

aktiv.





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 3 390 000,-
Fellesgjeld: Kr 85 959,-
Omkostn.: Kr 101 339,-
Total ink omk.: Kr 3 577 298,-
Felleskostn.: Kr 3 066,-
Selger: Stian Vanni Mikkelerud Mina
Rune Boima Mikkelerud Mina

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total: 65/67 m²
Tomtstr.: 1522.3 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 6, bnr. 726
Snr. 10

Oppdragsnr.: 1110240294

Innbydende 2-roms med smart planløsning & 10 kvm balkong. Bad pusset opp 2021. Ingen innsyn.

Huldreieien 41 ligger i et populært boligområde like utenfor Asker sentrum. Flotte turområder, badevann med strand, tog, dagligvarehandel, skianlegg, skoler, barnehager og mye mer er å finne innen gangavstand. Sameiet har velstelte fellesarealer med plen.

Leiligheten har en god planløsning med stort kjøkken, luftig stue med plass til spisebord og herlig balkong på ca. 10 kvm fri for innsyn. Badet ble betydelig pusset opp i 2021 og fremstår innbydende og romslig. Leiligheten har en helhetlig og delikat stil, og passer like godt som førstegangskjøp som for de mer etablerte. Det er gode utleiemuligheter, samt mulighet for leie av garasje/p-plass.

Det medfølger bod på ca. 2 kvm i samme etg.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	19
Egenerklæring	36
Energiattest	41
Nabolagsprofil	49
Andre vedlegg	52
Budskjema	258

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 67 m²

TBA: 10 m²

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

-2. etasje

BRA-i: 65 m² Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom, BodEkstern bod

TBA fordelt på etasje

-2. etasje

10 m²

Ekstern bod

Bruksareal fordelt på etasje

-2. etasje

BRA-e: 2 m²

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1522.3 m²

Tomtebeskrivelse

Ideell andel av fellestomt

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 94 år, gjeldende fra og med 1972.

Regulering av festeavgift

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at ved utløp/forlengelse av festeforholdet etter tomtfesteloven § 33, kan bortfester kreve at den årlige festeavgiften blir regulert en gang (såkalt engangsløft) slik at den svarer til 2 prosent av tomteverdien, med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten.

Festekontrakt datert

15.11.1972.

Beliggenhet

Huldreveien 41 har en attraktiv og sentral beliggenhet på Borgen, nær Asker sentrum. Leiligheten ligger skjernet til i fremste bygg mot Bondivannet. Dagligvarehandel, busstopp, togstasjon, frisør med mer ligger i nærheten. Med den sentrale beliggenheten har man i underkant av 2 km gange til Asker sentrum med alle fasiliteter. Ved Extra Borgen og i Vassbunnveien er det stopp for Tier-sykler og -sparkesykler som enkelt svipper en inn og ut av sentrum. Asker sentrum kan by på en mengde spennende butikker, restauranter, kulturhus med kino, bibliotek, variert konserttilbud, samt flere koselige kafeer. Bondivann togstasjon byr på enkel togforbindelse til Asker og videre innover mot Oslo. Kun en kort spasertur til flere fine tur- og rekreasjonsmuligheter med bading, fiske og flotte turområder.

Asker sentrum

Om sommeren er det er frodig liv i gater og parkområder. Her har du tilgang til alle tenkelige servicetilbud for mennesker i alle aldre. Skal du ut i verden er Asker "det naturlige" utgangspunkt. "Alle" tog og busser stopper i Asker. Asker er kjent for sin vakre og varierte natur, viktige næringsområder og for å være et av de mest populære stedene å bo i Norge. I Asker kan du nyte Oslofjorden og dens fantastiske øyer og øysamfunn, frodige daler, dyrkbar mark, utfordrende fjellsider og dype skoger med mange innsjøer til fiske og bading. Den største innsjøen er Semsjøen, og området rundt vannet er populært for utendørsaktiviteter året rundt. Asker er et populært næringsområde for mange viktige selskaper, spesielt store selskaper i teknologi- og offshore- bransjen.

Handel

Nærmeste dagligvarebutikk er Extra Borgen som ble oppgradert i 2020, samt Rema 1000 Borgen som åpnet i 2017 og har et bredt utvalg matvarer for enhver anledning. Skal du ha selskap eller ønsker noe mer avansert er det kort vei til både Meny Hagaløkka og Meny Trekanten som begge kan skilte med varm- og delikatessedisk, samt spesial-/nisevarer. Bazaar i Asker sentrum har et bredt utvalg eksotiske varer med frukt og grønt fra hele verden. I Asker sentrum, har du stort sett "alle" fasiliteter og servicetilbud. Asker sentrum er stadig i utvikling, og kan by på en mengde spennende butikker, kulturhus med kino, bibliotek, variert konserttilbud, samt flere koselige kafeer og spisesteder. Blant spisestedene som er verdt et besøk finner man for eksempel Rå Smak Spiseri, Glorioso, Baracoa eller Haveli Asker for å nevne noen. Det er for øvrig et

godt utvalg lunsj- og takeawaysteder. For den handleglade er Trekanten senter et godt tilbud med sine totalt 75 butikker. Handlegaten tilbyr flere spesial- og nisjebutikker - Kort sagt finner du stort sett alt du ønsker lett tilgjengelig!

Rekreasjon

Nærområdet har en mengde tur- og rekreasjonsmuligheter å by på. Skogsområdene rundt Vardåsen har flotte naturstier med bademuligheter på sommeren og lysløype med velpreparerte skiløyper på vinterstid. Vardåstoppen med fantastisk utsikt er en perfekt turdestinasjon i helgene, og herfra er det kort vei til stupene mot Dikemark. Her ligger Vardåsen klatrefelt som er kjent som et av de beste klatrefeltene på Østlandet. For de med litt lavere ambisjoner byr toppen av stupene på herlig kveldssol og vidstrakt utsikt over Dikemark og Heggedal. Vardåsen Skisenter byr på fullverdig skibakke og her kan du stå på ski med fjordutsikt! Bondivann byr på ferskvannsbading fra både brygge og strand. Det er kort avstand til populære Sems vann med flotte turmuligheter sommer som vinter. Sems vannet er en populær friluftssperle som ble valgt til Askers tusenårssted ved tusenårsskiftet. Rundt vannet er det anlagt en flott turvei som er farbar med både barnevogn og sykkel. Det er også flere fine badeplasser rundt vannet. Om vinteren er det skiløyper i flere retninger som har utspring fra Sems vannet. Isfiske er også en populær aktivitet på vinterstid. En kort biltur unna ligger også populært Hvalstrand bad med stupetårn, badestrand og restaurant.

Fritid

I nærområdet finnes det spennende muligheter for aktiviteter som små og store kan nyte godt av. I Asker sentrum og i nærområdet finnes det mange muligheter for organiserte aktiviteter, slik som golfbaner, alpinanlegg, svømmehall, tennisbaner, idrettsplasser, fotballbaner, ishall med mer. Risenga med svømmehall ligger i gangavstand. Her kommer snart nye Risenga idrettsanlegg med et bredt tilbud og flotte fasiliteter. For golfentusiastene ligger Asker golfklubb med 18-hulls bane ca. 5 minutters kjøring fra boligen. Det er også kort vei til flere treningssentre, blant annet Actic og Asker Fitness.

Barnehage/Skole/Fritid

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

Offentlig kommunikasjon

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

fra Asker.

Bygningssakkyndig
Taksering Norge AS;

Type takst
Eierskifterapport

Byggemåte

Toroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod. Leiligheten ligger i 2. Underetasje med balkong. Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i betong- og trekonstruksjon, forblendet utvendig med teglstein og kledd med trepanel. Yttertak i flatt oppforet dekke, tekket med takpapp/folie.

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

Innhold

Leiligheten ligger i 2. underetasje og inneholder:
Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Bod og Ekstern bod.

Standard

Entré:

Eiendommen ligger i et hyggelig leilighetsbygg i fremste rekke mot Bondivannet. Fellesarealene utenfor er velstelte og byr på plen med lekeplass, samt gangsti blant annet til Bondivannet, marka og dagligvarehandel. Inne i leiligheten blir man møtt av en lys entré med plass til klesoppheng eller lignende. Gulvet er lagt med laminatfliser, hvilket gir enkelt vedlikehold og god slitestyrke. Entréen har plass til skoskap og klesoppheng. Videre har man enkel tilgang til innvendig bod som lett kan innredes som garderobe for yttertøyet.

Stue:

Stuen er lys og luftig med et delikat fargevalg. Den grønntonede kontrastveggen står pent i stil med gulvet og rommet ellers. Det er god plass til sofaseksjon med stuebord og tilhørende møblement, spisestue og oppbevaringsmøbler. Stuen har store vinduer som slipper inn mye naturlig lys.

Balkong:

Balkongen har utgang fra stuen og er på ca. 10 kvm. Dette er et perfekt sted å ta

morgenkaffen eller nyte sløve dager på sommeren. Balkongen byr på fine solforhold på formiddag og noe utover ettermiddagen. Ettersom boligen ligger i fremste rekke er man usjenert hva gjelder innsyn, og dette er gjennomgående for leiligheten ellers. Balkongen har takoverbygg som gir ly mot vær og vind. Det er plass til enkel spiseplass, lounge eller lignende.

Kjøkken:

Kjøkkenet ligger med åpen løsning mot stuen som gir god utnyttelse av det tilgjengelige arealet. Kjøkkenet er fra 2014 ifølge tidligere salgsoppgave og er levert av Ikea. Planløsningen er god med innredning langs to av veggene med gode oppbevaringsmuligheter i under- og overskap. Det er i tillegg en utstikker med spiseplasser mot tv-stuen. Frontene er slette og gråtone med en moderne stil. Benkeplaten er i slitesterkt laminat med nedfelt kompositt kum. Det er satt av plass til komfyr, oppvaskmaskin og frys-/kjøleskap. Ventilatoren er fritthengende. Opplegg for oppvaskmaskin.

Soverom:

Soverommet har adkomst fra stuen og er av god størrelse med god plass til dobbeltseng med nattbord. Rommet har en stor garderobe med åpne fronter som gir rikelig med oppbevaringsplass for klær. Vinduet vender ut mot balkongen og gir godt lysinnslipp uten innsyn.

Bad:

Badet ble pusset opp i 2021 og er pent flislagt på vegger og gulv med downlights i taket. Fargevalget gir badet en lun, delikat atmosfære. Gulvet har varme som gir en deilig start på dagen. Av utstyr er det her vegghengt toalett, servantinnredning med underskap, overskap med speil og dusjhjørne med glassdører og tropedusj. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Badet er har mekanisk ventilasjon for et bedre inneklime.

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:

- Ventilasjon (Bad / 2. Underetasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Overflater på innvendige vegger
- Etasjeskiller
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Elektrisk anlegg

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

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

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2023:

Rørfornyning av avløpsrør. (i regi av sameiet)

2021:

Badet er rehabilitert med ny membran, sluk, varmekabel, fliser, sanitærutstyr og innredning. (HBP Prosjekt AS)

Nytt sikringsskap i senere tid. (i regi av sameiet)

Parkering

Det er mulig å leie både garasje og biloppstillingsplasser i kort avstand fra boligen gitt ledig kapasitet. For leie av biloppstillingsplass kontakt garasjesameiet.

Gjesteparkering er lett tilgjengelig.

Radonmåling

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

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda

eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på bad.

Info strømforbruk

Til og med juli 2024 var det totale strømforbruket 7186 kWh.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 390 000

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune per dags dato.

Formuesverdi primær

Kr 896 430

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 406 435

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

660/63060

Felleskostnader inkluderer

Herav:

Felleskostnader kr. 2 514

Renter og omkostninger lån kr. 467

Avdrag lån kr. 85

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 066

Andel Fellesgjeld

Kr 85 959

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

01.08.2024

Avdrag Fellesgjeld

Kr 85

Rentekost. fellesgjeld

Kr 467

Andel fellesformue

Kr 68 670

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Sameiet

Sameienavn

Askerlia Boligsameie 5

Organisasjonsnummer

990 248 346

Om sameiet

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94907070497, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 01.08.2024: 6.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 349

Saldo per 01.08.2024: 8 214 311

Andel av saldo: 85 959

Første termin/første avdrag: 25.09.2023 (siste termin 25.08.2053)

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

ABBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 6, bruksnummer 726, seksjonsnummer 10 i Asker kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest som omhandler nybygg boligblokk nr. 5 fra 1972.

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring for boligblokk Huldreveien 33-43.
Tiltakshaver: Askerlia Boligsameie 5.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.10.1972.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

KOMMUNEPLAN

PlanID:

2020100

Plantype:

Kommuneplanens arealdel

Planstatus:

Endelig vedtatt arealplan

Plannavn:

Kommuneplan for Asker 2023 - 2035

Ikrafttredelsesdato:

2023-06-13T00:00:00

Planbestemmelser:

Planbestemmelser både kart og tekst

Lovreferanse:

Pbl. 2008

REGULERINGSPLAN

PlanID:

022026D

Plantype:

Eldre reguleringsplan

Planstatus:
Endelig vedtatt arealplan
Lovreferanse:
Pbl. 1985 eller før
Planbestemmelser:
Planbestemmelser både kart og tekst
Plannavn:
Borgenfeltet del 1 og 2
Ikrafttredelsesdato:
1991-09-11T00:00:00

Vi ønsker å gjøre interessenter oppmerksomme på mulig utbygging av garasjelaget i Huldreveien B03, B04 og B05. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med saken.

Formannskapet har i møte 10.10.2023 vedtatt at forslag til detaljregulering for Atelierhagen ved Bondistranda legges ut på offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningslovens § 12-10.

Vi oppfordrer interessenter til å lese mer om dette her: <https://www.asker.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/areal-og-reguleringsplaner/planarbeid/kunstnerlia-bondilia/>

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 390 000,- (Prisantydning)

85 959,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

86 899,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 390 000,00))

101 339,- (Omkostninger totalt)

3 577 298,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 101 339

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag tilsvarende kr. 50 000 for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 7 500,- og visninger kr 3 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 3 500,- per time for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Christian Thordén Salvesen

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

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS, Bankveien 11
1383 ASKER
Tlf: 669 01 500

Salgsoppgavedato
21.08.2024

























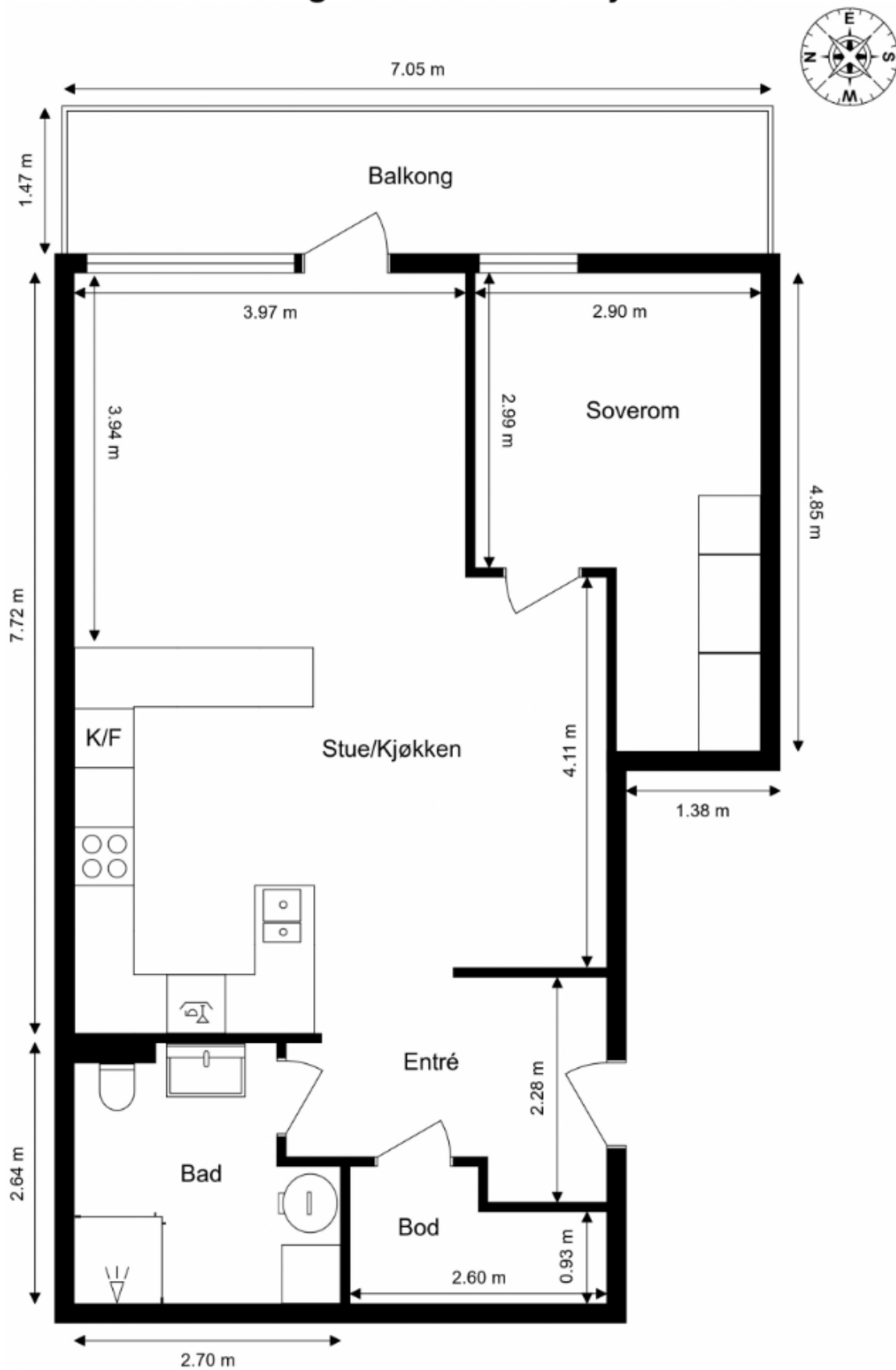






Huldreveien 41, 1388 Borgen

Leilighet - Underetasje 2



Ordernr. 15018135

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Asker	
Oppdragsnr.	
1110240294	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Rune Boima Mikkelrud Mina	Stian Mina
Gateadresse	
Huldreveien 41	
Poststed	Postnr
BORGEN	1388
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2022	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
2	
Antall måneder	
1	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1110240294

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Beskrivelse

Tidligere eier informerte om en vannlekkasje fra nabo i 2021. Badet ble pusset opp samme år.

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

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1110240294

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rune Mikkeldrud Mina	c376602477e6cc8d20862b 6fecc0df9e61cbd394	30.07.2024 19:51:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

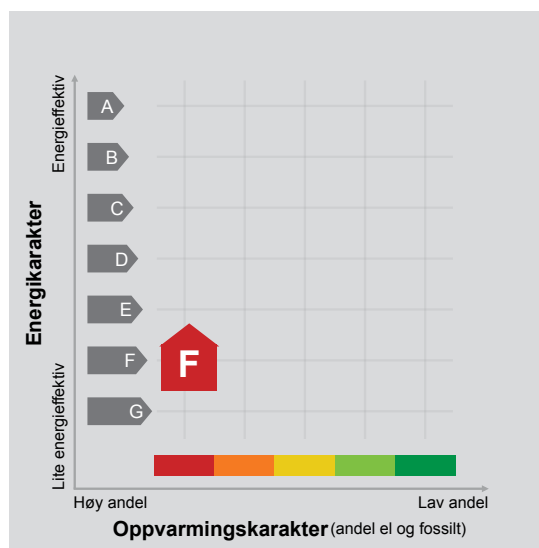
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stian Mina	7019ab56580cd53336103c 77538cccf05aa4cb7	30.07.2024 12:20:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1110240294

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

ENERGIATTEST

Adresse	Huldreveien 41
Postnummer	1388
Sted	BORGEN
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	6
Bruksnummer	726
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149842993
Bruksenhetsnummer	U0202
Merkenummer	Energiattest-2024-2534
Dato	30.07.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Isolering av gulv mot grunn**

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

- **Montering tetningslister**
 - **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1969
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Huldreveien 41
Postnummer: 1388
Sted: BORGEN
Kommune: Asker
Bolignummer: U0202
Dato: 30.07.2024 12:41:28
Energimerkenummer: Energiattest-2024-2534

Kommunennummer: 3203
Gårdsnummer: 6
Bruksnummer: 726
Seksjonsnummer: 10
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 149842993

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 kranner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

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: 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: 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 11: 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 12: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskifting til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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.

