonen kan ikke gjenoppbygges, utvides, bruksendres eller påbygges. Etablering av nye boenheter er ikke tillatt.

#### **9.3.5.3 Avviksområder for støy**

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

- a. Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.<sup>2</sup>

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

### **9.3.6 Støyfaglig utredning**

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

### **9.3.7 Støy i bygge- og anleggsfasen**

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

*Opplysning:*

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

## 10. Natur, landskap og grønnstruktur

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

#### 10.1.1 Arealer for masseforvaltning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 10.6 Vassdrag<sup>1</sup> (bekk, elv, dam og liknende) (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

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

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

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

#### **10.6.1 Byggegrense mot vassdrag:**

Der det langs vassdrag<sup>1</sup> ikke er definert hensynssone, gjelder følgende byggegrense mot vassdrag:

- a. Minste avstand 30 meter i områder avsatt til LNF
- b. Minste avstand 20 meter i områder avsatt til byggeformål<sup>2</sup> og blågrønnstruktur.

Der det er fastsatt byggegrense langs vassdrag i vedtatt reguleringsplan gjelder denne. Der det ikke er fastsatt byggegrense mot vassdrag i gjeldende reguleringsplaner tilsvarer byggegrensen avgrensingen av hensynssone Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560\_1.

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

- a. Tiltak på eksisterende bygg som ikke medfører økning i BYA, utvidelse eller plassering nærmere vassdrag.
- b. Vedlikehold av eksisterende og godkjent; anlegg, teknisk infrastruktur og vei,
- c. Vedlikehold av eksisterende stier, og varsom tilrettelegging for natur opplevelser og friluftsliv.
- d. Byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget<sup>1</sup>, herunder også vedlikehold av eksisterende dammer, broer, flom- og erosjonssikring.

#### **10.6.2 Vegetasjonsbelte:**

Innenfor hensynssone H560\_1 skal det langs vassdragene<sup>1</sup> opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte hvor vegetasjon skal bevares på minst 20 meter i områder avsatt til LNF og 10 meter i områder avsatt til byggeformål<sup>2</sup> og blågrønnstruktur, med mindre annet følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

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

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

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

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

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

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

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

- a. Tiltak for tilrettelegging av offentlige; friområder, parker, kyststi, turstier, sanitæranlegg og HC-parkering, til allmenn ferdsel og bruk.
- b. Påfylling av stedegen sandtype<sup>2</sup> på eksisterende offentlig sandstrand.
- c. Regulert småbåthavn i tråd med bestemmelse 19.2
- d. Regulert brygge eller molo i tråd med bestemmelse 10.8.1.
- e. Gjenoppføring/reparasjon av tidligere godkjent brygge i tråd med bestemmelse 10.8.2.
- f. Nyetablering, vedlikehold, flytting og fjerning av offentlige anlegg til navigasjonsmessig bruk.

- g. Offentlig godkjente vann- og avløpsanlegg, forutsatt at disse ikke medfører søknadspliktige terrengendringer.
- h. Tilbygg på inntil 8m<sup>2</sup> for sanitæranlegg når følgende vilkår er oppfylt:
- 1) Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg, og
  - 2) det kan dokumenteres at sanitæranlegg ikke kan integreres i eksisterende bebyggelse, og
  - 3) tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, i retning bort fra sjø, og
  - 4) tilbygget har materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.

Nærmere sjø enn angitt byggegrense er det ikke tillat å fjerne vegetasjon, utenom normal skjøtsel. Verdifulle trær<sup>1</sup> skal bevares.

*Opplysning:*

1. Se tillegg 4, definisjon av Verdifulle trær.

2. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

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

### **10.8.1 Regulerte brygger**

Oppføring av nye brygger og lignende tiltak tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 11.09.1993. I områder som omfattes av reguleringsplaner som åpner for oppføring av brygger og lignende gjelder følgende:

- a. Det tillates én fastbrygge på maks 10 m<sup>2</sup> per eiendom med strandlinje.
- b. Fastbrygger som oppføres langsetter sjøkanten skal ikke ta opp mer enn 6 meter av strandlinjen.
- c. Der hvor det er langgrunt tillates i tillegg flytebrygge ut til sjødybde på 1,5 meter middelvannstand. Lengden på flytebryggen må ikke overstige 10 meter inkludert landgang, og bredden skal være maksimalt 2,4 meter.
- d. Fastbrygger skal som hovedregel bygges som pelebrygge eller utkraget brygge.
- e. Sprengningsarbeider tillates ikke
- f. Støping i sjøbunn i form av tett konstruksjon/bølgebryter tillates ikke.
- g. Molo, steinfillinger og andre bunnmurte brygger er ikke tillatt, annet enn der det følger av reguleringsplan.
- h. Utriggere tillates ikke.
- i. Det er ikke tillatt å etablere rekkverk/levegger, lyssetting, flaggstenger eller andre privatiserende elementer på eller ved bryggen.

Bestemmelsen gjelder ikke regulert felles bryggeanlegg eller småbåthavn.

### **10.8.2 Etablerte brygger**

Endring, riving og gjenoppføring av lovlig etablert brygge er tillatt på følgende vilkår:

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

### **10.8.3 Sandstrender**

Det tillates ikke etablering av kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype<sup>1</sup>, hverken på land eller i sjø. Tiltak i sjø krever tillatelse fra statsforvalteren.

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

1. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

## 11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø

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

#### 11.1.1 Ved nye tiltak og regulering

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

#### 11.1.2 Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi

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

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

For bebyggelse med høy verneverdi gjelder følgende:

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

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

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

#### 11.1.4 Kulturminne som sekundær boenhet

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

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

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

#### 11.1.5 Ved søknad om riving av kulturminne<sup>2</sup>

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

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

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

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

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

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

## **BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL**

### **12. Fellesbestemmelser til arealformål**

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

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

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

##### **12.2.1 Plassering og terrenginngrep**

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

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

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

##### **12.2.2 Andel grøntareal**

Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, skal områder avsatt til byggeformål, utenom sentrumsformål, ha en andel grøntareal<sup>1</sup> på bakkenivå som er minimum 30 % av netto tomteareal.

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

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

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

### **12.3.1 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA)**

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

### **12.3.2 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal lekeareal (MUA)**

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

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

### **12.4.1 Byggegrense mot kjørevei**

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

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

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

### **12.4.2 Byggegrense mot gang og sykkelvei**

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

- a. 15 meter i LNFR-områder
- b. 7 meter i andre områder

Avstand måles fra midtlinjen i gang og sykkelveien.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a. Nettstasjoner tillates oppført i områder avsatt til byggeformål<sup>1</sup>, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt i LNF-områder i forbindelse med fremføring av strøm til eksisterende og godkjent bebyggelse.
- b. Nettstasjoner tillates ikke oppført på områder avsatt til uteoppholdsareal (lekeplass) eller innenfor hensynsone for Naturmiljø (H560\_1-3), hensynssone nedslagsfelt drikkevann (H110) Faresone Flom (H320), faresone ras og skred (H310) eller båndleggingssone H720, H730 og H735.
- c. Nettstasjon tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse.
- d. Nettstasjonen skal i utforming og plassering tilpasses omgivelsene, ved plassering innenfor hensynssone kulturmiljø (H570\_1-4) skal utforming og plassering avklares med kommunens byggesaksavdeling (kulturminnegruppe).
- e. Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, og inntil 2 meter fra eiendomsgrense og regulert vei.
- f. Nettstasjoner skal ikke komme i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel.
- g. Nettstasjoner skal ha minimum 5 meter avstand fra annen bebyggelse.

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

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

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

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

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

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

## **13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse**

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

Utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter tillates kun i prioriterte vekstområder<sup>1</sup>, eller på arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse på kommuneplanens arealplankart, med mindre annet fremgår av reguleringsplan.

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

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

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

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

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

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

Sekundær boenhet<sup>1</sup> tillates kun i tilknytning til enebolig og skal være integrert i hovedbruksenheten, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, eller i bestemmelser 14.3, 14.4 og 14.5, jf. 11.1.4.

Maksimal størrelse på sekundær boenhet er 60 m<sup>2</sup> BRA per tomt + bodareal på inntil 5 m<sup>2</sup> BRA, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan. Overbygget parkering for sekundær boenhet inngår ikke i maksimal størrelse.

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

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

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

#### **13.4.1 Støttemur og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense.**

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

- 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.

### **13.4.2 Mindre tiltak og bygg unntatt søknadsplikt, utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom<sup>1</sup>**

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre tiltak jf. pbl § 20.5 og byggesaksforskriften (SAK 10) § 4.1 plassert utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom<sup>1</sup>, forutsatt at:

- a. Tiltaket plasseres minst 1 meter fra nabogrensen, avstandskravet gjelder ikke for grannegjerde på inntil 1,5 meter høyde, eller levegg på inntil 1,8 meter høyde og 5 meter lengde.
- b. Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m<sup>2</sup> BYA og BRA.
- c. Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
- d. Bygning kan ikke inneholde rom for varig opphold.

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

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

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

#### **13.5.1 Frittliggende garasje eller uthus o.l.**

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

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

#### **13.5.2 Avfallshus**

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

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

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

## 14. Bestemmelser til småhusområder

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

#### 14.1.1 Type bebyggelse:

Boligkategorier fremgår av arealplankartet. Innenfor boligområder angitt som, boligkategori *generelle boligområder* (GB), *spesielle boligområder* (SB), og *boligområder innenfor 100 metersbeltet langs sjø*<sup>1</sup> (GBS) tillates kun frittliggende småhusbebyggelse som angitt i bestemmelsene nedenfor.

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

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:

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

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

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

### 14.2 MUA krav (minste uteoppholdsareal) for frittliggende småhusbebyggelse

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

- a. Eneboliger skal ha minimum 200m<sup>2</sup> uteoppholdsareal hvorav minimum 75 m<sup>2</sup> skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 4 meter.
- b. Tomannsboliger skal ha minimum 150 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per hovedbruksenhet hvorav minimum 75 m<sup>2</sup> skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 3 meter.
- c. Sekundærboenhet skal ha minimum 12 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal som skal være sammenhengende og i direkte tilknytning til boenheten.

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

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

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

### **14.3.1 Boenheter<sup>1</sup>**

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter<sup>1</sup>, tillates disse områdene bebygget med to boenheter<sup>1</sup>. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundær<sup>2</sup> boenhet eller én tomannsbolig.

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

### **14.3.2 Utnyttelse**

I boligområder avsatt som boligkategori GB skal BYA ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550\_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 20 %.