Nabolagsprofil

Huldreveien 41 - Nabolaget Askerlia - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚏 Bondivann stasjon Linje 294	4 min 🚶 0.3 km
🚏 Bondivann stasjon Linje L1	4 min 🚶 0.3 km
🚏 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 🚆 25.9 km
✈️ Oslo Gardermoen	59 min 🚆

Skoler

Rønningen skole (1-7 kl.) 170 elever, 12 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Bondi skole (1-7 kl.) 385 elever, 20 klasser	16 min 🚶 1.1 km
Hagaløkka skole (1-7 kl.) 293 elever, 17 klasser	16 min 🚶 1.2 km
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.) 290 elever, 21 klasser	13 min 🚶 1 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.) 422 elever, 27 klasser	22 min 🚶 1.6 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	24 min 🚶 1.7 km
Asker videregående skole 486 elever	27 min 🚶 2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

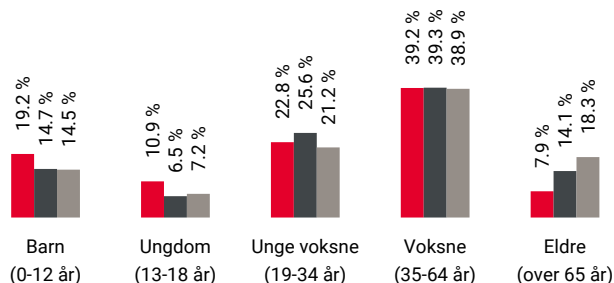
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Østhellings barnehage (1-5 år) 47 barn	11 min 🚶 0.8 km
Bondi barnehage (1-2 år) 12 barn	15 min 🚶 1 km
Lilleborgen barnehage (1-5 år) 45 barn	15 min 🚶 1.1 km

Dagligvare

Coop Extra Borgen	6 min 🚶
PostNord	0.5 km
Rema 1000 Borgen	10 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 84/100



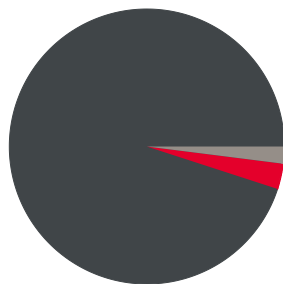
Støynivået

Lite støynivå 83/100

Sport

⚽ Rønningen skole	7 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.5 km	
⚽ Kullebunn Boligsameie, Ballbinge	9 min	🚶
Ballspill	0.7 km	
🚴 Actic Asker	19 min	🚶
🚴 SATS Asker	26 min	🚶

Boligmasse



3% enebolig
95% blokk
2% annet

«Veldig trivelig, levende.»

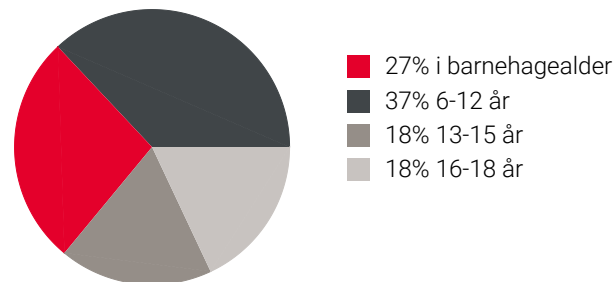
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📍 Trekanten Asker	7 min	🚗
📍 Apotek 1 Hagaløkka	17 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

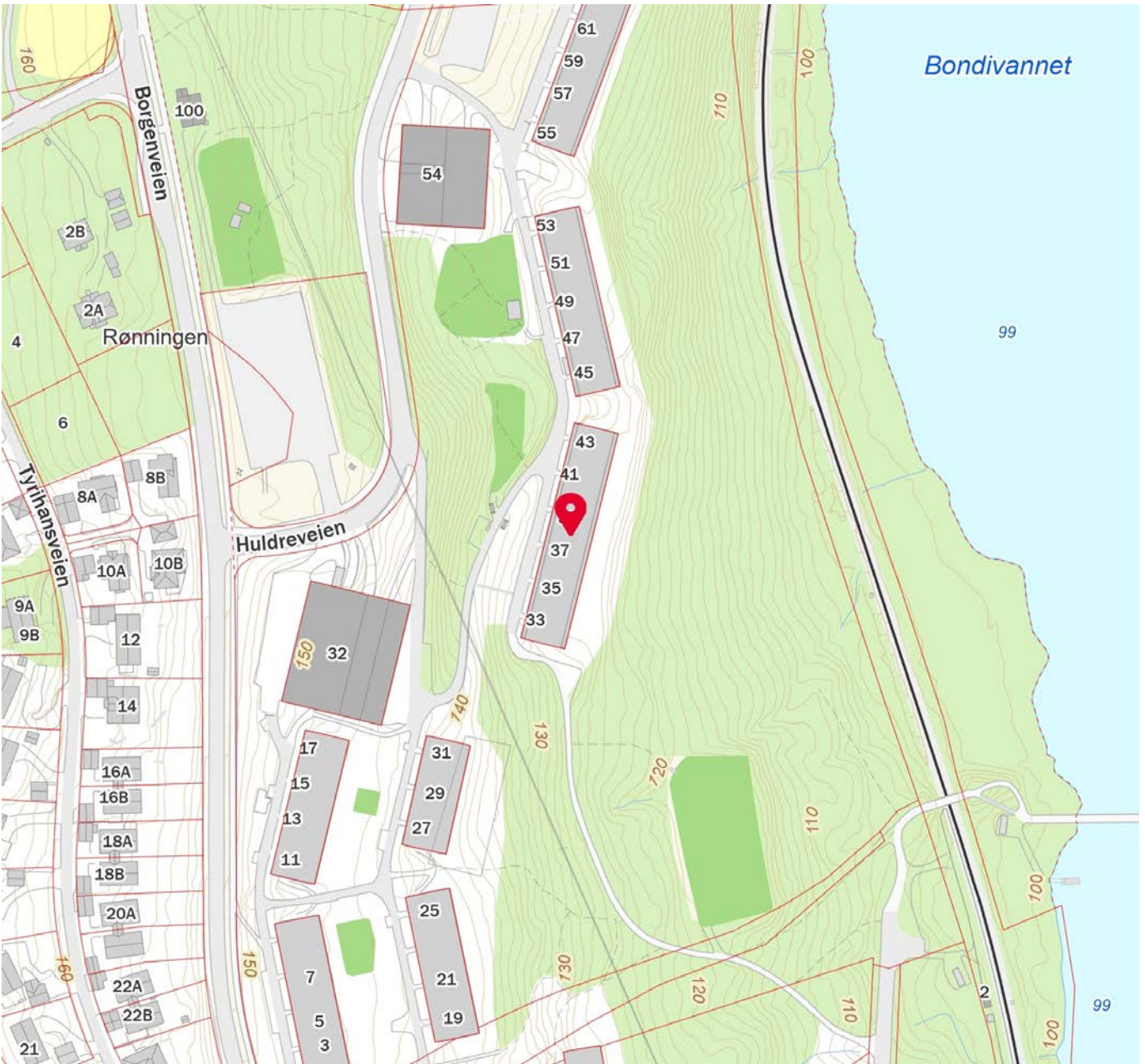
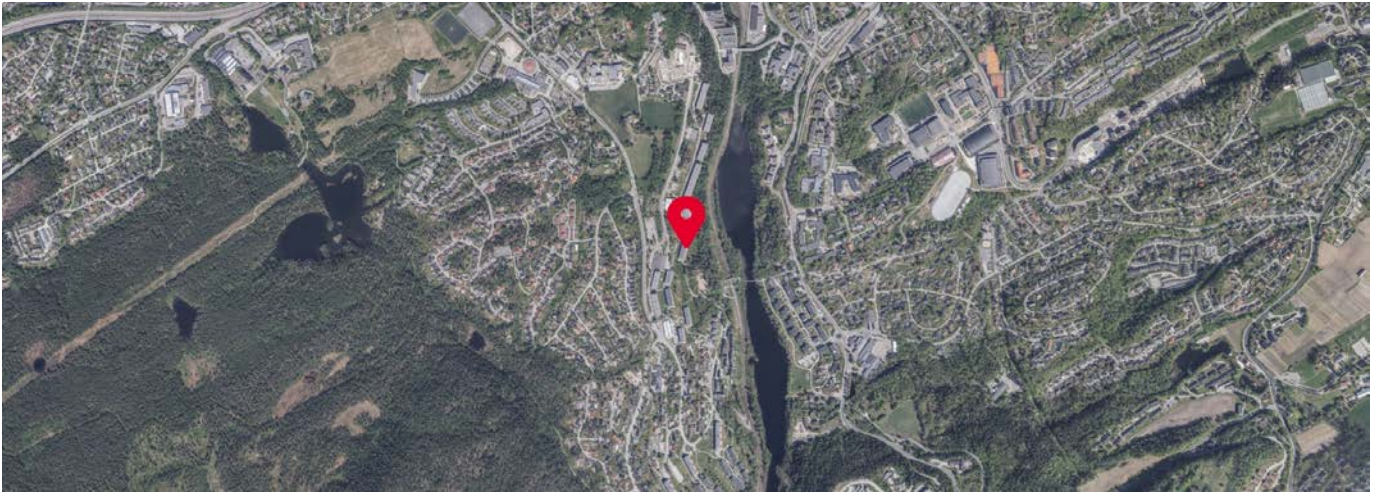


0% 47%

Askerlia
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

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



Asker 20/10-72
den

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

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

Journalnr. 2507/67.
Avsluttende synsforretning

Ovennevnte byggearbeid er utført i samsvar med vilkårene for byggetillatelsen. Kontrollen er utført ved stikkprøver.


Jakob Larsen

Bygningssjef


Bergeve Hagen.

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

Deres ref.:

Vår ref.:
WCHERIF
S06/3180

Arkivnr.:
L42 &47-GBNR6/726
L24181/08

Dato:
18.08.2008

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S06/3180.

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

Vi viser til anmodning om ferdigattest mottatt 05.06.2008

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

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

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

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

Med vennlig hilsen

Wahid Cherif
Ingeniør

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

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

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

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 6, Bruksnr 726, Seksjonsnr 10	Kommune:	3203 Asker
Adresse:		Grunnkrets:	1206 Askerlia
Veiadresse:	Huldreveien 41, gatenr 1042	Valgkrets:	5 Borgen
(fra bruksenhet)	1388 Borgen	Kirkesogn:	1070102 Vardåsen
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Ideell 660/63060	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	06.04.1988	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	660/63 060
Arealkilde:				Areal felles tomt:	1 522,3 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

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

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

			Mottaker	3203/6/726/0/59	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/60	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/61	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/62	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/63	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/64	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/65	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/66	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/67	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/68	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/69	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/70	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/71	0,0
			Mottaker	3203/6/726/0/72	0,0
Seksjonering	Forretning:	06.04.1988	Avgiver	3203/6/726	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/6/726/0/10	0,0

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

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Huldreveien 41	U0202	Bolig					

Bygningsopplysninger:

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

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U02	12								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 29.07.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	6	Bruksnr.	726	Festenr.		Seksjonsnr.	10
Adresse	Huldreveien 41, 1388 BORGEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf
Delarealer	<p>Delareal 1 522 m² BestemmelseOmrådenavn #7 Prio. vekstområde KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav</p> <p>Delareal 1 522 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende</p> <p>Delareal 48 m² KPHensynsonenavn H370_2 KPFare Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)</p>

Delareal 1 522 m²
BestemmelseOmrådenavn #8 Nullvekst nord
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 5 m²
KPHensynsonenavn H370_1
KPFare Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022026D
Navn	Borgenfeltet del 1 og 2
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.09.1991
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/82/26D_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 522 m ² Formål Blokkbebyggelse Felt navn B1



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 29.07.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	6	Bruksnr.	726	Festenr.		Seksjonsnr.	10
Adresse	Huldreveien 41, 1388 BORGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Avløp	326 375,26 kr
Renovasjon	199 900,00 kr
Vann	287 329,11 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Asker
kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken

Telefon: 66 70 00 00

post@asker.kommune.no

Dato: 30.07.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	6	Bnr:	726	Fnr:		Snr:	10
Adresse:	Huldreveien 41, 1388 BORGEN						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:

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

Priser og beregninger for vann og avløp:

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

Vann/avløp

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

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



Asker
kommune

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

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Innhold:

GENERELLE BESTEMMELSER	4
1. Forholdet til vedtatte arealplaner	4
2. Krav om reguleringsplan	4
3. Rekkefølgekrav	6
4. Utbyggingsavtaler	8
5. Definisjoner	8
6. 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 friluftsførmål (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 kartgrunnet, fra GeoNorge, med aktsomhetskart) fremgår av kommunens kartløsning, som er tilgjengelig på kommunens nettside www.asker.kommune.no.

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

1. Forholdet til vedtatte arealplaner

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

Følgende kommunedelplaner gjelder i Asker:

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende planer gjelder uansett i sin helhet:

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

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

2. Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

2.2.1 Områder avsatt til byggeformål

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

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

- c. Tiltak i/på eksisterende bygg, herunder også tilbygg.
- d. Private/offentlig godkjente renseløsninger
- e. Riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring.^{1, 2}

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

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

2.2.2 Områder avsatt til fritidsbebyggelse og kombinert bolig- og fritidsbebyggelse

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

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

1. *Se bestemmelse 2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne*
2. *Se bestemmelse 11.1 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturminne.*
3. *100-metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområde #6 på kommuneplanens arealplankart.*

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

2.3.1 Utbygging i strid med gjeldende regulering

Ved samlet utbygging med 4 eller flere hovedbruksenheter i strid med gjeldene 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 tekniskinfrastruktur/veianlegg.

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

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

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

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

2.6.1 Generelt

Kommunen kan kreve en samlet plan for flere eiendommer.

2.6.2 Krav om samlet plan for Øvre Hallenskog

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

2.6.3 Krav om samlet plan for Dikemarkområdet

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

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

2.6.4 Krav om ny samlet plan for Brønnøya

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

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

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

3. 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 nullvekstlinjen¹ kan utbygging med ny næringsbebyggelse over 1000 m² BRA eller nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter, ikke finne sted før det er dokumentert og sikret god bussframkommelighet på fylkesveiene fv. 201(Fekjan), fv. 203 (Drammensveien), fv. 167 (Røykenveien) fv. 165 (Slemmestadveien) mellom utbyggingsområdet og E18/Bærums kommunegrense. Aktuelle tiltak for å sikre god bussframkommelighet følger av retningslinje til bestemmelsen.
- b. Nesbru senterområde (felt HM1) kan ikke utbygges før ny E18 for strekningen 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 (Vettre 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 grense¹ skal fare for områdeskred vurderes jf. pbl. § 28-1.

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

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

Opplysning: Se 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 plankart¹.

Opplysning:

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

7. Teknisk infrastruktur

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

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

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

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

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

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

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

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

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

8. Vei, transport og parkering

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

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

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

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

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

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

9. Miljøkvalitet og forurensning

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

9.1.1 Klimagassberegning

Klimagassberegninger skal utarbeides ved:

- a. Nybygg større enn samlet 1000 m² BRA
- b. Riving av eksisterende bygg større enn samlet 200m² BRA, eller 300m² 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 m² BRA, og ved feltutbygging med mer enn 10 hovedbruksenheter.

9.1.3 Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser

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

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

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

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

9.3.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

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

- 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 bruksformål¹ eller opprettelse av ny grunneiendom, utarbeides en støyfaglig utredning, jf. krav beskrevet i bestemmelse 9.3.6 Støyfaglig utredning.

9.3.4 Gul støysone – vurderingssone

9.3.4.1 Ny bebyggelse

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

- a. Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.²
- b. Alle boenheter (*primære og sekundære*) har en stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor fasade)
- c. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (*støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu*)
- d. Minimum 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 bruksformål¹ 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 bruksformål¹ eller opprettelse av ny grunneiendom til slikt formål, kan ikke finne sted i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

9.3.5.2 Eksisterende bebyggelse

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

9.3.5.3 Avviksområder for støy

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

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

- b. Alle boenheter (primære og sekundære) har en stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor fasade)
 - c. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
 - d. Minimum 1 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
 - e. Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
 - f. Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggteknisk 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:

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

Matjordplan skal forelegges kommunens landbruksmyndighet for uttalelse.

Bestemmelsen gjelder ikke innenfor avsatt arealformål baneformål.

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

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

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

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

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

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

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

10.6.1 Byggegrense mot vassdrag:

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

- a. Minste avstand 30 meter i områder avsatt til LNF
- b. Minste avstand 20 meter i områder avsatt til byggeformål² og blågrønnstruktur.

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

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

- a. Tiltak på eksisterende bygg som ikke medfører økning i BYA, utvidelse eller plassering nærmere vassdrag.
- b. Vedlike hold av eksisterende og godkjent; anlegg, teknisk infrastruktur og vei,
- c. Vedlikehold av eksisterende stier, og varsom tilrettelegging for natur opplevelser og friluftsliv.
- d. Byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget¹, herunder også vedlikehold av eksisterende dammer, broer, flom- og erosjonssikring.

10.6.2 Vegetasjonsbelte:

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

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

Ved brøyting skal det vises hensyn til vegetasjonsbeltet langs vassdrag, snølagring tillates ikke innenfor vegetasjonsbeltet.

Opplysning: Se bestemmelse 6.2 om flomveier, og vannressursloven § 11 (kantvegetasjon).

1. *Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.*

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

10.7 Byggegrense mot sjø (§ 11-9, nr. 5 og 6)

Byggegrense mot sjø er vist med juridisk linje på kommuneplanens arealplankart. Nærmere sjø enn angitt byggegrense tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6, annet enn:

- a. Tiltak for tilrettelegging av offentlige; friområder, parker, kyststi, turstier, sanitæranlegg og HC-parkering, til allmenn ferdsel og bruk.
- b. Påfylling av stedegen sandtype² på eksisterende offentlig sandstrand.
- c. Regulert småbåthavn i tråd med bestemmelse 19.2
- d. Regulert brygge eller molo i tråd med bestemmelse 10.8.1.
- e. Gjenoppføring/reparasjon av tidligere godkjent brygge i tråd med bestemmelse 10.8.2.
- f. Nyetablering, vedlikehold, flytting og fjerning av offentlige anlegg til navigasjonsmessig bruk.

- g. Offentlig godkjente vann- og avløpsanlegg, forutsatt at disse ikke medfører søknadspliktige terrengendringer.
- h. Tilbygg på inntil 8m² for sanitæranlegg når følgende vilkår er oppfylt:
- 1) Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg, og
 - 2) det kan dokumenteres at sanitæranlegg ikke kan integreres i eksisterende bebyggelse, og
 - 3) tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, i retning bort fra sjø, og
 - 4) tilbygget har materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.

Nærmere sjø enn angitt byggegrense er det ikke tillat å fjerne vegetasjon, utenom normal skjøtsel. Verdifulle trær¹ skal bevares.

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av Verdifulle trær.
2. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

10.8 Brygger og sandstrender (pbl. §§ 1-5, 11-9, nr. 5 og 11-10 nr. 5)

10.8.1 Regulerte brygger

Oppføring av nye brygger og lignende tiltak tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 11.09.1993. I områder som omfattes av reguleringsplaner som åpner for oppføring av brygger og lignende gjelder følgende:

- a. Det tillates én fastbrygge på maks 10 m² per eiendom med strandlinje.
- b. Fastbrygger som oppføres langsetter sjøkanten skal ikke ta opp mer enn 6 meter av strandlinjen.
- c. Der hvor det er langgrunt tillates i tillegg flytebrygge ut til sjødybde på 1,5 meter middelvannstand. Lengden på flytebryggen må ikke overstige 10 meter inkludert landgang, og bredden skal være maksimalt 2,4 meter.
- d. Fastbrygger skal som hovedregel bygges som pelebrygge eller utkraget brygge.
- e. Sprengningsarbeider tillates ikke
- f. Støping i sjøbunn i form av tett konstruksjon/bølgebryter tillates ikke.
- g. Molo, steinfyllinger og andre bunnmurte brygger er ikke tillatt, annet enn der det følger av reguleringsplan.
- h. Utriggere tillates ikke.
- i. Det er ikke tillatt å etablere rekkverk/levegger, lyssetting, flaggstenger eller andre privatiserende elementer på eller ved bryggen.