I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasje plasser medtas med 18 m<sup>2</sup> pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnormen, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Følgende planer gjelder fortsatt mht. utnyttelse:

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

### **14.3.3 Høyder**

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

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

Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

### **14.3.4 Tak**

Alle takformer og møneretninger tillates, også der annet er bestemt i reguleringsplan.

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbehus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:

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

Takterrasser<sup>4</sup> tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter. For takterrasser<sup>4</sup> høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

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

### **14.3.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger**

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

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

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

#### **14.3.6 Parkering**

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

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

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet.

2. Se bestemmelse 13.3 Sekundær boenhet.

3. Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.

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

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

#### **14.4.1 Tilpasning til eksisterende bebyggelse**

Plassering av ny bebyggelse skal følge eksisterende bebyggelsesstruktur<sup>4</sup>. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området i byggestil, utforming, materialbruk, farge, skala og form.

#### **14.4.2 Boenheter<sup>1</sup>**

I områder som er regulert til frittliggende boliger og der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter, tillates én frittliggende enebolig og én integrert sekundær<sup>2</sup> boenhet.

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

#### **14.4.3 Utnyttelse**

I boligområder avsatt som boligkategori SB skal BYA ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyrer denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550\_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 15 %.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m<sup>2</sup> pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m<sup>2</sup> BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt BYA.

#### **14.4.4 Høyder**

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

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

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

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

#### **14.4.5 Garasje bod, uthus og andre lignende bygninger**

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

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

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

Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m<sup>2</sup> BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligens hovedvolum (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

#### **14.4.6 Parkering**

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, gjelder bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.<sup>3</sup> Innenfor planer som tillater garasje på 35 m<sup>2</sup> BYA tillates denne oppført på 36 m<sup>2</sup> BYA.

#### **14.4.7 Tak**

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

*Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner.*

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

## **14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet langs sjø<sup>4</sup>(felt GBS) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)**

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

### **14.5.1 Boenheter<sup>1</sup>**

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter<sup>1</sup>, tillates disse områdene bebygget med én frittliggende enebolig per fradelt tomt. Én integrert sekundær<sup>2</sup> boenhet tillates på tomter over 1200m<sup>2</sup>.

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

### **14.5.2 Utnyttelse**

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

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m<sup>2</sup> pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m<sup>2</sup>-BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt %- BYA.

### **14.5.3 Høyde**

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

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

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

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

### **14.5.4 Tak**

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

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

Takterrasser<sup>3</sup> tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter.

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

- a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5m fra gavlvegg.
- b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 m<sup>2</sup>

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

#### 14.5.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

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

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

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

Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m<sup>2</sup> BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

#### 14.5.6 Parkering

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

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

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

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

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

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

##### 15.1.1 Byggeformål BA1

Innenfor BA1 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet. Eksisterende detaljhandelsvirksomhet kan opprettholdes.

##### 15.1.1.1 Byggeformål BA1.1 (Føyka)

Det tillates bruk etter 15.1.1 Minimum 50% av Føyka-området (regulert delfelt I, II og IV) skal være fri for bebyggelse og tilrettelagt for rekreasjon og fysisk aktivitet.

##### 15.1.2 Byggeformål BA2

Innenfor BA2 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet, samt arealer for plasskrevende varehandel.<sup>1</sup>

##### 15.1.3 Byggeformål BA3

Innenfor BA3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet.

#### **15.1.4 Byggeformål BA4**

Innenfor BA4 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.

##### **15.1.4.1 Byggeformål BA4.1 Sosiale boformer (felt SL14, felt ÅN3)**

Innenfor BA4.1 kan det etableres offentlig eller privat tjenesteyting som omfatter boliger med sosiale boformer for eldre, eller personer med nedsatt funksjonsevne.

Øvre Hagen gård, felt ÅN3, tillates bygget om til boliger innenfor eksisterende bebyggelse.

Gårdstunet skal opprettholdes og anlegget tilpasses kulturlandskapet.

Eksisterende terreng og vegetasjon skal inngå som et aktivum i bofelleskapet.

Nødvendige tiltak skal iverksettes slik at tilstøtende landbruksarealer skjermes og landbruksdrift kan pågå uforstyrret.

##### **15.1.4.2 Byggeformål BA4.2 (Blakstad sykehus og Vettre)**

Innenfor BA4.2 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.<sup>2</sup>

Ved ny regulering av Vettre hotell, skal det inn mot Løkenesskogen naturreservat avsettes en buffersone som sikrer naturmangfold, landskap og avrenning i naturreservatet.

##### **15.1.4.3 Byggeformål BA4.3 (Tronstad)**

Innenfor BA4.3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, herunder museumsvirksomhet.

*Opplysning:*

1. *Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel*
2. *Se rekkefølgekrav i bestemmelse 3.1.3.c*

## 16. Bestemmelser til andre byggeområder

### 16.1 Fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 3, 5 og 6)

#### 16.1.1 Grunneiendom

I områder avsatt til fritidsbebyggelse eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF er oppdeling av eksisterende grunneiendom ikke tillatt.

#### 16.1.2 Fritidsbebyggelse utenfor 100 metersbeltet langs sjø<sup>1</sup>

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, tillates oppføring av én fritidsbolig på eksisterende ubebygget tomt og utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til fritidsbebyggelse utenfor 100-meterbeltet langs sjøen, eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF. Tillatelse kan gis under følgende forutsetninger:

##### a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsanlegg.

##### b. Utnyttelse og parkering

Utvidelse av eksisterende fritidsbolig kan ikke medføre opprettelse av ny boenhet på tomten. Grad av utnytting skal ikke overskride %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal overskrider ikke 125 m<sup>2</sup>.

Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m<sup>2</sup> pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

##### c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

##### d. Utebelysning

Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

##### e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

#### 16.1.3 Fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrensen mot sjø<sup>1</sup>

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan tillates kun tilbygg på inntil 15 m<sup>2</sup> på eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF og fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrense mot sjø, dersom følgende er oppfylt:

- Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg.
- Samlet BYA på tomten overskrider ikke 125 m<sup>2</sup> inkludert tilbygget.
- Tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, og i retning bort fra sjø.
- Eksisterende bebyggelse og tilbygg skal ha materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.
- Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.
- Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

*Opplysning: Se bestemmelse 2.2 Unntak fra plankrav, og bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø*

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

## **16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBF) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3 og 5)**

Innenfor KBF tillates bolig- og fritidsbebyggelse. Fritidsbebyggelse i tråd med reguleringsplan/bestemmelsene i punkt 16.1, og boligbebyggelse i tråd med reguleringsplan.

### **16.2.1 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig**

Innenfor KBF kan eksisterende fritidsbolig bruksendres til helårsbolig, under følgende forutsetninger:

- a. Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- b. Boligen har opparbeidet adkomst i tråd med den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm, eller i henhold til regulert standard.
- c. Det er opparbeidet trygg skolevei<sup>3</sup> med maksimal gangavstand på 4 km til barneskole eller etablert skoleskysstilbud.
- d. Boligen har renovasjonsløsning i henhold til enhver tid gjeldene forskrift om renovasjon.<sup>2</sup>

For Brønnøya gjelder i tillegg kravene i punkt 16.2.2.

### **16.2.2 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig, og andre tiltak på Brønnøya**

Det skal utarbeides en samlet reguleringsplan for Brønnøya, i tråd med 2.6.4. Det tillates ikke bruksendringer til boliger eller andre tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor kartlagte naturtyper, før ny reguleringsplan er vedtatt, jf. 2.6.4.

Ikke bebygde tomter kan kun bebygges med fritidsbolig.

Ny reguleringsplan kan åpne for at eksisterende fritidsbolig innenfor området avsatt som KBF kan bruksendres til helårsbolig under følgende tillegg til 16.2.1:

- Hensynet til naturverdier skal sikres.
- Utnyttelsen for boliger og fritidsboliger skal være lik, inntil 70 m<sup>2</sup> BRA og med et frittliggende uthus på inntil 15 m<sup>2</sup> BYA.
- Utsprenging av kjellere tillates ikke.

### **16.2.3 Veier og stier på Brønnøya**

Veienes og stienes nåværende standard forutsettes opprettholdt.

*Opplysning: Se bestemmelse 16.1 om fritidsbebyggelse.*

1. *Se Forskrift om renovasjon, Asker kommune*
2. *Se tillegg 4, definisjon av trygg skolevei*

## **16.3 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 5 og 8)**

I områder avsatt til sentrumsformål skal himlingshøyde i bebyggelsens første etasje langs strøksgater<sup>1</sup> ha høyde minimum 4,5 meter, og arealbruken skal være utadvendt.

Gater (kommunal vei og fylkesvei) gjennom sentrumsformål (jf. temakart areal og transport) skal primært utformes med gatepreg og inkludere gode løsninger for busstransport, samt separate anlegg for syklist og fotgjengere. Det skal legges særskilt vekt på trafikksikre løsninger for fotgjengere.

Utbygging skal tilpasses de ulike tettstedenes særpreg og identitet. Type bebyggelse og tjenester som skal planlegges skal drøftes med aktører i lokalsamfunnene. Nye planer skal utformes i nært samarbeid med lokalmiljøene i tettstedet.

*Opplysning: Se bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, punkt 9.3.5.3 Avviksområde for støy.*

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

## **16.4 Næringsbebyggelse ( NA, NB, NC, ND, NE) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)**

### **16.4.1 Næringsformål NA1**

Innenfor næringsbebyggelse NA1 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet detaljhandel og større kontorvirksomheter.

### **16.4.2 Næringsformål NA2**

Innenfor næringsbebyggelse NA2 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

#### **16.4.1.2 Helse-næring NA2.1**

Innenfor næringsbebyggelse NA2.1 kan det etableres arbeidsintensive helserelaterte virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

### **16.4.3 Næringsformål NB1**

Innenfor næringsbebyggelse NB1 kan det kun etableres transportbedrifter, verksteder, lagerhaller, bygg- og anleggsvirksomheter, ikke-støyende industrivirksomheter samt plasskrevende varehandel.<sup>1</sup>

### **16.4.4 Næringsformål NB2**

Innenfor næringsbebyggelse NB2 kan det kun etableres verksteder, transportbedrifter, lagerhaller og Samleterminal, bygg- og anleggsvirksomheter, samt ikke-støyende industrivirksomheter.

#### **16.4.4.1 Kystkultursenter NB2.1**

Innenfor område avsatt som NB2.1 på Nærsnes kan det i tillegg til virksomhet nevnt i NB2 også etableres kystkultursenter.

### **16.4.5 Næringsformål NC**

Innenfor næringsbebyggelse NC kan det kun etableres industrivirksomheter.

### **16.4.6 Næringsformål ND**

Innenfor næringsbebyggelse ND kan det etableres virksomheter som legger til rette for reiseliv, som hotell og servering og annen næringsvirksomhet.

### **16.4.7 Næringsformål NE**

Innenfor næringsbebyggelse NE kan det etableres industrielle aktiviteter, aktiviteter for bevaring og formidling av områdets kulturelle og industrielle historie, kontorer og andre egnede næringsaktiviteter i sammenheng med dette.

*Opplysning: Se også bestemmelse 10.1 og 2.4, og R 10.1.*

*1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel*

## **16.5 Andre typer anlegg (ATA) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)**

### **16.5.1 Byggeformål ATA1**

Innenfor ATA1 tillates uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser. Mottak og deponi av masser, og eventuelle bygningsmessige tiltak, skal ikke vanskeliggjøre framtidig utvinning av mineralske ressurser innenfor området.

#### **16.5.1.1 Byggeformål ATA1.2 Follestad**

Området kan brukes i tråd med 16.5.1. I tillegg kan området benyttes til idrettsformål.

#### **16.5.1.2 Byggeformål ATA1.3 Stokkeråsen**

Innenfor ATA1.3 kan det deponeres snø, under forutsetning av at området reguleres. Snødeponi må omsøkes og være i tråd med forurensingsloven.

#### **16.5.2 Byggeformål ATA2**

Innenfor ATA2 kan det tillates mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser.

#### **16.5.3 Byggeformål ATA3**

ATA3 er avsatt til areal for transformatorstasjoner.

#### **16.5.4 Byggeformål ATA4**

ATA4 er avsatt til areal for infrastrukturanlegg.

*Opplysning: se også bestemmelse 10.1*

### **16.6 Fritids og turistformål (FC og FT) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3 og 5)**

#### **16.6.1 Fritidsbebyggelse FC (Ramton, Solbergstøa, Knattvoldstranda og Rødtangen)**

Innenfor FC tillates campingplass med tilhørende service.

#### **16.6.2 Fritidsbebyggelse FT (Verpen)**

Innenfor FT tillates utleiehytter og annen turistnæring.

### **16.7 Idrettsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3, 5 og 6)**

#### **16.7.1 Avgrunnsdalen**

Området kan tillates benyttet til skyteanlegg med tilknyttede aktiviteter. Området skal være åpent for allmenheten når anlegget ikke er i aktiv bruk.

#### **16.7.2 Vardåsen**

Innenfor området kan det etableres idrettsanlegg under forutsetning av at:

- a. Området reguleres
- b. Eksisterende stier ivaretas i reguleringsplan.
- c. Det ikke foretas inngrep i Barlindbekken
- d. Kartlagte naturtyper i området sikres mot inngrep gjennom reguleringsplan.

### **16.8 Råstoffutvinning (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3, 5 og 6)**

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

## **17. Grønnstruktur**

### **17.1 Grønnstruktur (pbl. §§ 11-7, nr. 3, 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10)**

Innenfor område for grønnstruktur (også vist med Sosi-kode 3002 Blå/grønnstruktur i arealplankartet) skal vegetasjon bevares på en måte som sikrer sammenhengende grønnstruktur og grønne lunger. Det tillates skånsom tilrettelegging for turstier (traseer for ferdsel til fots med bruksbredde på inntil 1,5 meter), naturlekeplasser og friluftsliv, samt lettere, nødvendig skjøtsel av vegetasjon. Terrengendringer er ikke tillatt.

### **17.2 Friområder (pbl. §§ 11-7, nr. 3 og 11-9, nr. 6)**

Innenfor friområder tillates tiltak som styrker allmenhetens bruk av området for natur- og friluftssopplevelser.

## 18. Landbruks-, natur og friluftsmål (LNFR)

### 18.1 Fellesbestemmelser LNFR- områder (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

I områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk<sup>1</sup> (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNFR-spredd bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse<sup>2</sup>, gjelder følgende:

#### 18.1.1 Nye bygninger og tiltak i LNFR områder

Oppføring av nye frittliggende bygninger, andre konstruksjoner og anlegg, eller massedeponier, som ikke er ledd i stedbunden næring (ref. H-2401 "Gården som ressurs") er ikke tillatt. Det samme gjelder oppdeling av eksisterende grunneiendom til formål som ikke er ledd i stedbunden næring. Unntak følger av bestemmelser 18.2, 18.3 og 18.4 nedenfor.

Oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg tillates ikke på dyrket eller dyrkbar mark, eller i områder med produktiv skog eller myr, med mindre annet følger av jordloven.

Nye tiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som allé beplantning, tuntrær og andre karakteristiske enkelt trær, åkrer, slåtteenger, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier, tufter, andre spor etter eldre bosetning og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

#### 18.1.2 Etablering av adkomst og avkjørsel

Nye adkomster og adkomst til nye eiendommer skal godkjennes av veieier.

#### 18.1.3 Nedslagsfelt drikkevann<sup>3</sup>

Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse til tiltak innenfor nedslagsfeltet. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssone H110, skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Det skal sendes inn hogstmelding ved hogst innenfor nedslagsfeltet/sikringssonen. Ved landbrukstiltak som berører sikringssone H110, herunder maskinell hogst/planting skal det innhentes uttalelse fra vannverkseier.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, i tråd med klausuleringsbestemmelser eller etter annet lovverk. Bestemmelsen gjelder ikke for Brjør vann med tilhørende nedslagsfelt.