Bestemmelsen gjelder ikke regulert felles bryggeanlegg eller småbåthavn.

10.8.2 Etablerte brygger

Endring, riving og gjenoppføring av lovlig etablert brygge er tillatt på følgende vilkår:

- a. Det kan dokumenteres at det er mindre enn 5 år siden bryggen ble skadet/ødelagt og fungerte etter sin hensikt.
- b. Tiltaket medfører ikke utvidelse av opprinnelig godkjent brygge
- c. Tiltaket ellers er i tråd med bestemmelse 10.8.1 Regulerte brygger, bokstav b, c, d, e, h og i.

10.8.3 Sandstrender

Det tillates ikke etablering av kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype¹, hverken på land eller i sjø. Tiltak i sjø krever tillatelse fra statsforvalteren.

Opplysning: Etablering av bøyer er søknadspliktig etter havne- og farvannsloven.

1. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø

11.1 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø (pbl. § 11-9, nr. 7)

11.1.1 Ved nye tiltak og regulering

Ved nye tiltak og ved regulering skal det tas særlig hensyn til kulturminner og kulturmiljøer, herunder historiske hageanlegg, tufter og andre spor etter eldre bosetning, dyrkingsspor, stier, maritime kulturminner, industrielle kulturminner, tradisjonslokaliteter, tradisjonelle industrimiljøer og anlegg, inkl. Is dammene, bergverk/gruvevirksomhet etc. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart, og områdenes særpregede miljø og identitet skal sikres. Også parker, friareal, hager, alleer og verdifulle trær skal i størst mulig grad bevares. Nye bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur, gateløp, høyder, volum og formspråk. Nye tiltak skal ikke redusere områdets miljø- og verneverdi.

11.1.2 Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi

Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi skal bevares, i tråd med tidligere vedtatte kulturminneplaner:

- a. Plan for faste kulturminner i Asker, vedtatt 08.11.2016
- b. Liste over prioriterte kulturminner og kulturmiljøer i Røyken, etter vedtak av 14.12.2017
- c. Liste som viser verneverdi for vurderte bygg i Hurum (A-listen), etter vedtak av 09.04.2019

For bebyggelse med høy verneverdi gjelder følgende:

- a. Riving av bebyggelse, herunder konstruksjoner og anlegg, er ikke tillatt.
- b. Bygningene kan settes i stand under forutsetning av at takform, fasadeutforming, materialbruk og detaljering er lik eksisterende, eller tilbakeføres til tidligere utseende.
- c. Mindre tilbygg og påbygg kan tillates, dersom endringene underordnes bygningens hovedform og -volum, material- og fargebruk og utformes på en slik måte at bygningen beholder sin verneverdi.

11.1.3 Bygninger og anlegg fra før 1950 eller SEFRAK-registrert, med ikke avklart verneverdi

Ved søknad som innebærer fjerning, skjemming, riving eller ombygging av kulturminner, bygninger og anlegg som er fra før 1950 eller SEFRAK-registrert, med ikke avklart verneverdi, kan kommunen stille krav om kulturminnefaglig vurdering av verneverdien til kulturminnene, bygningene eller anleggene. Dette omfatter også tradisjonslokaliteter og alle andre typer kulturminner fra nyere tid, som ikke er automatisk fredet i henhold til Lov om kulturminner.

11.1.4 Kulturminne som sekundær boenhet

På eksisterende tomter avsatt til boligbebyggelse hvor det er tillatt med sekundær boenhet, kan den sekundære boenheten etableres i eksisterende frittliggende bygning som er registrert som kulturminne, under følgende forutsetninger:

- a. Tiltaket medfører ikke økt boligvolum. Hele bygningen kan tas i bruk som sekundær boenhet
- b. Bygningen beholder sin verneverdi
- c. Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg
- d. Tiltaket har vært på høring hos Fylkeskommunen, og tiltak beliggende i 100m-beltet har vært til høring hos Statsforvalter

Endring av boenhet som nevnt over utløser ikke krav til opparbeidelse av vei for ny boenhet ihht. vei- og gatenormal.

11.1.5 Ved søknad om riving av kulturminne²

Ved søknad om riving av et kulturminne eller ved søknad om tiltak som vil kunne påvirke et kulturmiljø skal det foreligge en kulturminnefaglig vurdering av verneverdien av kulturminnet i seg selv, av kulturminnets rolle i det fysiske miljøet det befinner seg i, og av konsekvenser for kulturmiljøet.

Søknad om riving av kulturminner med høy verneverdi, eller tiltak som vil kunne påvirke et kulturmiljø med høy verneverdi, skal forelegges fylkeskommunens kulturminnemyndighet før eventuell tillatelse.

11.1.6 Solcelleanlegg på kulturminner og i kulturmiljø, jf. pbl. § 11-9 nr. 6

Etablering av solcelleanlegg på bygninger med formell vernestatus, fredet, eller vernet etter pbl., eller på bygninger innenfor kulturmiljø fastsatt i plan, er ikke tillatt uten samtykke fra kommunen(kulturminneforvalter). Tillatelse kan kun gis dersom anlegget ikke forringer kulturminneverdien av bygningen eller kulturmiljøet.

Opplysning: Se tillegg 5, A-liste fra Hurum kommune.

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

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

12. Fellesbestemmelser til arealformål

12.1 Bevaring av vegetasjon før regulering (pbl. § 11-9 nr. 1, 4 og 6)

For områder avsatt til byggeformål, arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt småbåthavn med krav om reguleringsplan tillates ikke fjerning av trær eller annen verdifull vegetasjon, utover normal skjøtsel, før området inngår i en reguleringsplan og status til terreng og vegetasjon er fastsatt. Dette gjelder ikke tiltak som er unntatt plankravet jf. bestemmelse 2.2

12.2 Terrengingrep, plassering og grøntareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

12.2.1 Plassering og terrengingrep

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.

Terrengingrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for, tillates ikke utenfor byggverkets fotavtrykk, med mindre det følger av reguleringsplan. Utfylling/igjenfylling skal kun skje med rene masser.

Bestemmelsen gjelder ikke for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, arealformålet ATA1-2, eller områder avsatt til massedeponi, masseinntak eller råstoffutvinning i kommuneplan eller reguleringsplan.

12.2.2 Andel grøntareal

Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, skal områder avsatt til byggeformål, utenom sentrumsformål, ha en andel grøntareal¹ på bakkenivå som er minimum 30 % av netto tomteareal.

Opplysning: 1. se definisjon av Grøntareal i tillegg 4 definisjoner.

12.3 Uteoppholdsareal, leke- og aktivitetsareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

Minste uteoppholdsarealet (MUA) inndeles i tre kategorier: MUA privat, MUA felles og MUA lekeareal. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, gjelder følgende for uteoppholdsareal:

12.3.1 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA)

- a. Uteoppholdsarealet skal være egnet til lek, aktivitet, opphold og rekreasjon. Areal avsatt til ferdsel (sykling, kjøring, parkering, renovasjon og lignende) skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet (MUA).
- b. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3. Ved planlegging av nye boligområder og opprettelse av ny grunneiendom skal 25 % av uteoppholdsarealet ikke være brattere enn 1:16.
- c. Utforming av gode uteoppholdsarealer skal ikke medføre uheldig planering/oppfylling av terreng, jf. bestemmelse 12.2.1.
- d. Alle uteoppholdsareal som inngår i MUA, skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstillende nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
- e. Ved regulering skal minst 50 % av alle uteoppholdsareal som inngår i MUA skal være solbelagt kl. 15 ved vår- og høstjevndøgn.
- f. Alle private uteoppholdsarealer (MUA privat) skal ha min. 3 timer sammenhengende dokumentert soltilgang ved vår- og høstjevndøgn.
- g. For øvrig gjelder særskilte krav til minste uteoppholdsareal i henhold til tabellen i retningslinje R 12.3.

12.3.2 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal lekeareal (MUA)

- a. Lekearealer skal gi muligheter for ulike typer lek til alle årstider. De skal kunne brukes av ulike aldersgrupper og gi mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne.
- b. Lekeareal for barn i ulike aktivitetsgrupper skal framgå av illustrasjonsplan og utomhusplanen.
- c. Utomhusplan med beskrivelse skal redegjøre for lokalisering av ulike funksjoner i forhold til hverandre, sol, støy, forurensning og vind. Eventuelle fysiske skiller mellom ulike bruksformål må framgå.
- d. Innenfor lekearealer skal det redegjøres for bevaring og integrering av eksisterende terreng og vegetasjon.

12.4 Byggegrense mot vei (pbl. § 11-9, nr. 5)

12.4.1 Byggegrense mot kjørevei

I områder avsatt til byggeformål, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, der det ikke er definert byggegrense i gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan, gjelder følgende:

- a. Mot fylkesveier i områder med sentrumsformål er byggegrense 15 meter.
- b. Mot Semsveien, Rustadveien, Vollenveien, Heggedalsveien, Kirkeveien, Gamle Drammensvei, Blakstadmarka, Langenga, Bleikerveien sør for kryss Røykenveien og mot Drammensveien vest for Slottsberget, Liahagen, Dikemarkveien, er byggegrense 20 meter.
- c. Mot fylkesveier for øvrig er byggegrense 30 meter.
- d. Mot kommunale og private veier følger byggegrense av kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

Avstanden skal måles fra midtlinjen i to-felts vei, og fra midtlinje i nærmeste kjørebane ved flere enn to felt.

12.4.2 Byggegrense mot gang og sykkelvei

Såfremt annet ikke fremgår av reguleringsplan, er byggegrensen for gang og sykkelvei:

- a. 15 meter i LNFR-områder
- b. 7 meter i andre områder

Avstand måles fra midtlinjen i gang og sykkelveien.

12.5 Avkjørsel til eiendommer (pbl. § 11-10, nr. 4)

Det tillates kun én avkjørsel per eiendom, med mindre gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan angir annet. I LNFR-områder kan flere avkjørsler per eiendom tillates med tillatelse fra veieier, jf. bestemmelse 18.1.2

Ved regulering/etablering av ny boligtomt skal avkjørsel skje direkte fra offentlig vei eller fra felles boligvei.

Der slik felles boligvei betjener flere eiendommer, skal arealet reguleres til felles boligvei og etableres som fellesareal (realsameie) for de eiendommene veiarealet skal betjene.

12.6 Mobilitetspunkt (pbl. § 11-9, nr. 5)

Der mobilitetspunkt ikke er angitt i reguleringsplan, kan mobilitetspunkt etableres i områder avsatt til sentrumsformål, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, så fremt:

- a. Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
- b. Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, 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 byggeformål¹, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt i LNF-områder i forbindelse med fremføring av strøm til eksisterende og godkjent bebyggelse.
- b. Nettstasjoner tillates ikke oppført på områder avsatt til uteoppholdsareal (lekeplass) eller innenfor hensynsone for Naturmiljø (H560_1-3), hensynssone nedslagsfelt drikkevann (H110) Faresone Flom (H320), faresone ras og skred (H310) eller båndleggingssone H720, H730 og H735.
- c. Nettstasjon tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse.
- d. Nettstasjonen skal i utforming og plassering tilpasses omgivelsene, ved plassering innenfor hensynssone kulturmiljø (H570_1-4) skal utforming og plassering avklares med kommunens byggesaksavdeling (kulturminnegruppe).
- e. Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, og inntil 2 meter fra eiendomsgrense og regulert vei.
- f. Nettstasjoner skal ikke komme i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, 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 vekstområder¹, eller på arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse på kommuneplanens arealplankart, med mindre annet fremgår av reguleringsplan.

Opplysning: Arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse fremgår av boligbyggeprogrammet, og er gitt feltnavn, Se også retningslinje R.13.1

1. *Prioriterte vekstområder er vist med bestemmelsesområde #7 på kommuneplanens arealplankart.*

13.2 Sosiale boformer (pbl. § 11-9, nr. 5)

Det kan etableres sosiale boformer hvor en gruppe boliger er knyttet til både innvendige og utvendige fellesarealer. Fellesarealet skal være samlet, og i direkte tilknytning til boenhetene. Det skal være varierte boligstørrelser tilrettelagt for en variert beboergruppe.

Opplysning: Se tillegg 4, definisjon av sosiale boformer, og R13.2.

13.3 Sekundær boenhet (pbl. § 11-9, nr. 5)

Sekundær boenhet¹ tillates kun i tilknytning til enebolig og skal være integrert i hovedbruksenheten, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, eller i bestemmelser 14.3, 14.4 og 14.5, jf. 11.1.4.

Maksimal størrelse på sekundær boenhet er 60 m² BRA per tomt + bodareal på inntil 5 m² BRA, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan. Overbygget parkering for sekundær boenhet inngår ikke i maksimal størrelse.

Opplysning: Se bestemmelse 11.1.4 om Kulturminne som sekundær boenhet, og bestemmelser 8.2 og 12.3 med krav til parkering og uteoppholdsareal

1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet og sekundær boenhet.*

13.4 Plassering av mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor byggegrense i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.4.1 Støttemur og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense, forutsatt at:

- De mindre tiltakene ikke er i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss.
- Krav i bestemmelse 12.2.1 og 14.1.2 om terrenginngrep ivaretas.
- Øvrige krav etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter ivaretas.

13.4.2 Mindre tiltak og bygg unntatt søknadsplikt, utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom¹

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre tiltak jf. pbl § 20.5 og byggesaksforskriften (SAK 10) § 4.1 plassert utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom¹, forutsatt at:

- a. Tiltaket plasseres minst 1 meter fra nabogrensen, avstandskravet gjelder ikke for grannegjerde på inntil 1,5 meter høyde, eller levegg på inntil 1,8 meter høyde og 5 meter lengde.
- b. Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m² BYA og BRA.
- c. Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
- d. Bygning kan ikke inneholde rom for varig opphold.

Opplysning: For SB områder se bestemmelse 14.4.1 om tilpasning til eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur.

1. Det er begrensninger for tiltak utenfor byggegrense mot vei, se 13.4.1 og 13.5

13.5 Plassering av frittliggende garasje og avfallshus utenfor byggegrense mot vei i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.5.1 Frittliggende garasje eller uthus o.l.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det én frittliggende garasje eller ett uthus eller lignende bygg plassert utenfor regulert byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes:

- a. Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m² BYA og BRA.
- b. Der den enkelte reguleringsplan ikke angir lavere høyde, tillates gesimshøyde inntil 3,0 m og mønehøyde tillates inntil 5,0 m. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
- d. For garasje med innkjøring parallelt med vei, skal avstand til veiformål være minimum 2,0 m.
- e. For garasje med innkjøring vinkelrett fra vei, skal avstand til veiformål være minimum 5,0 m. Det skal være plass til bil foran garasje på egen tomt (minimum 5 m).
- f. Bygning skal plasseres minimum 2 meter fra veiformål.
- g. Bygget kan ikke inneholde rom for varig opphold.
- h. For riks- og fylkesveier tillates ikke parkering mellom byggegrense og vei.
- i. Plassering av bygget skal ikke komme i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, 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 m² BYA per hovedbruksenhet,
- b. Tiltaket har maksimal gesimshøyde 2,0 meter målt til ferdig planert terreng og skal plasseres min. 1 meter fra regulert vei.
- c. Plassering av tiltaket ikke kommer i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, 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* (GBS) tillates kun frittliggende småhusbebyggelse som angitt i bestemmelsene nedenfor.

I småhusområdene tillates ikke videre fortetting annet enn der det følger av reguleringsplan, som angitt i bestemmelse 2.3.

Bestemmelsenes kapittel 14 gir rammer for bebyggelsens utnyttelse og utforming.

14.1.2 Terrengendringer utenfor byggverkets fotavtrykk

Bygg skal plasseres i forhold til terreng i tråd med bestemmelse 12.2.1. Såfremt ikke annet er bestemt i reguleringsplan skal minimum 50 % av tomtens areal holdes fri for terrenginngrep, herunder også byggegrøper og andre inngrep i terreng i bygge- og anleggsfasen. Der det kan gjøres terrenginngrep gjelder følgende:

- 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 trafikksikker 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 200m² uteoppholdsareal hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 4 meter.
- b. Tomannsboliger skal ha minimum 150 m² uteoppholdsareal per hovedbruksenhet hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 3 meter.
- c. Sekundærboenhet skal ha minimum 12 m² uteoppholdsareal som skal være sammenhengende og i direkte tilknytning til boenheten.

Takterrasser kan medregnes i uteoppholdsareal dersom takterrassen grenser mot annet målbart uteoppholdsareal på terreng, og hvor det ikke er nivåforskjell på mer enn 20cm mellom terrenget og terrassen.

14.3 Generelle boligområder (felt GB) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Boligkategori GB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.3 nedenfor gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsene gjelder også uregulerte boliger utenfor 100-metersbeltet jf. bestemmelse 2.2.1

14.3.1 Boenheter¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter¹, tillates disse områdene bebygget med to boenheter¹. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundær² boenhet eller én tomannsbolig.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.3.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GB skal BYA ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyrer denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 20 %.

I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnormen, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Følgende planer gjelder fortsatt mht. utnyttelse:

- a. 179H Del av Poverud Ulven Golfsenter – 1.6.2004
- b. 55i Skustadgata – 18.11.2003

14.3.3 Høyder

Regulert etasjebegrensning oppheves. Der gjeldende regulering ikke angir høyere høyde, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 7,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 9 meter.
- b. For bebyggelse med pulttak og/eller flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Ved kombinasjon med andre takformer tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter.
- c. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 8 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

14.3.4 Tak

Alle takformer og møneretninger tillates, også der annet er bestemt i reguleringsplan.

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbhus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:

- a. Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
- b. Gesimshøyde for ark/opplett/kobbhus tillates inntil 8,0 meter, og skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser⁴ tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter. For takterrasser⁴ høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

- a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5 m fra gavlvegg.
- b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 40% av bygningens BYA. Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.3.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

Der gjeldende reguleringsplan ikke angir høyere høyde for garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 5 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Garasje skal være tilpasset hovedhuset.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir. I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for boligen også gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.3.6 Parkering

Antall garasjeplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2, uavhengig av om garasjen bygges eller ikke. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet.

2. Se bestemmelse 13.3 Sekundær boenhet.

3. Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.

14.4 Boligområder med spesielle kvaliteter (felt SB) (pbl. § 11- 9, nr. 5, 6 og 7)

Boligkategori SB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.4 gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring.

14.4.1 Tilpasning til eksisterende bebyggelse

Plassering av ny bebyggelse skal følge eksisterende bebyggelsesstruktur⁴. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området i byggestil, utforming, materialbruk, farge, skala og form.

14.4.2 Boenheter¹

I områder som er regulert til frittliggende boliger og der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter, tillates én frittliggende enebolig og én integrert sekundær² boenhet.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.4.3 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori SB skal BYA ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad 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 = 15 %.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt BYA.

14.4.4 Høyder

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

- a. Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse.
- b. Gesimshøyde tillates inntil 6,5 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,5 meter. Målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Der reguleringsplan angir etasjebegrensing, med unntak av hensynsone bevaringsområder for kulturminne, gjelder følgende:

- a. Der reguleringsplanen tillater mindre enn 2 etasjer tillates gesimshøyde inntil 4,5 meter, og mønehøyde inntil 6,5 meter. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 5,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- b. Der reguleringsplanen tillater 2 etasjer eller mer, tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter, og mønehøyde inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 6,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- c. På tomter der eksisterende terreng er flatt (maks. 0,5 meter høydeforskjell innenfor husets fotavtrykk) tillates både gesims- og mønehøyde inntil 0,5 meter høyere enn angitt i punktene a og b.
- d. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.4.5 Garasje bod, uthus og andre lignende bygninger

Der annet ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 5 meter.
- b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- c. Garasje skal være visuelt tilpasset hovedhuset.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m² BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligens hovedvolum (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.4.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, gjelder bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.³

Innenfor planer som tillater garasje på 35 m² BYA tillates denne oppført på 36 m² BYA.

14.4.7 Tak

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Takterrasse er kun tillat der dette fremgår av reguleringsplan.

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner.

1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
2. *Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.*
3. *Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.*
4. *Se tillegg 4 definisjon av bebyggelsesstruktur.*

14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet langs sjø⁴(felt GBS) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Bestemmelsene i punkt 14.5 gjelder regulerte områder med plan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsen gjelder også uregulerte boliger i 100-metersbeltet, jf. bestemmelse 2.2.1.