#### 18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder (Røyken næringspark felt D)

Områdene er avsatt som LNF og landskapet skal reetableres/tilbakeføres. Områdene kan gjenfylles for å tilpasse tilstøtende områder, beplantes med stedegen vegetasjon, og tilrettelegges for friluftsliv. Tiltak for slik reetablering er unntatt fra det generelle byggeforbudet i 18.1.1

*Opplysning:*

1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
2. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.
3. Se bestemmelse 21.1 om hensynssone drikkevann, og 19.4 om vern av sjø og vassdrag (Drikkevann)

## **18.2 LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk<sup>1</sup> (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)**

### **18.2.1 Eksisterende boligbebyggelse**

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk, under følgende forutsetninger:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b,c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

- a. Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- b. Grad av utnytting for boligbebyggelsen skal ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 300m<sup>2</sup> BYA.
- c. eksisterende uthus på under 50 m<sup>2</sup> (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
- d. Krav til biloppstillingsplasser utover garasje plasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
- e. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasje plasser medtas med 18 m<sup>2</sup> pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.
- f. Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til gjeldende vei- og gatenorm<sup>2</sup>.
- g. Nye tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluft- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

Bestemmelsen gjelder ikke for tomter med areal på inntil 2000m<sup>2</sup> som er bebygget med bolighus, rammen for utvidelse av slik bebyggelse følger av bestemmelse 18.3.1.

### **18.2.2 Terrengendringer og deponering av masser**

Større terrengendringer som utfylling, oppbevaring utover 300m<sup>3</sup> eller uttak av masser som ikke inngår i «gården som ressurs» må følge av reguleringsplan. Krav om reguleringsplan gjelder ikke terrengendringer som er unntatt søknadsplikt etter pbl. § 20-5.

Mindre justering av eksisterende fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeiter med mindre utfylling av rene masser (maks 10000m<sup>3</sup>) for å forbedre dyrkingsforhold og øke dyrket areal på dårlig arrondert jord tillates også uten reguleringsplan. Søknad sendes til landbrukskontoret.

*Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6; 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.*

1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
2. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

## **18.3 LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse(pbl. §§ 11-7,nr. 5, 11-9 nr. 3, 5 og 6, og 11-11, nr. 2)**

### **18.3.1 Eksisterende boligbebyggelse**

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse, og for tomter på under 2000m<sup>2</sup> beliggende i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b,c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

#### **a. Vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

#### **b. Utnyttelse**

1. Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 200m<sup>2</sup> BYA.
2. Eksisterende uthus på under 50 m<sup>2</sup> (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
3. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
4. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m<sup>2</sup> pr. plass, jf. jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

#### **c. Boenheter**

Tomten kan inneholde inntil én hovedbruksenhet, samt én integrert sekundær boenhet på inntil 60 m<sup>2</sup> BRA + bodareal på inntil 5m<sup>2</sup> BRA, og garasje. Areal til overbygget parkering medregnes i maksimal størrelse av sekundær boenhet.

#### **d. Uteoppholdsareal**

1. Uteoppholdsareal for hovedbruksenhet skal være minimum 200 m<sup>2</sup>, hvorav minimum 75 m<sup>2</sup> skal være sammenhengende areal.
2. Uteoppholdsareal for sekundær boenhet skal være minimum 30 m<sup>2</sup>
3. Uteoppholdsareal skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstillende nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
4. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3.
5. Areal avsatt til kjøring, parkering, renovasjon og lignende skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

#### **e. Parkering**

Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

#### **f. Høyder**

1. Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
2. Garasjer tillates med gesimshøyde inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 4,5 meter.
3. Garasje/uthus skal være tilpasset hovedhuset.
4. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
5. Bebyggelse på gårdstun skal tilpasses tunstruktur og øvrig bebyggelse.

#### **g. Terrenginngrep**

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

#### **h. Plassering av tiltak**

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluft- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

### 18.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse

Det tillates ikke nye fritidsboliger i LNF områder med spredt bebyggelse. Eksisterende fritidsboliger kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4- og 20-5 under følgende forutsetninger:

#### a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

#### b. Utnyttelse og parkering

1. Utvidelse av eksisterende fritidsbolig ikke medfører opprettelse av ny boenhet på tomten.
2. Grad av utnyttning ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal ikke overstige 125 m<sup>2</sup>.
3. Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m<sup>2</sup> pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

#### c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

#### d. Utebelysning

Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

#### e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

#### f. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluft- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

### 18.3.3 Bruksendring

Eksisterende fritidsbolig kan bruksendres til helårsbolig under de forutsetninger som følger av bestemmelse 16.2.1 Felt KBF.

*Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.*

*1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.*

*2. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.*

### 18.4 LNFR- areal for spredt næringsbebyggelse – LNFN Rødbysætra (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 11-11, nr. 2)

Innenfor området avsatt til LNF spredt næringsbebyggelse felt LNFN Rødbysætra tillates næringstiltak knyttet til naturopplevelser, undervisning og overnatting. Slike tiltak omfattes ikke av det generelle byggeforbudet i 18.1. Før området inngår i reguleringsplan kan samlet BYA på eiendommen ikke overstige 700 m<sup>2</sup>, hvor av 200 m<sup>2</sup> skal være biloppstillingsplass.

*Opplysning:*

*1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.*

## 19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

### 19.1 Farled (hoved- og biled) (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

I farled er det ikke tillatt med tiltak eller inngrep som vanskeliggjør for, eller kommer i konflikt med, bruken som farled.

*Opplysning: Forbudet gjelder bl.a. tiltak som bøyer og dumping av masse eller gjenstander. Søknad om tiltak skal behandles av Kystverket etter havne- og farvannsloven.*

#### **19.2 Småbåthavn (jf. pbl. §§ 11-7, nr. 6, 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)**

Innenfor område avsatt til småbåthavn med tilhørende strandsone er det tillatt med reparasjon/vedlikehold på eksisterende godkjente bygninger og anlegg, forutsatt at dette ikke medfører utvidelse eller endring.

Det tillates riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring. Småbåthavners land- og bryggeanlegg skal være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

Etablering av småbåthavn tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

*Opplysning: Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø, og 2.1 krav om reguleringsplan.*

#### **19.3 Friluftsområde i sjø (pbl. §§ 11-7, nr. 6 og 11-11, nr. 3 og 5)**

Innenfor området avsatt til friluftsområde i sjø tillates tilrettelegging for allmenhetens bruk av området.

#### **19.4 Drikkevann (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)**

Det er følgende drikkevannskilder i Asker kommune:

Setervannet, Sandungen, Striglevann og Husebyvannet. Bjørvann er krisevannkilde.

Drikkevannskildene er gitt arealformål drikkevann i arealplankartet, og nedslagsfeltet for de aktuelle vannene er merket med sikringszone H110 nedslagsfelt drikkevann, med tilhørende bestemmelser i 21.1 og 18.1.3.

## **BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER**

### **20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø**

#### **20.1 Hensynssone landskap (villalandskap), H550 (pbl. §§ 11-8, c og 11-9, nr. 5 og 6)**

For områder med hensynssone villalandskap (H550\_2) fremgår utnyttelsesgrad av bestemmelse 14.3.2 og 14.4.3.

#### **20.2 Hensynssone bevaring naturmiljø, H560 (pbl. §§ 11-8, bokstav c og 11-9, nr. 5 og 6)**

##### **20.2.1 Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560\_1**

Innenfor hensynssone H560\_1 tillates ikke tiltak som forringer miljøkvaliteten i sjø og vassdrag, jf. bestemmelse 10.6. Til byggesøknad skal det dokumenteres at tiltaket ikke reduserer miljøtilstanden i sjø og vassdrag, og eventuelt redegjøres for hvilke avbøtende tiltak som må gjennomføres.

##### **20.2.2 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560\_2**

Innenfor hensynssonen H560\_2 skal naturområder og naturtyper av høy verdi ivaretas og sikres mot inngrep. Vegetasjon skal bevares.

Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssonen H560\_2, skal en fagkyndig biolog kartlegge naturverdier og vurdere eventuelle avbøtende tiltak og eventuelle avbøtende tiltak skal sikres gjennomført. Dette gjelder ikke for reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2010.

##### **20.2.3 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560\_3**

Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Naturmangfoldloven og kartlagte naturtyper etter NiN- registreringer skal bevares og sikres

gjennom fremtidig planlegging/regulering. I ny reguleringsplan for Brønnøya skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres. Områder med naturtyper skal sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Skjøtsel på og bekjempelse av fremmede arter må sikres gjennom bestemmelser ved regulering. Det skal også innarbeides i reguleringsbestemmelser at rigg- og anleggsområder ikke tillates i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres, jf. oppdatert temakart - natur i Asker kommunes kartbase (Asker-kart) og Miljødirektoratets kartdatabase;

<https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/naturbase/>

Opplysning: Se bestemmelse 10.5 Naturmangfold om krav til naturtypekartlegging og R 20.2 om kartgrunnlag.

1. Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.

### **20.3 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570 (§ 11-8, bokstav c)**

#### **20.3.1 Bevaring kulturmiljø H570\_1**

I bevaring kulturmiljø H570\_1 skal nye tiltak tilpasses eksisterende kulturmiljø og landskap. Verneverdig bebyggelse, spor etter tradisjonell landbruksdrift, og andre kulturminner skal søkes bevart. Trerekker og verdifulle trær<sup>1</sup> skal bevares.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

Ferdsel som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet er ikke tillatt.

Første ledd, første setning gjelder ikke for tiltak som omfatter jernbaneteknisk infrastruktur.

#### **20.3.2 Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570\_3**

Innenfor området Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570\_3 gjelder følgende:

- Stedets egenart og særpregede kulturmiljø skal opprettholdes.
- Alle tiltak innenfor hensynssonen skal ta hensyn til kulturmiljøet, herunder dynamittfabrikken, de verneverdige bolighusene og Kongsdelene kirke.
- Alle bolighus med tilhørende uthus bør bevares.
- Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at det er tatt et helhetlig hensyn til kulturmiljøet. Kommunen skal innhente uttalelse fra Viken fylkeskommune.

#### **20.3.4 Hensynssone historisk veifar H570\_4**

Veifarene skal bevares. Ved skogsdrift og andre tiltak skal veifarene sikres mot skade innenfor hensynssonen. Veifarene skal ryddes, holdes åpne, og være tilgjengelig for ferdsel.