14.5.1 Boenheter¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter¹, tillates disse områdene bebygget med én frittliggende enebolig per fradelt tomt. Én integrert sekundær² boenhet tillates på tomter over 1200m².

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.5.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GBS skal BYA ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m²-BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt %- BYA.

14.5.3 Høyde

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

- Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse
- Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyden tillates inntil 8,0 meter.
- Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Der reguleringsplan angir etasjebegrensing, med unntak av hensynsone bevaringsområder for kulturminne, gjelder følgende:

- Der reguleringsplanen tillater mindre enn 2 etasjer tillates gesimshøyde inntil 4,5 meter, og mønehøyde inntil 6,5 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- Der reguleringsplanen tillater 2 etasjer eller mer, tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter, og mønehøyde inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 6 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- På tomter der eksisterende terreng er flatt (maks. 0,5 meter høydeforskjell innenfor husets fotavtrykk) tillates både gesims- og mønehøyde inntil 0,5 meter høyere enn angitt i punktene a og b.
- Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.4 Tak

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbhus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:

- Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
- Gesimshøyde for ark/opplett/kobbhus skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser³ tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter.

For takterrasser høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

- a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5m fra gavlvegg.
- b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 m²

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

Der gjeldende reguleringsplan ikke angir høyere høyde for garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 5 meter.
- b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Garasje skal være visuelt tilpasset hovedhuset. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m² BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.5.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, skal antall garasjeplasser og antall biloppstillingsplasser være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.⁴

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 om Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. 100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart

1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
2. *Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.*
3. *Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.*
4. *Se Bestemmelse 10.7 om byggegrense mot sjø.*
5. *Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt*

15. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-7, nr.1)

15.1 Bebyggelse og anlegg (BA) (pbl. § 11-9, nr. 5)

Områder for bebyggelse og anlegg åpner for kombinert nærings- og boligformål.

15.1.1 Byggeformål BA1

Innenfor BA1 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet. Eksisterende detaljhandelsvirksomhet kan opprettholdes.

15.1.1.1 Byggeformål BA1.1 (Føyka)

Det tillates bruk etter 15.1.1 Minimum 50% av Føyka-området (regulert delfelt I, II og IV) skal være fri for bebyggelse og tilrettelagt for rekreasjon og fysisk aktivitet.

15.1.2 Byggeformål BA2

Innenfor BA2 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet, samt arealer for plasskrevende varehandel.¹

15.1.3 Byggeformål BA3

Innenfor BA3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet.

15.1.4 Byggeformål BA4

Innenfor BA4 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.

15.1.4.1 Byggeformål BA4.1 Sosiale boformer (felt SL14, felt ÅN3)

Innenfor BA4.1 kan det etableres offentlig eller privat tjenesteyting som omfatter boliger med sosiale boformer for eldre, eller personer med nedsatt funksjonsevne.

Øvre Hagen gård, felt ÅN3, tillates bygget om til boliger innenfor eksisterende bebyggelse.

Gårdstunet skal opprettholdes og anlegget tilpasses kulturlandskapet.

Eksisterende terreng og vegetasjon skal inngå som et aktivum i bofelleskapet.

Nødvendige tiltak skal iverksettes slik at tilstøtende landbruksarealer skjermes og landbruksdrift kan pågå uforstyrret.

15.1.4.2 Byggeformål BA4.2 (Blakstad sykehus og Vettre)

Innenfor BA4.2 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.²

Ved ny regulering av Vettre hotell, skal det inn mot Løkenesskogen naturreservat avsettes en buffersone som sikrer naturmangfold, landskap og avrenning i naturreservatet.

15.1.4.3 Byggeformål BA4.3 (Tronstad)

Innenfor BA4.3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, herunder museumsvirksomhet.

Opplysning:

1. *Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel*
2. *Se rekkefølgekrav i bestemmelse 3.1.3.c*

16. Bestemmelser til andre byggeområder

16.1 Fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 3, 5 og 6)

16.1.1 Grunneiendom

I områder avsatt til fritidsbebyggelse eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF er oppdeling av eksisterende grunneiendom ikke tillatt.

16.1.2 Fritidsbebyggelse utenfor 100 metersbeltet langs sjø¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, tillates oppføring av én fritidsbolig på eksisterende ubebygget tomt og utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til fritidsbebyggelse utenfor 100-meterbeltet langs sjøen, eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF. Tillatelse kan gis under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

Utvidelse av eksisterende fritidsbolig kan ikke medføre opprettelse av ny boenhet på tomten. Grad av utnyttning skal ikke overskride %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal overskrider ikke 125 m².

Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

d. Utebelysning

Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

16.1.3 Fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrensen mot sjø¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan tillates kun tilbygg på inntil 15 m² på eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF og fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrense mot sjø, dersom følgende er oppfylt:

- Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg.
- Samlet BYA på tomten overskrider ikke 125 m² inkludert tilbygget.
- Tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, og i retning bort fra sjø.
- Eksisterende bebyggelse og tilbygg skal ha materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.
- Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.
- Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

Opplysning: Se bestemmelse 2.2 Unntak fra plankrav, og bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø

1. 100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart.

16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBF) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3 og 5)

Innenfor KBF tillates bolig- og fritidsbebyggelse. Fritidsbebyggelse i tråd med reguleringsplan/bestemmelsene i punkt 16.1, og boligbebyggelse i tråd med reguleringsplan.

16.2.1 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig

Innenfor KBF kan eksisterende fritidsbolig bruksendres til helårsbolig, under følgende forutsetninger:

- a. Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- b. Boligen har opparbeidet adkomst i tråd med den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm, eller i henhold til regulert standard.
- c. Det er opparbeidet trygg skolevei³ med maksimal gangavstand på 4 km til barneskole eller etablert skoleskysstilbud.
- d. Boligen har renovasjonsløsning i henhold til enhver tid gjeldene forskrift om renovasjon.²

For Brønnøya gjelder i tillegg kravene i punkt 16.2.2.

16.2.2 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig, og andre tiltak på Brønnøya

Det skal utarbeides en samlet reguleringsplan for Brønnøya, i tråd med 2.6.4. Det tillates ikke bruksendringer til boliger eller andre tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor kartlagte naturtyper (hensynssoner H560_2 og H560_3), før ny reguleringsplan er vedtatt, jf. 2.6.4.

Utenfor hensynssone H560_2 og H560_3 må nye tiltak være i tråd med gjeldende reguleringsplan. Ikke bebygde tomter kan kun bebygges med fritidsbolig.

Ny reguleringsplan kan åpne for at eksisterende fritidsbolig innenfor området avsatt som KBF kan bruksendres til helårsbolig under følgende tillegg til 16.2.1:

- Hensynet til naturverdier skal sikres.
- Utnyttelsen for boliger og fritidsboliger skal være lik, inntil 70 m² BRA og med et frittliggende uthus på inntil 15 m² BYA.
- Utsprenging av kjellere tillates ikke.

16.2.3 Veier og stier på Brønnøya

Veienes og stienes nåværende standard forutsettes opprettholdt.

Opplysning: Se bestemmelse 16.1 om fritidsbebyggelse.

1. *Se Forskrift om renovasjon, Asker kommune*
2. *Se tillegg 4, definisjon av trygg skolevei*

16.3 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 5 og 8)

I områder avsatt til sentrumsformål skal himlingshøyde i bebyggelsens første etasje langs strøgsgater¹ ha høyde minimum 4,5 meter, og arealbruken skal være utadvendt.

Gater (kommunal vei og fylkesvei) gjennom sentrumsformål (jf. temakart areal og transport) skal primært utformes med gatepreg og inkludere gode løsninger for busstransport, samt separate anlegg for syklist og fotgjengere. Det skal legges særskilt vekt på trafiksikre løsninger for fotgjengere.

Utbygging skal tilpasses de ulike tettstedenes særpreg og identitet. Type bebyggelse og tjenester som skal planlegges skal drøftes med aktører i lokalsamfunnene. Nye planer skal utformes i nært samarbeid med lokalmiljøene i tettstedet.

Opplysning: Se bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, punkt 9.3.5.3 Avviksområde for støy.

1. *Se tillegg 4, definisjon av strøgsgate.*

16.4 Næringsbebyggelse (NA, NB, NC, ND, NE) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

16.4.1 Næringsformål NA1

Innenfor næringsbebyggelse NA1 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet detaljhandel og større kontorvirksomheter.

16.4.2 Næringsformål NA2

Innenfor næringsbebyggelse NA2 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.1.2 Helse-næring NA2.1

Innenfor næringsbebyggelse NA2.1 kan det etableres arbeidsintensive helserelaterte virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.3 Næringsformål NB1

Innenfor næringsbebyggelse NB1 kan det kun etableres transportbedrifter, verksteder, lagerhaller, bygg- og anleggsvirksomheter, ikke-støyende industrivirksomheter samt plasskrevende varehandel.¹

16.4.4 Næringsformål NB2

Innenfor næringsbebyggelse NB2 kan det kun etableres verksteder, transportbedrifter, lagerhaller og Samleterminal, bygg- og anleggsvirksomheter, samt ikke-støyende industrivirksomheter.

16.4.4.1 Kystkultursenter NB2.1

Innenfor område avsatt som NB2.1 på Nærnes kan det i tillegg til virksomhet nevnt i NB2 også etableres kystkultursenter.

16.4.5 Næringsformål NC

Innenfor næringsbebyggelse NC kan det kun etableres industrivirksomheter.

16.4.6 Næringsformål ND

Innenfor næringsbebyggelse ND kan det etableres virksomheter som legger til rette for reiseliv, som hotell og servering og annen næringsvirksomhet.

16.4.7 Næringsformål NE

Innenfor næringsbebyggelse NE kan det etableres industrielle aktiviteter, aktiviteter for bevaring og formidling av områdets kulturelle og industrielle historie, kontorer og andre egnede næringsaktiviteter i sammenheng med dette.

Opplysning: Se også bestemmelse 10.1 og 2.4, og R 10.1.

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 landbruk¹ (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNFR-spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse², gjelder følgende:

18.1.1 Nye bygninger og tiltak i LNFR områder

Oppføring av nye frittliggende bygninger, andre konstruksjoner og anlegg, eller massedeponier, som ikke er ledd i stedbunden næring (ref. H-2401 "Gården som ressurs") er ikke tillatt. Det samme gjelder oppdeling av eksisterende grunneiendom til formål som ikke er ledd i stedbunden næring. Unntak følger av bestemmelser 18.2, 18.3 og 18.4 nedenfor.

Oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg tillates ikke på dyrket eller dyrkbar mark, eller i områder med produktiv skog eller myr, med mindre annet følger av jordloven.

Nye tiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som allé beplantning, tuntrær og andre karakteristiske enkelt trær, åkrer, slåtteenger, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier, tufter, andre spor etter eldre bosetning og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

18.1.2 Etablering av adkomst og avkjørsel

Nye adkomster og adkomst til nye eiendommer skal godkjennes av veieier.

18.1.3 Nedslagsfelt drikkevann³

Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse til tiltak innenfor nedslagsfeltet. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssone H110, skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Det skal sendes inn hogstmelding ved hogst innenfor nedslagsfeltet/sikringssonen. Ved landbrukstiltak som berører sikringssone H110, herunder maskinell hogst/planting skal det innhentes uttalelse fra vannverkseier.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, i tråd med klausuleringsbestemmelser eller etter annet lovverk. Bestemmelsen gjelder ikke for Brjør vann med tilhørende nedslagsfelt.

18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder (Røyken næringspark felt D)

Områdene er avsatt som LNF og landskapet skal reetableres/tilbakeføres. Områdene kan gjenfylles for å tilpasse tilstøtende områder, beplantes med stedegen vegetasjon, og tilrettelegges for friluftsliv. Tiltak for slik reetablering er unntatt fra det generelle byggeforbudet i 18.1.1

Opplysning:

1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
2. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.
3. Se bestemmelse 21.1 om hensynssone drikkevann, og 19.4 om vern av sjø og vassdrag (Drikkevann)

18.2 LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk¹ (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

18.2.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk, under følgende forutsetninger:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b,c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

- a. Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- b. Grad av utnyttning for boligbebyggelsen skal ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 300m² BYA.
- c. eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
- d. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
- e. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.
- f. Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til gjeldende vei- og gatenorm².
- g. Nye tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluftts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

Bestemmelsen gjelder ikke for tomter med areal på inntil 2000m² som er bebygget med bolighus, rammen for utvidelse av slik bebyggelse følger av bestemmelse 18.3.1.

18.2.2 Terrengendringer og deponering av masser

Større terrengendringer som utfylling, oppbevaring utover 300m³ eller uttak av masser som ikke inngår i «gården som ressurs» må følge av reguleringsplan. Krav om reguleringsplan gjelder ikke terrengendringer som er unntatt søknadsplikt etter pbl. § 20-5.

Mindre justering av eksisterende fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeiter med mindre utfylling av rene masser (maks 10000m³) for å forbedre dyrkingsforhold og øke dyrket areal på dårlig arrondert jord tillates også uten reguleringsplan. Søknad sendes til landbrukskontoret.

Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6; 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.

1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
2. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

18.3 LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse(pbl. §§ 11-7,nr. 5, 11-9 nr. 3, 5 og 6, og 11-11, nr. 2)

18.3.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse, og for tomter på under 2000m² beliggende i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b,c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse

1. Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 200m²BYA.
2. Eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
3. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygget.
4. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

c. Boenheter

Tomten kan inneholde inntil én hovedbruksenhet, samt én integrert sekundær boenhet på inntil 60 m² BRA + bodareal på inntil 5m² BRA, og garasje. Areal til overbygget parkering medregnes i maksimal størrelse av sekundær boenhet.

d. Uteoppholdsareal

1. Uteoppholdsareal for hovedbruksenhet skal være minimum 200 m², hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal.
2. Uteoppholdsareal for sekundær boenhet skal være minimum 30 m²
3. Uteoppholdsareal skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstillende nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
4. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3.
5. Areal avsatt til kjøring, parkering, renovasjon og lignende skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

e. Parkering

Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

f. Høyder

1. Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
2. Garasjer tillates med gesimshøyde inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 4,5 meter.
3. Garasje/uthus skal være tilpasset hovedhuset.
4. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
5. Bebyggelse på gårdstun skal tilpasses tunstruktur og øvrig bebyggelse.

g. Terrengingrep

Terrengingrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

h. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluftsliv- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse

Det tillates ikke nye fritidsboliger i LNF områder med spredt bebyggelse. Eksisterende fritidsboliger kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4- og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

1. Utvidelse av eksisterende fritidsbolig ikke medfører opprettelse av ny boenhet på tomten.
2. Grad av utnyttning ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal ikke overstige 125 m².
3. Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumentert sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

d. Utebelysning

Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

f. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluft- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.3 Bruksendring

Eksisterende fritidsbolig kan bruksendres til helårsbolig under de forutsetninger som følger av bestemmelse 16.2.1 Felt KBF.

Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.

1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.

2. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.

18.4 LNFR- areal for spredt næringsbebyggelse – LNFN Rødbysætra (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 11-11, nr. 2)

Innenfor området avsatt til LNF spredt næringsbebyggelse felt LNFN Rødbysætra tillates næringstiltak knyttet til naturopplevelser, undervisning og overnatting. Slike tiltak omfattes ikke av det generelle byggeforbudet i 18.1. Før området inngår i reguleringsplan kan samlet BYA på eiendommen ikke overstige 700 m², hvor av 200 m² skal være biloppstillingsplass.

Opplysning:

1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.

19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

19.1 Farled (hoved- og biled) (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

I farled er det ikke tillatt med tiltak eller inngrep som vanskeliggjør for, eller kommer i konflikt med, bruken som farled.

Opplysning: Forbudet gjelder bl.a. tiltak som bøyer og dumping av masse eller gjenstander. Søknad om tiltak skal behandles av Kystverket etter havne- og farvannsloven.

19.2 Småbåthavn (jf. pbl. §§ 11-7, nr. 6, 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

Innenfor område avsatt til småbåthavn med tilhørende strandsone er det tillatt med reparasjon/vedlikehold på eksisterende godkjente bygninger og anlegg, forutsatt at dette ikke medfører utvidelse eller endring.

Det tillates riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring. Småbåthavners land- og bryggeanlegg skal være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

Etablering av småbåthavn tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

Opplysning: Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø, og 2.1 krav om reguleringsplan.

19.3 Friluftsområde i sjø (pbl. §§ 11-7, nr. 6 og 11-11, nr. 3 og 5)

Innenfor området avsatt til friluftsområde i sjø tillates tilrettelegging for allmenhetens bruk av området.

19.4 Drikkevann (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

Det er følgende drikkevannskilder i Asker kommune:

Setervannet, Sandungen, Striglevann og Husebyvannet. Bjørvann er krisevannkilde.

Drikkevannskildene er gitt arealformål drikkevann i arealplankartet, og nedslagsfeltet for de aktuelle vannene er merket med 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. Trekker og verdifulle trær¹ skal bevares.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

Ferdsel som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet er ikke tillatt.

Første ledd, første setning gjelder ikke for tiltak som omfatter jernbaneteknisk infrastruktur.

20.3.2 Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3

Innenfor området Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3 gjelder følgende:

- a. Stedets egenart og særpregede kulturmiljø skal opprettholdes.
- b. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal ta hensyn til kulturmiljøet, herunder dynamittfabrikken, de verneverdige bolighusene og Kongsdelene kirke.
- c. Alle bolighus med tilhørende uthus bør bevares.
- d. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at det er tatt et helhetlig hensyn til kulturmiljøet. Kommunen skal innhente uttalelse fra Viken fylkeskommune.

20.3.4 Hensynssone historisk veifar H570_4

Veifarene skal bevares. Ved skogsdrift og andre tiltak skal veifarene sikres mot skade innenfor hensynssonen. Veifarene skal ryddes, holdes åpne, og være tilgjengelig for ferdsel.

Opplysning: 1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

21. Hensynssoner fare og sikring

21.1 Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann, H110 (pbl. § 11-8, bokstav a, § 11-11 nr. 6)

21.1.1. Forbud mot tiltak

Innenfor sikringssonen tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd, unntatt tiltak på eksisterende bygninger. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse innenfor nedslagsfeltet. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssonen skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder klausuleringsavtaler. Forbudet i første ledd, første setning, gjelder ikke landbrukstiltak, slike tiltak innenfor nedslagsfeltet reguleres av bestemmelse 18.1.3.

21.1.2 Forbud mot ferdsel og aktiviteter ved drikkevannkildene¹:

Innenfor sikringssonen er det forbudt med all ferdsel og aktiviteter som kan medføre at drikkevannet blir forurenset. Følgende er uansett ikke tillatt:

- a. All ferdsel på og i vannet/drikkevannskilden, herunder også bading, vading, skøyter, båt, kajakk etc. (Forbudet gjelder også husdyr.)
- b. Fisking, pilking etc.
- c. Vasking av gjenstander
- d. Slå leir/raste (telt, hengekøye, brenne bål, campingvogn mv.) nærmere vannkanten enn 50 meter.
- e. Etterlate seg søppel/avfall
- f. Riding nærmere vannkanten enn 100 meter
- g. Utslipp av helseskadelige vesker og stoffer (fra f.eks. maskiner, biler, campingvogner eller lignende, ved vask, reparasjon, oljeskift etc.)

Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt. Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder bruk av båt i forbindelse med oppsyn av drikkevannskilden. Forbudet gjelder for arealformålene LNFR, LNFR-spredt 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 byggteknisk 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 Bjønndalen, 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. Avvikssone støy - Avvikstoy #1**, jf. bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, bestemmelse 9.3.5.3 Avviksområder for støy.
- 2. Dikemark – Dikemark #2**, jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
- 3. Øvre Hallenskog – Øvre Halenskog #3** jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
- 4. Slemmestad kommunedelplan – Slemmestad kdpl #4**, jf. bestemmelse 3.1 Rekkefølgekrav.
- 5. Ny Røykenvei – Ny røykenvei #5**, jf. bestemmelse 8.3
- 6. 100 m belte – 100m belte #6**, jf. bestemmelser; 2.2 Unntak fra plankrav, 14.1 Boligområder, 16.1 Fritidsbebyggelse, 18.2 og 18.3 LNFR.
- 7. Prioriterte vekstområder – Pri vekstomr #7**, jf. bestemmelse 13.1 Feltutbygging.
- 8. Nullvekst nord – Nullvekst nord #8**, jf. bestemmelser; 3.1 Rekkefølgekrav, 8.2 Parkeringsnorm.
- 9. Nullvekst syd – Nullvekst sør #9**, jf. bestemmelser; 8.2 Parkeringsnorm.
- 10. Bestemmelsesområde landskapsreparasjon # 10**, jf. bestemmelse 18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder.



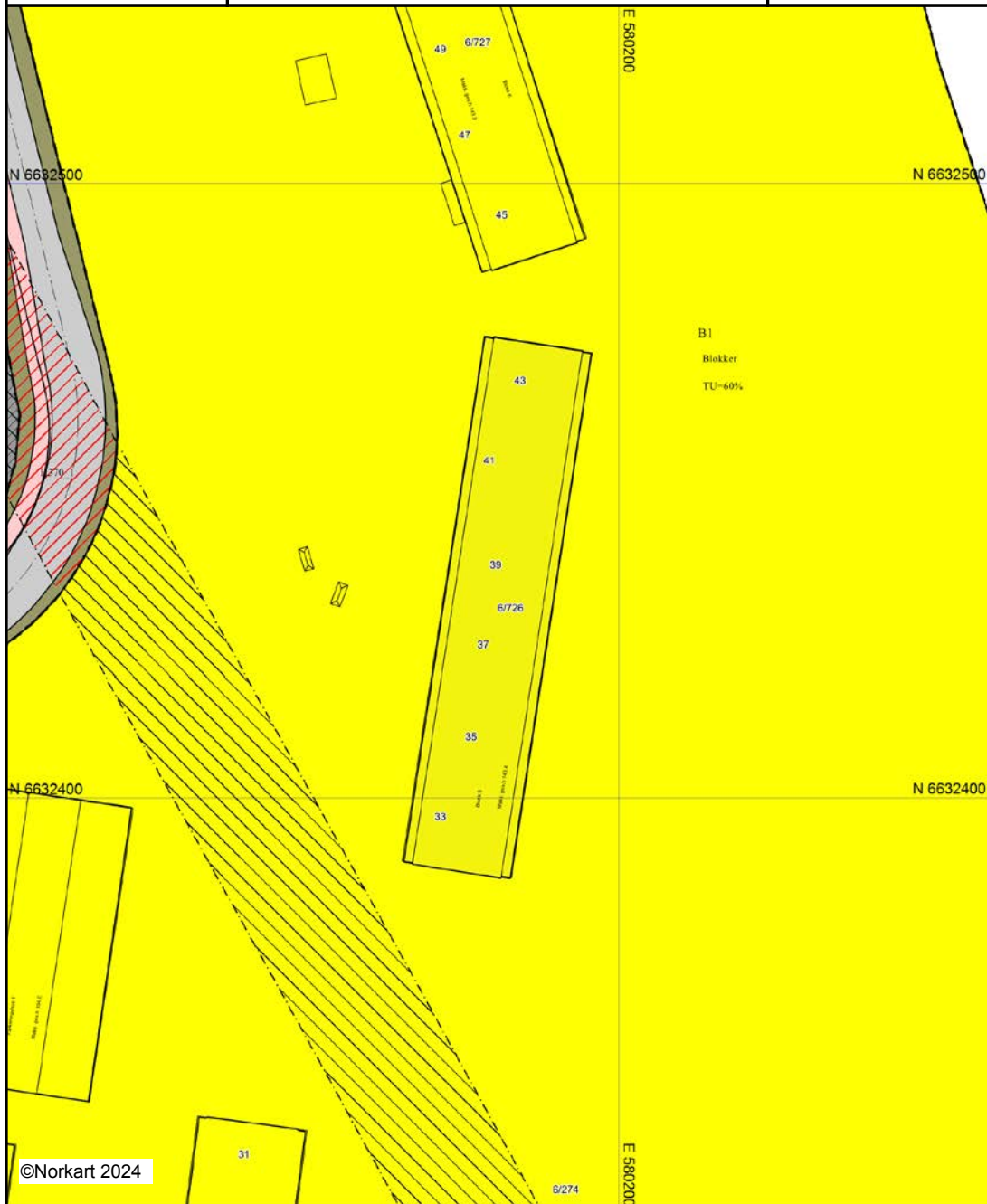
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 6/726/0/10
Adresse: Huldreveien 41
Dato: 29.07.2024
Målestokk: 1:1000




UTM-32







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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Reguleringsplan PBL 2008






















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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008


-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert senterlinje

- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

Kommuneplan - Arealformål

-  Generell påskrift - Linje
-  Planområde kommuneplan
-  KpArealGrense
-  KpFareGrense
-  KpAngittHensynGrense
-  KpBestemmelseGrense
-  1140 - Turveg/turdrag - vertikalnivå 2 (eksisterende)
-  1140 - Turveg/turdrag - vertikalnivå 2 (framtidig)
-  KpFareSone
-  KpAngittHensynSone
-  KpBestemmelseOmråde
-  1110 - Boligbebyggelse - (eksisterende)
-  1110 - Boligbebyggelse - (framtidig)
-  1130 - Sentrumsformål - (eksisterende)
-  1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (framtidig)
-  2010 - Veg - (eksisterende)
-  2020 - Bane - (eksisterende)
-  2080 - Parkering - (eksisterende)
-  3002 - Blågrønn struktur - (eksisterende)
-  5100 - LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - (eksisterende)
-  6001 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - (eksisterende)



Informasjon - Samferdselslinje

-  Kyststi
-  Kyststi (ikke bindende)

Matrikelnummer

- Matrikelnummer
- MatrikelnummermedSnr
- Matrikelnummer..

Eiendomsgrense

-  Sikker eiendomsgrense
-  Ikke sikker eiendomsgrense

Godkjent byggetiltak

-  Godkjent byggetiltak

Eiendomsinformasjon

- Eiendom

Informasjon - Arealformål

-

Informasjon - Hensynssoner

-


Informasjon - Bestemmelsesområder

-


Informasjon og plandokumenter

-  Endelig vedtatt plan

Informasjon - Juridiske linjer

-  Juridiske linjer - klikkbare

Informasjon - Bestemmelsesgrense

-  Tooltip - bestemmelsesgrense

Bygningsinformasjon

- Bygning

Bakgrunnskart kommuneplan WMS



Asker kommune

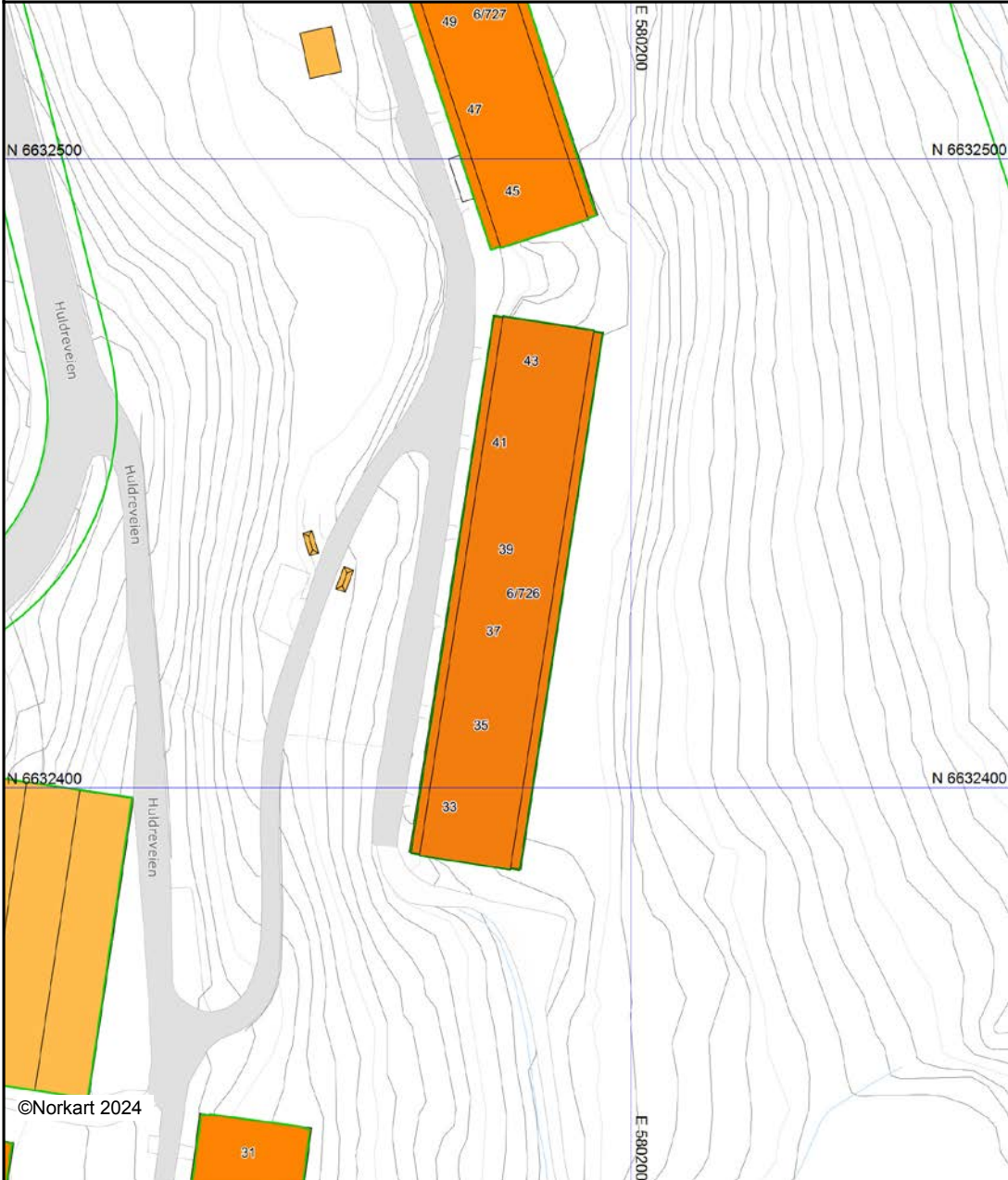
Grunnkart

Eiendom: 6/726/0/10
Adresse: Huldreveien 41
Dato: 29.07.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



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.



Asker kommune

Ledningskart

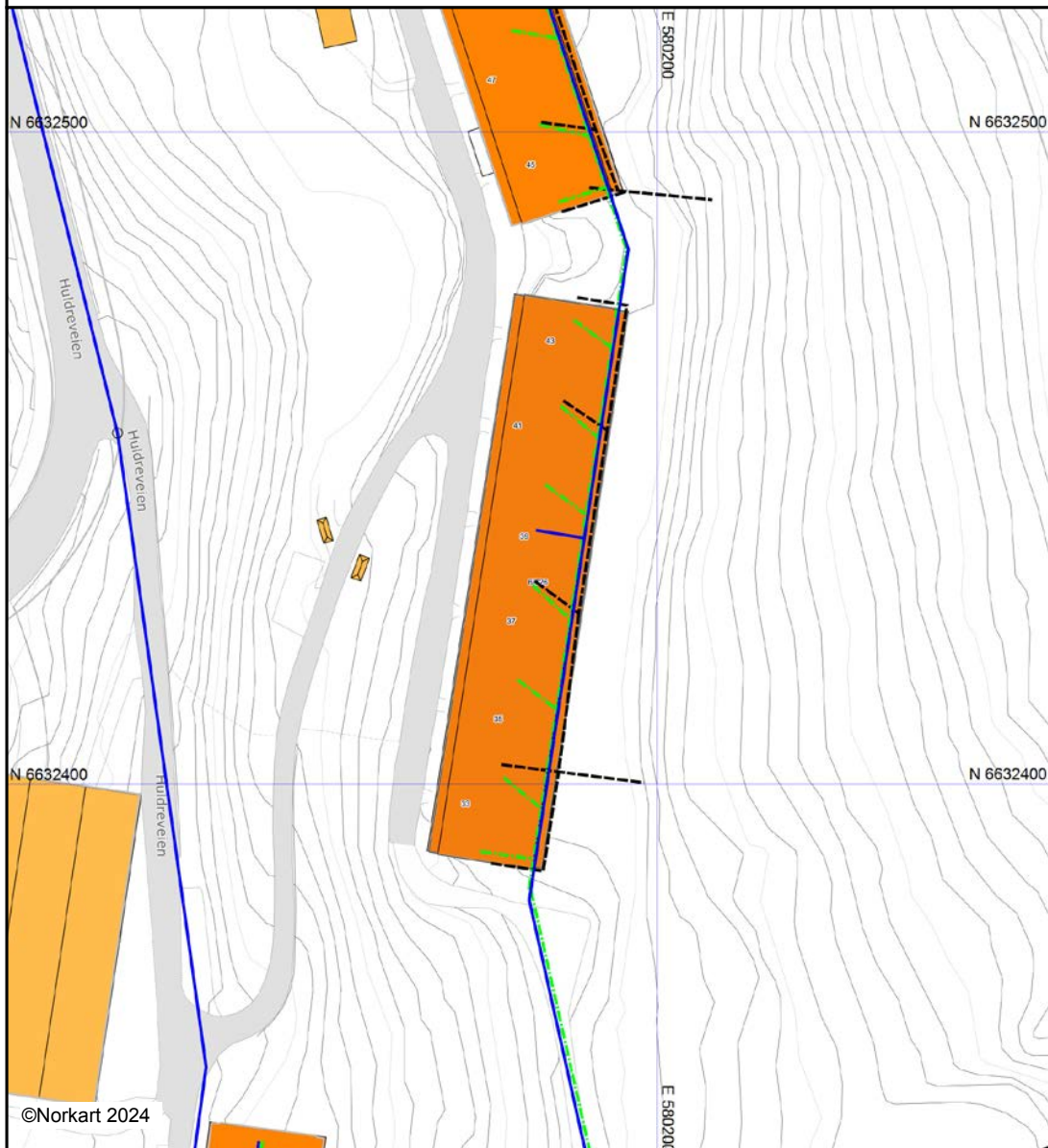
Eiendom: 6/726/0/10
Adresse: Huldreveien 41
Dato: 29.07.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

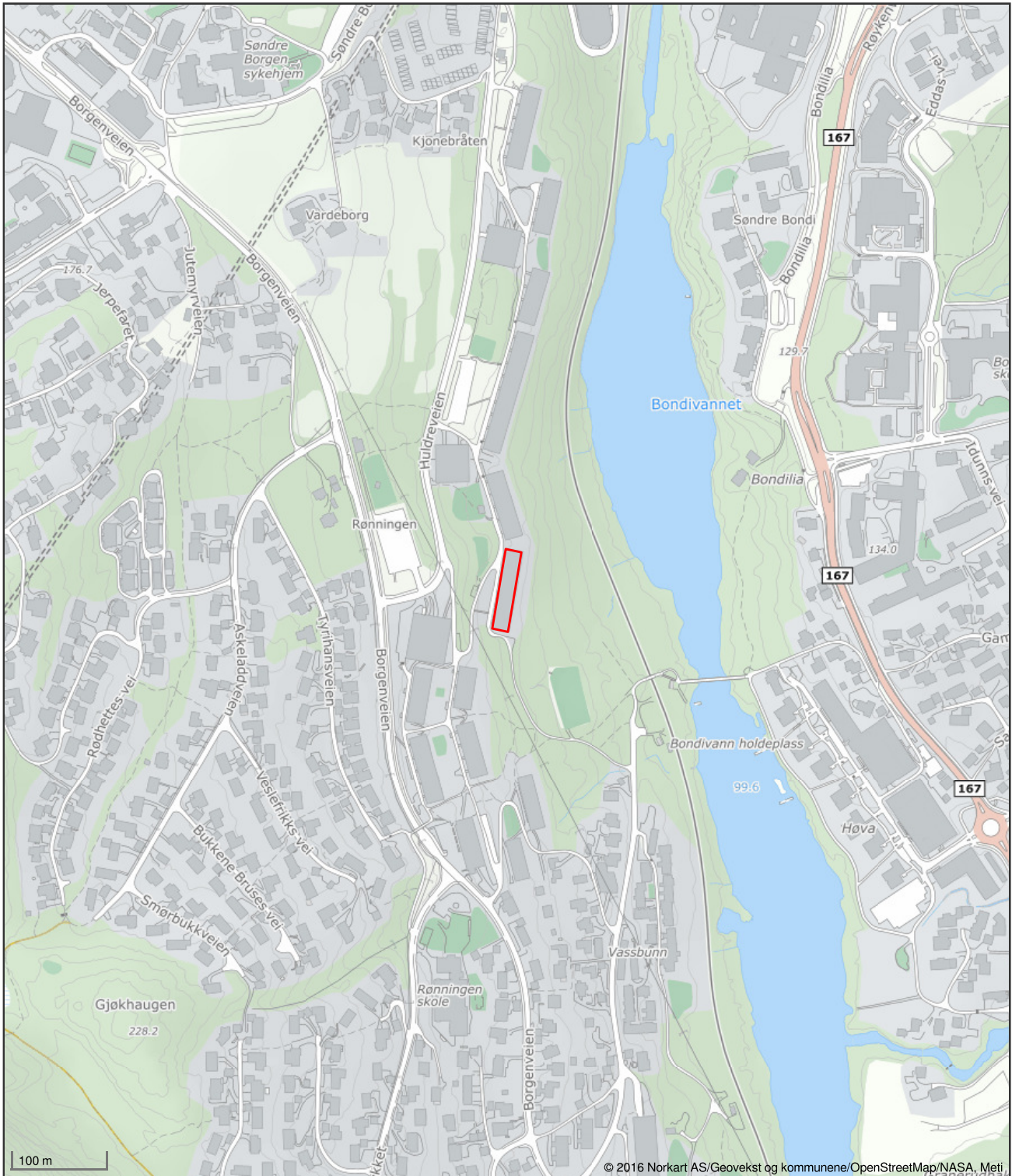
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



©Norkart 2024

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

Oversiktskart for eiendom 3203 - 6/726//



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

26d

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

Asker kommune, teknisk rådmann, 27. september 1991

Karsten Krogsæter

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

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

Området reguleres til:

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

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

§ 2. Området for frittliggende boliger.

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

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

Frittliggende garasje med brutto grunnflate på inntil 36m² regnes ikke med i tillatt bebygd areal.

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

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

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

§ 7. Friområde.

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

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

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

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

§ 8. Fareområde for høyspentanlegg.

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

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

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

9.1 Innen området skal gamle gravhauger med tilgrensende terreng og vegetasjon, som er fredet i medhold av lov om kulturminner, bevares uberørt.

Tiltak som er meldepliktige etter reglene i plan- og bygningsloven er ikke tillatt.

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

§ 10. Felles adkomst.

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

§ 11. Felles bestemmelser.

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

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

Asker kommune, teknisk rådmann, 24. juli 1991

Karsten Krogsæter

Per Chr. Hauge

Revidert Asker bygningsråd 13.08.91

Boligopplysninger:

Saksbehandler: E line Garshol

Dato utkjrt: 01.08.24 Side 1 av 2

Askerlia Boligsameie 5	V ³ r ref.:	520/10
HULDREVEIEN 41	Type:	Sameie
1388 BORGEN	Eiere:	Stian Vanni Mikkelrud Mina, Rune Boima Mikkelrud Mina
Organisasjonsnr: 990 248 346	Seksjonsnr:	10

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	3 066		
Felleskostnader:	Felleskostnader		2 514
	RENTER OG OMKOSTNINGER L; N		467
	AVDRAG L; N		85

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	85 959	Gjeld siste ³ rsoppg.:	95 427
Klient ajourf. l ³ n:	8 214 311	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	9 119 080

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 94907070497, HandelsbankenAnnuitetsl³ n, 12 terminer per ³ r.

Rentesats per 01.08.2024: 6.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 349

Saldo per 01.08.2024: 8 214 311

Andel av saldo: 85 959

Første termin/første avdrag: 25.09.2023 (siste termin 25.08.2053)

4: Sørskilte opplysninger

Styreleder: Gørn Sjøbye
Adresse: HULDREVEIEN 33
Postnr/-sted: 1388 BORGEN
E-post: Styret.askerliabs5@gmail.com

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

6: Ligning - 2023

	Gjeld:	95 427	Andre inntekter:	572
Annen formue:	68 670	Utgifter:	1 978	

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 6/726

Feste/eiet tomt: Festet

i rlig festeavgift: 85 018,00

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Eline Garshol

Dato utkjrt: 01.08.24 Side 2 av 2

Askerlia Boligsameie 5

V³ r ref.: 520/10

HULDREVEIEN 41

Type: Sameie

1388 BORGEN

Eiere: Stian Vanni Mikkelrud Mina, Rune Boima Mikkelrud Mina

Organisasjonsnr: 990 248 346

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA

Polisenr: 3441942

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 5, torsdag 06.06.2024 kl. 20:30
Sted: Borgen skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

ABBL v/eiendomsforvalter Cecilie M. Pettersen

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

ABBL v/eiendomsforvalter Cecilie M. Pettersen

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 9 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 4 fullmakter, totalt 13 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Cecilie M. Pettersen

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Gøran Søybye

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkalling og dagsorden ble godkjent

2. Saker fra styret

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

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

Styret i Askerlia Boligsameie 5 støtter forslaget til sammenslåing. En sammenslåing vil være fordelaktig av flere årsaker, blant annet fordi organisasjonsmodellen garasjesamvirke er udatert og det vil være økonomisk hensiktsmessig og administrativt enklere å samle driften av Askerlia Garasjesamvirke SA og Askerlia Fellestråd i én sammenslutning.

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

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

Vedtak:

Askerlia Fellesråd overtar virksomheten tilknyttet Askerlia Garasjesamvirke SA.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

2.2 Vedtak om fullmakt

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

Vedtak:

I den grad det er nødvendig med fullmakt fra Askerlia Boligsameie 5, gis styret i Askerlia Boligsameie 5 fullmakt til alle nødvendige tiltak i forbindelse med overføringen av Askerlia Garasjesamvirke til Askerlia Fellesråd, herunder forhandlinger om avtalen som skal inngås mellom Askerlia Fellesråd og Askerlia Garasjesamvirke SA.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Hvor intet annet fremgår, var samtlige vedtak enstemmig vedtatt.

Protokoll ekstraordinært møte for Askerlia Boligsameie 5

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Cecilie M. Pettersen (sign.)	12.06.2024
Protokollvitne	Gøran Søybye (sign.)	10.06.2024

Askerlia Boligsameie 5



ABBL



Ekstraordinært årsmøte | 2024

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 5

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift)

(Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Askerlia Boligsameie 5

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 5

Tid: Torsdag 06.06.2024 kl. 20:30

Sted: Borgen skole

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

2 Saker fra styret

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

2.2 Vedtak om fullmakt

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

28.05.2024

Med vennlig hilsen
Askerlia Boligsameie 5
Styret

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 5

Tid: Torsdag 06.06.2024 kl. 20:30

Sted: Borgen skole

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

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

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkalling og dagsorden godkjennes.

2. Saker fra styret

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

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

Styret i Askerlia Boligsameie 5 støtter forslaget til sammenslåing. En sammenslåing vil være fordelaktig av flere årsaker, blant annet fordi organisasjonsmodellen garasjesamvirke er udatert og det vil være økonomisk hensiktsmessig og administrativt enklere å samle driften av Askerlia Garasjesamvirke SA og Askerlia Fellesråd i én sammenslutning.

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

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

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

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

2.2 Vedtak om fullmakt

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

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

Forslag til vedtak: I den grad det er nødvendig med fullmakt fra Askerlia Boligsameie 5, gis styret i Askerlia Boligsameie 5 fullmakt til alle nødvendige tiltak i forbindelse med overføringen av Askerlia Garasjesamvirke til Askerlia Fellesråd, herunder forhandlinger om avtalen som skal inngås mellom Askerlia Fellesråd og Askerlia Garasjesamvirke SA.

Med vennlig hilsen
Askerlia Boligsameie 5
Styret

Informasjonsskriv vedrørende overførsel av garasjelaget til fellesrådet

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

For medlemmene i garasjesamvirket vil det bety:

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

Hva er garasjesamvirket?

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

Hva er fellesrådet?

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

Hvordan gjøres dette?

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 5 onsdag 13.03.2024 kl. 19:00
Sted: Møterommet i Syrdalsbygget.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Rita Bang Kyllingstad

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

ABBL v/eiendomsforvalter Cecilie M. Pettersen

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 13 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 13 fullmakter, totalt 26 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Cecilie M. Pettersen.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Gøran Søybye

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:

Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:

Styret får kr 140.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Endring av husordensreglene pkt. 6

Styret ønsker å fjerne følgende setning i punkt 6 under dyrehold i Husordensreglene.

"Reptiler er ikke tillatt i sameiet"

Vedtak:

Forslaget ble godkjent.

5.2 Endring av husordensreglene - nytt pkt. nr. 12.

Styret ønsker at reglement for parkering på fellesområdene skal inn i husordensreglene under pkt. 12 med følgende ordlyd:

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

Vedtak:

Forslaget ble godkjent med følgende ordlyd:

"Vedlagte «Bestemmelser for parkering på fellesområdene til Askerlia Boligsameier 1-12», inngår i Husordensreglene"

6. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Vedtak:

Styrets budsjett tatt til orientering.

7. Askerlia Fellesråd årsregnskap og årsmelding for 2023

Vedtak:

Tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Valgkomiteens innstilling:

Gøran Sørbye - velges for 2 år.

Vedtak:

Gøran Sørbye - valgt for 2 år.

8.2 Valg av styremedlem

Valgkomiteens innstilling:

Christian Blix - velges for 2 år.

Vedtak:

Christian Blix - valgt for 2 år.

8.3 Valg av varamedlem

Valgkomiteens innstilling:

Alexander Nygaard - velges for 2 år.

Vedtak:

Alexander Nygaard - valgt for 2 år.

8.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteens innstilling:

Ståle Strand Mortensrud - velges for 1 år.

Christine Wettre - velges for 1 år.

Vedtak:

Ståle Strand Mortensrud - valgt for 1 år.

Christine Wettre - valgt for 1 år.

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:

Styreleder Gøran Søybye.

Hvor intet annet fremgår, var samtlige vedtak enstemmig vedtatt.
Årsmøtet ble hevet kl. 19:45.

Protokoll for Askerlia Boligsameie 5

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Rita Bang Kyllingstad (sign.)	14.03.2024
Protokollvitne	Gøran Søybye (sign.)	14.03.2024

Askerlia Boligsameie 5

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

ABBL

A large graphic element featuring a dark green triangle on the left that points towards the right, overlapping a light green triangle that points towards the left. The overlapping area contains a stylized city skyline made of small dark green squares.

Ordinært årsmøte | 2024

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 5

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift)

(Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Askerlia Boligsameie 5

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte 2024

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 5

Tid: onsdag 13.03.2024 kl. 19:00

Sted: Møterommet i Syrdalsbygget

Til behandling foreligger:

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Valg av protokollfører
 - 1.3 Registrering av stemmeberettigede
 - 1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen
 - 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden
- 2 Styret informerer
- 3 Årsregnskapet for 2023
- 4 Godtgjørelse til det sittende styre.
- 5 Sak fra styret - Endring av husordensreglene
- 6 Budsjett for 2024
- 7 Askerlia Fellesråd årsregnskap og årsmelding for 2023
- 8 Valg
 - 8.1 Valg av styreleder
 - 8.2 Valg av styremedlem
 - 8.3 Valg av varamedlem
 - 8.4 Valg av valgkomité
 - 8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

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

28.02.2024

Med vennlig hilsen
Askerlia Boligsameie 5
Styret

Ordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 5

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 5

Tid: onsdag 13.03.2024 kl. 19:00

Sted: Møterommet i Syrdalsbygget

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Regnskapet for 2023 godkjennes og årets underskudd på kr. 3 062 162,- overføres til udekket tap.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 140 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Endring av husordensreglene pkt. 6

Styret ønsker å fjerne følgende setning i punkt 6 under dyrehold i Husordensreglene.

"Reptiler er ikke tillatt i sameiet"

Forslag til vedtak: Forslaget godkjennes.

5.2 Endring av husordensreglene - nytt pkt. nr. 12.

Styret ønsker at reglement for parkering på fellesområdene skal inn i husordensreglene under pkt. 12 med følgende ordlyd:

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

Forslag til vedtak: Forslaget godkjennes.

6. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Askerlia Fellesråd årsregnskap og årsmelding for 2023

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder:

Rita B. Kyllingstad - fratrer sitt styreverv som styreleder og det må velges ny styreleder.

Styremedlemmer:

Heidi Gundersen - er ikke på valg

Marius Selmer - er på valg

Varamedlemmer:

Ingrid Wøien - er ikke på valg

Christian Blix - er på valg

8.1 Valg av styreleder

Valgkomiteens innstilling:

Gøran Sørbye - velges for 2 år.

Forslag til vedtak: Gøran Sørbye - velges for 2 år.

8.2 Valg av styremedlem

Valgkomiteens innstilling:

Christian Blix - velges for 2 år.

Forslag til vedtak: Christian Blix - velges for 2 år.

8.3 Valg av varamedlem

Valgkomiteens innstilling:

Alexander Nygaard - velges for 2 år.

Forslag til vedtak: Alexander Nygaard - velges for 2 år.

8.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteens innstilling:

Ståle Strand Mortensrud - velges for 1 år.

Christine Wettre - velges for 1 år.

Forslag til vedtak: Ståle Strand Mortensrud - velges for 1 år.
Christine Wettre - velges for 1 år.

8.5 Valg av representanter til ABLs generalforsamling

Forslag til vedtak: Styreleder.

Med vennlig hilsen
Askerlia Boligsameie 5
Styret

Askerlia Boligsameie 5

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Rita Bang Kyllingstad, Huldreveien 39
Styremedlem, Marius Selmer, Huldreveien 41
Styremedlem, Heidi Karin Gundersen, Huldreveien 37
Varamedlem, Ingrid Wøien, Huldreveien 43
Varamedlem, Christian Blix, Huldreveien 35

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

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

Forsikringer.

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

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

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside:

<http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema>. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

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

HMS/Internkontroll

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

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

Regnskapet for 2023

Regnskapet viser et underskudd på kr 3 062 162,-

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Hovedårsaken til at underskuddet avviker fra det som er budsjettet, er at gjennomføring av vedlikeholdsprosjektet for rehabilitering av VVS ikke er ferdigstilt i 2023 og vil fortsette i 2024.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for

bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Styrets arbeid

Styrets arbeid i år har i hovedsak gått med på rørfornyingsprosjektet.

Prosjektet er ferdig innvendig, utvendig arbeide gjenstår.

Pr nå er vi innenfor budsjettrammen på tross av to uforutsette hendelser.

Utover dette har det vært rutinemessig vedlikeholdsarbeid.

Styret har jobbet med det vedvarende problemet med at beboer hensetter søppel i fellesarealene samt utenfor søppelbeholderene.

Styret har også gjort de som har privateiendeler i oppgangen (som er fellesareale) om at dette må fjernes.

Styret har brukt tid på HMS arbeide også inneværende år.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2023

Vedlikeholdet som er gjennomført er i stor grad i forbindelse med rørfornyng, ellers forefallende arbeid ved behov.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2024

Vann og avløpsledning - Ute:

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

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

El kabler flyttes.

Hovedledningen (avløp) rettes opp, og festes.

Det etableres pumpe kum mellom hver blokk.

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

Ny vannledning legges ned i kulverten, og festes.

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

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

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

Kommende 5-års periode

Styret følger 5årsplanen, denne løper frem til 2027.

Denne er utarbeidet i samråd med ABBL.

Styret i Askerlia Boligsameie 5

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Askerlia Boligsameie 5, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 220 674	2 766 520	3 220 490	3 515 000
Annen driftsinntekt	2	500	0	0	0
Sum driftsinntekter		3 221 174	2 766 520	3 220 490	3 515 000
Utgifter					
Ljnnskostnad	3	159 740	159 740	159 800	159 800
Annen driftskostnad	4	2 138 830	1 953 739	2 303 500	2 556 500
Vedlikehold, innkjpp	5	74 404	42 335	60 000	150 000
P ³ kostning, rehabilitering, investering	6	3 776 038	282 650	7 900 000	4 100 000
Sum driftskostnader		6 149 012	2 438 464	10 423 300	6 966 300
Driftsresultat fjr finansposter		-2 927 838	328 056	-7 202 810	-3 451 300
Finansielle poster					
Finansinntekt	7	54 709	26 643	21 000	1 000
Finanskostnad	8	189 033	0	0	535 000
Sum finansposter		-134 324	26 643	21 000	-534 000
j rsresultat		-3 062 162	354 699	-7 181 810	-3 985 300

Balanse Askerlia Boligsameie 5, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Andre aksjer og andeler		100	100
Sum finansielle anleggsmidler		400	400
Sum anleggsmidler		400	400
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		600	3 597
Andre fordringer	9	107 000	10 000
Sum fordringer		107 600	13 597
Bankinnskudd, kasse o.l	10	6 776 619	1 379 488
Sum omløpsmidler		6 884 218	1 393 085
Sum eiendeler		6 884 618	1 393 485

Balanse Askerlia Boligsameie 5, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andre fond	11	0	1 345 732
Udekket tap	11	-1 716 430	0
Sum egenkapital		-1 716 430	1 345 732
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	12, 14	8 268 900	0
Sum langsiktig gjeld		8 268 900	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		277 626	5 353
Forskudd felleskostnader		44 374	42 350
Annen kortsiktig gjeld	13	10 149	50
Sum kortsiktig gjeld		332 149	47 753
Sum gjeld		8 601 049	47 753
Sum egenkapital og gjeld		6 884 618	1 393 485

Askerlia Boligsameie 5

Sted: _____, dato: _____

Rita Bang Kyllingstad
Styreleder

Marius Selmer
Styremedlem

Heidi Karin Gundersen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	3 220 674	2 765 586	3 220 490	2 883 000
Avdrag ordinære pån	0	936	0	97 000
Renter ordinære pån	0	-2	0	535 000
Sum	3 220 674	2 766 520	3 220 490	3 515 000

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Bod	500	0	0	0
Sum	500	0	0	0

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	140 000	140 000	140 000	140 000
Arbeidsgiveravgift	19 740	19 740	19 800	19 800
Sum	159 740	159 740	159 800	159 800
ingen ansatte				

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	24 946	27 097	50 000	50 000
Vann- og avløpsavgift	654 510	579 552	725 000	865 000
Avregning vann- og avløpsavg	-40 805	-31 438	0	0
Renovasjon	199 900	191 402	205 000	211 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	337 721	289 415	325 000	367 000
Forsikring	269 496	230 384	270 000	237 000
Festeavgift	85 018	85 018	85 000	85 000
Forvaltning og revisjon	140 636	135 972	141 500	147 000
Innbetalingservice	4 764	2 664	4 000	5 000
Brannsikring	0	12 458	25 000	11 500
Kontingent ABBL	0	500	500	500
Renhold	78 851	61 509	75 000	85 000
Renhold renovasjonsanlegg	6 813	0	0	0
Utgifter v/styret	172	0	10 000	6 000
Kurs/seminarer	0	0	5 000	5 000
Rekvisita, porto, mm	2 055	1 824	3 000	3 000
Fellesarrangement/dugnad	0	0	2 000	2 000
Eksterne kostnader	370 833	355 884	371 000	470 000
Leie av lokale	750	0	1 000	1 000
Gebyr	3 172	3 535	3 500	3 500
Blomster/gaver	0	7 963	2 000	2 000
Sum	2 138 830	1 953 739	2 303 500	2 556 500

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

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vinduer, glassarbeider	-1 865	5 615	0	0
Løsninger, nøykter, ringeanlegg	1 829	9 387	0	0
Vedlikehold bygg	59 375	0	0	0
Elektriker, materialer	4 395	0	0	0
Vedlikehold elektro	3 719	0	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	1 951	9 676	10 000	0
Vedlikehold utvendig anlegg	0	27 658	0	0
Egenandel skade	-10 000	-10 000	0	0
Vasking	15 000	0	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	50 000	150 000
Sum	74 404	42 335	60 000	150 000

Note 6 - P³ kostninger, rehabilitering, investering

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold VVS	3 776 038	282 650	7 900 000	4 100 000
Sum	3 776 038	282 650	7 900 000	4 100 000

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter p ³ restanse	475	1 635	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	1 000	0
Renter plasseringskonto	29 061	1 662	0	1 000
Utbytte Gjensidige	25 172	23 346	20 000	0
Sum	54 709	26 643	21 000	1 000

Note 8 - Finanskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteutgifter langsiktig l ³ n	189 033	0	0	535 000
Sum	189 033	0	0	535 000

Note 9 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Erstatningsmessige skader	107 000	10 000
Sum	107 000	10 000

Kortsiktige fordringer

Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskto)	3 345 895	977 826
Sparekonto Boligbanken	3 430 724	401 662
Sum	6 776 619	1 379 488

Note 11 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	1 345 732	991 033
Fra ³ rets resultat	-3 062 162	354 699
Sum andre fond/udekket tap	-1 716 430	1 345 732
Sum egenkapital	-1 716 430	1 345 732

Sameiet har pr. 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved ³ neopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 12 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Gjeldsbrev ³ n	8 268 900	0
Sum	8 268 900	0

Det er stilt følgende pant: Blankol³ n

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
³ Inpte renter	10 149	0
Forskudd inkassogebyr (mva)	0	50
Sum	10 149	50

Note 14 - Gjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Form ³ l:	Rehabilitering av mjr
L ³ nenummer:	94907070497
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2023
Rentesats:	6.40 %
Beregnet innfridd:	25.08.2053
Opprinnelig l ³ nebeløp:	8 300 000
L ³ nesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	31 100
Opptak i perioden:	8 300 000
L ³ nesaldo 31.12:	8 268 900
Saldo 5 ³ r frem i tid:	7 741 090

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 94907070497	42	123 251	5 176 542
	6	122 592	735 552
	6	110 242	661 452
	6	109 501	657 006
	12	86 531	1 038 372

Note 15 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 345 332	990 633
Endringer disponible midler:		
i rets resultat (se resultatregnskap)	-3 062 162	354 699
Fradrag for avdrag langsiktig l ³ n	-31 100	0
Opptak l ³ n	8 300 000	0
i rets endring disponible midler	5 206 738	354 699
Disponible midler UB	6 552 070	1 345 332

Resultat og balanse med noter for Askerlia Boligsameie 5.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Askerlia Boligsameie 5

Styreleder	Rita Bang Kyllingstad (sign.)	21.02.2024
Styremedlem	Heidi Karin Gundersen (sign.)	21.02.2024
Styremedlem	Marius Selmer (sign.)	21.02.2024



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Askerlia Boligsameie 5

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Askerlia Boligsameie 5s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-02-22 11:08:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NWWF1-8EFWG-LV2H0-44CZ8-EE3CL-T4TE0

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Bestemmelser for P-plass på fellesområdene:

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

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

PARKERINGSORDNING FOR ASKERLIA BOLIGSAMEIER

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

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

Ovennevnte bestemmelser betyr at:

- Alle kjøretøy som skal ha rett til parkering, må registreres før parkering kan starte.
- De som har garasje plass i felles garasjeanlegg benytter kun disse.
- Kjøretøy som tilhører arbeidsgiver, samt slektninger og venner på besøk kan også registreres, slik at de kan parkere. (<http://gjest.p-service.no>) (2098/2098 u/betalingsløsning)
- Den enkelte sameier vil få tilgang til en nettside der man kan registrere egne kjøretøy og kjøretøy tilhørende egne gjester. (<http://leie.p-service.no>) (m/betalingsløsning)
- Det vil være mulig til enhver tid å ha inntill 2 aktive parkeringstillatelser pr. sameier. Leie av plassen fornyes den første i hver måned intill bruker selv avslutter leien. P-felt tildeles, men ikke p-plass nr.
- Dersom du får gjester med behov for parkering, kandu registrere bilnummeret til gjesten som «Gjestetilatelse». Når et kjøretøy er registrert med en slik tillatelse, kan det maksimalt stå parkert i inntill 3 døgn. Den som besøkers plikter å informere besøkende om regler for gjesteparkeringen.
- Ved flytting vil sameiers/beboers tilgang til nettsiden deaktiveres og parkeringstillatelser slettes.

Spørsmål om selve parkeringsordningen rettes til sameiestyrets epost-adresser.

Kontrollavgift og sanksjoner

Spørsmål vedrørende kontrollavgifter eller parkeringsreguleringen skal ikke rettes til styreleder / styremedlemmer eller vaktmester, men direkte til P-service AS på tlf. 41 25 53 84. Klager på ilagt kontrollavgift skal sendes skriftlig til P-service på www.p-klage.no (Klagefrist er 21 dager.)

Resultatregnskap Askerlia Fellesr³ d, 2023

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

Balanse Askerlia Felles³ d, 2023

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

Balanse Askerlia Felles³ d, 2023

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

Askerlia Felles³ d

Sted: _____, dato: _____

Hanna-Karin Englund
Styreleder

Robin Malmberg
Styremedlem

Rita Bang Kyllingstad
Styremedlem

Torbjørn Olsen
Styremedlem

Anne Granerud
Styremedlem

Line Wulff
Styremedlem

Ida Øiesvold
Styremedlem

Kjell Gran
Styremedlem

Cathrine Knutzen
Styremedlem

Knut Inge Apesland
Styremedlem

Anbjørg Nicholson
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

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

Note 2 - Annen driftsinntekt

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

Note 3 - Lønnskostnad

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

Ingen faste ansatte

Note 4 - Annen driftskostnad

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

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret.

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Materialer, redskap, verktrøy	2 665	26 446	20 000	0
L³ser, nøykler, ringeanlegg	32 119	0	0	0
Skilt	0	1 156	0	0
Port	5 000	0	0	0
Lyspinner, lysrør, sikringer ol	98 680	1 898	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	176 525	195 875	300 000	200 000
Sand, pukk, salt	65 151	24 500	0	75 000
Lekeplass, miljøtiltak	185 418	40 564	300 000	200 000
Vedlikehold utvendig anlegg	682 150	260 694	700 000	300 000
Sandstrøer	63 576	81 250	80 000	80 000
Diverse vedlikehold	0	0	400 000	200 000
Sum	1 311 284	632 383	1 800 000	1 055 000

Note 6 - Uteparkering

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

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter p ³ restanse	0	165	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	500	0
Renter plasseringskonto	17 772	7 242	1 000	0
Utbytte Gjensidige	1 142	1 111	0	0
Sum	18 914	8 518	1 500	0

Note 8 - Andre fordringer

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

Note 9 - Bankinnskudd, kasse og lignende

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

S kattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 10 - Egenkapital

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

Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

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

Note 12 - Disponible midler

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

Resultat og balanse med noter for Askerlia Fellesråd.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Askerlia Fellesråd

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



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Askerlia Fellelsråd

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-02-27 21:34:15 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CO786-WP6FM-NMX6C-TEID5-5L71O-AYLIMC

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

Askerlia Fellesråd

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

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

Styremedlemmene i sameiene er varamedlem for sin styreleder

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

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

Askerlia Fellesråd er ikke selv eier av bygninger eller annen fast eiendom, men er tillagt forvaltningsansvar for festet tomt: Gnr 6/Bnr 273 i Asker kommune. Denne tomten utgjør alt uteareal som tilligger blokkbebyggelsen i Askerlia.

Forsikringer.

Styret har ansvarsforsikring

HMS/Internkontroll

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

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

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

Et HMS system skal bl.a. bestå av:

1. Informasjon om aktuelle risikoområder
2. Informasjon om aktuelle lover og forskrifter

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

Regnskapet for 2023

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

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

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

Styrets arbeid

Styret har avholdt 11 møter og behandlet 101 saker

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2023

Det er fjernet underskog

Vedlikeholdt lekeapparater og lekeplasser.

Montert gjerde bak sameie 6 (bratt skråning).

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

Anskaffelser:

Noen nye lekeapparater

Hagebord

Bommer

Fartsdumper

Kantstein ved sameie 7

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2024

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

Erstatte noen av lekeapparatene.

Reparere nedrast mur

Krattrydding

Kantstein ved sameie 5

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

Kommende 5-års periode

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

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

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

Styret i Askerlia Fellesråd

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.02.2024

HUSORDENSREGLER

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

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

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

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

2. OPPGANGEN – RENHOLD/ORDEN

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

3. BRUK AV BALKONGENE

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

4. TERRASSER/FASADER

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

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

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

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

5. BRUK AV FELLESONMRÅDENE

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

6. DYREHOLD.

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

7. KJØRING MED MOTORKJØRETØY INNEN BOLIGSAMEIETS OMRÅDE.

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

8. RENOVASJON - HÅNDBLING AV AVFALL

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

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

9. INNGANGSDØRENE OG KJELLERDØRENE

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

10. KLAGER

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

11. OM HUSORDENSREGLENE

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

12. PARKERING PÅ FELLESOMRÅDENE

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

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

Kommentarer til pkt 1

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

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

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

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

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

Kommentarer til pkt 2

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

Kommentarer til pkt 4

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

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

Kommentarer til pkt 7

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

Askerlia boligsameier - Regler for husdyrhold

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

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



Bestemmelser for P-plass på fellesområdene:

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

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

PARKERINGSORDNING FOR ASKERLIA BOLIGSAMEIER

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

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

Ovennevnte bestemmelser betyr at:

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

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

Kontrollavgifter og sanksjoner

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

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

SAMEIEVEDTEKTER FOR ASKERLIA BOLIGSAMEIE 5

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

§ 1 Generelt

Sameiets navn er "Askerlia Boligsameie 5".

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

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

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

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

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

§ 2 Rett til bruk av seksjon og fellesareal

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

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

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

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

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

§ 3 Rettslig rådighet over seksjon

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

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

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

§ 4 Seksjonseierens plikter

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

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

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet.

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

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

§ 5 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

§ 6 Sameiets plikter

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

Sameiet skal blant annet:

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

§ 7 Forandringer av seksjon og fasade

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

§ 8 Felleskostnader og fellesinntekter

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

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

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

§ 9 Forsikring

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

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

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

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

§ 10 Avsetning til vedlikehold

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

§ 11 Mislighold

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

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

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

§ 12 Årsmøtet og innkalling til årsmøte

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

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

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

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

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

§ 13

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

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

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter eierseksjonsloven § 44 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og alle stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

§ 14

Møteledelse og protokoll

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

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

§ 15

Årsmøtets myndighet og flertallskrav

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

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

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- e) samtykke til resekjoningering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
- f) vedtektsendringer.

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

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

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

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

§ 16 Inhabilitet

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

§ 17 Styret

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

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

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

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

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

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

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

§ 18 Forretningsfører

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

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

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

§ 19 Mindretallsvern

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

§ 20 Regnskapsførsel og revisjon

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

§ 21 Tvister

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

§ 22
Vedtaksendring

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

§ 23
Legalpant

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

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

§ 24
Oppløsning og medlemskap

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

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

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

§ 25
Eierseksjonsloven

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

Satser gjelder fra og med 01.01.2024

Omsetning av boliger i borettslag, sameier og huseierforeninger			
			eksl. mva inkl. mva
Megleropplysningsbrev		Selger	kr 3 520,00 kr 4 400,00
Eierskiftegebyr	4R	Selger	kr 5 108,00 kr 6 385,00
Eierskiftegebyr - familieoverføring	2R	Selger	kr 2 554,00 kr 3 192,50
Spesielt for tilknyttede borettslag			
Parallellutlysning forkjøpsrett	5R	Selger	kr 6 380,00 kr 7 975,00
Benyttelse av forkjøpsrett	5R	Kjøper	kr 6 380,00 kr 7 975,00
Innmelding ABBL		Kjøper	kr 675,00
Omsetning av aksjebolig (AS)			
Megleropplysningsbrev		Selger	kr 3 520,00 kr 4 400,00
Eierskiftegebyr		Selger	kr 5 108,00 kr 6 385,00
Eierskiftegebyr - familieoverføring		Selger	kr 2 700,00 kr 3 375,00
Pantesperre / urådighet		Selger	kr 2 800,00 kr 3 500,00
Pantenotering		Kjøper	kr 2 800,00 kr 3 500,00
Transportgebyr		Kjøper	kr 1 900,00 kr 2 375,00

Rettsgebyr fra og med 2024 er kr 1 277,00

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

1972

ASKER OG BÅREND
KILREDESKRIVERENBETE
15286 *15.11.72

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

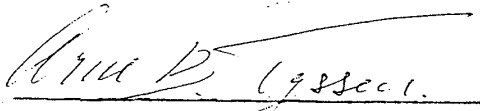
1. Asker Tomteselskap A/S/Asker kommune bortfester til Askerlia Borettslag eiendommene gnr. 6, bnr. 272 og 274 i Asker.
Eiendommenes bruttoareal er henholdsvis 12.988 og 142.849 m².
Festetiden løper i 94 år fra 1. januar 1971 med rett for festeren til ytterligere forlengelse i 50 år.
2. Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomten.
Jfr. målebrev.
3. Festeavgiften baseres på en grunnverdi av kr. 12.66 pr. m² og skal beregnes etter en prosentsats på for tiden 5% p.a. Festeavgiften betales halvårlig forskuddsvis hver 2. januar og 1. juli, første gang 2. januar 1968. Ved forsinket betaling svares 6% renter p.a.
Festeavgiften blir å regulere hver 2. januar, dog ikke oftere enn hvert 10. år i overensstemmelse med endringer i konsumprisindeksen og/eller rentenivå.
Det er forutsetningen at festeavgiften så lenge det gjelder pristakstplikt ikke må overstige det som blir godkjent av prismyndighetene både hva angår grunnverdi og rentesats. Stigning eller fall i konsumprisindeksen på mindre enn 5 poeng medfører ikke regulering av festeavgiften. Som utgangspunkt for kontrakten regnes konsumprisindeksen pr. 15. desember 1964. Ved senere regulering legges til grunn den senest foreliggende konsumprisindeks.
4. Festeren utreder alle skatter og avgifter som påhviler eller måtte bli pålagt tomten og derpå oppførte bygninger, herunder også eventuell verdistigningsskatt vedrørende enhver stigning av tomtens verdi etter overtagelsen som ikke resulterer i en økning av festeavgiften.
Festeren plikter å holde bebyggelsen tilstrekkelig brannforsikret i godkjent forsikringsselskap.

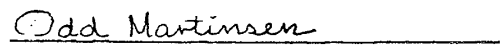
98.64/82

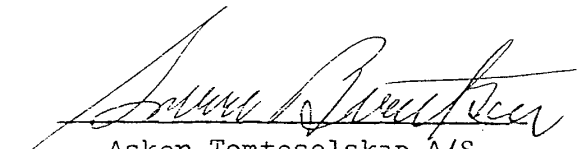
5. Grunneieren har forpliktet seg til å sørge for at eventuelle pantobligasjoner som de har påheftet eiendommene eller kommer til å påhefte disse, viker prioritet for tomteselskapets festerett og for den fremfestekontrakt som tomteselskapet oppretter. Grunneierne påtar seg også å medvirke til at pantobligasjoner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

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

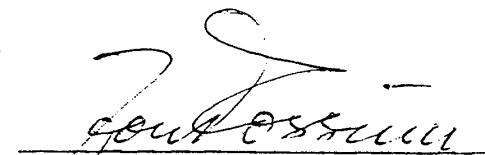
Asker/Oslo, den 31. oktber 1972.


Asker Tomteselskap A/S

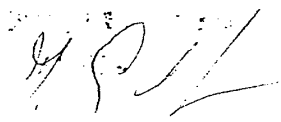

Askerlia Borettslag


Asker Tomteselskap A/S




Asker kommune

Ovenstående underskrifter bekreftes:


Advokat

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

ASKER OG HALØY
KOMMUNESKRIEVERET
17711 22.12.72

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

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

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

Eiendommenes bruttoareal er henholdsvis 12.988 m², 121.430 m²,
1.924 m², 2.232 m², 4.700 m² og 700 m², hertil kommer
veigrunn med ca. 11.963 m². Totalarealet er 155.837 m².

x) = l.m. 387
og " 388

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

Asker, 21. Desember 1972.

Asker Kommune
Asker Kommune
[Signature]
ordfører

Asker Tomteselskap A/S
[Signature]

[Signature]

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

[Signature]

[Signature]

Askerlia Borettslag
[Signature]

[Signature]

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

[Signature]

[Signature]

HUSORDENSREGLER

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

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

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

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

2. OPPGANGEN – RENHOLD/ORDEN

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

3. BRUK AV BALKONGENE

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

4. TERRASSER/FASADER

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

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

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

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

5. BRUK AV FELLESONMRÅDENE

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

6. DYREHOLD.

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

7. KJØRING MED MOTORKJØRETØY INNEN BOLIGSAMEIETS OMRÅDE.

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

8. RENOVASJON - HÅNDBLING AV AVFALL

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

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

9. INNGANGSDØRENE OG KJELLERDØRENE

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

10. KLAGER

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

11. OM HUSORDENSREGLENE

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

12. PARKERING PÅ FELLESOMRÅDENE

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

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

Kommentarer til pkt 1

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

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

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

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

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

Kommentarer til pkt 2

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

Kommentarer til pkt 4

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

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

Kommentarer til pkt 7

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

Askerlia boligsameier - Regler for husdyrhold

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

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



Bestemmelser for P-plass på fellesområdene:

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

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

PARKERINGSORDNING FOR ASKERLIA BOLIGSAMEIER

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

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

Ovennevnte bestemmelser betyr at:

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

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

Kontrollavgifter og sanksjoner

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

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

Askerlia Boligsameie 5



ABBL



Ordinært årsmøte | 2024

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 5

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift)

(Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Askerlia Boligsameie 5

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte 2024

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 5

Tid: onsdag 13.03.2024 kl. 19:00

Sted: Møterommet i Syrdalsbygget

Til behandling foreligger:

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Valg av protokollfører
 - 1.3 Registrering av stemmeberettigede
 - 1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen
 - 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden
- 2 Styret informerer
- 3 Årsregnskapet for 2023
- 4 Godtgjørelse til det sittende styre.
- 5 Sak fra styret - Endring av husordensreglene
- 6 Budsjett for 2024
- 7 Askerlia Fellesråd årsregnskap og årsmelding for 2023
- 8 Valg
 - 8.1 Valg av styreleder
 - 8.2 Valg av styremedlem
 - 8.3 Valg av varamedlem
 - 8.4 Valg av valgkomité
 - 8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

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

28.02.2024

Med vennlig hilsen
Askerlia Boligsameie 5
Styret

Ordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 5

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 5

Tid: onsdag 13.03.2024 kl. 19:00

Sted: Møterommet i Syrdalsbygget

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Regnskapet for 2023 godkjennes og årets underskudd på kr. 3 062 162,- overføres til udekket tap.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 140 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Endring av husordensreglene pkt. 6

Styret ønsker å fjerne følgende setning i punkt 6 under dyrehold i Husordensreglene.

"Reptiler er ikke tillatt i sameiet"

Forslag til vedtak: Forslaget godkjennes.

5.2 Endring av husordensreglene - nytt pkt. nr. 12.

Styret ønsker at reglement for parkering på fellesområdene skal inn i husordensreglene under pkt. 12 med følgende ordlyd:

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

Forslag til vedtak: Forslaget godkjennes.

6. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Askerlia Fellesråd årsregnskap og årsmelding for 2023

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder:

Rita B. Kyllingstad - fratrer sitt styreverv som styreleder og det må velges ny styreleder.

Styremedlemmer:

Heidi Gundersen - er ikke på valg

Marius Selmer - er på valg

Varamedlemmer:

Ingrid Wøien - er ikke på valg

Christian Blix - er på valg

8.1 Valg av styreleder

Valgkomiteens innstilling:

Gøran Sørbye - velges for 2 år.

Forslag til vedtak: Gøran Sørbye - velges for 2 år.

8.2 Valg av styremedlem

Valgkomiteens innstilling:

Christian Blix - velges for 2 år.

Forslag til vedtak: Christian Blix - velges for 2 år.

8.3 Valg av varamedlem

Valgkomiteens innstilling:

Alexander Nygaard - velges for 2 år.

Forslag til vedtak: Alexander Nygaard - velges for 2 år.

8.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteens innstilling:

Ståle Strand Mortensrud - velges for 1 år.

Christine Wettre - velges for 1 år.

Forslag til vedtak: Ståle Strand Mortensrud - velges for 1 år.
Christine Wettre - velges for 1 år.

8.5 Valg av representanter til ABLs generalforsamling

Forslag til vedtak: Styreleder.

Med vennlig hilsen
Askerlia Boligsameie 5
Styret

Askerlia Boligsameie 5

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Rita Bang Kyllingstad, Huldreveien 39
Styremedlem, Marius Selmer, Huldreveien 41
Styremedlem, Heidi Karin Gundersen, Huldreveien 37
Varamedlem, Ingrid Wøien, Huldreveien 43
Varamedlem, Christian Blix, Huldreveien 35

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

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

Forsikringer.

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

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

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside:

<http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema>. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

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

HMS/Internkontroll

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

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

Regnskapet for 2023

Regnskapet viser et underskudd på kr 3 062 162,-

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Hovedårsaken til at underskuddet avviker fra det som er budsjettet, er at gjennomføring av vedlikeholdsprosjektet for rehabilitering av VVS ikke er ferdigstilt i 2023 og vil fortsette i 2024.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for

bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Styrets arbeid

Styrets arbeid i år har i hovedsak gått med på rørfornyingsprosjektet.

Prosjektet er ferdig innvendig, utvendig arbeide gjenstår.

Pr nå er vi innenfor budsjettrammen på tross av to uforutsette hendelser.

Utover dette har det vært rutinemessig vedlikeholdsarbeid.

Styret har jobbet med det vedvarende problemet med at beboer hensetter søppel i fellesarealene samt utenfor søppelbeholderene.

Styret har også gjort de som har privateiendeler i oppgangen (som er fellesareale) om at dette må fjernes.

Styret har brukt tid på HMS arbeide også inneværende år.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2023

Vedlikeholdet som er gjennomført er i stor grad i forbindelse med rørfornyng, ellers forefallende arbeid ved behov.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2024

Vann og avløpsledning - Ute:

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

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

El kabler flyttes.

Hovedledningen (avløp) rettes opp, og festes.

Det etableres pumpe kum mellom hver blokk.

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

Ny vannledning legges ned i kulverten, og festes.

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

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

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

Kommende 5-års periode

Styret følger 5årsplanen, denne løper frem til 2027.

Denne er utarbeidet i samråd med ABBL.

Styret i Askerlia Boligsameie 5

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Askerlia Boligsameie 5, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 220 674	2 766 520	3 220 490	3 515 000
Annen driftsinntekt	2	500	0	0	0
Sum driftsinntekter		3 221 174	2 766 520	3 220 490	3 515 000
Utgifter					
Ljnnskostnad	3	159 740	159 740	159 800	159 800
Annen driftskostnad	4	2 138 830	1 953 739	2 303 500	2 556 500
Vedlikehold, innkjpp	5	74 404	42 335	60 000	150 000
P ³ kostning, rehabilitering, investering	6	3 776 038	282 650	7 900 000	4 100 000
Sum driftskostnader		6 149 012	2 438 464	10 423 300	6 966 300
Driftsresultat fjr finansposter		-2 927 838	328 056	-7 202 810	-3 451 300
Finansielle poster					
Finansinntekt	7	54 709	26 643	21 000	1 000
Finanskostnad	8	189 033	0	0	535 000
Sum finansposter		-134 324	26 643	21 000	-534 000
ijrsresultat		-3 062 162	354 699	-7 181 810	-3 985 300

Balanse Askerlia Boligsameie 5, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Andre aksjer og andeler		100	100
Sum finansielle anleggsmidler		400	400
Sum anleggsmidler		400	400
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		600	3 597
Andre fordringer	9	107 000	10 000
Sum fordringer		107 600	13 597
Bankinnskudd, kasse o.l	10	6 776 619	1 379 488
Sum omløpsmidler		6 884 218	1 393 085
Sum eiendeler		6 884 618	1 393 485

Balanse Askerlia Boligsameie 5, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andre fond	11	0	1 345 732
Udekket tap	11	-1 716 430	0
Sum egenkapital		-1 716 430	1 345 732
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	12, 14	8 268 900	0
Sum langsiktig gjeld		8 268 900	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		277 626	5 353
Forskudd felleskostnader		44 374	42 350
Annen kortsiktig gjeld	13	10 149	50
Sum kortsiktig gjeld		332 149	47 753
Sum gjeld		8 601 049	47 753
Sum egenkapital og gjeld		6 884 618	1 393 485

Askerlia Boligsameie 5

Sted: _____, dato: _____

Rita Bang Kyllingstad
Styreleder

Marius Selmer
Styremedlem

Heidi Karin Gundersen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	3 220 674	2 765 586	3 220 490	2 883 000
Avdrag ordinære lån	0	936	0	97 000
Renter ordinære lån	0	-2	0	535 000
Sum	3 220 674	2 766 520	3 220 490	3 515 000

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Bod	500	0	0	0
Sum	500	0	0	0

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	140 000	140 000	140 000	140 000
Arbeidsgiveravgift	19 740	19 740	19 800	19 800
Sum	159 740	159 740	159 800	159 800
ingen ansatte				

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	24 946	27 097	50 000	50 000
Vann- og avløpsavgift	654 510	579 552	725 000	865 000
Avregning vann- og avløpsavg	-40 805	-31 438	0	0
Renovasjon	199 900	191 402	205 000	211 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	337 721	289 415	325 000	367 000
Forsikring	269 496	230 384	270 000	237 000
Festeavgift	85 018	85 018	85 000	85 000
Forvaltning og revisjon	140 636	135 972	141 500	147 000
Innbetalingservice	4 764	2 664	4 000	5 000
Brannsikring	0	12 458	25 000	11 500
Kontingent ABBL	0	500	500	500
Renhold	78 851	61 509	75 000	85 000
Renhold renovasjonsanlegg	6 813	0	0	0
Utgifter v/styret	172	0	10 000	6 000
Kurs/seminarer	0	0	5 000	5 000
Rekvisita, porto, mm	2 055	1 824	3 000	3 000
Fellesarrangement/dugnad	0	0	2 000	2 000
Eksterne kostnader	370 833	355 884	371 000	470 000
Leie av lokale	750	0	1 000	1 000
Gebyr	3 172	3 535	3 500	3 500
Blomster/gaver	0	7 963	2 000	2 000
Sum	2 138 830	1 953 739	2 303 500	2 556 500

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

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vinduer, glassarbeider	-1 865	5 615	0	0
Løsninger, nøkler, ringeanlegg	1 829	9 387	0	0
Vedlikehold bygg	59 375	0	0	0
Elektriker, materialer	4 395	0	0	0
Vedlikehold elektro	3 719	0	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	1 951	9 676	10 000	0
Vedlikehold utvendig anlegg	0	27 658	0	0
Egenandel skade	-10 000	-10 000	0	0
Vasking	15 000	0	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	50 000	150 000
Sum	74 404	42 335	60 000	150 000

Note 6 - P³ kostninger, rehabilitering, investering

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold VVS	3 776 038	282 650	7 900 000	4 100 000
Sum	3 776 038	282 650	7 900 000	4 100 000

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter p ³ restanse	475	1 635	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	1 000	0
Renter plasseringskonto	29 061	1 662	0	1 000
Utbytte Gjensidige	25 172	23 346	20 000	0
Sum	54 709	26 643	21 000	1 000

Note 8 - Finanskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteutgifter langsiktig l ³ n	189 033	0	0	535 000
Sum	189 033	0	0	535 000

Note 9 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Erstatningsmessige skader	107 000	10 000
Sum	107 000	10 000
Kortsiktige fordringer		

Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskto)	3 345 895	977 826
Sparekonto Boligbanken	3 430 724	401 662
Sum	6 776 619	1 379 488

Note 11 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	1 345 732	991 033
Fra ³ rets resultat	-3 062 162	354 699
Sum andre fond/udekket tap	-1 716 430	1 345 732
Sum egenkapital	-1 716 430	1 345 732

Sameiet har pr. 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved ³ neopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 12 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Gjeldsbrev ³ n	8 268 900	0
Sum	8 268 900	0

Det er stilt følgende pant: Blankol³ n

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
³ Innte renter	10 149	0
Forskudd inkassogebyr (mva)	0	50
Sum	10 149	50

Note 14 - Gjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Form ³ l:	Rehabilitering av mjr
L ³ nenummer:	94907070497
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2023
Rentesats:	6.40 %
Beregnet innfridd:	25.08.2053
Opprinnelig l ³ nebeløp:	8 300 000
L ³ nesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	31 100
Opptak i perioden:	8 300 000
L ³ nesaldo 31.12:	8 268 900
Saldo 5 ³ r frem i tid:	7 741 090

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 94907070497	42	123 251	5 176 542
	6	122 592	735 552
	6	110 242	661 452
	6	109 501	657 006
	12	86 531	1 038 372

Note 15 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 345 332	990 633
Endringer disponible midler:		
i rets resultat (se resultatregnskap)	-3 062 162	354 699
Fradrag for avdrag langsiktig l ³ n	-31 100	0
Opptak l ³ n	8 300 000	0
i rets endring disponible midler	5 206 738	354 699
Disponible midler UB	6 552 070	1 345 332

Resultat og balanse med noter for Askerlia Boligsameie 5.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Askerlia Boligsameie 5

Styreleder	Rita Bang Kyllingstad (sign.)	21.02.2024
Styremedlem	Heidi Karin Gundersen (sign.)	21.02.2024
Styremedlem	Marius Selmer (sign.)	21.02.2024



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Askerlia Boligsameie 5

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Askerlia Boligsameie 5s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Penneo Dokumentnøkkel: NWWF1-8EFFWG-LV2H0-44CZ8-EE3CL-T4TE0

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-02-22 11:08:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NWWF1-8EFWG-LV2H0-44CZ8-EE3CL-T4TE0

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Bestemmelser for P-plass på fellesområdene:

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

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

PARKERINGSORDNING FOR ASKERLIA BOLIGSAMEIER

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

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

Ovennevnte bestemmelser betyr at:

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

Spørsmål om selve parkeringsordningen rettes til sameiestyrets epost-adresser.

Kontrollavgift og sanksjoner

Spørsmål vedrørende kontrollavgifter eller parkeringsreguleringen skal ikke rettes til styreleder / styremedlemmer eller vaktmester, men direkte til P-service AS på tlf. 41 25 53 84. Klager på ilagt kontrollavgift skal sendes skriftlig til P-service på www.p-klage.no (Klagefrist er 21 dager.)

Resultatregnskap Askerlia Fellesr³ d, 2023

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

Balanse Askerlia Felles³ d, 2023

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

Balanse Askerlia Felles³ d, 2023

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

Askerlia Felles³ d

Sted: _____, dato: _____

Hanna-Karin Englund
Styreleder

Robin Malmberg
Styremedlem

Rita Bang Kyllingstad
Styremedlem

Torbjørn Olsen
Styremedlem

Anne Granerud
Styremedlem

Line Wulff
Styremedlem

Ida Øiesvold
Styremedlem

Kjell Gran
Styremedlem

Cathrine Knutzen
Styremedlem

Knut Inge Apesland
Styremedlem

Anbjørg Nicholson
Styremedlem

Askerlia Felles³ d

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

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

Note 2 - Annen driftsinntekt

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

Note 3 - Lønnskostnad

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

Ingen faste ansatte

Note 4 - Annen driftskostnad

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

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret.

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Materialer, redskap, verktrj	2 665	26 446	20 000	0
L³ser, n³kler, ringeanlegg	32 119	0	0	0
Skilt	0	1 156	0	0
Port	5 000	0	0	0
Lysp³rer, lysr³r, sikringer ol	98 680	1 898	0	0
Gr³ntanlegg, fellesareal	176 525	195 875	300 000	200 000
Sand, pukk, salt	65 151	24 500	0	75 000
Lekeplass, milj³t³tak	185 418	40 564	300 000	200 000
Vedlikehold utvendig anlegg	682 150	260 694	700 000	300 000
Sandstr³ner	63 576	81 250	80 000	80 000
Diverse vedlikehold	0	0	400 000	200 000
Sum	1 311 284	632 383	1 800 000	1 055 000

Note 6 - Uteparkering

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

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter p ³ restanse	0	165	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	500	0
Renter plasseringskonto	17 772	7 242	1 000	0
Utbytte Gjensidige	1 142	1 111	0	0
Sum	18 914	8 518	1 500	0

Note 8 - Andre fordringer

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

Note 9 - Bankinnskudd, kasse og lignende

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

S kattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 10 - Egenkapital

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

Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

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

Note 12 - Disponible midler

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

Resultat og balanse med noter for Askerlia Fellesråd.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Askerlia Fellesråd

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



Til årsmøtet i Askerlia Fellelsråd

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-02-27 21:34:15 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CO786-WP6FM-NMX6C-TEID5-5L71O-AYLIMC

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

Askerlia Fellesråd

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

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

Styremedlemmene i sameiene er varamedlem for sin styreleder

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

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

Askerlia Fellesråd er ikke selv eier av bygninger eller annen fast eiendom, men er tillagt forvaltningsansvar for festet tomt: Gnr 6/Bnr 273 i Asker kommune. Denne tomten utgjør alt uteareal som tilligger blokkbebyggelsen i Askerlia.

Forsikringer.

Styret har ansvarsforsikring

HMS/Internkontroll

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

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

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

Et HMS system skal bl.a. bestå av:

1. Informasjon om aktuelle risikoområder
2. Informasjon om aktuelle lover og forskrifter

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

Regnskapet for 2023

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

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

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

Styrets arbeid

Styret har avholdt 11 møter og behandlet 101 saker

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2023

Det er fjernet underskog

Vedlikeholdt lekeapparater og lekeplasser.

Montert gjerde bak sameie 6 (bratt skråning).

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

Anskaffelser:

Noen nye lekeapparater

Hagebord

Bommer

Fartsdumper

Kantstein ved sameie 7

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2024

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

Erstatte noen av lekeapparatene.

Reparere nedrast mur

Krattrydding

Kantstein ved sameie 5

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

Kommende 5-års periode

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

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

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

Styret i Askerlia Fellesråd

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.02.2024

Askerlia Boligsameie 5

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

ABBL

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

Ekstraordinært årsmøte | 2024

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 5

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift)

(Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Askerlia Boligsameie 5

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 5

Tid: Torsdag 06.06.2024 kl. 20:30

Sted: Borgen skole

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

2 Saker fra styret

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

2.2 Vedtak om fullmakt

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

28.05.2024

Med vennlig hilsen
Askerlia Boligsameie 5
Styret

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 5

Tid: Torsdag 06.06.2024 kl. 20:30

Sted: Borgen skole

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

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

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkalling og dagsorden godkjennes.

2. Saker fra styret

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

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

Styret i Askerlia Boligsameie 5 støtter forslaget til sammenslåing. En sammenslåing vil være fordelaktig av flere årsaker, blant annet fordi organisasjonsmodellen garasjesamvirke er udatert og det vil være økonomisk hensiktsmessig og administrativt enklere å samle driften av Askerlia Garasjesamvirke SA og Askerlia Fellesråd i én sammenslutning.

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

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

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

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

2.2 Vedtak om fullmakt

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

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

Forslag til vedtak: I den grad det er nødvendig med fullmakt fra Askerlia Boligsameie 5, gis styret i Askerlia Boligsameie 5 fullmakt til alle nødvendige tiltak i forbindelse med overføringen av Askerlia Garasjesamvirke til Askerlia Fellesråd, herunder forhandlinger om avtalen som skal inngås mellom Askerlia Fellesråd og Askerlia Garasjesamvirke SA.

Med vennlig hilsen
Askerlia Boligsameie 5
Styret

Informasjonsskriv vedrørende overførsel av garasjelaget til fellesrådet

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

For medlemmene i garasjesamvirket vil det bety:

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

Hva er garasjesamvirket?

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

Hva er fellesrådet?

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

Hvordan gjøres dette?

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 5 onsdag 13.03.2024 kl. 19:00
Sted: Møterommet i Syrdalsbygget.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Rita Bang Kyllingstad

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

ABBL v/eiendomsforvalter Cecilie M. Pettersen

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 13 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 13 fullmakter, totalt 26 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Cecilie M. Pettersen.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Gøran Søybe

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:

Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:

Styret får kr 140.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Endring av husordensreglene pkt. 6

Styret ønsker å fjerne følgende setning i punkt 6 under dyrehold i Husordensreglene.

"Reptiler er ikke tillatt i sameiet"

Vedtak:

Forslaget ble godkjent.

5.2 Endring av husordensreglene - nytt pkt. nr. 12.

Styret ønsker at reglement for parkering på fellesområdene skal inn i husordensreglene under pkt. 12 med følgende ordlyd:

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

Vedtak:

Forslaget ble godkjent med følgende ordlyd:

"Vedlagte «Bestemmelser for parkering på fellesområdene til Askerlia Boligsameier 1-12», inngår i Husordensreglene"

6. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Vedtak:

Styrets budsjett tatt til orientering.

7. Askerlia Fellesråd årsregnskap og årsmelding for 2023

Vedtak:

Tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Valgkomiteens innstilling:

Gøran Sørbye - velges for 2 år.

Vedtak:

Gøran Sørbye - valgt for 2 år.

8.2 Valg av styremedlem

Valgkomiteens innstilling:

Christian Blix - velges for 2 år.

Vedtak:

Christian Blix - valgt for 2 år.

8.3 Valg av varamedlem

Valgkomiteens innstilling:

Alexander Nygaard - velges for 2 år.

Vedtak:

Alexander Nygaard - valgt for 2 år.

8.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteens innstilling:

Ståle Strand Mortensrud - velges for 1 år.

Christine Wettre - velges for 1 år.

Vedtak:

Ståle Strand Mortensrud - valgt for 1 år.

Christine Wettre - valgt for 1 år.

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:

Styreleder Gøran Søybye.

Hvor intet annet fremgår, var samtlige vedtak enstemmig vedtatt.
Årsmøtet ble hevet kl. 19:45.

Protokoll for Askerlia Boligsameie 5

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Rita Bang Kyllingstad (sign.)	14.03.2024
Protokollvitne	Gøran Søybye (sign.)	14.03.2024

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Askerlia Boligsameie 5, torsdag 06.06.2024 kl. 20:30
Sted: Borgen skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

ABBL v/eiendomsforvalter Cecilie M. Pettersen

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

ABBL v/eiendomsforvalter Cecilie M. Pettersen

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 9 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 4 fullmakter, totalt 13 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Cecilie M. Pettersen

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Gøran Søybye

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkalling og dagsorden ble godkjent

2. Saker fra styret

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

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

Styret i Askerlia Boligsameie 5 støtter forslaget til sammenslåing. En sammenslåing vil være fordelaktig av flere årsaker, blant annet fordi organisasjonsmodellen garasjesamvirke er udatert og det vil være økonomisk hensiktsmessig og administrativt enklere å samle driften av Askerlia Garasjesamvirke SA og Askerlia Fellestråd i én sammenslutning.

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

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

Vedtak:

Askerlia Fellesråd overtar virksomheten tilknyttet Askerlia Garasjesamvirke SA.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

2.2 Vedtak om fullmakt

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

Vedtak:

I den grad det er nødvendig med fullmakt fra Askerlia Boligsameie 5, gis styret i Askerlia Boligsameie 5 fullmakt til alle nødvendige tiltak i forbindelse med overføringen av Askerlia Garasjesamvirke til Askerlia Fellesråd, herunder forhandlinger om avtalen som skal inngås mellom Askerlia Fellesråd og Askerlia Garasjesamvirke SA.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Hvor intet annet fremgår, var samtlige vedtak enstemmig vedtatt.

Protokoll ekstraordinært møte for Askerlia Boligsameie 5

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Cecilie M. Pettersen (sign.)	12.06.2024
Protokollvitne	Gøran Søybye (sign.)	10.06.2024

SAMEIEVEDTEKTER FOR ASKERLIA BOLIGSAMEIE 5

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

§ 1 Generelt

Sameiets navn er "Askerlia Boligsameie 5".

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

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

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

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

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

§ 2 Rett til bruk av seksjon og fellesareal

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

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

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

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

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

§ 3 Rettslig rådighet over seksjon

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

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

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

§ 4 Seksjonseierens plikter

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

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

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet.

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

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

§ 5 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

§ 6 Sameiets plikter

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

Sameiet skal blant annet:

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

§ 7 Forandringer av seksjon og fasade

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

§ 8 Felleskostnader og fellesinntekter

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

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

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

§ 9 Forsikring

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

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

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

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

§ 10 Avsetning til vedlikehold

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

§ 11 Mislighold

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

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

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

§ 12 Årsmøtet og innkalling til årsmøte

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

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

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

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

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

§ 13

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

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

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter eierseksjonsloven § 44 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og alle stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

§ 14

Møteledelse og protokoll

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

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

§ 15

Årsmøtets myndighet og flertallskrav

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

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

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
- f) vedtektsendringer.

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

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

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

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

§ 16 Inhabilitet

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

§ 17 Styret

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

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

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

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

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

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

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

§ 18 Forretningsfører

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

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

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

§ 19 Mindretallsvern

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

§ 20 Regnskapsførsel og revisjon

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

§ 21 Tvister

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

§ 22
Vedtaksendring

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

§ 23
Legalpant

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

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

§ 24
Oppløsning og medlemskap

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

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

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

§ 25
Eierseksjonsloven

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Eline Garshol

Dato utkjrt: 01.08.24 Side 1 av 2

Askerlia Boligsameie 5	V ³ r ref.: 520/10
HULDREVEIEN 41	Type: Sameie
1388 BORGEN	Eiere: Stian Vanni Mikkelrud Mina, Rune Boima Mikkelrud Mina
Organisasjonsnr: 990 248 346	Seksjonsnr: 10

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	3 066		
Felleskostnader:	Felleskostnader		2 514
	RENTER OG OMKOSTNINGER L; N		467
	AVDRAG L; N		85

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	85 959	Gjeld siste ³ rsoppg.:	95 427
Klient ajourf. l ³ n:	8 214 311	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	9 119 080

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 94907070497, HandelsbankenAnnuitetsl³ n, 12 terminer per ³ r.

Rentesats per 01.08.2024: 6.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 349

Saldo per 01.08.2024: 8 214 311

Andel av saldo: 85 959

Første termin/første avdrag: 25.09.2023 (siste termin 25.08.2053)

4: Sørskilte opplysninger

Styreleder: Gørn Sjøbye
Adresse: HULDREVEIEN 33
Postnr/-sted: 1388 BORGEN
E-post: Styret.askerliabs5@gmail.com

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

6: Ligning - 2023

	Gjeld:	95 427	Andre inntekter:	572
Annen formue:	68 670	Utgifter:	1 978	

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 6/726

Feste/eiet tomt: Festet

i rlig festeavgift: 85 018,00

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Eline Garshol

Dato utkjrt: 01.08.24 Side 2 av 2

Askerlia Boligsameie 5

V³ r ref.: 520/10

HULDREVEIEN 41

Type: Sameie

1388 BORGEN

Eiere: Stian Vanni Mikkelrud Mina, Rune Boima Mikkelrud Mina

Organisasjonsnr: 990 248 346

9: Forsikring

Forsikret i:

Protector Forsikring ASA

Polisenr:

3441942

Satser gjelder fra og med 01.01.2024

Omsetning av boliger i borettslag, sameier og huseierforeninger			
			eksl. mva inkl. mva
Megleropplysningsbrev		Selger	kr 3 520,00 kr 4 400,00
Eierskiftegebyr	4R	Selger	kr 5 108,00 kr 6 385,00
Eierskiftegebyr - familieoverføring	2R	Selger	kr 2 554,00 kr 3 192,50
Spesielt for tilknyttede borettslag			
Parallellutlysning forkjøpsrett	5R	Selger	kr 6 380,00 kr 7 975,00
Benyttelse av forkjøpsrett	5R	Kjøper	kr 6 380,00 kr 7 975,00
Innmelding ABBL		Kjøper	kr 675,00
Omsetning av aksjebolig (AS)			
Megleropplysningsbrev		Selger	kr 3 520,00 kr 4 400,00
Eierskiftegebyr		Selger	kr 5 108,00 kr 6 385,00
Eierskiftegebyr - familieoverføring		Selger	kr 2 700,00 kr 3 375,00
Pantesperre / urådighet		Selger	kr 2 800,00 kr 3 500,00
Pantenotering		Kjøper	kr 2 800,00 kr 3 500,00
Transportgebyr		Kjøper	kr 1 900,00 kr 2 375,00

Rettsgebyr fra og med 2024 er kr 1 277,00



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 tunerer/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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik


Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Huldreveien 41
1388 BORGENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christian Thordén Salvesen

Oppdragsnummer: 1110240294

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

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:

21.08.2024

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