Opplysning: 1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

## **21. Hensynssoner fare og sikring**

### **21.1 Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann, H110 (pbl. § 11-8, bokstav a, § 11-11 nr. 6)**

#### **21.1.1. Forbud mot tiltak**

Innenfor sikringssonen tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd, unntatt tiltak på eksisterende bygninger. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse innenfor nedslagsfeltet. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssonen skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder klausuleringsavtaler. Forbudet i første ledd, første setning, gjelder ikke landbrukstiltak, slike tiltak innenfor nedslagsfeltet reguleres av bestemmelse 18.1.3.

#### **21.1.2 Forbud mot ferdsel og aktiviteter ved drikkevannkildene<sup>1</sup>:**

Innenfor sikringssonen er det forbudt med all ferdsel og aktiviteter som kan medføre at drikkevannet blir forurenset. Følgende er uansett ikke tillatt:

- a. All ferdsel på og i vannet/drikkevannskilden, herunder også bading, vading, skøyter, båt, kajakk etc. (Forbudet gjelder også husdyr.)
- b. Fisking, pilking etc.
- c. Vasking av gjenstander
- d. Slå leir/raste (telt, hengekøye, brenne bål, campingvogn mv.) nærmere vannkanten enn 50 meter.
- e. Etterlate seg søppel/avfall
- f. Riding nærmere vannkanten enn 100 meter
- g. Utslipp av helseskadelige vesker og stoffer (fra f.eks. maskiner, biler, campingvogner eller lignende, ved vask, reparasjon, oljeskift etc.)

Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt. Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder bruk av båt i forbindelse med oppsyn av drikkevannskilden. Forbudet gjelder for arealformålene LNFR, LNFR-spredd bebyggelse og vern av sjø og vassdrag(drikkevann).

Første ledd, punkt a-d og f, gjelder ikke for Brjørsvann med tilhørende nedslagsfelt.

*Opplysning:*

*1. Drikkevannskildene er gitt arealformålet Vern av sjø og vassdrag, hvilke av vannene innenfor hensynssonen som er drikkevannskilder fremgår av bestemmelse 19.4.*

## **21.2 Sikringssone tiltak under terrengnivå, H190\_1 (pbl. § 11-8, bokstav a)**

### **21.2.1 Veitunell**

Innenfor sikringssone for tiltak under terrengnivå, H190, gjelder bestemmelser i gjeldende kommunedelplan sin helhet (E18 og E134).

### **21.2.2 Jernbanetunnel**

Innenfor sikringssone Jernbanetunnel, H190, kan det ikke foretas boring uten positiv uttalelse fra Bane Nor.

## **21.3 Faresone flom, H320 (pbl. § 11-8, bokstav a)**

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor området angitt som faresone flom (H320) skal det foretas redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

## **21.4 Faresone ras og skred (kvikkleire), H310 (pbl. § 11-8, bokstav a)**

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone ras og skred (kvikkleire) (H310) skal det foretas og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

*Opplysning: Se byggeteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom, med tilhørende veiledninger)*

## **21.5 Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler), H370 (pbl. § 11-8, bokstav a)**

### **21.5.1 Faresone H370\_1**

Innenfor områder angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370\_1 tillates ikke ny bebyggelse og anlegg. Anleggsarbeid og tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

### **21.5.2 Faresone H370\_2**

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370\_2:

- a. Skal konsekvenser for ny bebyggelse og anlegg, beregnet for personopphold, dokumenteres. Dokumentasjonen skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og eventuelle avbøtende tiltak.
- b. Skal bygninger plasseres med avstander til kraftledningen i samsvar med krav etter el-tilsynsloven og tilhørende forskrifter.

- c. Tillates ikke tiltak etter pbl. § 20-1 uten at dette er avklart med berørte parter/myndigheter gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse.

### **21.6 Faresone brann- og eksplosjon, H350 (pbl. § 11-8, bokstav a)**

#### **21.6.1 Bjonndalen, 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. Avvikszone støy - Avvikstoy #1**, jf. bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, bestemmelse 9.3.5.3 Avviksområder for støy.
- 2. Dikemark - Dikemark #2**, jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
- 3. Øvre Hallenskog - Ovre Halenskog #3** jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
- 4. Slemmestad kommunedelplan - Slemmestad kdpl #4**, jf. bestemmelse 3.1 Rekkefølgekrav.
- 5. Ny Røykenvei - Ny røykenvei #5**, jf. bestemmelse 8.3
- 6. 100 m belte - 100m belte #6**, jf. bestemmelser; 2.2 Unntak fra plankrav, 14.1 Boligområder, 16.1 Fritidsbebyggelse, 18.2 og 18.3 LNFR.
- 7. Prioriterte vekstområder - Pri vekstomr #7**, jf. bestemmelse 13.1 Feltutbygging.
- 8. Nullvekst nord - Nullvekst nord #8**, jf. bestemmelser; 3.1 Rekkefølgekrav, 8.2 Parkeringsnorm.
- 9. Nullvekst syd - Nullvekst sør #9**, jf. bestemmelser; 8.2 Parkeringsnorm.
- 10. Bestemmelsesområde landskapsreparasjon # 10**, jf. bestemmelse 18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Fredbos vei 74  
1383 ASKER**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Christian Thordén Salvesen**Telefon:** 970 53 838  
**E-post:** christian.thorden.salvesen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre