

The image shows a bright, modern balcony or sunroom. Large floor-to-ceiling windows on the left offer a view of a lush green forest and a clear blue sky. The interior features a white wall, a small round black table with three wooden legs holding a tall glass vase with blue flowers, and a dark grey sofa with blue and orange cushions. A yellow blanket is draped over the sofa. A framed picture of a white flower hangs on the wall. The floor is made of light-colored stone tiles.

**aktiv.**

Fredbos vei 53, 1383 ASKER

**Sentral 4-roms leilighet m/  
innglasset balkong og flott utsikt.  
Heis i bygget. Gange til Asker  
stasjon/sentrum. Garasje.**



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 3 990 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 78 877,-  
**Omkostn.:** Kr 103 050,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 171 927,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 150,-  
**Selger:** Inderjit Singh Sohal

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1973  
**BRA-i/BRA Total** 74/89 kvm  
**Tomtstr.:** 19244.7 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 5, bnr. 70  
**Snr.** 82  
**Oppdragsnr.:** 1110250042

# Sentral 4-roms leilighet m/innglasset balkong og flott utsikt. Heis i bygget. Gange til Asker stasjon.

Velkommen til Fredbos vei 53 - en lys og gjennomgående 4-roms leilighet med innglasset balkong og flott utsikt mot både Asker sentrum og Oslo. Balkongen vender mot et skogholt og gir en skjermet og solrik uteplass.

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

- Fellesvaskeri
- Garasje og parkering
- Praktisk planløsning
- Flott utsikt
- Innglasset balkong
- Barnevennlig med lekeplass for de minste
- Gangavstand Asker stasjon/Asker sentrum

Velkommen til visning!



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 34  |
| Nabolagsprofil .....    | 51  |
| Budskjema .....         | 206 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 74 m<sup>2</sup>

BRA - e: 8 m<sup>2</sup>

BRA - b: 7 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 89 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 8 m<sup>2</sup> Boder i plan U1: 2 stk på henholdsvis 5 m<sup>2</sup> og 3 m<sup>2</sup>

8. etasje

BRA-i: 74 m<sup>2</sup> Entrè, bad/vaskerom, 3 soverom, stue og kjøkken

BRA-b: 7 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. Kontrollert i ArchiCad 26. Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom. NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling. Det benyttes matematiske avrundingsregler.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

19244.7 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Ideell andel av fellestomt. Fredbos vei 55 ligger i veletablerte omgivelser på Borgen rett ved Asker sentrum. Umiddelbar nærhet til både skoler og flere barnehager. Området er hyggelig og pent opparbeidet med felles uteplasser med sittegrupper og lekearealer

for barn.

### **Beliggenhet**

Fredbos vei 53 ligger i et veletablert boligområde på Borgen, kun en kort gåtur fra Asker sentrum. Beliggenheten gir umiddelbar nærhet til både skoler og barnehager - den nærmeste barnehagen ligger kun 200 meter fra leiligheten. Hagaløkka barneskole med tilhørende SFO ligger rett på andre siden av skogholtet, mens Borgen ungdomsskole befinner seg i gangavstand, med fasiliteter som basketballbane, ballbinge, grus- og kunstgressbane. Området byr ellers på et bredt spekter av aktivitetstilbud for barn og unge, inkludert ballidrett, ski, orientering og sykling.

### **Handel og kultur i nærområdet**

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

### **Fritidstilbud**

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

### **Rekreasjon og friluftsliv**

Området rundt boligen gir gode muligheter for turopplevelser og rekreasjon. Sems vannet, som ble utpekt som Askers tusenårssted, tilbyr en tilrettelagt turvei rundt vannet som egner seg for både gåturer, sykling og barnevogn. Området har også flere badeplasser og er et utgangspunkt for skiløyper på vinterstid. Solli og Vardåsen, som ligger en kort kjøretur unna, gir tilgang til ytterligere turstier og vinteraktiviteter, inkludert Vardåsen alpinbakke.

### **Adkomst**

Se kartskisse.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

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

Eiendommen sokner til Hageløkka barneskole, kun 500 meter unna og Borgen ungdomsskole, kun 800 meter unna.

**Offentlig kommunikasjon**

Det er ca. 3 minutter gange til bussholdeplass med linje 294 og Asker stasjon ligger kun 9 min gange fra boligen med hyppige avganger retning Oslo og Drammen.

**Bygningssakkyndig**

Asker Bygg og Eiendom AS

**Type takst**

Eierskifterapport

**Byggemåte**

4-roms leilighet i 8. etg. Det er heis i bygget. Leilighetsbygg med 10 etasjer samt underetasjer. Oppført i betong/mur/ tre. Utvendige fasadeplater.

Boligen fremstår i normalt grei stand på befaringsdagen. Enkelte elementer har passert sin forventede levetid. Våtrommet bør vurderes oppgradert. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Tilstandsgrader er dels satt pga alder på bygningsmassen/bygningsdeler, ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Vegger: Tapet, malte slette flater, strukturemaling/puss i stue

Himling: Malt betong

Gulv: Fliser på bad, parkett 1 soverom, øvrige rom med laminat

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.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i yvister av noe slag?

Rehabilitering av garasjen, 70.000 kroner.

**Innhold**

BRA-i:

Entrè, bad/vaskerom, 3 soverom, stue og kjøkken

**Standard**

Inngangsparti

Leiligheten har adkomst via asfalterte internveier som leder til et felles inngangsparti.

Leilighetens entré er romslig, med lyse vegger og 1-stavs laminat på gulvet. Det er montert garderobeskap som gir gode oppbevaringsmuligheter.

#### Stue

Lys stue med 1-stavs laminat. Veggene både tapetsert og malt med strukturmaling/puss. Rommet har god størrelse med plass til sofagruppe og mediamøbler. Store vindusflater sørger for naturlig lys, og terrassedør gir direkte utgang til vestvendt innglasset balkong på 7 kvm.

#### Kjøkken

Praktisk kjøkken med innredning langs to vegger. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate med fliser over benk. Frittstående kjøleskap og komfyr. Integrert oppvaskmaskin.

#### Bad

Badet har adkomst fra entréen og hovedsoverommet og er flislagt med varme i gulvet. Badet er utstyrt med baderomsinnredning med vask, veggskap og speil. Videre er det lukket dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

#### Soverom

Leiligheten har tre gode soverom. Hovedsoverommet er romslig med gode innredningsmuligheter og ligger i suiteløsning med adkomst til badet. De øvrige rommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor

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:

Bad Overflate vegger og himling

Det er påvist riss/sprekk i fuger og svertesopp. (avvik ihht NS 3600:2018)

Bad Overflate gulv

Alder og slitasje

Svertesopp

Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Alder og slitasje

Kjøkken

Alder og slitasje, svellinger i enkelte fronter.

Kullfilter i ventilator (Avvik ihht NS 3600:2018)

Andre rom

Settes grunnet "flekk" i himling på soverom.

WC og innvendige vann- og avløpsrør

Settes da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd for deler av VA-installasjonen.  
(rør i støpejern)

Varmtvannsbereder

Settes da forventet levetid er oppnådd

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

Integrerte hvitevarer medfølger handelen.

### **Parkering**

Sameiet disponerer parkeringsplasser, tildeles av styret (Se "Regler for parkering" / husordensregler)

### **Radonmåling**

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

### **Diverse**

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

## **Energi**

### **Oppvarming**

Panelovner

Varmekabel bad

**Info strømforbruk**

Leiligheten var vært leidut og eier har ikke kjennskap til strømforbruket.

**Energikarakter**

F

**Energifarge**

Oransje

**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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://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 3 990 000

**Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

**Info eiendomsskatt**

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune per salgsoppgavedato.

**Formuesverdi primær**

Kr 1 138 750

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 4 554 999

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Andre utgifter**

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

er inkludert).

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Eierbrøk**

4/432

### **Felleskostnader inkluderer**

Herav:

Felleskostnader kr 4.450,- pr. md.

Vedlikeholdsfond kr 200,- pr. md.

Lånekostnad lån II kr 500,- pr. md.

Felleskostnadene inkluderer;

Felles bygningsforsikring, TV- og strømmeavtale (poengavtale Telia), forretningsførsel, revisjon, kommunale avgifter, vaktmester, samt andre driftskostnader.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 150

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 78 877

### **Andel fellesgjeld år**

2025

### **Fellesgjeld pr. dato**

01.02.2025

### **Andel fellesformue**

Kr 9 227

### **Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Sameiet

**Sameienavn**

Hagaløkka 4 Sameie

**Organisasjonsnummer**

971262516

**Om sameiet**

Saker som styret har jobbet i 2024:

1. ryddet postkasser, nye skilt, ryddet ringeklokker
2. inngått forliket i en sak fra 2021
3. oppsatt støttemur ved 61
4. grillplassen mellom blokkene renover
5. Sjøpplrom ble pusset der betong ble lagt på gulvet..
6. satt i gang utgraving, drenering og isolering rundt blokkene, asfaltering av hele området
7. satt i gang oppussing av sameiets seksjon 38 i Fv 61
8. satt i gang oppussing av hybel i 57 og 61
9. skiftet ut vinduer i hybel 61 og i vaskeriet i 59
10. malt en del fasader
11. Hugget en del trær på eiendommen (gratis)
12. lekkasjer
13. fått større plass for renovasjon og skaffet glassiglo
14. ordnet en del avtaler/kontrakter, leid ut 6 parkeringsplasser, laget orden i bodleie osv.

I forbindelse med forliket, har styret innhentet tilbud som generalforsamlingen vedtok i 2024. Akseptert tilbud var på kr. 2 919 587,50, men slutfaktura var på kr. 5 735 017,00. Differansen som var på kr. 2 824 429,50 skyldtes uforutsatte arbeid underveis som ikke kunne oppdages på befaringen og før gravingen ble satt i gang. Ekstra arbeid var blant annet:

Sprenging av fjell i forbindelse med utgraving for renovasjon  
Ny støttemur langs området for renovasjon, materialer og ekstra arbeid  
Ekstra forberedelser for asfaltering  
Utgraving rundt begge blokkene mye dypere enn antatt  
Leie av store gravemaskiner  
Konsulent tjenester - statiker  
Nye ekstra sjakter  
Nye støttemurer ved 55/1U og bakken mot skogen, med materialer og ekstra arbeid  
Nye rør for diverse kabler  
Pigging av store betongflater foran begge blokkene  
Nye kantsteiner på diverse områder  
Legging av membran på taket ved 57 og nedsiden av nedre blokk  
Fjerning av støttemuren ved Fv 61, drenering ved Fv 61 og tilbakeføring av muren

Planlagt arbeid/saker:

Med tanke på at vi må styrke økonomien vår, og at påbegynte prosjekter bør avsluttes og betales, har vi ikke store planer med store kostnader for 2025.

Reparasjon av heisene – stor utgift

Avslutte prosjektet med asfaltering

Avslutte oppussing av hybel i 61

Sette i gang rehabilitering av 22 garasjer

Montere overvåkningskamera

Male fasader, døra til sykkelboder og restavfallsrom

Pynte uteområder

Dugnad (i slutten av april avhengig av været). Vi fyrer i peisen, griller og har det hyggelig sammen)

Faktura til 22 garasjeiere:

Alle garasjeiere betaler inn for membran, samt kostnader knyttet til ny garasjeport, demontering og montering. Faktura på kr. 70 765,57 vil bli sendt til garasjeplassiere med betalingsfrist 1.10.2025. Inntil denne datoen skal alle garasjeiere ha betalt inn dette beløpet. Om det blir noen justering i prisen, vil slutfaktura sendes etter hvert.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Informasjon om lån per - Lån I:

Bank: Handelsbanken

Lånummer: 9493.70.48216

Nominell rente: 7,55 %

Innfrielsesår: 2047

Lånetype: Annuitet

Antall terminer pr år: 4

Saldo pr 01.02.2025: 4 571 824 kr

Andel av saldo: 43 130 kr

IN-ordning: Nei

Lån II (Drenering, graving, asfaltering):

Bank: Handelsbanken

Lånummer: 9493.70.71277

Nominell rente: 7,55 %

Innfrielsesår: 2054

Lånetype: Annuitet

Antall terminer pr år: 12

Saldo pr 01.02.2025: 3 789 103 kr

Andel av saldo: 35 746 kr

IN-ordning: Nei

Seksjonens totale fellesgjeld: kr 78 877

### **Styregodkjennelse**

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Solibo AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 5, bruksnummer 70, seksjonsnummer 82 i Asker kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3203/5/70/82:

21.09.1973 - Dokumentnr: 13548 - Best om garasje/parkering

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

22.08.1974 - Dokumentnr: 12322 - Erklæring/avtale

PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING M.V.

21.09.1973 - Dokumentnr: 13548 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 82

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 4/432

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 107 SEKSJONER

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er foreligger midlertidig brukstillatelse datert 31.10.1973 som omhandler Boligblokk E.

Noterte gjenstående arbeider for ferdigattest:

1. Sparkling og behandling av betingvegger
2. Såspekking og behandling av takoppbygg
3. Mangler i tilfluksrom må gjøres ferdig

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

31.10.1973.

### **Vei, vann og avløp**

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

### **Regulerings- og arealplaner**

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2020100

Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 13.06.2023

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/>

Bestemmelser\_13\_06\_2023- oppdatert 26.06.2024.pdf

Delareal 13 164 m2

KPHensynsonenavnH190\_2

KPSikring Andre sikringssoner

Delareal 19 245 m2

BestemmelseOmrådenavn#8 Nullvekst nord  
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav  
Delareal 7 m2  
ArealbrukBlå/grønnstruktur,Nåværende  
Delareal 19 245 m2  
BestemmelseOmrådenavn#7 Prio. vekstområde  
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav  
Delareal 19 236 m2  
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende  
Delareal 562 m2  
KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø  
KPHensynsonenavnH560\_2

Kommuneplaner under arbeid  
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.  
Id 2020100  
Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035  
Status Endelig vedtatt arealplan  
Plantype Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner  
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.  
Id 02202016014  
Navn E18 Slepden-Drengsrud  
Plantype Kommunedelplan  
Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 08.11.2016  
Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/4957/2016014\\_bestemmelser.pdf](https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/4957/2016014_bestemmelser.pdf)  
Delareal 13 163 m2  
KPHensynsonenavnH190  
KPSikring Andre sikringssoner  
Delareal 16 062 m2  
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende  
Områdenavnno\_

Reguleringsplaner  
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.  
Id 022020A  
Navn Hagaløkka - Nordre Borgen  
Plantype Eldre reguleringsplan  
Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 15.06.1973  
Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/76/>

20A\_bestemmelser.pdf  
Delareal 213 m2  
Formål Felles avkjørsel  
Id 022020  
Navn Hagaløkka - Nordre Borgen  
Plantype Eldre reguleringsplan  
Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 19.10.1967  
Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/73/>  
20\_bestemmelser.pdf  
Delareal 1 856 m2  
Formål Høyspenningsanlegg  
Delareal 1 352 m2  
Formål Blokkbebyggelse  
Delareal 3 400 m2  
Formål Felles parkeringsplass  
Delareal 1 206 m2  
Formål Almennyttig formål - barnehage  
Delareal 2 m2  
Formål Kjørevei  
Feltnavn Kl.3  
Delareal 13 071 m2  
Formål Felles grøntareal

### **Adgang til utleie**

Utleie skal varsles og godkjennes av styret.

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant

av overtakelse.

### **Budgivning**

#### Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 990 000 (Prisantydning)

-----  
78 877 (Andel av fellesgjeld)

-----  
4 068 877 (Pris inkl. fellesgjeld)

-----  
Omkostninger

101 700 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

103 050 (Omkostninger totalt)  
113 950 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
116 750 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 171 927 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
4 182 827 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
4 185 627 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 103 050

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglervederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 500 Gebyr for betalingsutsettelse

4 500 Kommunale opplysninger

19 900 Markedspakke 1

7 500 Oppgjørsvederlag

5 790 Opplysninger fra forretningsfører

14 900 Tilretteleggingsgebyr

3 500 Visninger/overtakelse per stk. 3 500,-

6 570 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

### **Ansvarlig megler**

Christian Thordén Salvesen

Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig

[christian.thorden.salvesen@aktiv.no](mailto:christian.thorden.salvesen@aktiv.no)

Tlf: 970 53 838

### **Ansvarlig megler bistås av**

Christian Thordén Salvesen

Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig

[christian.thorden.salvesen@aktiv.no](mailto:christian.thorden.salvesen@aktiv.no)

Tlf: 970 53 838

### **Oppdragstaker**

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

Bankveien 11, 1383 ASKER

### **Salgsoppgavedato**

04.08.2025













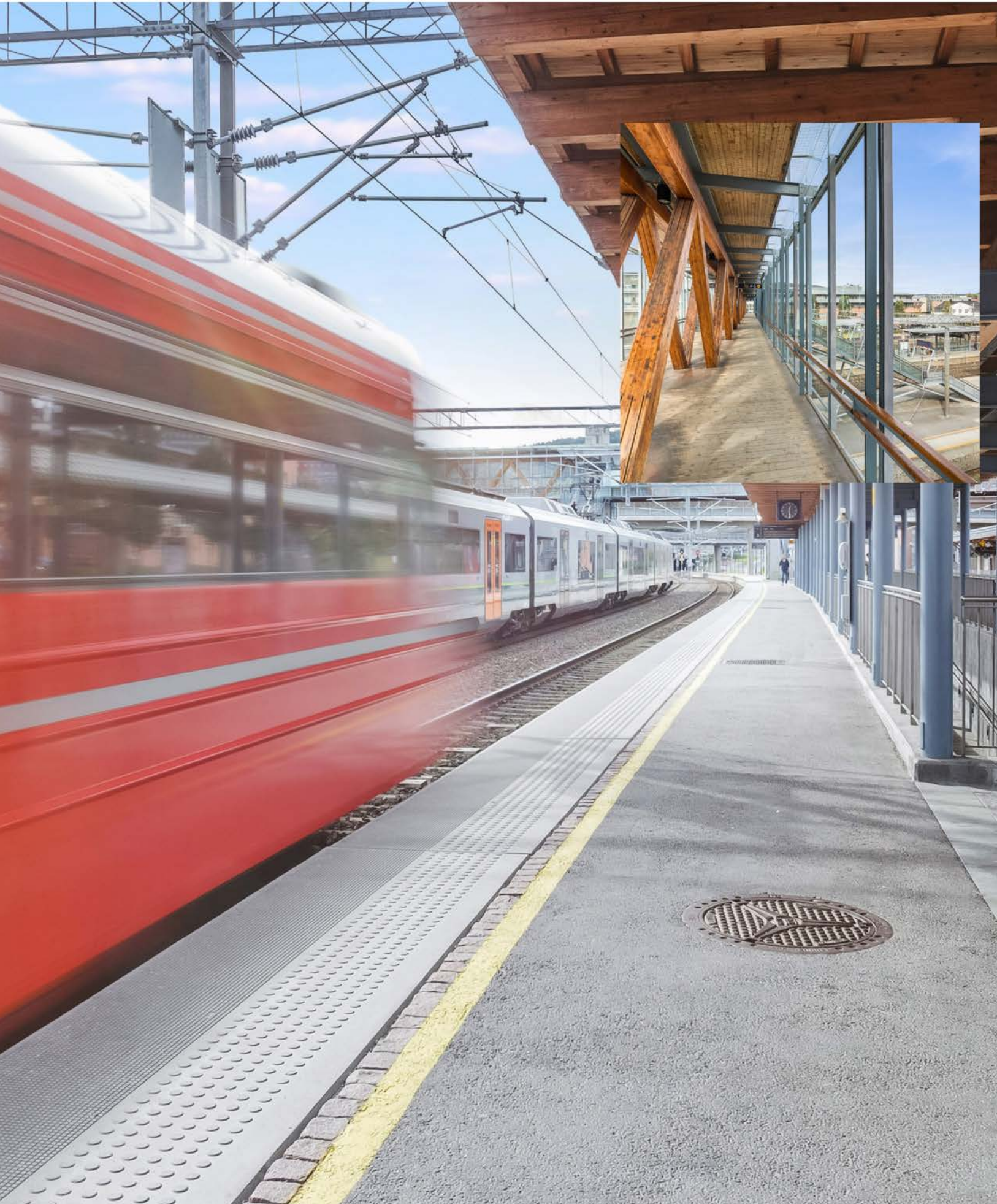






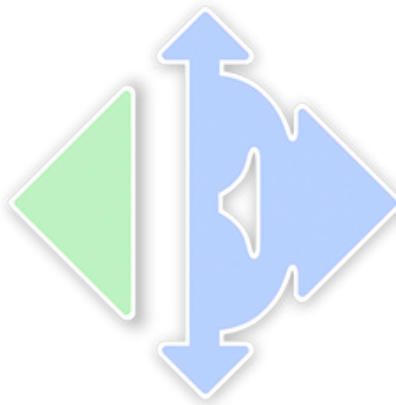






# Vedlegg

Leilighet  
Fredbos vei 53  
1383 Asker



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

|   |       |                             |
|---|-------|-----------------------------|
| 0 | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 3 | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 7 | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 0 | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt              |

#### Utført av:

Takstmann

**Geir A.B. Randen**

Dato: 27/03/2025

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

## EIENDOMSDATA:

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Matrikkeldata:  | Gnr:5, Bnr: 70       |
| Hjemmelshaver:  | Inderjit Singh Sohal |
| Seksjonsnummer: | 82                   |
| Festenummer:    |                      |
| Andelsnummer:   |                      |
| Byggeår:        | 1973                 |
| Tomt:           | Felles 19244 m²      |
| Kommune:        | Asker                |

## BEFARINGEN:

|                     |                                  |
|---------------------|----------------------------------|
| Oppdragsgiver:      | Hjemmelshaver                    |
| Befaringsdato:      | 12.03.2025                       |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter MMS 3                 |
| Vann:               | Kommunal                         |
| Avløp:              | Kommunal                         |
| Adkomst:            | Privat stikkvei fra kommunal vei |

## OM TOMTEN:

Fredbos vei 53 ligger i veletablerte omgivelser på Borgen rett ved Asker sentrum. Umiddelbar nærhet til både skoler og en rekke barnehager. Området er hyggelig og pent opparbeidet med felles uteplasser med sittegrupper og lekearealer for barn.

## OM BYGGEMETODEN:

4-roms leilighet i 8. etg. Det er heis i bygget.  
Leilighetsbygg med 10 etasjer samt underetasjer. Oppført i betong/mur/ tre. Utvendige fasadeplater.

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt grei stand på befaringsdagen. Enkelte elementer har passert sin forventede levetid. Våtrommet bør vurderes oppgradert. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Tilstandsgrader er dels satt pga alder på bygningsmassen/bygningsdeler, ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

**ANNET:**  
**OPPVARMING:**  
Panelovner  
Varmekabel bad

**DOKUMENTKONTROLL:**

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropClud.no. Ingen ytterligere dokumentasjon/opplysninger er mottatt.

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

VEGGER: Tapet, malte slette flater, strukturmaling/puss i stue  
HIMLING: Malt betong  
GULV: Fliser på bad, parkett 1 soverom, øvrige rom med laminat

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

-

**FELLESKOSTNADER:**

Se megleropplysninger

**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

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

**AREAL BOLIG:**

| Etasje:                | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|------------------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
| 8.etg                  | 74    |       | 7     |     | 74       |          |
| Boder i kjelleretg. U1 |       | 8     |       |     |          |          |
|                        |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING            | 74    | 8*    | 7     |     | 74       |          |
| SUM BRA                | 89    |       |       |     |          |          |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:                | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|------------------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
| Garasje (felles rekke) |       |       |       |     |          |          |
|                        |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING            |       |       |       |     |          |          |
| SUM BRA                |       |       |       |     |          |          |

**BRA-i:**

Entrè, bad/vaskerom, 3 soverom, stue og kjøkken

**BRA-e:****MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser. Kontrollert i ArchiCad 26.  
Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling. Det benyttes matematiske avrundingsregler.

Hjemmelshaver opplyser om at det følger med 2 stk bodere samt garasjeplass i felles rekke. Garasjeplass er oppmålt til 14 m2.

\*Boder i plan U1: 2 stk på henholdsvis 5 m2 og 3 m2

## MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Felles bygningsdeler er ikke vurdert, ei heller sameiets fellesdeler.

## FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i dagslys. Det var overskyet/snøvær og ca. -2 grader Celsius. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Det var stedvis lagret mye personlige eiendeler og møbler som hindrer inspeksjon av enkelte overflater. Avvik kan derfor forekomme.

## ANDRE MERKNADER:

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper, merker etter husdyr, barn etc. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig.

Viktig å merke seg at eldre konstruksjoner ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Retningsavvik og loddavvik kan forekomme på eldre konstruksjoner.

## TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Leietaker, hjemmelshaver og Lars Petter Heinegaard

**BYGGMESTER:**

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

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

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

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Geir A.B. Randen**

Takstmann og tømrer

27/03/2025

Geir A.B. Randen

**1. Våtrom****1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.  
 Det er påvist sprekker i fuger, se under.  
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
 Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt betonghimling  
 Innredning med vask og ett-greps armatur, veggskap og speil  
 Lukket dusjkabinett  
 Opplegg for vaskemaskin  
 Sentralavtrekk i vegg

**Merknader:**

TG 2:

Det er påvist riss/sprekk i fuger og svertesopp. (avvik ihht NS 3600:2018)

**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
 Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Flislagte gulv med varmekabel

**Merknader:** -Bruksvann fra dusj via hjelpesluk

-Sluk i gulv håndterer vann fra vask (via rør), samt evt. lekkasjevann.  
 -Det ble målt tilfredsstillende fall på gulv. (Ukjent alder så det er tatt en skjønnsmessig vurdering av at fall på gulv er ansett som tilfredsstillende med dagens bruk) Det er avvik på fall/membranoppkant ihht dagens krav.  
 -Tettelist under dørblad bør fjernes for å sikre god luftsirkulasjon i rommet.  
 -Det er utsakede fuger, samt svertesopp på overflater/elastiske fugemasser

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.

TG 2:

Alder og slitasje  
 Svertesopp

**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent  
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.  
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.  
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.  
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Synlig banemembran i sluk og ved rørgjennomføring.

**Merknader:** -Hullboring mot våtsone er ikke mulig grunnet murvegger fra tilstøtende rom.  
 -Fuktmåling ble gjennomført. Det er påvist at det er fukt i betonggulvet som ikke er tørket ut. (normalt ved underliggende membran, men varmekabler bør være påskrudd for å hindre sopp/muggvekst)  
 -Membran er ikke konstatert eller dokumentert og tettesjikt kan ha skjulte feil/skader og nærmer seg/passert sin forventet levetid ihht Byggforskserien Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320

\*Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsone som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjnisjer og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisjen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur). Boring av et 73 mm hull gir likevel en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.

Det anbefales lukket kabinett for sikker bruk av våtrommet.

Forventet levetid/tid for utskiftning for membran er 20 år

TG 2:

Alder og slitasje

## 2. Kjøkken

### TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

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

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

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

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

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

Kjøkken med profilerte fronter. Benkeplate i laminert spon. Fliser over deler av benk. Vegghengt ventilator med kullfilter. Frittstående kjøleskap, komfyr og integrert oppvaskmaskin.

**Merknader:** Greit fungerende kjøkken.

TG 2:

Alder og slitasje, svellinger i enkelte fronter.

Kullfilter i ventilator (Avvik ihht NS 3600:2018)

## 3. Andre Rom

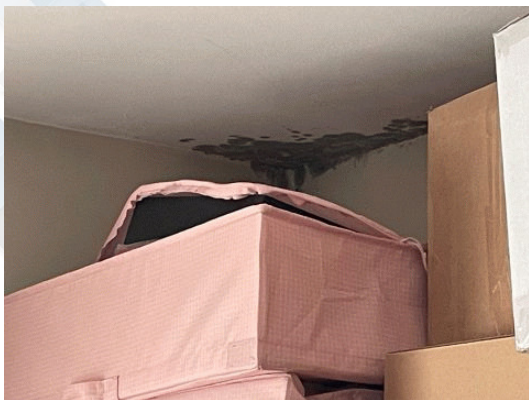
### TG 2 3.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen fremstår i normalt grei stand med generell slitasje på overflater.

**Merknader:** -Det er påvist en stor "fleck" i himling over skap på soverom mot Vest, ser ut som muggvekst. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

TG 2:

Settes grunnet "fleck" i himling på soverom.



#### 4. Vinduer og ytterdører

##### TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med karmen i tre og isolerglass med varierende årstall. Ikke mulig å tyde årstall på enkelte vinduer.

1 balkongdør med glass i stue

Tett inngangsdør med brann-/lydklassifisering

**Merknader:** -Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

-Enkelte vinduer trenger justering for god funksjon.

-Det er påvist trekk rundt listverk rundt enkelte vinduer.

-Liten skade i karm på terrassedør

Ellers normal slitasje ihht alder.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

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

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

#### 5. Balkonger, verandaer og lignende

##### TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Innglasset balkong mot VEST med utgang fra stue. Utført i betongkonstruksjon med toppdekke av fliser. (grunnet lagring av personlige eiendeler er ikke overflater inspisert i sin helhet.)

**Merknader:** Normal brukslitasje

#### 6. VVS

##### TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår/samt nyere tid

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i kobber. Avløpsrør og sluk i plast.  
(felles avløpsrør i støpejern)

**Merknader:** -Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann og avløpsledninger.  
 -Stoppekran på kjøkken testet OK, men denne stopper ikke vann til badet. Det ser ut til at det er stoppekran til bad i kjelleretg. ved bodene U1  
 Undertegnede innehar ikke spisskompetanse på fagområdet VVS, en utvidet sjekk av VVS anlegget kan vurderes.

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

TG 2:

Settes da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd for deler av VA- installasjonen.  
 (rør i støpejern)

## TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1996  
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.  
 Berederens plassering er tilfredsstillende.  
 Berederen er ikke lekkasjesikret.

Bereder fra Oso Hotwater RS 200, 198 liter plassert på badet.

**Merknader:** -Ingen tegn til lekkasjer.

Forventet levetid/tid for utskiftning for varmtvannsbereder i rustfritt stål er 20år. (Teknisk levetid er 15-30år)  
 PS! En bereder kan dog vare lenger enn dette.

TG 2:

Settes da forventet levetid er oppnådd

## TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår  
 Boligen har naturlig ventilasjon.  
 Boligen har mekanisk ventilasjon.  
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Avtrekkventil på WC og bad. Ukjent om det er oppdrift (naturlig) eller felles mekanisk vifte som styrer dette.  
 Spalteventiler i enkelte vinduer.

**Merknader:** -Boligen fremsto greit ventileret på befaringsdagen. Ventilasjon er tilfredsstillende etter datidens byggeskikk. (Dette kan ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklimate/ventilasjon)  
 -Det er viktig at ventiler holdes åpne og vinduer brukes aktivt gjennom hele året for utskiftning av luft.

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

\*Tilstandsgrad baserer seg på at det er mekanisk avtrekk fra våtrom. Dette er ikke verifisert

## 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Sikringskap med skrusikringer plassert i trappegang.

\*Skrusikringer er ansett som utdatert. Hjemmelshaver har ikke bodd i leiligheten og innehar begrenset med informasjon.

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

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

-Downlights/lys ikke demontert for kontroll

-Samsvarserklæringer er ikke fremvist.

\*Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll av autorisert foretak.

## Vær oppmerksom på:

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

## Tilleggsopplysninger:

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

## Takstmannens vurdering ved TG2:

## 1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Det er påvist riss/sprekk i fuger og svertesopp. (avvik ihht NS 3600:2018)

## 1.1.2 Bad Overflate gulv

Alder og slitasje

Svertesopp

## 1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Alder og slitasje

## 2.1 Kjøkken Kjøkken

Alder og slitasje, svellinger i enkelte fronter.

Kullfilter i ventilator (Avvik ihht NS 3600:2018)

## 3.1 Andre rom

Settes grunnet "flekk" i himling på soverom.

## 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Settes da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd for deler av VA- installasjonen.  
(rør i støpejern)

## 6.2 Varmtvannsbereder

Settes da forventet levetid er oppnådd

## Takstmannens vurdering ved TG3:

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                                                         |                       |                                   |              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|--------------|
| Meglerfirma                                                                                             | AKTIV ASKER           | Oppdragsnr.                       | 11/0250042   |
| Adresse                                                                                                 | FLEDBØS VEI 53 NOR 82 |                                   |              |
| Postnr.                                                                                                 | 1385                  | Sted                              | ASKER        |
| Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                      |                       |                                   |              |
| Salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                  |                       |                                   |              |
| Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja    |                       |                                   |              |
| Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig                                               |                       |                                   |              |
| Når kjøpte du boligen?                                                                                  | 2020                  | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 2 år 1 måned |
| Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                       |                                   |              |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?                                          |                       | Polise/avtalenr.                  |              |
| Selger 1 Fornavn                                                                                        | INDEPENDENT SERVICE   | Etternavn                         | SCHMIDT      |
| Selger 2 Fornavn                                                                                        |                       | Etternavn                         |              |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:  
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgave):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med lldsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevggure i boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjør/soppdrag):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse  Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. 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 Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

#### TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

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

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- ☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og Informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsopdrag 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 næringselendom, 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

- ☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

|      |            |      |        |
|------|------------|------|--------|
| Dato | 14.02.2015 | Sted | Micael |
|------|------------|------|--------|

Signatur selger 1:

*Söderberg*

Signatur selger 2:

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

# Nabolagsprofil

Fredbos vei 53 - Nabolaget Hagaløkka - vurdert av 14 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Eldre
- Familier med barn



## Offentlig transport

|                                              |                   |
|----------------------------------------------|-------------------|
| Fredbos vei<br>Linje 294                     | 2 min<br>0.1 km   |
| Asker stasjon<br>Linje L1, F4, F5, RE11, R12 | 11 min<br>0.8 km  |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer             | 25 min<br>24.7 km |
| Oslo Gardermoen                              | 57 min            |

## Skoler

|                                                                 |                  |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|
| Hagaløkka skole (1-7 kl.)<br>300 elever, 18 klasser             | 9 min<br>0.7 km  |
| Asker International School (1-10 kl.)<br>600 elever, 29 klasser | 10 min<br>0.7 km |
| Drengsrud skole (1-7 kl.)<br>350 elever, 18 klasser             | 23 min<br>1.7 km |
| Borgen ungdomsskole (8-10 kl.)<br>313 elever, 21 klasser        | 13 min<br>1 km   |
| Solvang ungdomsskole (8-10 kl.)<br>319 elever, 20 klasser       | 24 min<br>1.8 km |
| Asker videregående skole<br>486 elever                          | 19 min<br>1.3 km |
| Bleiker videregående skole<br>460 elever, 32 klasser            | 7 min<br>3.2 km  |



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100



## Opplevd trygghet

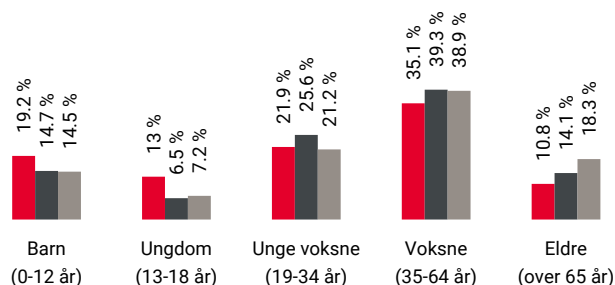
Veldig trygt 78/100



## Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|                                             |                  |
|---------------------------------------------|------------------|
| Søndre Borgen barnehage (1-5 år)<br>59 barn | 2 min<br>0.2 km  |
| Furuly Bhg (2-5 år)<br>30 barn              | 16 min<br>1.1 km |
| Borgen barnehage (1-5 år)<br>60 barn        | 18 min<br>1.4 km |

## Dagligvare

|                                                    |                  |
|----------------------------------------------------|------------------|
| Meny Hagaløkkveien                                 | 8 min            |
| Rema 1000 Asker Sentrum<br>Post i butikk, PostNord | 11 min<br>0.8 km |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



3. Tog



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



### Kollektivtilbud

Veldig bra 83/100



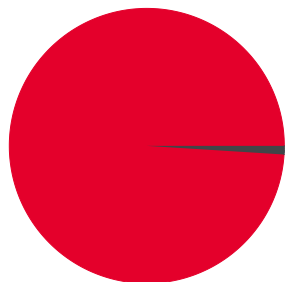
### Matvareutvalg

Stort mangfold 82/100

## Sport

|                                             |        |   |
|---------------------------------------------|--------|---|
| ⚽ Hagaløkka skole                           | 9 min  | 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill                   | 0.7 km |   |
| ⚽ Borgen nærmiljøsentor                     | 15 min | 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... | 1.1 km |   |
| 🏊 EVO Asker Sentrum                         | 13 min | 🚶 |
| 🏊 Actic Asker                               | 17 min | 🚶 |

## Boligmasse

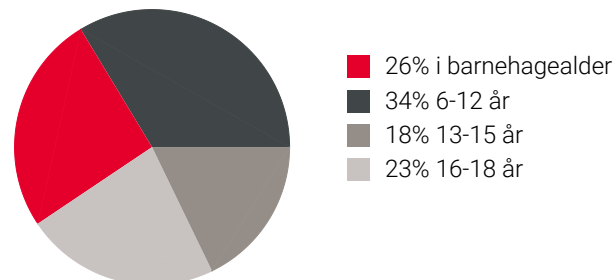


■ 99% blokk  
■ 1% annet

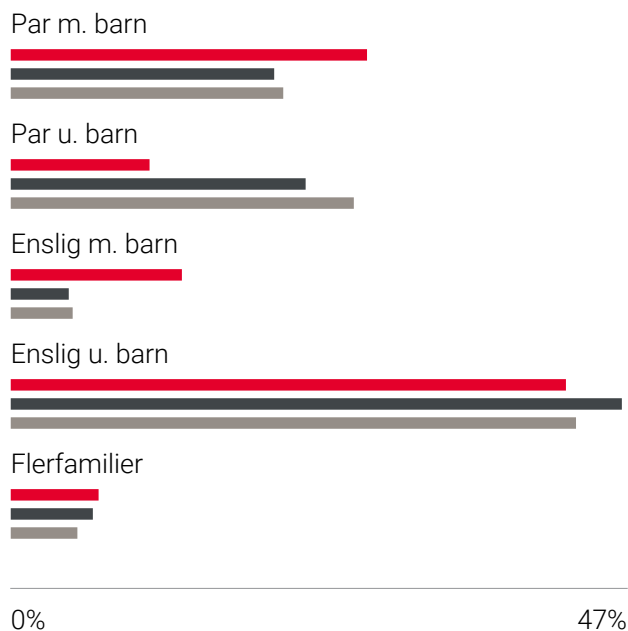
## Varer/Tjenester

|                      |        |   |
|----------------------|--------|---|
| 📍 Trekanten Asker    | 20 min | 🚶 |
| 📍 Apotek 1 Hagaløkka | 8 min  | 🚶 |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



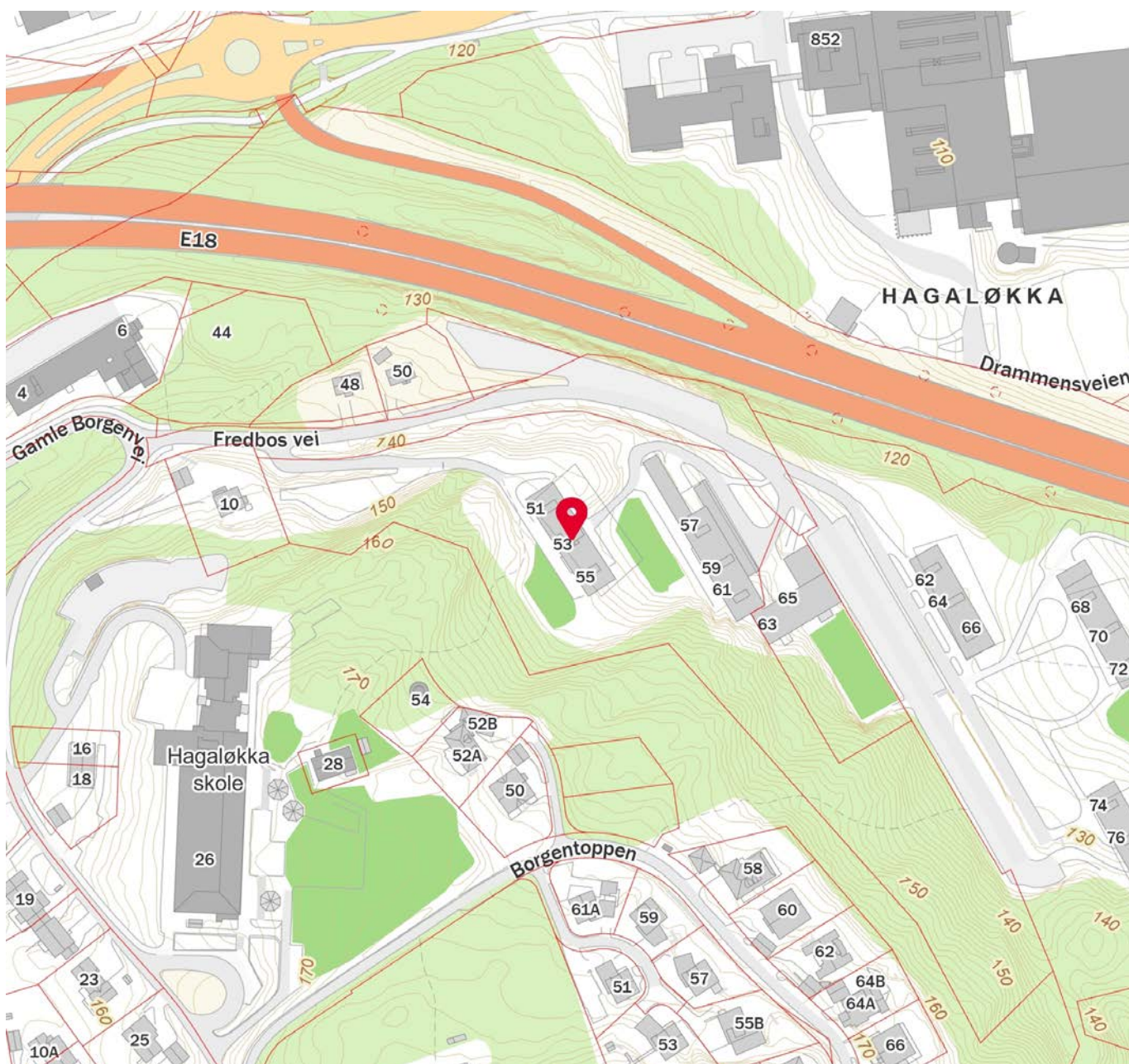
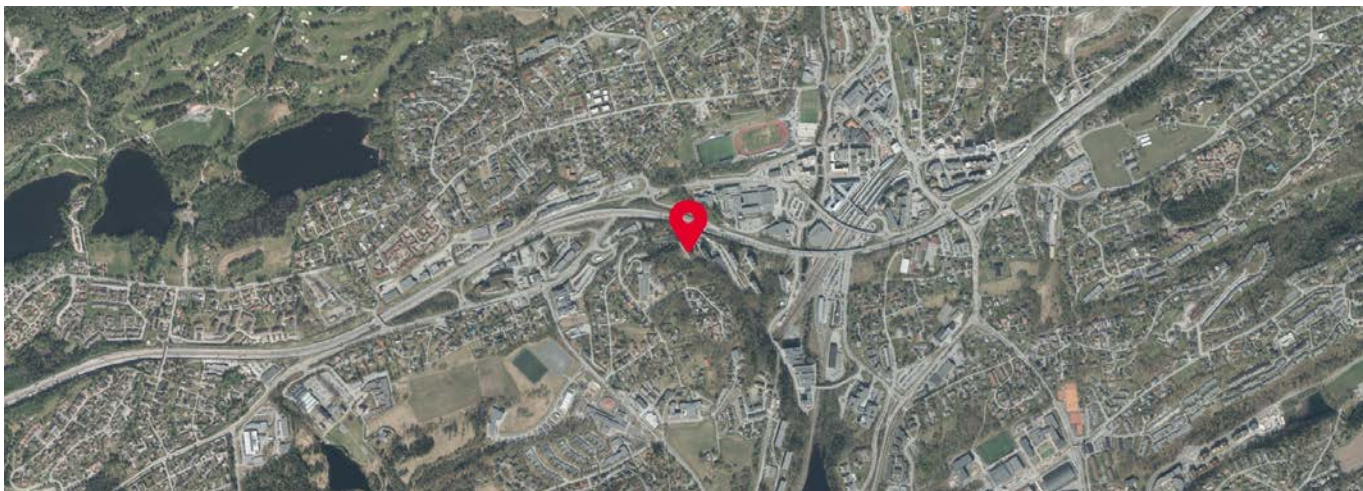
## Familiesammensetning



■ Hagaløkka  
■ Oslo og omegn  
■ Norge

## Sivilstand

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



**Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS**

E-post: mathias.carlsen@aktiv.no

**Solibo AS**

Dronning Eufemias Gate 16

0191 Oslo

NO 920 800 572 MVA

meglerkontakt@solibo.no

**Boligopplysninger for boligselskap:****Hagaløkka 4 Sameie****Megleropplysninger**

03.03.2025

Vi viser til forespørsel av 28.02.2025

**Boligselskap:** Hagaløkka 4 Sameie  
**Organisasjonsnr:** 971262516. Gnr. 5, bnr. 70  
**Eier(e):** Inderjit Singh Sohal

**Seksjons-/andelsnr:** 82  
**Adresse:** Fredbos vei 53, 1383 Asker

**Boligselskapets hjemmeside:** [home.solibo.no/hp/hagalokka4/](http://home.solibo.no/hp/hagalokka4/)  
**Kontakt skjema til styret:** [home.solibo.no/hp/hagalokka4/kontakt](http://home.solibo.no/hp/hagalokka4/kontakt)

**Dokument som medfølger Meglerpakken:**

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

**Opplysninger om boligselskapet:**

- **Styregodkjenning:** Ja
- **Særskilte begrensninger/ klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringsselskap:** Protector Forsikring ASA, avtalenr. 113086
- **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Eiet
- **Parkeringsbestemmelser:** Sameiet disponerer parkeringsplasser, tildeles av styret (Se "Regler for parkering" /husordensregler)

**Informasjon om lån per - Lån I:**

|                        |               |
|------------------------|---------------|
| Bank:                  | Handelsbanken |
| Lånenummer:            | 9493.70.48216 |
| Nominell rente:        | 7,55 %        |
| Innfrielsesår:         | 2047          |
| Lånetype:              | Annuitet      |
| Antall terminer pr år: | 4             |
| Saldo pr 01.02.2025:   | kr 4 571 824  |
| Andel av saldo:        | kr 43 130     |
| IN-ordning:            | Nei           |

**Lån II (Drenering, graving, asfaltering):**

|                        |               |
|------------------------|---------------|
| Bank:                  | Handelsbanken |
| Lånenummer:            | 9493.70.71277 |
| Nominell rente:        | 7,55 %        |
| Innfrielsesår:         | 2054          |
| Lånetype:              | Annuitet      |
| Antall terminer pr år: | 12            |
| Saldo pr 01.02.2025:   | kr 3 789 103  |
| Andel av saldo:        | kr 35 746     |
| IN-ordning:            | Nei           |

**Seksjonens totale fellesgjeld:** kr 78 877

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Felleskostnader                | kr 3.950,- pr. md. |
| Vedlikeholdsfond               | kr 200,- pr. md.   |
| Lånekostnad lån II             | kr 500,- pr. md.   |
| Totale felleskostnader pr. mnd | kr 4.650,- pr. md. |

**Felleskostnadene inkluderer;**

Felles bygningsforsikring, TV- og strømmeavtale (poengavtale Telia), forretningsførsel, revisjon, kommunale avgifter, vaktmester, samt andre driftskostnader.

**Ligningsposter pr. 31.12.2024:**

| Ligningsverdi        | Annen formue | Gjeld  |
|----------------------|--------------|--------|
| Fås hos skatteetaten | 9 227        | 86 743 |

**Opplysning om restanser**

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

**Melding fra megler ved salg**

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post [meglerkontakt@solibo.no](mailto:meglerkontakt@solibo.no)

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

**Priser og gebyrer p.t.:**

Meglerpakke: 4990,- ink. mva.

Eierskiftegebyr: 6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

**Med vennlig hilsen,  
Solibo AS**



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier

# Ordinært årsmøte

---

Hagaløkka 4 Sameie  
24. april 2024

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier

## INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

*«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*

*Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*

*Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»*

### FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier

Til eiere i Hagaløkka 4 Sameie

# INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

**Dato for møte:** 24.04.2024

**Tidspunkt:** 18.00

**Sted:** Hagaløkka Skole (SFO avdelingen) Gamle Borgenvei 26 , Asker

## TIL BEHANDLING FORELIGGER:

### 1. KONSTITUERING

### 2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

### 6. INNMELDTE SAKER

- 6.1 Vedtektsendring punkt 5
- 6.2 Kameramontering
- 6.3 Ansettelse av egen vaktmester
- 6.4 Vedtektsendring §6 Styret

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier

## 1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

## 2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Styrets sammensetning

|                                  |               |
|----------------------------------|---------------|
| Styreleder: Rein Jonsson         | På valg: 2024 |
| Styremedlem: Fredrik Winge       | På valg: 2024 |
| Styremedlem: Vildana Suljic.     | På valg: 2025 |
| Varamedlem: Andre Straith Sanden | På valg: 2024 |

### Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside:

<https://home.solibo.no/hp/hagalokka4/oppslagstavle>

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

### Forretningsfører

Navn: Solibo AS

### Revisor

Navn: BDO

### Forsikring

Forsikringsselskap: Protector Forsikring

Polisenummer: 113086

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

### Opplysninger om styrets arbeid i perioden

## Styrets årsmelding 2023 for Hagaløkka 4 Sameie

### Virksomhetens art og beliggenhet

Hagaløkka 4 sameie ligger i Asker kommune, og har organisasjonsnummer 971 262 516. Sameiet består av 107 seksjoner. Med adressene Fredbos vei 51, 53, 55, 57, 59, og 61. Sameiets formål er å ivareta eiendommen og drive virksomhet som henger sammen med dette.

#### Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styrets leder, Rein Jónsson (Valgt i 2022 for to år) – På valg  
Styremedlem, Fredrik Winge (Valgt i 2022 for to år) – På valg  
Styremedlem, Caglar Kaya (Valgt i 2023 for to år) - Fratrådt  
Styremedlem, Vildana Suljic (Valgt i 2023 for to år)  
Varamedlem, André Straith Sanden (Valgt i 2023 for 2 år)

Styremedlem Caglar Kaya trakk seg fra vervet 24. juli 2023.

Valgkomiteen har bestått av:

Vildana Suljic  
John Einar Nygård  
Sorosh Darehbaghi

#### Styrets arbeid

Siden årsmøtet har styret avholdt 9 styremøter. Styret har behandlet og protokollert 87 saker. Styrets leder har hatt kontakt med forretningsfører om den daglige driften av sameiet.

Styret har i perioden jobbet effektivt med saker, og har sikret mot å stabilisere sameiets inntekt og avsetninger til vedlikehold.

Vedlikeholdsbehovet er slik at dagens avsetning til formålet bør utvides i perioden 2025/2026.

Høstens arbeid med å utbedre flere branntekniske avvik inngår i et bredere arbeid med å sikre de mest kritiske vedlikeholdsbehovene som ble avdekket i OPAK sin rapport fra 2019. Først det branntekniske, og så også det elektriske anlegget.

Et kloakktilbakeslag affekterte 6 seksjoner i august 2023. Arbeidet ble ferdigstilt fra entreprenør april 2024.

Sommeren 2023 ble sameiet stevnet av en seksjonseier for manglende vedlikehold av områdets drenering som etter saksøkers påstand medførte skader på seksjonen. Styret har via Bull Advokater AS jobbet med

søksmålet, og med BER AS gjennomført befarings av leiligheten samt er i arbeidet med å kontrollere hvorvidt dreneringen under E blokka er tilstrekkelig ivarettatt. Det er dialog mellom partene, som kan bety at det ikke blir behov for at det gjennomføres en rettsak. Rettsmekling avholdes 22. mai. Dersom partene ikke enes i mekling, er hovedforhandling berammet til 18. og 19. juni.

Saker som er under arbeid:

- Forprosjektering av sameiets totale brannvern, her spesielt brannalarmanlegg som kompenserende tiltak for ikke tilfredsstillende rømningsveier.
- Oppfølging av vedlikeholdsplan, her spesielt NEK-405 kontroll av det elektriske anlegget.
- Gjennomføre dugnad.
- Gjenoppbygging av muren utenfor Fredbos vei 61.
- Kameraføring og eventuell spyling av drensledninger under E blokka.

Vedlikehold som er gjennomført siden sist årsmøte:

- Utskifting av alle utvendige lysarmaturer til LED.
- Utbedring av avvik avdekket ved brannteknisk tilstandsanalyse gjennomført 18. mai 2023.
- Lekkasje fra Borgentoppen stoppet.
- Uteområdet ved grillplassen utbedret.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1.januar 1997.

Boligsameiet er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet.

Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge-/anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvar er gitt slik tolkning: Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier, og/ eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Brannforebyggende tiltak:

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle boligene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

Boligsameiet inngått en 3 års avtale med Norsk Brannvern om årlig kontroll av brannforebyggende tiltak (signert 20.11.2019). Avtalen videreføres med årlige kontroller, neste avholdes ila. våren 2024 og vil

kontrollere følgende: brannslukningsapparater, røykvarslere, fremkomst til rømningsvei på balkonger, og tilstanden til leilighetenes ytterdører.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Protector Forsikring ASA med forsikringsnummer: 3207488-1.1.

Forsikringen er P460 BOLIGSELKAPSFORSIKRING, se vedlagt for mer informasjon.

Skader som vedrører sameiet, skal meldes til styret ved styrets leder.

Det er avgitt meglerfullmakt til VENO Forsikringsmegling AS til å opptre som forsikringsmegler for samtlige skadeforsikringsdekninger.

I fullmakten inngår:

- Å innhente alle opplysninger om vår virksomhet og våre forsikringsvilkår som har betydning for oppdraget.

- Å innhente tilbud og forhandle våre forsikringer.

- Å utføre slike handlinger som følge av lov, markedspraksis eller som ellers er nødvendige for å ivareta våre forsikringsmessige interesser.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Det er viktig at den enkelte seksjonseier sørger for at de har en godt dekkende innboforsikring. Utfra dine ønsker og behov så vil det være fornuftig å undersøke om din innboforsikring dekker slikt som sportsutstyrsforsikring, bekjempelse av skadedyr, skader etter uhell m.m. da slikt som oftest krever en utvidelse av innboforsikringen. Detaljer finner du på nettsiden til ditt innboforsikringsselskap.

### Forretningsførsel

Forretningsførselen utført av SOLIBO AS i samsvar med kontrakt.

Vår kontaktperson hos forretningsfører er Mikkel Vier Simonsen.

Sameiets revisor er BDO AS.

### Sameiets økonomi

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet. Etter styrets oppfatning gir fremlagte årsregnskap med noter fyllestgjørende informasjon og et rettviseende bilde av driften og stillingen ved årsskiftet. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen med oversikt over egenkapital og gjeld samt notene til regnskapet for 2021. Resultatet inneholder ikke informasjon om lån, eventuelle avdrag er bokført i balansen.

Årsmøtet har tidligere vedtatt at det skal avsettes kr. 200,- per seksjon per måned til sparekontoen for vedlikehold. Dette ble ikke gjort i 2022 og 2023. Styret har derfor jobbet med å avsette de midler som skulle vært avsatt slik at sparekontoen når korrekt sum innen utgangen av 2024. Det er til nå i år

satt av kr. 256 000,-, og det vil settes av ytterlige kr. 64 300,- per måned ut året.

Budsjett:

Budsjett for 2024 er behandlet og vedtatt av styret.

Likviditeten til sameiet er begrenset, og økonomien har behov for større avsetninger til vedlikehold.

Styret jobber for en stødig kurs med god økonomistyring som gir trygge og forutsigbare rammer for fremtiden. Målet er å styrke økonomien til selskapet, og derigjennom unngå fremtidige kapitalinnskudd.

For styret, 09.04.2024

Rein Jónsson

Styreleder

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

Styrets årsrapport tas til orientering.



### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

## Årsregnskap 2023

for

**Hagaløkka 4 Sameie**

Orgnr: 971 262 516

#### Disponible midler

|                                               | Regnskap 2023    | Regnskap 2022     |
|-----------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>DISPONIBLE MIDLER PR 1.1</b>               | <b>2 678 496</b> | <b>4 138 530</b>  |
| <b>ENDRING I DISPONIBLE MIDLER</b>            |                  |                   |
| Årets resultat                                | -105 172         | -1 460 034        |
| Endring av egenkapital                        | 33 267           | 0                 |
| Avdrag lån                                    | 113 623          | 0                 |
| Reduksjon langsiktig gjeld                    | 613 764          | 0                 |
| <b>ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER</b>      | <b>428 236</b>   | <b>-1 460 034</b> |
| <b>DISPONIBLE MIDLER PR 31.12</b>             | <b>3 106 732</b> | <b>2 678 496</b>  |
| <b>SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE</b> |                  |                   |
| Omløpsmidler                                  | 3 326 640        | 3 595 643         |
| Kortsiktig gjeld                              | 219 908          | 917 147           |
| <b>DISPONIBLE MIDLER PR 31.12</b>             | <b>3 106 732</b> | <b>2 678 496</b>  |

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier

Hagaløkka 4 Sameie

**Resultatregnskap 2023**

|                                     | Note | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022  | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024  |
|-------------------------------------|------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER</b>              |      |                  |                   |                  |                   |
| Innkrevde felleskostnader           |      | 4 360 393        | 4 110 300         | 4 728 150        | 5 024 400         |
| Annen driftsrelatert inntekt        | 2    | 798 892          | 292 900           | 532 800          | 725 358           |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>          |      | <b>5 159 285</b> | <b>4 403 200</b>  | <b>5 260 950</b> | <b>5 749 758</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER</b>              |      |                  |                   |                  |                   |
| Personalkostnader                   | 3    | 14 100           | 7 050             | 14 112           | 22 560            |
| Styrehonorar/Lønn                   | 4    | 50 000           | 50 000            | 100 000          | 160 000           |
| Forsikring                          |      | 361 625          | 422 232           | 390 000          | 361 900           |
| Forretningsførsel                   |      | 135 000          | 113 924           | 0                | 143 500           |
| Revisjon                            |      | 14 163           | 18 900            | 16 500           | 10 000            |
| Kommunale avgifter                  |      | 1 372 307        | 1 138 023         | 1 180 000        | 1 670 000         |
| Energi/fyring                       |      | 328 874          | 354 104           | 400 000          | 322 800           |
| Kabel-TV/internett                  |      | 511 271          | 445 069           | 450 000          | 538 900           |
| Vedlikehold                         | 5    | 1 047 272        | 2 304 141         | 2 435 000        | 2 792 800         |
| Vaktmestertjenester                 |      | 467 213          | 488 521           | 500 000          | 489 900           |
| Renhold                             |      | 105 000          | 105 000           | 120 000          | 110 700           |
| Andre driftskostnader               | 6    | 584 523          | 278 589           | 205 600          | 382 400           |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>          |      | <b>4 991 348</b> | <b>5 725 552</b>  | <b>5 811 212</b> | <b>7 005 460</b>  |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>               |      | <b>167 937</b>   | <b>-1 322 352</b> | <b>-550 262</b>  | <b>-1 255 702</b> |
| <b>FINANSINNTEKTER OG KOSTNADER</b> |      |                  |                   |                  |                   |
| Finansinntekter                     |      | 24 389           | 61 842            | 0                | 20 000            |
| Finanskostnader                     |      | 297 499          | 199 524           | 228 817          | 453 000           |
| <b>RESULTAT FINANSPOSTER</b>        |      | <b>273 110</b>   | <b>137 682</b>    | <b>228 817</b>   | <b>433 000</b>    |
| <b>Resultat</b>                     |      | <b>-105 172</b>  | <b>-1 460 034</b> | <b>-779 079</b>  | <b>-1 688 702</b> |
| <b>DISPONERING</b>                  |      |                  |                   |                  |                   |
| Overført til/fra egenkapital        | 7    | -105 172         | -1 460 034        |                  |                   |
| <b>SUM DISPONERING</b>              |      | <b>-105 172</b>  | <b>-1 460 034</b> |                  |                   |



Hagaløkka 4 Sameie

## Balance 2023

|                                                   | Note | Balance<br>2023   | Balance<br>2022   |
|---------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                                  |      |                   |                   |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>                              |      |                   |                   |
| Leiligheter                                       | 8    | 345 250           | 345 250           |
| Tomter og andre grunnarealer                      | 8    | 67 363            | 67 363            |
| Andre driftsmidler                                |      | 4 000             | 4 000             |
| Andre langsiktige fordringer                      |      | 0                 | 613 764           |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>                          |      | <b>416 613</b>    | <b>1 030 377</b>  |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                               |      |                   |                   |
| Kundefordringer                                   |      | 230 915           | 330 207           |
| Forskuddsbetalte kostnader                        |      | 2 672             | 190 495           |
| Bankinnskudd                                      |      | 3 093 053         | 3 182 737         |
| Avsetning tap på fordringer                       |      | 0                 | -107 795          |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>                           |      | <b>3 326 640</b>  | <b>3 595 643</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>                              |      | <b>3 743 253</b>  | <b>4 626 020</b>  |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>                       |      |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>                                |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                                 | 7    | -1 123 032        | -1 051 127        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>                            |      | <b>-1 123 032</b> | <b>-1 051 127</b> |
| <b>GJELD</b>                                      |      |                   |                   |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>                           |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner                    | 9    | 4 646 377         | 4 760 000         |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>                       |      | <b>4 646 377</b>  | <b>4 760 000</b>  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>                           |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                                   |      | 205 550           | 87 017            |
| Deposittum leiligheter                            |      | 10 000            | 10 000            |
| Innbetaling fra kunder, adm. Avtale IN (lån 2018) |      | 0                 | 201 612           |
| Avregningskonto                                   |      | 0                 | 336 579           |
| Annen kortsiktig gjeld                            | 10   | 4 358             | 281 939           |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>                       |      | <b>219 908</b>    | <b>917 147</b>    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>                   |      | <b>3 743 253</b>  | <b>4 626 020</b>  |

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier

Hagaløkka 4 Sameie

## Noter

### NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

#### HOVEDREGEL FOR KLASSTIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

#### FORDRINGER

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

#### INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

#### SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkkonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

#### VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier

Hagaløkka 4 Sameie

**NOTE 2 - ANNEN DRIFTSINTEKT**

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| Lokale-/lagerleie              | 13 350         |
| Utleieinntekter                | 333 600        |
| Antenneanlegg                  | 349 166        |
| Annen inntekt                  | 102 776        |
| <b>Sum annen driftsinntekt</b> | <b>798 892</b> |

**NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER**

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 14 100.

**NOTE 4 - STYREHONORAR**

Honoraret til styret gjelder for perioden 2022/2023, og beløper seg til kr 100 000. Det var avsatt kr 50 000 i honorar i regnskapet for 2022, derfor viser resultatet et lavere beløp enn reelt.

**NOTE 5 - VEDLIKEHOLD**

|                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| Vedlikehold bygninger             | 312 016          |
| Vedlikehold VVS                   | 138 371          |
| Vedlikehold elektro               | 1 250            |
| Vedlikehold lekeplasser/uteområde | 119 789          |
| Drift/vedlikehold heis            | 228 147          |
| Vedlikehold brannsikring          | 245 314          |
| Reparasjon og vedlikehold utstyr  | 975              |
| Malerarbeider                     | 1 411            |
| <b>Sum vedlikehold</b>            | <b>1 047 272</b> |

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier

Hagaløkka 4 Sameie

**NOTE 6 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                               |                |
|-----------------------------------------------|----------------|
| Renovasjon                                    | 1 231          |
| Containerleie                                 | 37 200         |
| Snøbrøyting/gressklipping                     | 237 367        |
| Annen leiekostnad                             | 40 000         |
| Inventar                                      | 12 149         |
| Driftsmaterialer                              | 1 533          |
| Programvare/lisenser                          | 750            |
| Nøkler og låser                               | 18 835         |
| Navnskilt og postkasser                       | 13 549         |
| Kostnader dugnad                              | 3 854          |
| Honorar regnskap (Boalliansen Forvaltning AS) | 20 571         |
| Konsulenthonorar                              | 7 235          |
| Juridisk bistand                              | 132 095        |
| Annen fremmed tjeneste                        | 31 838         |
| Kontorrekvisita                               | 1 834          |
| Reisekostnad                                  | 132            |
| Kontingenter                                  | 2 900          |
| Styremøter                                    | 879            |
| Øredifferanser                                | 7              |
| Bank og kortgebyrer                           | 1 926          |
| System- og transaksjonskostnader              | 14 479         |
| Annen kostnad                                 | 700            |
| Konstaterte tap på fordringer                 | 3 460          |
| <b>Sum andre driftskostnader</b>              | <b>584 523</b> |

**NOTE 7 - ANNEN EGENKAPITAL**

|                                            |                   |
|--------------------------------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital 1.1                   | -1 051 127        |
| Korreksjon av feil i tidligere årsregnskap | 33 267            |
| Overført til/fra egenkapital               | -105 172          |
| <b>Opptjent egenkapital 31.12</b>          | <b>-1 123 032</b> |

**NOTE 8 - LEILIGHETER OG TOMTER**

|                                       |                |
|---------------------------------------|----------------|
| Kostpris leiligheter                  | 67 363         |
| Kostpris tomter og andre grunnarealer | 345 250        |
| <b>Opptjent egenkapital 31.12</b>     | <b>412 613</b> |

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier

Hagaløkka 4 Sameie

**NOTE 9 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER**

| Bank                         | Handelsbanken    |
|------------------------------|------------------|
| Lånenummer                   | 9493.70.48216    |
| Lånetype                     | Annuitet         |
| Opptaksår                    | 2021             |
| Løpetid                      | 26 år            |
| Innfrielseår                 | 2047             |
| Rentesats (nominell)         | 7,30 %           |
| <b>Opprinnelig lånebeløp</b> | <b>4 760 000</b> |
| Lånesaldo 01.01              | 4 760 000        |
| Opptak i periode             | 0                |
| Avdrag i periode             | 113 623          |
| <b>Lånesaldo 31.12</b>       | <b>4 646 377</b> |

**NOTE 10 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

|                                   |              |
|-----------------------------------|--------------|
| Påløpt rente                      | 1 858        |
| Annen påløpt kostnad              | 2 500        |
| <b>Sum annen kortsiktig gjeld</b> | <b>4 358</b> |



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier

### Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Hagaløkka 4 Sameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hagaløkka 4 Sameie.

|                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Årsregnskapet består av:                                                                                                                                                                            | Etter vår mening:                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2023</li><li>Resultatregnskap 2023</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul> |

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier



Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Fredrik Thorsteinsen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pennao Dokumentnr: 714YP-PAED8-VZOJ8-X4CJ2-PL4WK-056ZO

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 2 av 2

**Forslag til vedtak:**

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

## **4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 160.000,-. Styret vedtar intern fordeling.

## **5. VALG AV TILLITTSVALGTE**

### **5.1 Valg av styreleder**

På forhånd har følgende kandidat(er) meldt seg:  
Rein Johnsson stiller til valg som styreleder for 2 år  
Vildana Suljic stiller til valg som styreleder for 2 år

### **5.2 Valg av 1 styremedlemmer**

På forhånd har følgende kandidater meldt seg:

Fredrik Winge stiller til valg som styremedlem for 2 år

Sorosh Darehbaghi stiller til valg som styremedlem for 2 år

Alfred Beqiraj stiller til valg som styremedlem for 2 år

John Einar Nygård stiller til valg som styremedlem for 2 år

### **5.3 Valg av 1 varamedlemmer**

## 6. SAKER TIL ÅRSMØTET

### 6.1 Vedtektsendring punkt 5

#### **Forslagsstiller:**

Styret

#### **Forslagsstillers saksfremstilling:**

Styret ønsker å endre vedtektenes punkt 5.

#### **Forslagsstillers forslag til vedtak:**

Styret ønsker å endre vedtektenes punkt 5 ved å legge til følgende:

Styret skal sette av en andel av fellesutgiftene til sparekonto. Denne summen skal minimum være kr. 200,- per seksjon per måned.

### 6.2 Kameramontering

#### **Forslagsstiller:**

Tor Kristian Øines

#### **Forslagsstillers saksfremstilling:**

Vårt sameie har gjennom årene vært rammet av hæververk, innbrudd og tyveri. Riktignok er noen av gjerningspersonene fra siste års ubehageligheter både heftet og dømt, men det er godt tilsig av nye aktører. Selv det å lese Budstikka har siste året blitt som å lese en dårlig kriminalroman. For å styrke sikkerhetsfølelsen til sameiets beboere er det derfor på tide med en vurdering av kameraovervåking i noen av våre fellesområder. Men før styret i det hele tatt kan vurdere slike tiltak må sameierne gi sin forhånds-tilslutning til dette på et sameiermøte – som her i dag.

Som Datatilsynet bl.a. skriver på sine nettsider: «I borettslag eller andre boligselskap skal all form for kameraovervåking være forankret i et ønske

blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I praksis har to tredjedels flertall blitt lagt til grunn som en grense, og det anbefales at overvåkingen vedtektsfestes.» Jeg foreslår derfor et tillegg til vedtektenes §8 Bygningsmessige arbeider og fasade. Som nytt punkt 3 bør følgende inntas.

Med dette vedtekts-avsnittet på plass kan så styret selv vurdere om eller når det skal monteres kameraer permanent eller midlertidig på krevende plasser.

#### **Forslagsstillers forslag til vedtak:**

Styret kan etablere kameraovervåking i fellesområder der slikt ikke er i strid med gjeldende lover og bestemmelser.

#### **Styrets innstilling og forslag til vedtak:**

Styret innstiller at forslaget vedtas.

Dette begrunnes med at området har hatt flere instanser av hærverk og innbrudd, og kameraovervåking er et middel som kanskje kan hjelpe på problemet.

## **6.3 Ansettelse av egen vaktmester**

#### **Forslagsstiller:**

Tor Kristian Øines

#### **Forslagsstillers saksfremstilling:**

Det har opp gjennom årene etter at tidligere vaktmester Egil Straith forlot sin post blitt stadig tydeligere for oss sameiere svakhetene med å være avhengig av ekstern vaktmester. Enten det er småreparasjoner, problemer med heisene eller brøyting og strøing.

Jeg er av den mening at det ikke fungerer optimalt for beboerne med innleide folk for brøyting og løpende vedlikehold. Vi må tilbake til den velfungerende ordningen vi hadde i årene 1985 (?) til 2015 da vår vaktmester bodde på området. Vi eier fortsatt vaktmesterleiligheten selv om den for tiden er utleid.

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

#### **Forslagsstillers forslag til vedtak:**

1: Styret pålegges å gå i forhandlinger med Hagaløkka 1 Sameie med det for øye å få til en avtale der de leier inn vaktmester og brøytetjenester fra en vaktmester ansatt av Hagaløkka 4.

2: Dersom Hagaløkka 1 går inn for en avtale om å benytte vaktmestertjenester levert av Hagaløkka 4 gis styret fullmakt til å ansette egen vaktmester med bopel på Hagaløkka 4 samt anskaffe traktor med nødvendig tilbehør. Samtidig må styret reforhandle leieavtalen på dagens leilighet slik at denne frigjøres sitt opprinnelige formål. Målsettingen må være den at dette skal kunne bli etablert stort sett innenfor de rammene vi i dag har til formålet.

#### **Styrets vurdering:**

Styret innstiller at forslaget ikke vedtas.

Dette da risikoen, ansvaret, og kostnadene er høyere med direkte ansettelser enn ved innleide tjenester.

Derimot ønsker styret å reforhandle dagens kontrakt på vaktmestertjenester, som utløper april 2025, samt å gå i dialog med de andre sameiene på området for å enes om bedre løsninger.

#### **Styrets innstilling og forslag til vedtak:**

Styret innstiller at forslaget ikke vedtas.

## **6.4 Vedtektsendring §6 Styret**

#### **Forslagsstiller:**

Tor Kristian Øines

#### **Forslagsstillers saksfremstilling:**

Det oppstod en merkelig situasjon for et par år siden da sameierne plutselig ble kontaktet av en – for dem totalt ukjent – person som hevdet å

representere styret i sameiet. For å skape bedre regler for slik innleie foreslås at §6 Styret gis en tilføyelse til første avsnitt.

### **Forslagsstillers forslag til vedtak:**

For å skape bedre regler for slik innleie foreslås at §6 Styret gis en tilføyelse til første avsnitt med følgende ordlyd: Forslag til tillegg: Medlemmer til styret skal fortrinnsvis velges blant sameiets eiere og beboere. I den grad styret føler det berettiget å leie inn ekstern kompetanse skal personen nomineres av styret, og deretter godkjennes med simpelt flertall i et sameiermøte der også kostnaden skal godkjennes.

### **Styrets innstilling og forslag til vedtak:**

Endringsforslaget er presist nok for behovet. Derimot er styret enig i forslagsstillers intensjon, og ønsker derfor å fremme alternativ tekst til endringsforslaget:

#### **Endringsforslag 1:**

Medlemmer til styret skal fortrinnsvis velges blant sameiets eiere og beboere.

Dersom styret eller valgkomitéen mener det er nødvendig å innhente ekstern styreleder eller eksterne styremedlemmer, skal kostnaden for dette fremmes for årsmøte for godkjenning. Ekstern styreleder eller styremedlem må fremdeles velges inn med simpelt flertall på årsmøtet.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier

## FULLMAKTSSKJEMA

### ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

| Registrering av eiers informasjon |                             |
|-----------------------------------|-----------------------------|
| Eiers navn                        | _____                       |
| Signatur                          | _____                       |
| *Medeiers navn                    | _____                       |
| Seksjon/Andel/Aksjenr.            | _____ **Leilighetsnr. _____ |
| Epost                             | _____                       |
| Dato                              | _____ Sted _____            |

\*Fylles ut kun dersom aktuelt.

\*\*Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

| Fullmakt                                                             |       |
|----------------------------------------------------------------------|-------|
| Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg: |       |
| Fornavn                                                              | _____ |
| Etternavn                                                            | _____ |
| Epost                                                                | _____ |
| Telefon.                                                             | _____ |
| Møtedato                                                             | _____ |

# PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I Hagaløkka 4 Sameie

---

Møtedato: onsdag, 24. april 2024  
Møtetidspunkt: 18.00  
Møtested: Hagaløkka skole

---

## 1. Konstituering

### 1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble forretningsfører v/ Dobrinka Bjerke foreslått.

**Vedtak:** Godkjent

### 1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble forretningsfører v/Dobrinka Bjerke foreslått.  
Til å underskrive protokollen ble Sorosh Dareh Baghi foreslått.

**Vedtak:** Godkjent

### 1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

20 andelseiere  
20 fullmakter  
Totalt 40 stemmer

**Vedtak:** Godkjent

### 1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

**Vedtak:** Godkjent

---

## 2. Årsrapport for 2023

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

**Vedtak:** Tatt til orientering.

---

## 3. Årsregnskap for 2023

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

**Vedtak:** Godkjent

#### 4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 160.000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

**Benkeforslag:**

1. 100.000kr til honorar
2. 120.000kr til honorar
3. 160.000 kroner -disse skal ikke utbetales til styret, men settes på sparekontoen til sameiet.  
(Forslag 3 er trukket av forslagsstiller, og ikke votert over/behandlet)

**Vedtak:**

100.000kr enstemmig vedtatt.

---

#### 5. Valg av tillitsvalgte

##### 5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.

Vildana Suljic ble valgt som styreleder for 1 år med 36 av 40 stemmer.

##### 5.2. Valg av styremedlemmer

Sorosh Dareh Baghi ble valgt som styremedlem for 2 år med 36 av 40 stemmer.

Alfred Beqiraj ble valgt som styremedlem for 2 år med 20 av 40 stemmer.

##### Valg av varamedlemmer

Astrid Lillian Steinmoen ble valgt som varamedlem for 2 år med 20 av 40 stemmer.

William Jørgen Nygaard ble valgt som varamedlem for 2 år med 28 av 40 stemmer.

##### 5.3. Valg av valgkomité

Vildana Suljic, Sorosh Baghi og John Einar Nygård ble valgt som valgkomité til ekstra ordinært årsmøte blir avholdt.

---

#### Etter valget har styret følgende sammensetting:

|              |                    |                  |
|--------------|--------------------|------------------|
| Styreleder   | Vildana Suljic     | På valg:<br>2025 |
| Styremedlem: | Sorosh Dareh Baghi | På valg:<br>2026 |

|              |                           |                  |
|--------------|---------------------------|------------------|
| Styremedlem: | Alfred Beqiraj            | På valg:<br>2026 |
| Varamedlem:  | Astrid Lillian Steinmoen  | På valg:<br>2026 |
| Varamedlem:  | William Jørgen<br>Nygaard | På valg:<br>2026 |

---

## 6. Innkomne forslag

### 6.1 Vedtektsendring punkt 5

**Forslagstiller:**

Styret

**Saksgrunnlag:**

Se innkallingen til møtet.

**Forslag til vedtak:**

Styret ønsker å endre vedtektenes punkt 5 ved å legge til følgende: Styret skal sette av en andel av fellesutgiftene til sparekonto. Denne summen skal minimum være kr. 200,- per seksjon per måned

**Vedtak:**

Godkjent. Enstemmig.

### 6.2 Kameramontering

**Forslagstiller:**

Tor Kristian Øines

**Saksgrunnlag:**

Se innkallingen til møtet.

**Forslag til vedtak:**

Styret kan etablere kameraovervåking i fellesområder der slikt ikke er i strid med gjeldende lover og bestemmelser. » Jeg foreslår derfor et tillegg til vedtektenes §8 Bygningsmessige arbeider og fasade. Som nytt punkt 3 bør følgende inntas.

**Vedtak:**

Godkjent. Enstemmig.

### 6.3 Ansettelse av egen vaktmester

**Forslagstiller:**

Tor Kristian Øines

**Saksgrunnlag:**

Se innkallingen til møtet.

**Forslag til vedtak:**

1: Styret pålegges å gå i forhandlinger med Hagaløkka 1 Sameie med det for øye å få til en avtale der de leier inn vaktmester og brøytetjenester fra en vaktmester ansatt av Hagaløkka 4.

2: Dersom Hagaløkka 1 går inn for en avtale om å benytte vaktmestertjenester levert av Hagaløkka 4 gis styret fullmakt til å ansette egen vaktmester med bopel på Hagaløkka 4 samt anskaffe traktor med nødvendig tilbehør. Samtidig må styret reforhandle leieavtalen på dagens leilighet slik at denne frigjøres sitt opprinnelige formål. Målsettingen må være den at dette skal kunne bli etablert stort sett innenfor de rammene vi i dag har til formålet.

**Endringsvedtak/ benkeforslag:**

Styret skal reforhandle avtalen med vaktmestertjenester.

**Vedtak:**

Benkeforslag godkjent

## 6.4 Vedtektsendring §6 styret

**Forslagstiller:**

Tor Kristian Øines

**Saksgrunnlag:**

Se Innkallingen til møtet.

**Forslag til vedtak:**

For å skape bedre regler for slik innleie foreslås at §6 Styret gis en tilføyelse til første avsnitt med følgende ordlyd: Forslag til tillegg: Medlemmer til styret skal fortrinnsvis velges blant sameiets eiere og beboere. I den grad styret føler det berettiget å leie inn ekstern kompetanse skal personen nomineres av styret, og deretter godkjennes med simpelt flertall i et sameiermøte der også kostnaden skal godkjennes.

**Vedtak:**

Godkjent enstemmig

---

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

**Møteleder:**

**Protokollvitne:**

Dobrinka Bjerke

Sorosh Dareh Baghi

# Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

*Signert med E-signere*

Dobrinka Bjerke  
dobrinka@solibo.no

*29-04-2024 08:28:58 UTC*

Dato

Leveransekanal: E-post  
IP-adresse: 81.166.58.33

BAGHI SOROSH DAREH Norge

*Signert med E-signere*

Baghi Sorosh Dareh  
sdarehbaghi@gmail.com  
+4794791225

*29-04-2024 08:01:10 UTC*

Dato

Leveransekanal: E-post  
IP-adresse: 213.52.75.102

# Årsregnskap 2024

for

## Hagaløkka 4 Sameie

Orgnr: 971 262 516

### Disponible midler

|                                               | Regnskap 2024     | Regnskap 2023    |
|-----------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>DISPONIBLE MIDLER PR 1.1</b>               | <b>3 106 732</b>  | <b>2 678 496</b> |
| <b>ENDRING I DISPONIBLE MIDLER</b>            |                   |                  |
| Årets resultat                                | -7 134 233        | -105 172         |
| Endring av egenkapital                        | -42 000           | 33 267           |
| Avdrag lån                                    | 55 195            | 113 623          |
| Opptak lån                                    | 3 798 000         | 0                |
| Reduksjon langsiktig gjeld                    | 0                 | 613 764          |
| <b>ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER</b>      | <b>-3 433 428</b> | <b>428 236</b>   |
| <b>DISPONIBLE MIDLER PR 31.12</b>             | <b>-326 695</b>   | <b>3 106 732</b> |
| <b>SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE</b> |                   |                  |
| Omløpsmidler                                  | 628 805           | 3 326 640        |
| Kortsiktig gjeld                              | 955 500           | 219 908          |
| <b>DISPONIBLE MIDLER PR 31.12</b>             | <b>-326 695</b>   | <b>3 106 732</b> |

## Resultatregnskap 2024

|                               | Note | Regnskap<br>2024  | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024  | Budsjett<br>2025 |
|-------------------------------|------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER</b>        |      |                   |                  |                   |                  |
| Innkrevde felleskostnader     |      | 5 024 400         | 4 360 393        | 5 024 400         | 5 024 400        |
| Annen driftsrelatert inntekt  | 2    | 744 728           | 798 892          | 725 358           | 1 350 840        |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>    |      | <b>5 769 128</b>  | <b>5 159 285</b> | <b>5 749 758</b>  | <b>6 375 240</b> |
| <b>DRIFTSKOSTNADER</b>        |      |                   |                  |                   |                  |
| Personalkostnader             | 3    | 14 100            | 14 100           | 22 560            | 21 150           |
| Styrehonorar                  | 4    | 100 000           | 50 000           | 160 000           | 150 000          |
| Forsikring                    |      | 415 806           | 361 625          | 361 900           | 457 440          |
| Forretningsførsel             |      | 143 505           | 135 000          | 143 500           | 148 560          |
| Revisjon                      |      | 12 038            | 14 163           | 10 000            | 10 000           |
| Kommunale avgifter            |      | 1 669 497         | 1 372 307        | 1 670 000         | 1 940 400        |
| Energi/fyring                 |      | 291 466           | 328 874          | 322 800           | 300 000          |
| Kabel-TV/internett            |      | 554 926           | 511 271          | 538 900           | 574 320          |
| Vedlikehold                   | 5    | 7 799 270         | 1 047 272        | 2 792 800         | 960 240          |
| Vaktmestertjenester           | 6    | 501 962           | 467 213          | 489 900           | 450 000          |
| Renhold                       | 7    | 110 925           | 105 000          | 110 700           | 114 000          |
| Andre driftskostnader         | 8    | 988 440           | 584 523          | 382 400           | 376 200          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>    |      | <b>12 601 935</b> | <b>4 991 348</b> | <b>7 005 460</b>  | <b>5 502 310</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>         |      | <b>-6 832 807</b> | <b>167 937</b>   | <b>-1 255 702</b> | <b>872 930</b>   |
| <b>FINANSINNTEKT/-KOSTNAD</b> |      |                   |                  |                   |                  |
| Finansinntekter               | 9    | 108 112           | 24 389           | 20 000            | 30 000           |
| Finanskostnader               | 10   | 409 537           | 297 499          | 453 000           | 634 440          |
| <b>RESULTAT FINANSPOSTER</b>  |      | <b>301 425</b>    | <b>273 110</b>   | <b>433 000</b>    | <b>604 440</b>   |
| <b>Resultat</b>               |      | <b>-7 134 233</b> | <b>-105 172</b>  | <b>-1 688 702</b> | <b>268 490</b>   |
| <b>DISPONERING</b>            |      |                   |                  |                   |                  |
| Overført til/fra egenkapital  | 11   | -7 134 233        | -105 172         |                   |                  |
| <b>SUM DISPONERING</b>        |      | <b>-7 134 233</b> | <b>-105 172</b>  |                   |                  |

## Balanse 2024

|                                 | Note | Balanse<br>2024   | Balanse<br>2023   |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                |      |                   |                   |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>            |      |                   |                   |
| Leiligheter                     | 12   | 345 250           | 345 250           |
| Tomter og andre grunnarealer    | 12   | 67 363            | 67 363            |
| Andre driftsmidler              |      | 4 000             | 4 000             |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>        |      | <b>416 613</b>    | <b>416 613</b>    |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>             |      |                   |                   |
| Kundefordringer                 |      | 64 472            | 230 915           |
| Forskuddsbetalte kostnader      |      | 0                 | 2 672             |
| Bankinnskudd                    |      | 564 332           | 3 093 053         |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>         |      | <b>628 805</b>    | <b>3 326 640</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>            |      | <b>1 045 418</b>  | <b>3 743 253</b>  |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |      |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>              |      |                   |                   |
| Udekket tap                     | 11   | -8 299 264        | -1 123 032        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>          |      | <b>-8 299 264</b> | <b>-1 123 032</b> |
| <b>GJELD</b>                    |      |                   |                   |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>         |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner  | 13   | 8 389 182         | 4 646 377         |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>     |      | <b>8 389 182</b>  | <b>4 646 377</b>  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>         |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                 |      | 795 539           | 205 550           |
| Depositum leiligheter           |      | 10 000            | 10 000            |
| Annen kortsiktig gjeld          | 14   | 149 961           | 4 358             |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>     |      | <b>955 500</b>    | <b>219 908</b>    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      | <b>1 045 418</b>  | <b>3 743 253</b>  |

## Noter

### NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

### FORDRINGER

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

### INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

### SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkkonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

### VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

**NOTE 2 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT**

|                                         |                |
|-----------------------------------------|----------------|
| Kapitalkostnader                        | 53 000         |
| Vedlikeholdsfond                        | 254 400        |
| Lokale-/lagerleie                       | 18 450         |
| Parkering                               | 18 800         |
| Utleieinntekter                         | 259 750        |
| Innbetalt ved oppussing leilighet       | 12 500         |
| Antenneanlegg                           | 124 828        |
| Annen inntekt                           | 3 000          |
| <b>Sum annen driftsrelatert inntekt</b> | <b>744 728</b> |

**NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER**

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 14 100.

**NOTE 4 - STYREHONORAR**

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 100 000.

**NOTE 5 - VEDLIKEHOLD**

|                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| Vedlikehold bygninger             | 1 470 491        |
| Vedlikehold VVS                   | 24 880           |
| Vedlikehold elektro               | 63 000           |
| Vedlikehold lekeplasser/uteområde | 142 340          |
| Drift/vedlikehold heis            | 140 307          |
| Vedlikehold brannsikring          | 32 258           |
| Serviceavtale brannsikring        | 44 484           |
| Serviceavtale heis                | 120 925          |
| Reparasjon og vedlikehold utstyr  | 9 175            |
| Malerarbeider                     | 19 503           |
| Dører og porter                   | 24 708           |
| Asfaltering                       | 5 707 200        |
| <b>Sum vedlikehold</b>            | <b>7 799 270</b> |

**NOTE 6 - VAKTMESTERTJENESTER**

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| Vaktmestertjenester            | 449 713        |
| Vaktmestertjenester tillegg    | 52 250         |
| <b>Sum vaktmestertjenester</b> | <b>501 962</b> |

**NOTE 7 - RENHOLD**

|                    |                |
|--------------------|----------------|
| Renhold            | 105 000        |
| Renhold tillegg    | 5 925          |
| <b>Sum renhold</b> | <b>110 925</b> |

**NOTE 8 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| Skadedyrarbeid/soppkontroll       | 187 699        |
| Containerleie                     | 54 443         |
| Snøbrøyting/gressklipping         | 264 000        |
| Annen leiekostnad                 | 32 068         |
| Inventar                          | 26 928         |
| Driftsmaterialer                  | 37 067         |
| Datautstyr og -rekvisita          | 604            |
| Programvare/lisenser              | 750            |
| Lyspærer og sikringer             | 863            |
| Nøkler og låser                   | 8 673          |
| Navnskilt og postkasser           | 170            |
| Egenandeler forsikring            | 30 000         |
| Juridisk bistand                  | 147 876        |
| Annen fremmed tjeneste            | 8 733          |
| Kontorrekvisita                   | 80             |
| Reisekostnad, ikke oppgavepliktig | 193            |
| Kontingenter                      | 3 100          |
| Øredifferanser                    | 1              |
| Bank og kortgebyrer               | 23 460         |
| Konstaterte tap på fordringer     | 161 733        |
| <b>Sum andre driftskostnader</b>  | <b>988 440</b> |

**NOTE 9 - FINANSINNTEKTER**

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Annen renteinntekt         | 108 112        |
| <b>Sum finansinntekter</b> | <b>108 112</b> |

**NOTE 10 - FINANSKOSTNADER**

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Annen rentekostnad         | 409 537        |
| <b>Sum finanskostnader</b> | <b>409 537</b> |

**NOTE 11 - UDEKKET TAP**

|                                            |                   |
|--------------------------------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital 1.1                   | -1 123 032        |
| Korreksjon av feil i tidligere årsregnskap | -42 000           |
| Overført til/fra egenkapital               | -7 134 233        |
| <b>Opptjent egenkapital 31.12</b>          | <b>-8 299 264</b> |

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

**NOTE 12 - LEILIGHETER OG TOMTER**

|                                       |                |
|---------------------------------------|----------------|
| Kostpris leiligheter                  | 345 250        |
| Kostpris tomter og andre grunnarealer | 67 363         |
| <b>Sum leiligheter og tomter</b>      | <b>412 613</b> |

NOTE 13 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

| Bank                         | Handelsbanken    | Handelsbanken    |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Lånenummer                   | 9493.70.71277    | 9493.70.48216    |
| Lånetype                     | Annuitet         | Annuitet         |
| Opptaksår                    | 2024             | 2021             |
| Løpetid                      | 30 år            | 26 år            |
| Innfrielseår                 | 2054             | 2047             |
| Rentesats (nominell)         | 7,55 %           | 7,55 %           |
| <b>Opprinnelig lånebeløp</b> | <b>3 798 000</b> | <b>4 760 000</b> |
| Lånesaldo 01.01              | 0                | 4 646 377        |
| Opptak i periode             | 3 798 000        | 0                |
| Avdrag i periode             | 0                | 55 195           |
| <b>Lånesaldo 31.12</b>       | <b>3 798 000</b> | <b>4 591 182</b> |

NOTE 14 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| Påløpt rente                      | 149 961        |
| <b>Sum annen kortsiktig gjeld</b> | <b>149 961</b> |

NOTE 15 - FORTSATT DRIFT

Disponible midler pr. 31.12.24 er -326 695. Kortsiktig gjeld fra 2024 er gjort opp pr. 25.02.25, og sameiet har nå disponible midler på 411 091. Det er ikke vedtatt å øke felleskostnadene, ta opp lån eller gjennomføre ekstra kapitalinnkreving.

## Deltakere

**SOLIBO AS** 920 800 572 Norge

### Påvirker

Mikkel Vier Simensen  
mikkel.simensen@solibo.no

Leveransekanal: E-post

**VILDANA SULJIC** Norge

### *Signert med E-signere*

*26-02-2025 08:51:44 UTC*

### Undertegner

Dato

Vildana Suljic  
vildanasu1@gmail.com  
+4747399035

Leveransekanal: E-post  
IP-adresse: 46.46.195.5

**ALFRED BEQIRAJ** Norge

### *Signert med E-signere*

*26-02-2025 12:15:07 UTC*

### Undertegner

Dato

Alfred Beqiraj  
alfredbeqiraj@hotmail.com  
+4798132076

Leveransekanal: E-post  
IP-adresse: 46.46.193.6

**SOROSH DAREHBAGHI** Norge

### *Signert med E-signere*

*26-02-2025 09:27:52 UTC*

### Undertegner

Dato

Sorosh Darehbaghi  
sdarehbaghi@gmail.com  
+4794791225

Leveransekanal: E-post  
IP-adresse: 213.52.75.102



# HAGALØKKA 4 SAMEIE

ORG. NR. 971 262 516

Postadresse:

Fredhosvei 61  
1383 Asker

e-post: styret@hagalokka4.no

## Ekstraordinær generalforsamling

avholdes torsdag 13.6.2024

kl. 18:00-18:30

Ute ved grillen mellom blokkene

(hvis det regner, trekker vi oss inn i sykkelboden 59)

Registrering av stemmeberettigede og fullmakter 18:00 - 18:05

### Saksliste:

1. Asfaltering og drenering rundt blokkene
2. Oppussing av vaskerier og seksjon 38

### Sak 1:

Asfalten er for lengst moden til å legges på nytt. Med tanke på at vi også har en del overvann rundt blokkene som ikke ledes til kummene, er vi nødt til å grave rundt blokkene for å få ledet vannet bort. Når vi først er nødt til å grave opp et stort areal, foreslår styret at det asfalteres samtidig som det graves.

Pr.dd. har vi ca. 2,8 mill på sparekonto. Styret tenker først å innhente minst 3 tilbud, for så å vurdere om det er nødvendig med å ta opp lån. Vi tenker også å kalle inn til ekstraordinær generalforsamling når vi har innhentet tilbudene, og informere dere om pris, fremdriftsplanen osv. Styret ber ekstra generalforsamling for å gi oss fullmakt for bruk av penger til dette prosjektet.

### Forslag til vedtak:

Ekstra generalforsamling godkjenner at styret kan bruke penger fra sparekonto og eventuelt ta opp lån i forbindelse med asfaltering og drenering rundt begge blokkene.

### Sak 2:

Sameie har to vaskerier som brukes til lagring av søppel og gammel møbler fra beboere. Styret har sett mulighet til å søke om bruksendring i kommunen, for så å pusse opp disse to rommene for å kunne leie de ut.

Samtidig har vi fått rapport ang. sameiets leilighet seksjon 38, som sier at den er for lengst moden for oppussing, både når det gjelder slitasje og det elektriske.

Vi ser det som nødvendig at den må pusses opp for så å kunne leie den ut.

### Forslag til vedtak:

Ekstra generalforsamling godkjenner at styret kan bruke penger fra sparekonto og eventuelt ta opp lån i forbindelse med oppussing av vaskeriene og seksjon 38, for så å kunne leie disse ut.

Mvh Styret, 10.6.2024

### FULLMAKT

Fullmakt fra annen sameier til benyttelse ved stemmeavgivningen på ekstra generalforsamling i Hagaløkk 4 Sameie skal følge vanlig praksis for gyldig fullmakt.

Fullmakt skal tilkjenne klart og tydelig hvem som gir denne og hvem som kan handle på fullmaktsgivers vegne.

Fullmakten skal IKKE inneholde kommentarer eller andre forslag som skal tas stilling til på møtet.

Alle fullmakter MÅ være legitimert. Gyldig legitimasjon skal vedlegges fullmakten slik at fullmaktsgiverens signatur skal kunne kontrolleres.

Gyldig legitimasjon er førerkort, pass eller bankkort.

Fullmakter som ikke oppfyller ovennevnte kriterier, vil bli forkastet.

Styret

Jeg, \_\_\_\_\_, gir herved \_\_\_\_\_

fullmakt til å stemme på mine vegne på ekstra generalforsamling til Hagaløkk 4 Sameie.

Dato: \_\_/\_\_/2024

---

Sameier

### **Ekstraordinær generalforsamling**

avholdes onsdag 18.12.2024

kl. 18:00-19:00

på Teams

Link:

Microsoft Teams meeting

**Join on your computer, mobile app or room device**

[Click here to join the meeting](#)

Meeting ID: 936 441 640 216 4

Passcode: Jr2pw3

[Download Teams](#) | [Join on the web](#)

[Learn More](#) | [Meeting options](#)

For å bli med på møtet må du trykke på koblingen, eller lime den inn i nettleseren

Saksliste:

**1. Rehabilitering/oppussing av garasjene langs nedre blokka ved nr. 57/1U og under nedre blokka. Til sammen 22 garasjer.**

Garasjene under nedre blokka er for lengst klar til rehabilitering. Det er mange år siden noe ble gjort med garasjene. Det ble aldri opprettet en vedlikeholdskonto som kunne dekke eventuelle kostnader for rehabilitering. Siden garasjene er i dårlig forfatning, langvarige lekkasjer har forårsaket mye skade på betongen, på gulvet og i taket, har styret sammen med fagfolka sett det nødvendig for å utføre komplet rehabilitering av garasjene. Som følge av dette, har styret innhentet flere tilbud for jobben som skal foregå i garasjene. Det var flere tilbud vi fikk, men vi har sett det som mest fornuftig å engasjere samme entreprenør som allerede har utført arbeidet med drenering, isolering og asfaltering.

Jobben vil bestå av følgende:

Porter:

- Rive gamle porter og kjøre til deponi.
  - Montere festemateriell for ny port.
  - Montere skinneresystem.
  - Montere sort port dobbel (eventuelt enkel garasjeport – da blir prisen litt høyere)
  - Montere motor og justering.
  - 2.stk fjernkontroll og nødåpner.
  - Sluttkontroll og ferdigstilling.
- (Belistning også kommer i tillegg)

Sum: 367.380,- kr eks mva (459.225,00 inkl. mva)  
(Forbehold mot prisendring og valutakurser)

**2. Nytt betongdekke:**

- Skjæring og pigging av gammel betong.
- Utkjøring.
- Fjerning til deponi.
- Nivellering.
- Utgraving ca 15cm masser (forbehold mot fjell og kabler samt rør)
- Ny 0,20 dampsperre.

- 5.cm xps isolasjon.
- Armerings nett.
- Armeringsstoler.
- Forskale alle åpninger.
- Nivellering fall ut fra garasje.
- Støp av nye gulv. (Skal gulv skures er dette tillegg)
- Ferdigstilling.

Sum: 649.650, - kr eks mva (812.062,50 inkl. mva)  
 Det tas forbehold om hindringer underveis i prosessen.

### 3. Membran: 285.555,00 inkl. mva

Hele arbeidet med materialer vil komme på ca. kr. 1 556 842,50. Det vil si at hver garasjeplasseier får kostnader på kr. 70 765,57 (med forbehold om noen justering underveis).

Styret er klar over at enkelte beboere har det ikke lett å betale hele beløpet på en gang. Vi har snakket med vår regnskapsfører om å opprette ny konto hvor alle innbetalinger i fbm. denne jobben vil bli satt på. Om dette blir gjort, er vi avhengig av at forslag 1 blir vedtatt.

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

Styret foreslår følgende:

##### Forslag 1:

- a. ekstra generalforsamling vedtar at Bakke Bygg og Anlegg AS engasjeres for dette prosjektet i hht. ovennevnte arbeidsbeskrivelse og priser
- b. at det opprettes en konto hos Solibo og at Solibo sender faktura til berørte garasjeiere på ovennevnte beløp med betalingsfrist f.eks. til 1.10.2025 (eller slutten av 2025.)
- c. alle garasjeplasseiere betaler inn kr. 4000,00 pr. år. fra og med 1.1.2026 på samme konto som vil bli kalt «vedlikeholdskontoen». Dette for å bygge opp en vedlikeholdskontoen for videre oppussing, maling, m.m.

##### Forslag 2:

- a. alle garasjeiere forplikter seg til å utføre rehabilitering/reparasjoner i hht. ovennevnte arbeidsbeskrivelse på egen bekostning
- b. både innvendige og utvendige arbeider skal være likt i alle garasjene, både med tanke på bruk av materialer, farger, utforming, m.m.. Arbeidet skal være utført i hht. tekniske- og forskriftsmessige lov og regler
- c. arbeidet skal være utført senest 31.12.2025
- d. alle garasjeplasseiere betaler inn kr. 4000,00 pr. år. fra og med 1.1.2026 på et konto som Solibo oppretter (vedlikeholdskontoen). Dette for å bygge opp en vedlikeholdskontoen for videre oppussing, maling, m.m.

##### Til orientering:

Om ikke dette vedtas slik som styret foreslår i punkt 1, kan eiere risikere at alle skader som blir forårsaket grunnet bla. vanninntrenging, muggdannelse, skader på konstruksjon/betongen, vil umiddelbart måtte dekkes av hver garasjeplasseier.

Mvh Styret, 13.12.2024

Fullmakt fra annen sameier til benyttelse ved stemmeavgivningen på ekstra generalforsamling i Hagaløkka 4 Sameie skal følge vanlig praksis for gyldig fullmakt.

Fullmakt skal tilkjennegi klart og tydelig hvem som gir denne og hvem som kan handle på fullmaktsgivers vegne.

Fullmakten skal forklare om den er begrenset eller ubegrenset i forhold til hva fullmakts haveren skal stemme over.

Fullmakten skal IKKE inneholde kommentarer eller andre forslag som skal tas stilling til på årsmøtet.

Alle fullmakter MÅ være legitimert. Gyldig legitimasjon skal vedlegges fullmakten slik at fullmaktsgiverens signatur skal kunne kontrolleres.

Gyldig legitimasjon er førerkort, pass eller bankkort.

Fullmakter som ikke oppfyller ovennevnte kriterier, vil bli forkastet.

Styret

\_\_\_\_\_  
Jeg, \_\_\_\_\_, gir fullmakt til

\_\_\_\_\_  
for å stemme på mine vegne på ekstra generalforsamling 18.12.2024

Dato: \_\_/\_\_/2024

\_\_\_\_\_  
Sameier

**Referat fra ekstraordinær generalforsamling**  
avholdt onsdag 18.12.2024

Saksliste:

**1. Rehabilitering/oppussing av garasjene langs nedre blokka ved nr. 57/1U og under nedre blokka. Til sammen 22 garasjer.**

Til stede: 13 personer og 2 fullmakter, hvorav 10 personer er garasjeiere.

Styreleder forklaring om tilbudene samt fordeler og ulemper ved dette prosjektet. Det kom forslag om enkle porter i istedenfor dobleporter slik det var i tilbudet.

Sameie vil ta kontakt med Solibo for å opprette konto som heter «Garasjer». Faktura på kr. 70 765,57 vil bli sendt til garasjeplassiere med betalingsfrist 1.10.2025. Inntil denne datoen skal alle garasjeiere ha betalt inn dette beløpet. Om det blir noen justering i prisen, vil slutfaktura sendes etter hvert. Det er ikke aktuelt å ta opp lån. Bare eiere av garasjene betaler disse kostnadene.

Det kom forslag om «understyret» for de 22 garasjene i fremtiden der det opprettes en gruppe av garasjeiere og at det velges en/to representant(er) for samtlige som vil være bindeledd mellom styret for H4 og garasjeiere. Sittende styret skal jobbe med denne saken i løpet av 2025.

Forslag 1 om rehabilitering av garasjene ble vedtatt med 8 stemmer for, og 2 stemmer imot. Bare garasjeplassiere stemte over styrets forslag.

*Styret foreslo følgende:*

*Forslag 1:*

- a. ekstra generalforsamling vedtar at Bakke Bygg og Anlegg AS engasjeres for dette prosjektet i hht. ovennevnte arbeidsbeskrivelse og priser*
- b. at det opprettes en konto hos Solibo og at Solibo sender faktura til berørte garasjeiere på ovennevnte beløp med betalingsfrist f.eks. til 1.10.2025 (eller slutten av 2025.)*
- c. alle garasjeplassiere betaler inn kr. 4000,00 pr. år. fra og med 1.1.2026 på samme konto som vil bli kalt «vedlikeholdskontoen». Dette for å bygge opp en vedlikeholdskontoen for videre oppussing, maling, m.m.*

Sorosh Darehbaghi  
(Sign)

Vildana Suljic  
(Sign)



**Referat fra Ekstraordinær generalforsamling**

avholdt torsdag 13.6.2024

Til stede: 14 eiere og 5 fullmakter

Møteleder: Vildana Suljic og Sorosh Darehbaghi

Saksliste:

1. Asfaltering og drenering rundt blokkene
2. Oppussing av vaskerier og seksjon 38

**Sak 1: Asfaltering og drenering rundt blokkene**

Vedtatt (enstemmig)

Ekstra generalforsamling godkjente styrets forslag om at styret kan bruke penger fra sparekonto og eventuelt ta opp lån i forbindelse med asfaltering og drenering rundt begge blokkene.

**Sak 2: Oppussing av vaskerier og seksjon 38**

Vedtatt (15 stemmer for, 4 stemmer imot):

Ekstra generalforsamling godkjente at styret kan bruke penger fra sparekonto og eventuelt ta opp lån i forbindelse med oppussing av vaskeriene og seksjon 38, for så å kunne leie disse ut.

Mvh Styret, 17.6.2024

## **ORDENSREGLER FOR HAGALØKKA 4 SAMEIE**

Det henstilles til alle beboere om å vise hensyn.

Festing og bruk av radio, TV og musikkinstrumenter må skje på en slik måte at det ikke er til unødig sjenanse for naboene. Dette gjelder både innendørs og utendørs.

Banking og boring i vegger, gulv og tak skal ikke forekomme før kl. 07:00 og etter kl. 19:00 på hverdager og før kl. 09:00 og etter kl. 18:00 på lørdager. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager er det ikke tillatt å utføre støyende arbeid.

Private vaskemaskiner og tørketromler skal ikke benyttes før kl. 07:00 og etter kl. 23:00.

### **Grilling**

På grunn av brannfaren, og sjenerende røyk og lukt, er all grilling med kull på balkongene forbudt. Elektrisk grill kan benyttes.

### **Risting og banking av tepper, klær etc.**

Balkonger, vinduer og trapperom skal ikke benyttes til dette formål.

### **Foreldre og foresattes ansvar**

Foreldre og foresatte er ansvarlig for å påse at barn ikke leker i heis eller trapperom. De må også være oppmerksomme, slik at man unngår at barn kaster/mister ting fra balkonger og vinduer. Foreldre og foresatte er økonomisk ansvarlige for den skade deres barn eventuelt påfører sameiets eiendom. De er også økonomisk ansvarlige for all skade deres barn måtte påføre andres eiendom innenfor sameiets område.

Fotballspill er ikke tillatt foran inngangspartiene

### **Oppbevaring**

Barnevogner, sykler, kjelker, ski og lignende, som er i jevnlig bruk, skal oppbevares i sykkelbodene (ved siden av hovedinngangen). Sykkelbodene skal holdes låst. Gjenstander som åpenbart ikke er i bruk, kan fjernes av styret (v/vaktmester).

### **Søppel**

Restavfall skal pakkes i poser, som knyttes godt igjen og kastes i containeren i søppelrommet. Skarpe/spisse gjenstander må pakkes ekstra godt. Matavfall pakkes bare i bioposer og kastes i nedgravde containere ute på sameiets område. Glass/metal kastes i glass- og metalcontainere i gjenvinningscontainere på forskjellige steder i Asker. Papir og sammenbrettet kartong kastes i papircontaineren.

## **Rengjøring**

Fellesområder som heis, inngangspartiene, trappeavsats ved inngangspartiene, trappene fra øvre inngangsparti ned til etasje 2U og trappeavsats i etasje 2U vaskes ukentlig og trapper/repos mellom leilighetene fra 10 (9) etasje og ned til 1 etasje vaskes månedlig. All vask vil bli utført av et eksternt firma.

Ytterligere vask av trappeavsats ved egen leilighet og trapp fra leiligheten og ned til etasjen under, er det fritt for den enkelte sameier å avtale med sin etasjenabo.

Dersom en sameiers aktivitet har medført ekstraordinært søl/rot i heis/trapper f.eks. med flytting/oppussing o.l. skal dette fjernes snarest og senest etter avsluttet arbeidsdag.

## **Fravær**

Dersom man skal være borte over lengre tid, bør man legge igjen en nøkkel hos en nabo eller hos vaktmester, slik at det er mulig å komme inn i leiligheten i tilfelle brann, vannlekkasje eller lignende.

## **Vaskeri**

Vaskeriene kan benyttes alle dager i tidsrommet fra kl.07:00 til 23.00. Den som har reservert tur, har førsterett på alle maskinene. Reservering av vasketur gjøres ved å skrive seg inn i vaskeboken som henger i vaskeriene. Varighet pr. tur er tre timer, men tørketrommel kan benyttes 1/2 time inn i neste tur. Dersom vasking ikke er påbegynt i løpet av reservasjonens første 1/2 time, ansees reservasjonen som utgått og vaskeriet er ledig fram til neste reservasjon. Når man forlater vaskeriet, skal dette være rengjort og ryddet.

## **Bilkjøring (se også regler om parkering på skilt, og tavler i inngangspartiene)**

Kjøring inn foran inngangspartiene skal begrenses mest mulig, og skal helt unngås om natten. Parkering foran inngangspartiene er kun tillatt i maksimum 30 minutter i forbindelse med nødvendig transport, og bilen må da fjernes umiddelbart etter endt oppdrag. Vi henstiller å benytte nedsiden av blokkene.

Håndverkere og flyttebiler skal ha eget parkeringskort som kan bli utstedt av styret / vaktmester. Håndverkere kan på dagtid parkere innerst i innkjørselen foran 55 og 61, men oppfordres til å benytte parkeringsplassene på ytre område. Hver enkelt sameier må orientere sine håndverkere om dette, og samtidig sørge for at det blir lagt en godkjent parkerings-lapp i vinduet. Det må også ligge en lapp i frontruten med opplysninger om hvem de er hos og tlf. nr. til sjåfør.

Av hensyn til utrykning, transport for mennesker med nedsatt

funksjonsevne, og snørydding, vil all annen parkering utenom oppmerkede parkeringsplasser, bli regnet som feilparkering og bilene vil bli tauet bort på eiers risiko og regning.

### **Hundehold**

Det er hundeeiers ansvar å sørge for at bjeffing og hyling ikke forstyrrer naboer. Det er også eiers ansvar at hunden ikke gjør frase på sameiets område.

### **Røyking**

Det er ikke tillatt å røyke i heis, trapperom, inngangspartier eller andre innendørs fellesarealer. Sneiper skal ikke kastes på uteområdet, men på dertil egnede steder.

### **Fasaden**

Opprinnelig fasade skal opprettholdes. Ved maling av vinduer og balkong og ved anskaffelse av markiser, skal eksisterende farger benyttes. Markiser kan kun monteres på balkong (jfr. Vedtektene §18 og Årsmøtevedtak 25/4-2006). Parabol skal festes på innsiden av balkongen.

Det er tillatt å innglasse balkongene, men alle skal være like med henhold til utførelse, material og farge (jfr. Delegasjonssak: 10/1407 fra Asker kommune). Det er alle eieres ansvar å sende søknad om igangsetting via ansvarlig søker. Det er Lumon Norge AS som har ansvarsrett med hensyn til dette. Seksjonseier har også plikt til å varsle sameiets styre før søknaden sendes. Lumon Norge AS og Vaktmester harkopi av rammetillatelsen.

### **Tørking av tøy**

Tørking av tøy over gelenderhøyde er ikke tillatt. Dette må gjøres under gelenderhøyde.

### **Ansvar**

Hver enkelt beboer har ansvar for å overholde ordensreglene. Ved utleie er det eiers ansvar å orientere leietaker om disse. Ved vesentlig mislighold, henvises til sameiets vedtekter §16 og §17.

### **Plassering av bord og benker**

Ett bord og to benker plasseres ved hver av inngangene 51, 53 og 61. Et bord/benkegruppe ved grillplassen, en på plenen foran begge blokkene og en ved flaggstanga. I tillegg en benk ved luftetårnet (vaskeplassen) og en benk ved buss-stopp (nede ved Fredbos vei).

En endring av disse plasseringene skal godkjennes av årsmøte.

## Regler for parkering i Hagaløkka IV Sameie

Mellom Fredbosvei og gjerdet langs E 18 er det parkeringsplasser med flere rettighetshavere:

Kommunale plasser:

Kommunens område kan ikke brukes av beboere og gjester til Hagaløkka IV.

Private:

1. Hagaløkka IV disponerer plassene mellom to skilter, med parkeringskort eller midlertidig parkeringsbevis utstedt av styret. Bilene kan stå parkert i 3 timer uten bevis. Området kan brukes av beboere og gjester til Hagaløkka IV.
2. 6 plasser merket PRIVAT som sameiere kan søke på ved hvert årsskifte. Styret sender ut søknadspapirer. Fordeling vil skje etter loddtrekning. Plassene tildeles særskilte parkeringsbevis med ett års varighet.
3. Motorsykler og mopeder parkeres på merket område ved enden av gjerdet (retn. Oslo).

Parkeringsstidsbestemmelser for Hagaløkka IV Sameie:  
Avskiltede/umerkede kjøretøy fjernes for eiers regning.

Utøvende parkeringsselskap skal:

- Ha fast bopel-og postadresse i Norge
- Være innmeldt i Brønnøysundregistrene
- Være medlem av Parkeringsklagenemnda
- Forplikte seg til å følge våre regler.

Ordningen med parkeringskort videreføres som den er:

- Boenheter (leiligheter) med garasje / fast oppstillingsplass skal ha ett – 1 – parkeringskort.
- Boenheter (leiligheter) uten garasje / fast oppstillingsplass skal ha to – 2 – parkeringskort.
- Parkeringskortet plasseres godt synlig utenfra i kjøretøyets frontrute.

Kjøretøy kan stå på området i inntil tre – 3 – timer uten parkeringskort utstedt av sameiets styre. Motorsykler og mopeder parkeres på merket område ved enden av gjerdet (retn. Oslo).

Plassen ved enden av E-blokken (inngangene 51 – 55) er snuplass.  
Tilfeldig parkering er forbudt på og utenfor nummererte og / eller

navngitte parkeringsplasser. 30 minutter stopp for av-og pålessing. Håndverkere og flyttebiler skal ha eget parkeringskort som kan bli utstedt av styret / vaktmester.

Leietakere av takplass, kommunale- og andre autoriserte hjemmetjenester skal ha eget parkeringskort som kan bli utstedt av parkeringsselskapet. De må også ha en lapp i frontruten med telefonnummer til sjåføren og hvem de er på jobb hos.

Etter avlessing av nødvendig utstyr oppfordres det til å flytte bilen til parkeringsplassene eller lengst inne foran blokkene (55 og 61) for ikke å hindre annen trafikk.

Parkering foran alle garasjer, innkjøringer og / eller faste biloppstillingsplasser er forbudt. Biler parkert her vil bli tauet bort av Selskapet uten forbehold og uten rekvisisjon fra Oppdragsgiver.

Det henstilles til alle om i størst mulig grad å parkere på nedsiden av blokkene.

#### PROSEDYRER VED KLAGE:

I det følgende kalles Sameiet ved Styret Oppdragsgiver

I det følgende kalles parkeringsselskapet Selskapet

Ilagt parkeringsgebyr skal betales innen forfall. Dette for å unngå at Selskapet sender kravet til inkasso. Ved betaling etter forfall bortfaller klageretten.

1. Skriftlig klage med dokumentasjon sendes Selskapet senest 14 dager etter botens forfall.

Dokumentasjon:

- a. Kvittering for betalt parkeringsgebyr (obligatorisk).
  - b. Begrunnelse for hvorfor det menes at ilagt gebyret er feil.
  - c. Gjerne en skisse som beskriver situasjonen ved parkeringen.
  - d. Andre forhold som kan ha betydning for klager.
2. Selskapet skal skriftlig svare klager senest 14 dager etter klagebrevets datering.
    - a. Dersom klagen avslås, skal dette begrunnes.
    - b. Tas klagen til følge skal det betalte beløp refunderes innen 14 dager.
  3. Avslått klage kan ankes inn for Parkeringsklagenemnda.
    - a. All tidligere dokumentasjon fra alle involverte vedlegges.

Forlikrådet vil eventuelt være neste instans. Borttauing i forbindelse med ilagt gebyr skal kun skje etter rekvisisjon fra Oppdragsgiver.

*Styret, 5.5.2014*





## HAGALØKKA 4 SAMEIE

ORG. NR. 971 262 516

Postadresse:  
Fredbos vei 61  
1383 Asker  
[www.hagalokka4.no](http://www.hagalokka4.no)

## VEDTEKTER FOR HAGALØKKA 4 SAMEIE

---

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte, 04. juni 2019 i medhold av Lov om Eierseksjoner 16. Juni 2017 nr. 65 (eierseksjonsloven).

Endret på ordinært årsmøte 30. april 2021.

Endret på ordinært årsmøte 4. mai 2023.

### 1. NAVN OG FORMÅL

Hagalokka 4 Sameie består av to boligblokker med adresse Fredbos vei 51 - 61, 1383 Asker. Sameiet omfatter 107 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 30.05.1973.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 5 bnr 70 i Asker kommune, med fellesanlegg av enhver art.

### 2. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

### 3. BEGRENSNING I SEKSJONSEIERES RÅDERETT

Seksjonseier plikter å informere forretningsfører om kontaklinformasjon til beboere av boligen.

### 4. FELLESUTGIFTER

Fellesutgiftene skal fordeles likt mellom seksjonene.

Sameiet har en tinglyst panterett på kr. 5000,- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter og særpålegg.

### 5. SPAREKONTO

Sameiets budsjett skal avstemmes med avsetning til sparekonto

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond/sparekonto til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Det skal tilstrebes til enhver tid å ha kr 1,5 mill. på sparekonto. Enhver bruk av midler fra dette fondet skal godkjennes av Årsmøtet.



## HAGALØKKA 4 SAMEIE

ORG. NR. 971 262 516

Postadresse:  
Fredbos vei 61  
1383 Asker  
[www.hagalokka4.no](http://www.hagalokka4.no)

### 6. STYRET

Styret skal bestå av minst tre medlemmer og ett varamedlem.

Styreleder kan bli valgt i 4 år, enten sammenhengende eller i to mandater, og styremedlem kan bli valgt i maks. periode på 8 år, enten sammenhengende eller i flere mandater. Godtgjøring for deltakelse i styret utbetales etter årsmøtet, og fordeles internt av styret.

Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner i sameiets navn.

Styret skal engasjere forretningsfører/ regnskapsfører. Styret kan, ved behov, innhente nødvendig driftskompetanse.

Sameiet skal ha en valgkomité bestående av 3 seksjonseiere.

Komiteén velges for 1 år av gangen og har i oppgave å fremstille kandidater til styreverv.

### 7. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG FASADE

Innglassing av veranda skal utføres i henhold til sameiets retningslinjer og til delegasjonssak 10/1407 fra Asker kommune. Jf. vedtaket fra kommunen, skal styret være informert når en beboer skal glasse inn verandaen. Antenner og annet skal festes innenfor glasset, eller innenfor verandafrontens loddrette forlengelse.

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendig farge etc. kan skje etter en samlet plan for sameiets bygninger og etter forutgående godkjenning av styret.

### 8. FORSIKRING

Sameiets styre har plikt til å tegne forsikring med nødvendig dekning for bygningsmassen og tilhørende ansvarsområder.

### 9. BRANNSIKKERHET

Sameiet plikter å oppfylle kravene i gjeldende forskrift om brannforebygging.

Dette medfører at alle boenheter skal ha minst en røykvarsler og ett godkjent brannslukkeapparat. Den enkelte sameier plikter å påse at utstyret er i funksjonsdyktig stand. Dette gjelder også om boenheten er fremleiet.

|                                                               |                             |            |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------|
| Arbeidssted<br><i>Hageløkka IV Gnr. 5, lnr. 1.</i>            | Journalnr.<br><i>749/70</i> | Tegn. Dato |
| Arbeiders art<br><i>Bygging</i>                               | Innlevert<br><i>22/5-70</i> |            |
| Bygningens art<br><i>Beliggenhet E.</i>                       |                             |            |
| Byggherre<br><i>Asker Boligbyggerlag A/L</i>                  |                             |            |
| Ansvarshavende<br><i>Ole K. Larsen Ankerstræum 13 Drammen</i> |                             |            |

Vi viser til befaring på ovennevnte eiendom *27/12-73* Midlertidig brukstillatelse, i henhold til bygningslovens § 99, kan gis under forutsetning av at nedenstående arbeider blir utført innen *27/3-74*....

- 1. Spekking og behandling av betong vegger.*
- 2. Sæspekking og behandling av takoppbygg.*
- 3. Møbler i tilfluktsrom må gjøres ferdig.*

Vi tør be Dem melde ny kontroll når ovennevnte arbeider er utført.  
Bygningen er oppført i overensstemmelse med aprobert byggemelding.  
Før ferdigattest kan gis må ny befaring foretas og eventuell ny mangelliste oppsettes.

Asker kommune, bygningssjefen, den *21/10-73*....

*[Signature]*  
Bygningssjef.

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

|                        |                                      |                    |                  |
|------------------------|--------------------------------------|--------------------|------------------|
| <b>Matrikkelenhet:</b> | Gårdsnr 5, Bruksnr 70, Seksjonsnr 82 | <b>Kommune:</b>    | 3203 Asker       |
| <b>Adresse:</b>        |                                      | <b>Grunnkrets:</b> | 1205 Hagaløkka   |
| Veiadresse:            | Fredbos vei 53, gatenr 1031          | <b>Valgkrets:</b>  | 5 Borgen         |
| (fra bruksenhet)       | 1383 Asker                           | <b>Kirkesogn:</b>  | 1070102 Vardåsen |
| Oppdatert:             | 01.01.2024                           | <b>Tettsted:</b>   | 801 Oslo         |

### Eiendomsopplysninger

|                         |                   |                        |     |                           |              |
|-------------------------|-------------------|------------------------|-----|---------------------------|--------------|
| <b>Matrikkel:</b>       |                   |                        |     |                           |              |
| <b>Type:</b>            | Best. eierseksjon | <b>Tinglyst:</b>       | Ja  | <b>Reg.landbruksreg.:</b> | Nei          |
| <b>Bruksnavn:</b>       | Ideell 1/108 Del  | <b>Matrikkelført:</b>  | Ja  | <b>Antall teiger:</b>     |              |
| <b>Etableringsdato:</b> | 21.09.1973        | <b>Har festegrunn:</b> | Nei | <b>Formål:</b>            | Bolig        |
| <b>Areal:</b>           |                   | <b>Skyld:</b>          |     | <b>Sameiebrøk:</b>        | 4/432        |
| <b>Arealkilde:</b>      |                   |                        |     | <b>Areal felles tomt:</b> | 19 244,7 kvm |
| <b>Arealmerknad:</b>    |                   |                        |     |                           |              |

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell vernerig / 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 | 3203/5/70      | 0,0          |
|               | Matrikkelført: 01.01.2024 | Mottaker | 3203/5/70/0/1  | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 3203/5/70/0/2  | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 3203/5/70/0/3  | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 3203/5/70/0/4  | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 3203/5/70/0/5  | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 3203/5/70/0/6  | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 3203/5/70/0/7  | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 3203/5/70/0/8  | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 3203/5/70/0/9  | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 3203/5/70/0/10 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 3203/5/70/0/11 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 3203/5/70/0/12 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 3203/5/70/0/13 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 3203/5/70/0/14 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 3203/5/70/0/15 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 3203/5/70/0/16 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 3203/5/70/0/17 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 3203/5/70/0/18 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 3203/5/70/0/19 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 3203/5/70/0/20 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 3203/5/70/0/21 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 3203/5/70/0/22 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 3203/5/70/0/23 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 3203/5/70/0/24 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 3203/5/70/0/25 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 3203/5/70/0/26 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 3203/5/70/0/27 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 3203/5/70/0/28 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 3203/5/70/0/29 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 3203/5/70/0/30 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 3203/5/70/0/31 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 3203/5/70/0/32 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 3203/5/70/0/33 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 3203/5/70/0/34 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 3203/5/70/0/35 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 3203/5/70/0/36 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 3203/5/70/0/37 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 3203/5/70/0/38 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 3203/5/70/0/39 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 3203/5/70/0/40 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 3203/5/70/0/41 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 3203/5/70/0/42 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 3203/5/70/0/43 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 3203/5/70/0/44 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 3203/5/70/0/45 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 3203/5/70/0/46 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 3203/5/70/0/47 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 3203/5/70/0/48 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 3203/5/70/0/49 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 3203/5/70/0/50 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 3203/5/70/0/51 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 3203/5/70/0/52 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 3203/5/70/0/53 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 3203/5/70/0/54 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 3203/5/70/0/55 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 3203/5/70/0/56 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 3203/5/70/0/57 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 3203/5/70/0/58 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 3203/5/70/0/59 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 3203/5/70/0/60 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 3203/5/70/0/61 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 3203/5/70/0/62 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 3203/5/70/0/63 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 3203/5/70/0/64 | 0,0          |

|               |                |            |          |                 |     |
|---------------|----------------|------------|----------|-----------------|-----|
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/65  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/66  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/67  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/68  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/69  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/70  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/71  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/72  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/73  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/74  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/75  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/76  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/77  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/78  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/79  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/80  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/81  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/82  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/83  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/84  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/85  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/86  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/87  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/88  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/89  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/90  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/91  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/92  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/93  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/94  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/95  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/96  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/97  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/98  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/99  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/100 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/101 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/102 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/103 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/104 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/105 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/106 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/107 | 0,0 |
| Omnummerering | Forretning:    | 01.01.2020 | Mottaker | 3203/5/70       | 0,0 |
|               | Matrikkelført: | 01.01.2020 | Mottaker | 3203/5/70/0/1   | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/2   | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/3   | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/4   | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/5   | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/6   | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/7   | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/8   | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/9   | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/10  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/11  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/12  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/13  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/14  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/15  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/16  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/17  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/18  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/19  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/20  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/21  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/22  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 3203/5/70/0/23  | 0,0 |

|          |                |     |
|----------|----------------|-----|
| Mottaker | 3203/5/70/0/24 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/25 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/26 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/27 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/28 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/29 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/30 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/31 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/32 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/33 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/34 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/35 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/36 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/37 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/38 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/39 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/40 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/41 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/42 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/43 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/44 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/45 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/46 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/47 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/48 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/49 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/50 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/51 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/52 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/53 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/54 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/55 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/56 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/57 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/58 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/59 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/60 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/61 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/62 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/63 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/64 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/65 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/66 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/67 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/68 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/69 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/70 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/71 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/72 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/73 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/74 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/75 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/76 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/77 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/78 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/79 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/80 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/81 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/82 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/83 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/84 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/85 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/86 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/87 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/88 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/89 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/90 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/91 | 0,0 |

|          |                 |     |
|----------|-----------------|-----|
| Mottaker | 3203/5/70/0/92  | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/93  | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/94  | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/95  | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/96  | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/97  | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/98  | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/99  | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/100 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/101 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/102 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/103 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/104 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/105 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/106 | 0,0 |
| Mottaker | 3203/5/70/0/107 | 0,0 |

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

| Adresse        | Nr    | Type  | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|----------------|-------|-------|-----|-------------|------------|-----|----|
| Fredbos vei 53 | H0801 | Bolig |     |             |            |     |    |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |             |               |     |                    |  |  |    |
|-----------------|-------------|---------------|-----|--------------------|--|--|----|
| Næringsgruppe:  | Bolig       | Bebygd areal: |     | Rammetillatelse:   |  |  |    |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig:    |     | Igangset.till.:    |  |  |    |
| Energikilde:    |             | BRA annet:    |     | Ferdigattest:      |  |  |    |
| Oppvarming:     |             | BRA totalt:   |     | Midl. brukstil.:   |  |  |    |
| Avløp:          |             | Har heis:     | Nei | Tatt i bruk (GAB): |  |  |    |
| Vannforsyning:  |             |               |     | Antall boliger:    |  |  | 59 |
| Bygningsnr:     | 149839747   |               |     | Antall etasjer:    |  |  | 12 |

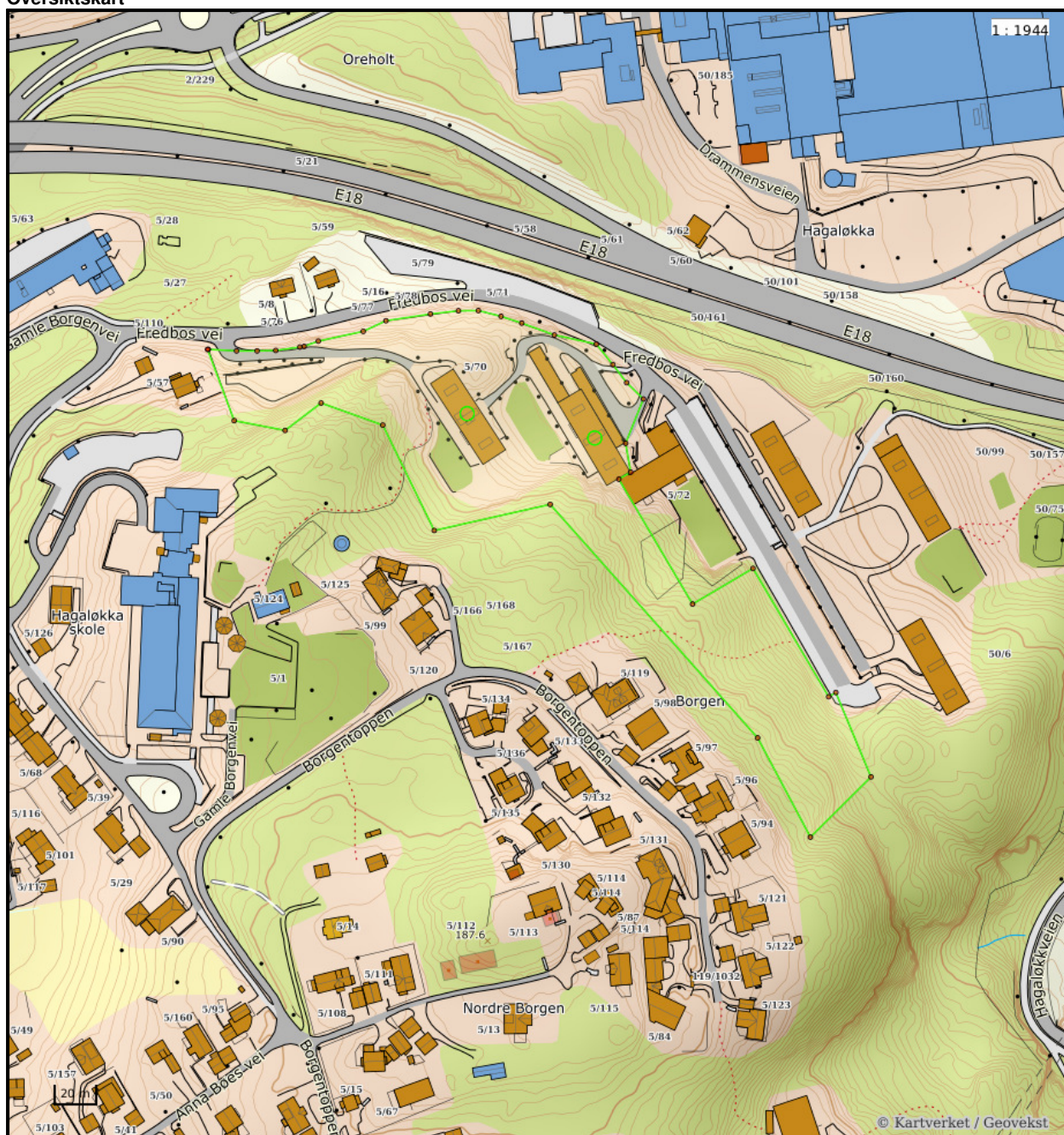
**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H08 | 6            |      |       |       |        |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

## Oversiktskart



### Nøyaktighet (standardavvik)

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

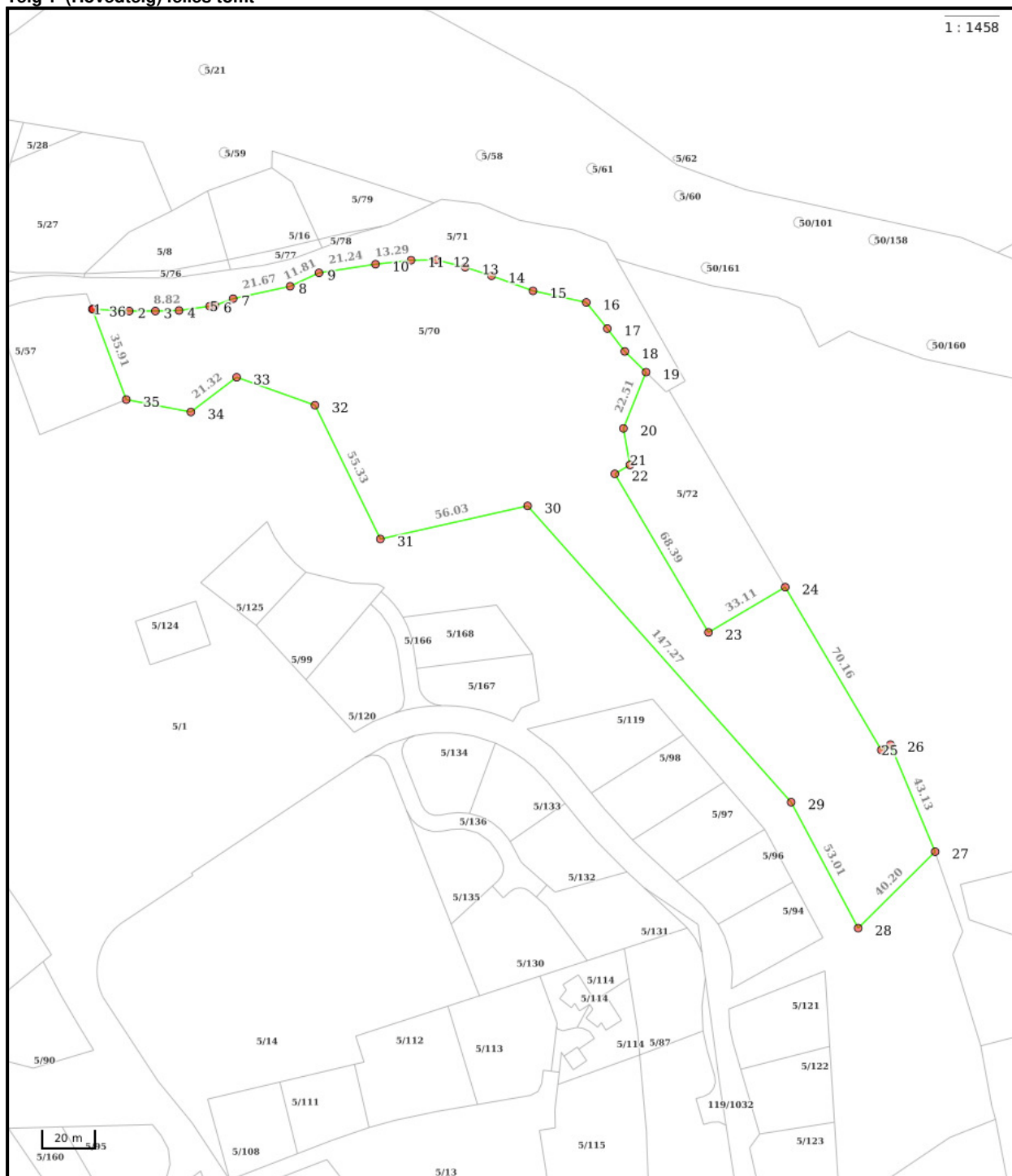
### Hjelpelinjer

- |            |                          |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | ..... Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant  | ..... Punktfeste         |

### Symboler

- |                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------|
| ○ Bygningspunkt                                                                 |
| △ Sefrak kulturminne                                                            |
| se <a href="http://ambita.com/sefrak">ambita.com/sefrak</a> for fargeforklaring |

## Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



### Nøyaktighet (standardavvik)

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

### Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

### Symboler

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

**Areal og koordinater****Areal:** 19 244,70m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

| Punkt | Nord         | Øst        | Lengde <sup>1</sup> | Målemetode  | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i  | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|-------|--------------|------------|---------------------|-------------|-------------|--------|------------------|-------------|-----------------|
| 1     | 6 633 514,13 | 579 706,74 | 13,30m              | Terrengmålt | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 2     | 6 633 514,64 | 579 720,03 | 9,72m               | Terrengmålt | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 3     | 6 633 515,54 | 579 729,71 | 8,82m               | Terrengmålt | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 4     | 6 633 516,52 | 579 738,48 | 11,50m              | Terrengmålt | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 5     | 6 633 519,08 | 579 749,69 | 2,01m               | Terrengmålt | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 6     | 6 633 519,59 | 579 751,63 | 7,09m               | Terrengmålt | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 7     | 6 633 522,64 | 579 758,03 | 21,67m              | Terrengmålt | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 8     | 6 633 529,15 | 579 778,70 | 11,81m              | Terrengmålt | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 9     | 6 633 535,11 | 579 788,90 | 21,24m              | Terrengmålt | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 10    | 6 633 540,20 | 579 809,52 | 13,29m              | Terrengmålt | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 11    | 6 633 542,89 | 579 822,54 | 9,42m               | Terrengmålt | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 12    | 6 633 543,83 | 579 831,91 | 11,04m              | Terrengmålt | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 13    | 6 633 542,13 | 579 842,82 | 10,25m              | Terrengmålt | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 14    | 6 633 539,81 | 579 852,80 | 16,39m              | Terrengmålt | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 15    | 6 633 535,69 | 579 868,66 | 20,21m              | Terrengmålt | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 16    | 6 633 533,20 | 579 888,72 | 12,52m              | Terrengmålt | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 17    | 6 633 524,19 | 579 897,41 | 10,71m              | Terrengmålt | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 18    | 6 633 516,31 | 579 904,66 | 10,95m              | Terrengmålt | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 19    | 6 633 509,39 | 579 913,14 | 22,51m              | Terrengmålt | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 20    | 6 633 487,81 | 579 906,72 | 13,82m              | Terrengmålt | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 21    | 6 633 474,46 | 579 910,30 | 6,44m               | Terrengmålt | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 22    | 6 633 470,73 | 579 905,05 | 68,39m              | Terrengmålt | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 23    | 6 633 415,22 | 579 944,99 | 33,11m              | Terrengmålt | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 24    | 6 633 434,56 | 579 971,87 | 70,16m              | Terrengmålt | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 25    | 6 633 377,60 | 580 012,84 | 3,89m               | Terrengmålt | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 26    | 6 633 379,84 | 580 016,02 | 43,13m              | Terrengmålt | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 27    | 6 633 341,70 | 580 036,15 | 40,20m              | Terrengmålt | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 28    | 6 633 310,89 | 580 010,33 | 53,01m              | Terrengmålt | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 29    | 6 633 355,22 | 579 981,27 | 147,27m             | Terrengmålt | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 30    | 6 633 455,99 | 579 873,87 | 56,03m              | Terrengmålt | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 31    | 6 633 438,72 | 579 820,57 | 55,33m              | Terrengmålt | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 32    | 6 633 486,05 | 579 791,91 | 30,92m              | Terrengmålt | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 33    | 6 633 493,78 | 579 761,97 | 21,32m              | Terrengmålt | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 34    | 6 633 479,34 | 579 746,29 | 24,50m              | Terrengmålt | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 35    | 6 633 481,74 | 579 721,91 | 35,91m              | Terrengmålt | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 36    | 6 633 514,12 | 579 706,38 | 0,36m               | Terrengmålt | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |

<sup>(1)</sup> Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



# Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 27.02.2025

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

|            |                            |          |   |          |    |          |  |             |    |
|------------|----------------------------|----------|---|----------|----|----------|--|-------------|----|
| Kommunenr. | 3203                       | Gårdsnr. | 5 | Bruksnr. | 70 | Festenr. |  | Seksjonsnr. | 82 |
| Adresse    | Fredbos vei 53, 1383 ASKER |          |   |          |    |          |  |             |    |

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

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

### Plantyper med treff

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

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                |                                                                                                                                                                                                                             |                                                |  |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--|
| Id             | 2020100                                                                                                                                                                                                                     |                                                |  |
| Navn           | Kommuneplan for Asker 2023 - 2035                                                                                                                                                                                           |                                                |  |
| Plantype       | Kommuneplanens arealdel                                                                                                                                                                                                     |                                                |  |
| Status         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                                   |                                                |  |
| Ikrafttredelse | 13.06.2023                                                                                                                                                                                                                  |                                                |  |
| Bestemmelser   | <a href="https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf">https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf</a> |                                                |  |
| Delarealer     | Delareal                                                                                                                                                                                                                    | 13 164 m <sup>2</sup>                          |  |
|                | KPHensynsonenavn                                                                                                                                                                                                            | H190_2                                         |  |
|                | KPSikring                                                                                                                                                                                                                   | Andre sikringssoner                            |  |
| Delarealer     | Delareal                                                                                                                                                                                                                    | 19 245 m <sup>2</sup>                          |  |
|                | BestemmelseOmrådenavn                                                                                                                                                                                                       | #8 Nullvekst nord                              |  |
|                | KPBestemmelseHjemmel                                                                                                                                                                                                        | byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav |  |
| Delarealer     | Delareal                                                                                                                                                                                                                    | 7 m <sup>2</sup>                               |  |
|                | Arealbruk                                                                                                                                                                                                                   | Blå/grønnstruktur,Nåværende                    |  |

|                              |                                                |
|------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>Delareal</b>              | 19 245 m <sup>2</sup>                          |
| <b>BestemmelseOmrådenavn</b> | #7 Prio. vekstområde                           |
| <b>KPBestemmelseHjemmel</b>  | byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav |
| <b>Delareal</b>              | 19 236 m <sup>2</sup>                          |
| <b>Arealbruk</b>             | Boligbebyggelse,Nåværende                      |
| <b>Delareal</b>              | 562 m <sup>2</sup>                             |
| <b>KPAngittHensyn</b>        | Bevaring naturmiljø                            |
| <b>KPHensynsonenavn</b>      | H560_2                                         |

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                        |                                                                                                                                                                   |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Id</b>              | 02202016014                                                                                                                                                       |
| <b>Navn</b>            | E18 Slependsen-Drengsrud                                                                                                                                          |
| <b>Plantype</b>        | Kommunedelplan                                                                                                                                                    |
| <b>Status</b>          | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                         |
| <b>Ikraftttredelse</b> | 08.11.2016                                                                                                                                                        |
| <b>Bestemmelser</b>    | - <a href="https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/4957/2016014_bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/4957/2016014_bestemmelser.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>      | <b>Delareal</b> 13 163 m <sup>2</sup><br><b>KPHensynsonenavn</b> H190<br><b>KPSikring</b> Andre sikringssoner                                                     |
|                        | <b>Delareal</b> 16 062 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende<br><b>Områdenavn</b> o_                                                       |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                        |                                                                                                                                                       |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Id</b>              | 022020A                                                                                                                                               |
| <b>Navn</b>            | Hagaløkka - Nordre Borgen                                                                                                                             |
| <b>Plantype</b>        | Eldre reguleringsplan                                                                                                                                 |
| <b>Status</b>          | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                             |
| <b>Ikraftttredelse</b> | 15.06.1973                                                                                                                                            |
| <b>Bestemmelser</b>    | - <a href="https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/76/20A_bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/76/20A_bestemmelser.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>      | <b>Delareal</b> 213 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Felles avkjørsel                                                                                  |

|                       |                                                                                                                                                     |                                |  |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--|
| <b>Id</b>             | 022020                                                                                                                                              |                                |  |
| <b>Navn</b>           | Hagaløkka - Nordre Borgen                                                                                                                           |                                |  |
| <b>Plantype</b>       | Eldre reguleringsplan                                                                                                                               |                                |  |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                           |                                |  |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 19.10.1967                                                                                                                                          |                                |  |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/73/20_bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/73/20_bestemmelser.pdf</a> |                                |  |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b>                                                                                                                                     | 1 856 m <sup>2</sup>           |  |
|                       | <b>Formål</b>                                                                                                                                       | Høyspenningsanlegg             |  |
|                       | <b>Delareal</b>                                                                                                                                     | 1 352 m <sup>2</sup>           |  |
|                       | <b>Formål</b>                                                                                                                                       | Blokkbebyggelse                |  |
|                       | <b>Delareal</b>                                                                                                                                     | 3 400 m <sup>2</sup>           |  |
|                       | <b>Formål</b>                                                                                                                                       | Felles parkeringsplass         |  |
|                       | <b>Delareal</b>                                                                                                                                     | 1 206 m <sup>2</sup>           |  |
|                       | <b>Formål</b>                                                                                                                                       | Almennyttig formål - barnehage |  |
|                       | <b>Delareal</b>                                                                                                                                     | 2 m <sup>2</sup>               |  |
|                       | <b>Formål</b>                                                                                                                                       | Kjørevei                       |  |
|                       | <b>Feltnavn</b>                                                                                                                                     | Kl.3                           |  |
|                       | <b>Delareal</b>                                                                                                                                     | 13 071 m <sup>2</sup>          |  |
|                       | <b>Formål</b>                                                                                                                                       | Felles grøntareal              |  |



## Asker kommune

**Adresse:** Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

**Telefon:** 66 70 00 00

Utskriftsdato: 27.02.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

|                   |                            |                 |   |                 |    |                 |  |                    |    |
|-------------------|----------------------------|-----------------|---|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|----|
| <b>Kommunenr.</b> | 3203                       | <b>Gårdsnr.</b> | 5 | <b>Bruksnr.</b> | 70 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> | 82 |
| <b>Adresse</b>    | Fredbos vei 53, 1383 ASKER |                 |   |                 |    |                 |  |                    |    |

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

| Gebyr      | Fakturert beløp i 2024 |
|------------|------------------------|
| Avløp      | 635 974,44 kr          |
| Renovasjon | 422 424,00 kr          |
| Vann       | 601 990,50 kr          |

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

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



**Asker  
kommune**

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken

Telefon: 66 70 00 00

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

Dato: 27.02.2025

## MEGLEROPPLYSNINGER

|          |                                   |      |           |      |  |      |           |
|----------|-----------------------------------|------|-----------|------|--|------|-----------|
| Gnr:     | <b>5</b>                          | Bnr: | <b>70</b> | Fnr: |  | Snr: | <b>82</b> |
| Adresse: | <b>Fredbos vei 53, 1383 ASKER</b> |      |           |      |  |      |           |

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

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

E-post: [post@asker.kommune.no](mailto:post@asker.kommune.no)

Dato: 27.02.2025

## MEGLEROPPLYSNINGER

### 1800 Vei, vann og avløp

|          |                            |      |    |      |  |      |    |
|----------|----------------------------|------|----|------|--|------|----|
| Gnr:     | 5                          | Bnr: | 70 | Fnr: |  | Snr: | 82 |
| Adresse: | Fredbos vei 53, 1383 ASKER |      |    |      |  |      |    |

#### Vegadkomst

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

#### Tilkobling til vann og avløp

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

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

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

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 8. november 2016 i medhold av Plan- og bygningslovens § 11-15.

Asker kommune, 22. november 2016  
For rådmannen  
Tor Arne Midtbø

## **PLANBESTEMMELSER TIL**

### **KOMMUNEDELPLAN FOR E18-KORRIDOREN I ASKER, SLEPENDEN - DRENGSRUD**

#### **Alternativ 1.B+3.A/3.C+2.A**

**Planbestemmelser datert 5.10.2016**

**Plankart datert 5.10.2016**

#### **§ 1 Planens hensikt**

Kommunedelplan for E18 gjennom Asker kommune omfatter E18 fra Bærum grense til og med Drengsrud, vest for Asker sentrum.

Hensikten med kommunedelplanen er å:

- Sikre en aktiv byutvikling i Asker sentrum og på Holmen i den hensikt å overføre vesentlige deler av transportbehovet fra privatbil til buss/ jernbane. Løsninger forutsettes å redusere barriereeffektene slik at flere ønsker å gå eller sykle og ta i bruk et bedret kollektivtilbud.
- Sikre god fremkommelighet for sykler og busser inn til jernbanestasjonene og parallelt med E18. Løsningen skal bidra til en bedre trafikkfordeling og samhandling mellom sykkel, buss og tog.
- Gi bedre fremkommelighet og bedre flyt for næringstrafikken.
- Redusere støy, forurensning og barriereeffekter som er skapt av veitrafikk.

#### **§ 2 Generelle bestemmelser**

##### **2.1 Forholdet til gjeldende planer**

###### **2.1.1 Forholdet til kommuneplan for Asker 2014 – 2026**

Bestemmelser og retningslinjer fastsatt i kommuneplanen skal fremdeles gjelde. Ved motstrid gjelder bestemmelsene i kommunedelplan for E18.

Innenfor formål bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse, næring/service og landbruks-, natur- og friluftsområde skal kommuneplanens arealdel 2014 – 2026 legges til grunn ved behandling av søknader om anlegg og tiltak etter plan- og bygningsloven.

###### **2.1.2 Forholdet til kommunedelplan for Holmen - Slependsen**

Bestemmelser og retningslinjer fastsatt i kommunedelplan for Holmen - Slependsen, vedtatt januar 2013, skal fremdeles gjelde. Ved motstrid gjelder bestemmelsene i kommunedelplan for E18.

###### **2.1.3 Forholdet til kommunedelplan Ny Røykenvei**

Den del av kommunedelplan Ny Røykenvei, vedtatt januar 1998, som ligger innenfor planområdet, utgår som følge av kommunedelplan for E18.

#### 2.1.4 Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplaner settes til side dersom de er i strid med kommunedelplanens arealformål, bestemmelser og hensynssoner.

### 2.2 Vilkår for gjennomføring, plankrav

2.2.1 Innenfor planområdet skal arbeid og tiltak som nevnt i Pbl. § 20-1; dvs. tiltak som krever byggetillatelse, herunder fradeling av tomt, ikke skje før området inngår i reguleringsplan.

2.2.2 Anlegg og tiltak som er i samsvar med vedtatte reguleringsplaner og kommunedelplan for E18 er tillatt, under forutsetning av at de ikke vanskeliggjør gjennomføring av kommunedelplanen.

2.2.3 Ved regulering av E18 og tilhørende lokalveisystem i Asker sentrumsområde, Holmen, Nesbru og Billingstadsletta kreves en områdereguleringsplan hvor det gjøres en helhetlig vurdering av lokalveier, hovedsykkelvei, øvrige gang- og sykkelveier og bussvei i sammenheng med stedets kvaliteter og utviklingspotensial.

### 2.3 Krav til optimalisering

2.3.1 Ny E18, lokalveier, bussvei og anlegg for gående og syklende skal optimaliseres ved regulering, blant annet for å redusere barrierevirkning, støy og arealbeslag.

2.3.2 Det skal etableres holdeplasser langs bussvei i sentre definert i kommuneplan for Asker 2014 – 2026.

#### 2.3.3 Asker sentrum

Gjennom Asker sentrum skal lokalveisystemet primært utformes med gateprofil.

Kollektivterminal med sykkelparkering skal tilpasses eksisterende kollektivterminal og sentrum funksjonelt og arkitektonisk, med vekt på sosial trygghet.

Askerelva skal skjermes for inngrep og forurensning og fremheves visuelt i bybildet.

Drengsrudbekken og Undelstadbekken skal i størst mulig grad gå åpne gjennom området.

Ved regulering av E18 langs Drengsrudbekken skal gang- og sykkelbro mellom Solbråveien og Drengsrudbekken implementeres.

Anlegg for syklist og fotgjengere skal utformes som separate anlegg, f.eks. sykkelfelt eller sykkelvei med fortau. En helhetlig plan, hvor også drift og vedlikehold inngår, skal utarbeides.

#### 2.3.4 Holmen

I Holmen sentrumsområde skal det fastlegges ny løsning for vei/gatestruktur. Lokalveisystem skal utformes som miljøgate. Ny arealbruk for områder som frigjøres fra veiformål skal fastsettes. Busstopp/terminal skal inngå i planen.

#### 2.3.5 Nesbru/Berger

Gjennom Nesbru og Billingstadsletta vest/Berger skal veisystemet ta hensyn til Neselva, turvei, kulturminner (blant annet Nes bru) og traséer for gange og sykkel langs og på tvers av

veisystemet. Lokalveisystem skal utformes med gateprofil. Det skal legges særskilt vekt på trafikksikre fotgjengerkryssinger. Miljøgate og redusert hastighet for biltrafikk skal vurderes.

#### 2.3.6 Billingstadsletta og Slependen

Langs Billingstadsletta og Slependen skal lokalvei utformes med gateprofil. Gang- og sykkelforbindelser skal sikres i alle hovedretninger.

Veiltak ut i Slependrenna skal begrenses og det skal legges til rette for kyststi langs strandkanten med tilknytning til Sandviksveien og Nesøyveien.

### § 3 Rekkefølgekrav

#### 3.1 Rekkefølgekrav E18

Innenfor planområdet vil en rekke tiltak langs E18 og tilgrensende veianlegg ikke kunne gjennomføres før ny E18 og tilhørende lokalveinett er detaljplanlagt og/eller ferdig bygget.

Beskrivelse av alternativer:

Parsell 1 ligger mellom Drengsrud og Høn, og parsell 2 mellom Høn og Slependen. Parsell 3 er Røykenveien fra Lensmannslia til E18.

##### 3.1.1 Inntil E18-tiltaket er ferdigstilt på den aktuelle parsellen kan det ikke utføres tiltak etter §§ 20-1 til 20-4 i følgende felt:

| Alternativ          | Felt med rekkefølgekrav        |
|---------------------|--------------------------------|
| Parsell 1, alt. 1.B | N1, N2, N3, N4, N5, N6, N7, N8 |
| Parsell 2, alt. 2.A | N9, N11, N12, N13              |

##### 3.1.2 Inntil det foreligger stadfestet reguleringsplan for E18-tiltaket på den aktuelle parsellen kan det ikke utføres tiltak etter §§ 20-1 til 20-4 i følgende felt:

| Alternativ          | Felt med rekkefølgekrav |
|---------------------|-------------------------|
| Parsell 1, alt. 1.B | K1                      |
| Parsell 2, alt. 2.A | N14, N10                |

##### 3.1.3 Inntil Røykenveien er ferdigstilt i samsvar med kommunedelplan for E18 i Asker sentrum kan det ikke utføres tiltak etter §§ 20-1 til 20-4 i følgende felt:

| Alternativ | Felt med rekkefølgekrav |
|------------|-------------------------|
| 3.A        | BO2 sør                 |
| 3.C        | BO2                     |

- 3.1.4 Inntil det foreligger stadfestet reguleringsplan for Røykenveien på den aktuelle parsellen kan det ikke utføres tiltak etter §§ 20-1 til 20-4 i følgende felt:

| Alternativ | Felt med rekkefølgekrav |
|------------|-------------------------|
| 3.A        | BO15 sør                |
| 3.C        | BO15 sør                |

- 3.1.5 Inntil det foreligger stadfestet reguleringsplan for Slemmestadveien på den aktuelle parsellen kan det ikke utføres tiltak etter §§ 20-1 til 20-4 i følgende felt:

| Veialternativ | Felt med rekkefølgekrav |
|---------------|-------------------------|
| 2.A           | S2, MN6, MN7, MN11      |

### 3.2 Krav til ferdigstilling samtidig med E18 med tilhørende infrastruktur

- 3.2.1 Buss- og hovedsykkelvei inkl. tilknytning til eksisterende gang- og sykkelveianlegg skal bygges senest samtidig med veianlegget for øvrig.

Kollektivfelt langs Drammensveien skal bygges senest samtidig med veianlegget for øvrig.

Anlegg for gående og syklende langs Røykenveien, Bleikerveien og Jørgensløkka skal bygges senest samtidig med veianlegget for øvrig.

- 3.2.2 Ny bussterminal i Asker sentrum skal bygges senest samtidig med veianlegget for øvrig.

- 3.2.3 Miljølokk, gang- og sykkelkryssinger på tvers av veiene skal bygges som del av veianlegget de skal krysse.

- 3.2.4 Skjerming mot luft- og støybelastning og visuelle skjermingstiltak skal etableres samtidig med utbygging av veianlegget.

- 3.2.5 Ved gjennomføring av Syverstaddiagonalen skal Slemmestadveien gjennom Holmen bygges om med bygateprofil i samsvar med reguleringsplan (jf. pkt 2.2.3). Frigjorte sidearealer skal istandsettes samtidig med veiomleggingen.

## § 4 Fellesbestemmelser

### 4.1 Støy og luftkvalitet

- 4.1.1 «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012» og «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520» skal legges til grunn for reguleringsplan. Avvikssoner og stille områder er vist på kommuneplankartet.

### 4.2 Estetikk, arkitektur og landskap

- 4.2.1 Det skal lages en formingsveileder for hele E18 korridoren, inklusiv buss- og hovedsykkelvei gjennom Asker og Bærum, som grunnlag for reguleringsplanlegging og detaljprosjektering.

4.2.2 Utforming av kryss og holdeplasser, tunnelportaler, luftetårn, lokk, broer, sykkel- og fotgjengerforbindelser, samt tilknytning til eksisterende gang- og sykkelveinett skal ved videre detaljutforming tilpasses tiliggende bygde og naturlige omgivelser. Hensynet til myke trafikanter skal sikres.

- 4.2.3 Sideanlegg til veisystemet i sentrum skal opparbeides parkmessig. Gjennom tettstedene skal det etableres en tydelig bygatestruktur, med prioritering av myke trafikanter.

### 4.3 Miljøkvaliteter, natur og grønnstruktur

- 4.3.1 Sammen med reguleringsplan for E18-tiltaket skal det fremlegges plan for riggområder og varige og midlertidige massedeponier.
- 4.4 Kulturminner
- 4.4.1 Ved optimalisering av E18-tiltaket skal det tas hensyn til verdifulle kulturminner og kulturmiljøer. Forholdet til nyere og automatisk fredete kulturminner skal vurderes og avklares i reguleringsprosessen. Prosessen skal omfatte alle permanente og midlertidige tiltak.
- 4.5 Overvannshåndtering
- 4.5.1 Det skal etableres anlegg for oppsamling, rensing og bortledning av overvann fra ny bebyggelse og nye veianlegg.
- 4.5.2 Landskapsforming og overvannshåndtering skal samordnes. Overvann skal i den grad det er mulig føres til grunnen. Vann skal tilstrebes utnyttet som et positivt landskapselement.
- 4.5.3 Ved utslipp/ avrenning fra veianlegg til bekk/vassdrag skal vann ha en slik kvalitet at det ikke medfører negative endringer i den økologiske tilstanden i vassdraget.
- 4.6 Flom
- 4.6.1 200 års flomnivå tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 m skal legges til grunn ved dimensjonering av konstruksjoner, bygg og anlegg i og nær vassdrag. Langs sjøen skal kote 2,5 være laveste tillatte byggenivå for ikke vanntette konstruksjoner.
- 4.7 Områdestabilitet
- 4.7.1 Områdestabilitet i arealer avsatt til ulike samferdselsanlegg og utbyggingsformål skal tilfredsstille kravene i NVEs retningslinje 7/14. I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner skal det utføres nødvendige grunnundersøkelser med fokus på mulig kvikkleire.
- 4.8 Plan for ytre miljø
- 4.8.1 Som en del av reguleringsplanen skal det utarbeides en plan for ytre miljø (YM-plan) for videre planlegging og anleggsgjennomføring, inklusive deponier og massehåndtering. Planen skal omfatte følgende tema (listen er ikke uttømmende):
- Støy og vibrasjoner
  - Luftforurensning
  - Forurensning av jord og vann
  - Landskapsbilde/bybilde
  - Nærmiljø og friluftsliv
  - Naturmiljø
  - Kulturmiljø
  - Energiforbruk
  - Materialvalg og avfallshåndtering

## **§ 5 Arealformål**

### **5.1 Bebyggelse og anlegg (Pbl. §11-7 nr. 1)**

#### **5.1.1 Byggegrenser**

Byggegrenser langs E18 og nytt lokalveisystem fastlegges ved regulering. Ved utvikling av kommunesenter, lokalsentre og nærsentre kan det være aktuelt å fastsette byggegrense tettere på gate/vei enn generelle krav.

I områder avsatt til utbyggingsformål, der det ikke er definert byggegrense i gjeldende reguleringsplan/ kommunedelplan, gjelder følgende fra kommuneplan 2014-2026:

- a) Mot Slependsveien, Billingstadsletta, Fekjan, Slemmestadveien, Røykenveien og mot Drammensveien (øst for Slottsberget) er byggegrense 30 m.
- b) Mot fylkesveier for øvrig er byggegrense 20 m.
- c) Mot E18 gjelder veilovens byggegrense på 50 m.
- d) Mot jernbane gjelder byggegrense på 30 m, jf. jernbaneloven.

Byggegrense måles fra midtlinjen i henholdsvis kjørebane eller gang- og sykkelvei.

#### **5.1.2 Boligformål**

For boligformål gjelder bestemmelser i kommuneplan for Asker 2014-2026.

#### **5.1.3 Sentrumsformål**

For sentrumsformål gjelder bestemmelser i kommuneplan for Asker 2014-2026 og kommunedelplan for Holmen - Slependsen.

#### **5.1.4 Næringsformål**

For næringsformål gjelder bestemmelser for Asker 2014-2026 og kommunedelplan for Holmen–Slependsen.

#### **5.1.5 Idrettsanlegg**

Kommunedelplanen omfatter en del av eksisterende idrettsanlegg ved Holmen. I forbindelse med E18-tiltaket kan gangveisystemet gjennom området legges om, med god kurvatur og tilpasset områdets målpunkter.

### **5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, arealer (Pbl. §11-7 nr. 2)**

#### **5.2.1 Samferdsel og teknisk infrastruktur omfatter areal for ny E18. I tillegg omfatter det blant annet bussvei, kollektivterminal, hovedsamlevei, lokalvei, gang og sykkelveier, hovedsykkelvei samt konstruksjoner, miljølokk, luftetårn, ramper og kryss, dreneringsanlegg, tekniske anlegg og sideterreng med grøntanlegg.**

#### **5.2.2 Ved regulering kan de ulike samferdselselementene i teknisk – økonomisk plan for E18-tiltaket, datert 1.12.2015, flyttes og bytte plass innenfor veiformålet, jfr. krav om optimalisering. Trafikkavvikling og trafiksikkerhet skal ivaretas. Kollektivtrafikk, gange og sykkeltrafikk skal prioriteres.**

#### **5.2.3 Langs bussvei skal det tilstrebes at busstrafikken prioriteres i krysningspunkt med annen trafikk.**

#### **5.2.4 Kollektiv (bussvei, kollektivterminal og busstopp). God fremkommelighet til kollektivterminalen for buss, sykkel og gange skal sikres. Kollektivterminal ved Asker stasjon skal omfatte høystandard sykkelparkeringsanlegg, areal**

til drosjer, «kiss and ride» etc. Utforming av kollektivterminalen fastsettes på grunnlag av en arkitektkonkurranse.

- 5.2.5 Hovedsykkelvei skal ha effektiv linjeføring og utformes slik at syklistene møter færrest mulig konfliktpunkt mellom fotgjengere, syklistene og motorisert trafikk.
- 5.2.6 Ved utforming av krysningspunkter for gang- og sykkeltrafikk skal det legges vekt på god veigeometri, samt trygghet og estetikk som ivaretar trafikksikkerhet og stimulerer til sykling og gange. Gang- og sykkelveier skal tilknyttes hovedsykkelveien.
- 5.2.7 Miljølokk over E18 skal opparbeides som grønne arealer med gjennomgående hovedsykkelvei der dette inngår i trafikkløsningen.
- 5.2.8 Ved parallelle traséer for bussvei, lokalvei og/eller hovedsykkelvei bør det etableres grøntanlegg mellom veiene.
- 5.2.9 Sidearealer til alle veianlegg skal opparbeides med god terrengtilpassing og med vekt på overordnet vegetasjonsetablering som kan forsterke gjennomgående grøntdrag og viktige randsoner.
- 5.2.10 Dersom det på reguleringsplannivå viser seg hensiktsmessig kan det etableres bensinstasjon eller annet veirelatert serviceanlegg på areal avsatt til samferdsel og infrastruktur i kommunedelplanen.
- 5.3 Grønnstruktur (Pbl. § 11-7 nr. 3)
  - 5.3.1 Grønnstruktur omfatter arealer som skal reguleres som grønne buffersoner og mer parkmessig opparbeidete grøntanlegg knyttet til E18-tiltaket og grønnstruktur.
  - 5.3.2 Områdene skal etableres med stedstilpasset vegetasjon. Det skal i utstrakt grad benyttes trevegetasjon i grønnstrukturen.
  - 5.3.3 Grønnstrukturområdene G1, G6, G7 og G9 skal inngå i regulerings- og byggeplan for E18-tiltaket.
- 5.4 Frrområder (Pbl. § 11-7 nr. 3)
  - 5.4.1 Frrområder omfatter områder som skal være allment tilgjengelige grønne anlegg.
  - 5.4.2 Frrområde F1 skal ha direkte kontakt til fjorden. Det skal etableres turvei langs fjorden gjennom området.
  - 5.4.3 Frrområde F1 skal inngå i regulerings- og byggeplan for E18-tiltaket.

## **§ 6 Hensynssoner**

### **6.1 Sikringssone (190)**

#### **6.1.1 Tiltak under terrengnivå på tunnelstrekninger**

Tiltak som kan vanskeliggjøre etablering av tunnel (for eksempel sprengning, peleramming, spunting, boring i grunnen, sjakt- og tunneldriving, injeksjon, større utgravninger, fundamentering eller påføring av tilleggslaster på grunn) kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Statens vegvesen.

Boring av hull skal dokumenteres med koordinatfesting av hullets ansett og avviksmåling av hullbanen under boring.

Statens vegvesen kan også sette andre krav til tiltaket.

## 6.2 Infrastruktursone (430)

- 6.2.1 Miljølokk ved Høn, Hofstad skole, Grønli, Ravnsborg, og Holmen kirke skal ha nødvendige gang- og sykkelveier, og ellers i hovedsak fremstå som brede grønne anlegg som binder sammen tilliggende boligområder og grøntdrag.

## 6.3 Sone med angitte særlige hensyn

### 6.3.1 Hensynssone bevaring naturmiljø (540)

Vassdragene skal i størst mulig utstrekning ligge åpne. Der det er mulig skal lukkede løp åpnes. Konstruksjoner og tiltak skal i minst mulig grad gripe inn i elvesonen som fastsettes endelig i forbindelse med regulering. Vassdragenes funksjon som flomvei, grønnkorridor og økologisk system skal ivaretas. Eventuelle tiltak som berører vassdragene skal fastsettes gjennom reguleringsplan og godkjennes av miljøvern- og vassdragsmyndighetene.

Ved reguleringsplan for midlertidige eller permanente inngrep i Askerelva skal det før inngrep gjennomføres kartlegging av elvemusling. Planer for avbøtende tiltak ved evt. funn skal implementeres i plan for Ytre miljø for E18-tiltaket på byggeplannivå. Planer for tiltak skal utarbeides i samråd med miljøvernmyndighetene.

### 6.3.2 Hensynssone landskap Holmen og Slependeren(550)

Innenfor hensynssone landskap skal det ved landskapsforming og plassering av bebyggelse og vegetasjon tas hensyn til visuelle siktlinjer og landskapssammenhenger.

### 6.3.3 Hensynssone landskap langs Syverstaddiagonalen (550)

Langs Syverstaddiagonalen skal terrengforming utføres på en slik måte at en ivaretar hensyn til støydemping, landskapstilpasning og landbruksdrift.

### 6.3.4 Hensynssone bevaring kulturmiljø (570)

Eksisterende eldre trehus i Fredbos vei (48 og 50), i Fredtunveien, i Fusdal terrasse, på Holmen gård, Det gule huset (på Holmen), Ravnsborg, Holmengata, samt eldre bygningsmiljø på Nesbru (Bellevue og Holmen sanitetsforening) og Nes bru, skal bevares. Bebyggelsen kan endre funksjon.

Verneverdivurdering skal inngå i reguleringsplan. Evt. flytting av hus kan vurderes på grunnlag av reguleringsprosess.

## 20

Stadfestet 19.10.1967

Skriv fra Kommunal- og arbeidsdepartementet.

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18.juni 1965 stadfester departementet vedtak av Asker kommunestyre i møte den 29.juni 1967 om *regulering* av deler av Nordre Borgen, gnr 5, bnr 1 og Hagaløkka, gnr. 50, bnr.6 i Asker kommune, Akershus fylke.

Videre har departementet stadfestet kommunestyrets vedtak samme dag om *bestemmelser* i tilknytning til reguleringsplanen med noen endringer foretatt av departementet

Reguleringsbestemmelsene lyder:

### § 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense, innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier, plasser og grøntområder som vist på planen.

### § 2

Reguleringsbestemmelsene for det regulerte området omfatter

A Boligområder      B Fellesområder      C Fellesbestemmelser

### § 3

#### A. Boligområder

Bebyggelsen skal oppføres med det etasjetall som er påført planen, eventuelt med underetasjer hvor terrenget tillater det, jfr. byggeforskriftenes kap 44. § 1, nr 8.

Bygningsrådet har rett til å nekte bygging av hus som de mener vil ødelegge eller forandre områdets karakter.

### § 4

Bebyggelsen skal plasseres som inntegnet på reguleringsplanen, og med møneretning som angitt, hvis ikke bygningsrådet etter konkret vurdering for den enkelte tomt bestemmer annerledes.

### § 5

Garasje/parkeringsanlegg skal plasseres som inntegnet på reguleringsplanen og etter norm 1,5 bilplasser pr. leilighet.

### § 6

Inn- og utkjøringsforholdene til de enkelte bygg, og garasje/parkeringsanlegg skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre, og traseen for atkomstveien må på forhånd godkjennes av bygningsrådet.

## **§ 7**

Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskart med plan som viser hvorledes tomten tenkes planert.

Planering og oppfylling av tomtens terreng eller bygging av mur mot vei eller nabo, må ikke foretas uten etter plan som på forhånd er godkjent av bygningsrådet.

## **§ 8**

Farger på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

## **§ 9**

- a. Regulert blokkbebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.
- b. For regulert rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.
- c. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

## **§10**

### **B Fellesområder**

I fellesområder kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til fellesområdet, f. eks. barnehager. Slike bygninger må plasseres slik at grøntområdenes funksjon ikke ødelegges.

## **§ 11**

### **C Felles bestemmelser**

Plassering av tørkestativ, søppelkasser o.l må anordnes slik at disse innretninger ikke etter bygningsrådets skjønn sjenerer naboene.

## **§ 12**

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for området eller den offentlige ferdsel, jfr. veilovens §§ 29 og 31.

Eksisterende verdifulle trær på området bør i størst mulig utstrekning bevares.

**20a****REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV N.BORGEN, GNR.5, BNR. 1, OG HAGALØKKA GNR.50, BNR .6.**

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier, plasser og grøntområder som vist på planen.
- § 2. Reguleringsbestemmelsene for det regulerte området er delt i A-Boligområder, B-Fellesområder og C-Felles bestemmelser.
- § 3. **A. Boligområder**  
Bebyggelsen skal være i de høyder som påført planen, eventuelt med underetasjer hvor terrenget tillater det, jfr. Byggeforskriftenes kap.44, § 1, nr.8.  
Bygningsrådet har rett til å nekte bygging av hus som de mener vil ødelegge eller forandre områdets karakter.
- § 4. Bebyggelsen skal plasseres som inntegnet på reguleringsplanen, og med møneretning som angitt, hvis ikke bygningsrådet etter konkret vurdering for den enkelte tomt bestemmer annerledes.
- § 5. Garasje/parkeringsplass skal plasseres som inntegnet på reguleringsplanen og etter norm 1,5 bilplass pr. leilighet.
- § 6. Inn- og utkjøringsforholdene til de enkelte bygg , og garasje/parkeringsanlegg skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre , og traseen for atkomstveier må på forhånd godkjennes av bygningsrådet.
- § 7. Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskart som viser hvorledes tomtene tenkes planert. Planering og oppfylling av tomtens terreng eller bygging av mur mot vei eller nabo, må ikke foretas uten etter plan som på forhånd er godkjent av bygningsrådet.
- § 8. Farger på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 9. Tomtene skal kun innhegnes med hekk eller buskplanting, gjerder tillates ikke.
- § 10. **B. Fellesområder.**  
I fellesområder kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til fellesområdet ,for eks. barnehager .Slike bygninger må plasseres slik at grøntområdene funksjon ikke ødelegges.
- § 11. **C-Felles bestemmelser**  
  
Plassering av tørkestativ ,søppelkasser o.l. må anordnes slik at disse innretninger ikke sjenerer naboene.  
Eventuell tvist avgjøres av bygningsrådet.

- § 12.** Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende verken for området eller den offentlige ferdsel ,jfr. Veilovens §§ 29 og 31.Eksisterende verdifulle trær på området bør i størst mulig utstrekning bevares.
- § 13.** Parsellselger er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse reguleringsbestemmelser.
- §14.** Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan –hvor særlige grunner taler for det– tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Asker.



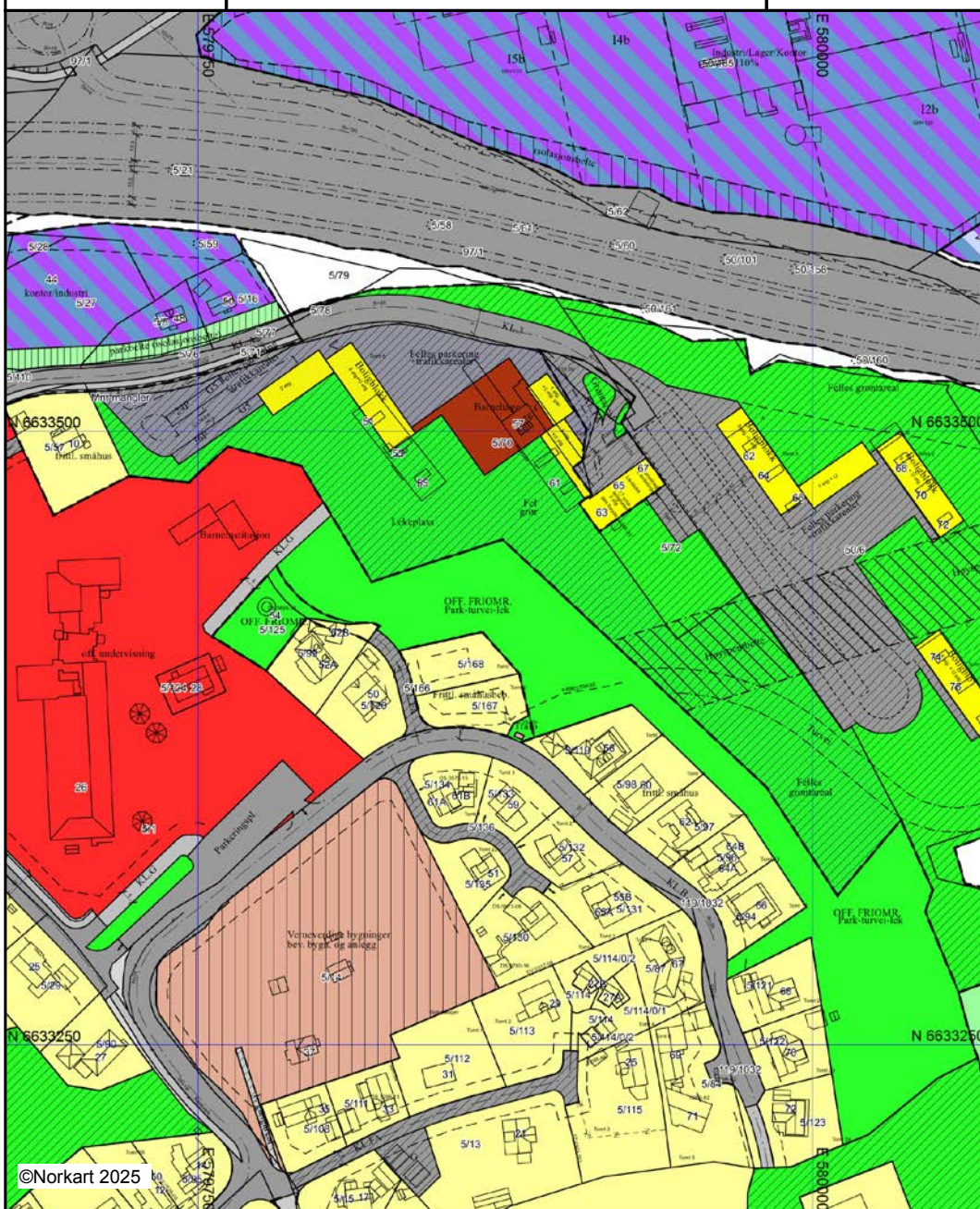
Asker kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 5/70/0/82  
Adresse: Fredbos vei 53  
Dato: 27.02.2025  
Målestokk: 1:2500



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*

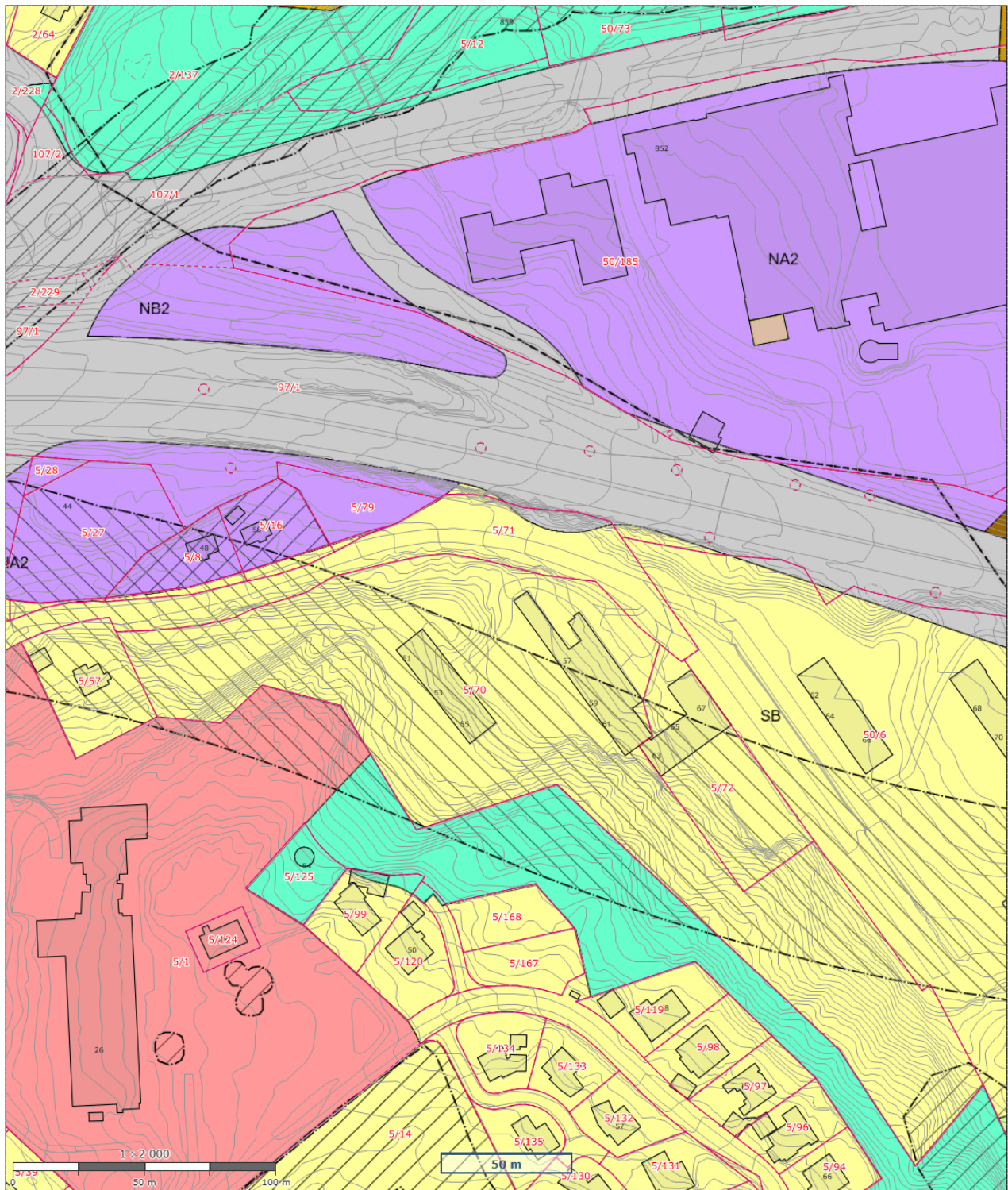
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
-  Almennyttig barnehage
-  Annet byggeområde
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Parkeringsplass
-  Friområder
-  Parkbelte i industristøk
-  Område for anlegg og drift av kommunalteknikk
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles areal for garasjer
-  Felles grøntanlegg
-  Forretning/Kontor/Industri
-  Kontor/Industri
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatør)
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av bygninger og anlegg
-  Bevaring av landskap og vegetasjon

### *Reguleringsplan PBL 2008*

-  Kjøreveg
-  Naturområde

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

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert kjørefelt
-  Regulert parkeringsfelt
-  Regulert støyskjerm
-  Regulert støttemur
-  Sikringsgjerd
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Midtlinje vassdrag
-  Avkjørsel
-  Tunnelåpning
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Påskrift kotehøyde
-  Påskrift plantilbehør



|                                                                                                              |                          |                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>Asker<br/>kommune</p> | <h2>Kommuneplankart</h2> |  <p>N</p> <p>Målestokk: 1:2000<br/>Dato: 11/6-2025<br/>Format A4</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

## Kommuneplan - Arealformål

Az

Generell påskrift - Linje



Planområde kommuneplan



KpArealGrense



KpSikringGrense



KpAngittHensynGrense



KpBestemmelseGrense



1140 - Turveg/turdrag - vertikalnivå 2 (eksisterende)



KpSikringSone



KpAngittHensynSone

Az

KpBestemmelseOmråde



1001 - Bebyggelse og anlegg - (framtidig)



1110 - Boligbebyggelse - (eksisterende)



1130 - Sentrumsformål - (eksisterende)



1130 - Sentrumsformål - (framtidig)



1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (eksisterende)



1300 - Næringsbebyggelse - (eksisterende)



2010 - Veg - (eksisterende)



2020 - Bane - (eksisterende)



3002 - Blågrønn struktur - (eksisterende)



5100 - LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - (eksisterende)

## Informasjon - Samferdselslinje



Kyststi



Kyststi (ikke bindende)



## Eiendomsgrense



Sikker eiendomsgrense



Ikke sikker eiendomsgrense

## Godkjent byggetiltak



Godkjent byggetiltak

## Eiendomsinformasjon



Eiendom

## Informasjon - Arealformål



## Informasjon - Hensynssoner



## Informasjon - Bestemmelsesområder



## Informasjon - Juridiske linjer



Juridiske linjer - klikkbare

## Informasjon - Bestemmelsesgrense



Tooltip - bestemmelsesgrense

## Bygningsinformasjon



Bygning

## Informasjon og plandokumenter



Endelig vedtatt plan

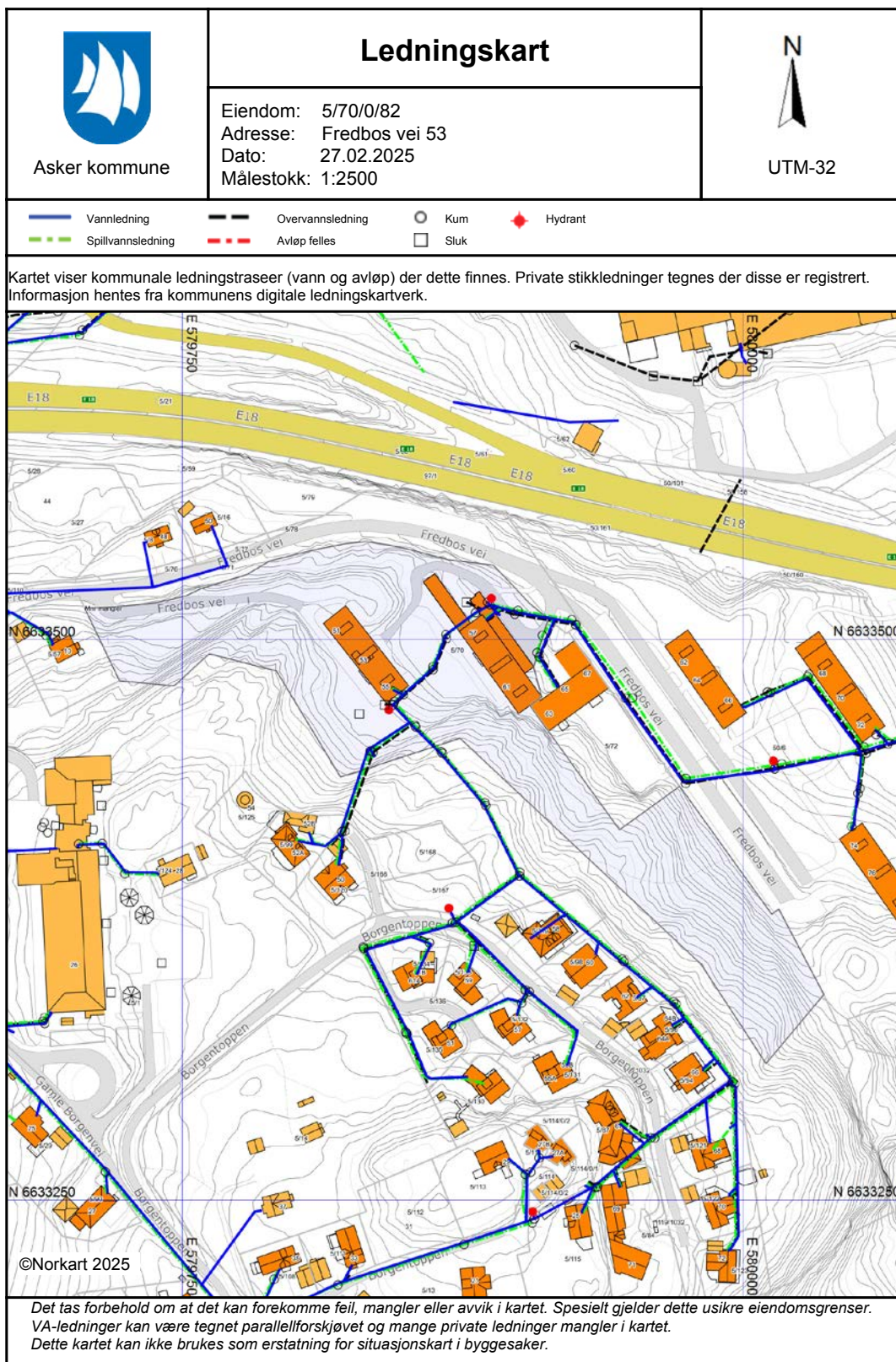
## Bakgrunnskart kommuneplan WMS

## Kommunegrense

## Matrikelnummer

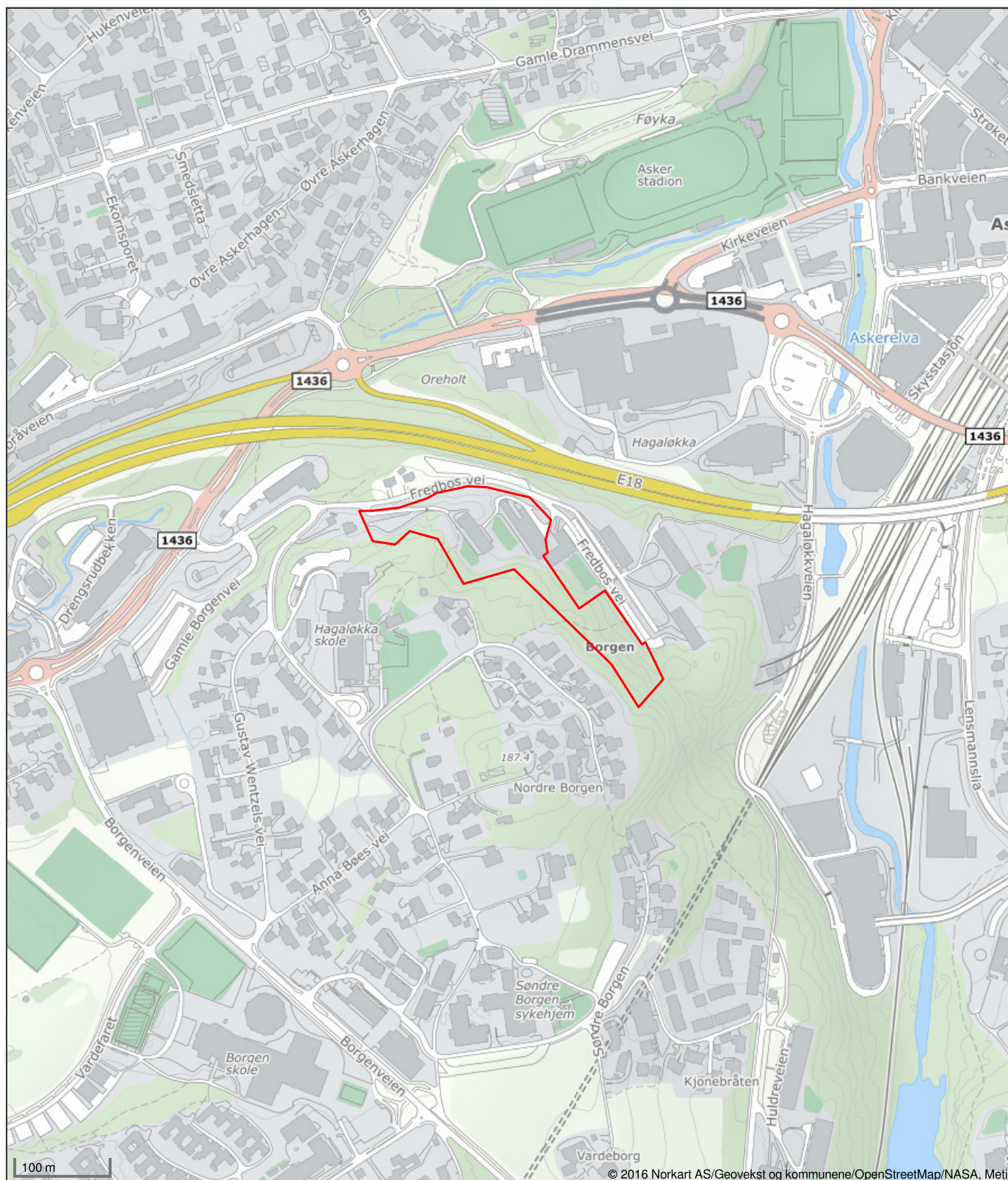
Matrikelnummer

## Kommuneplan - Faresoner

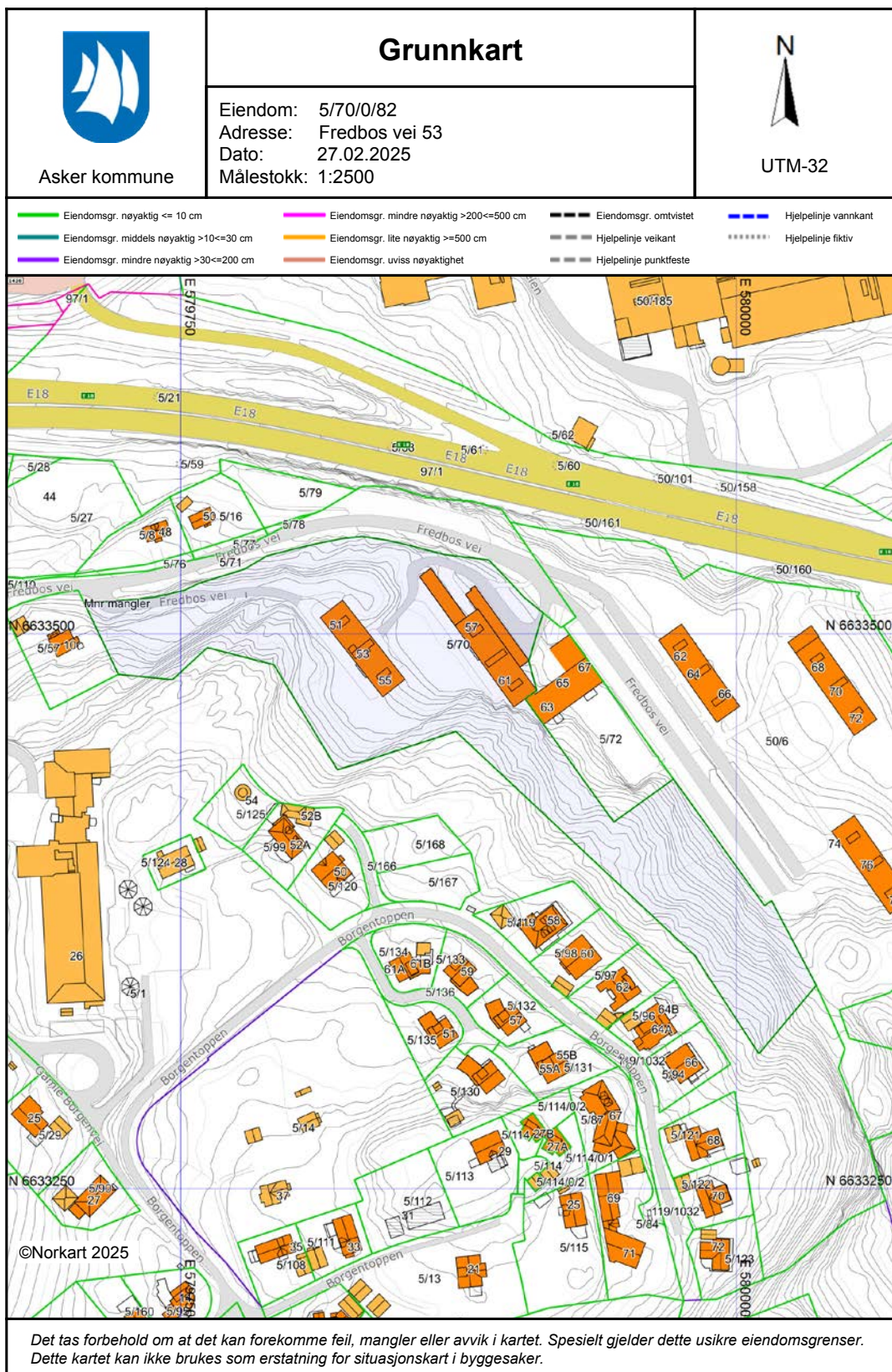




# Oversiktskart for eiendom 3203 - 5/70//

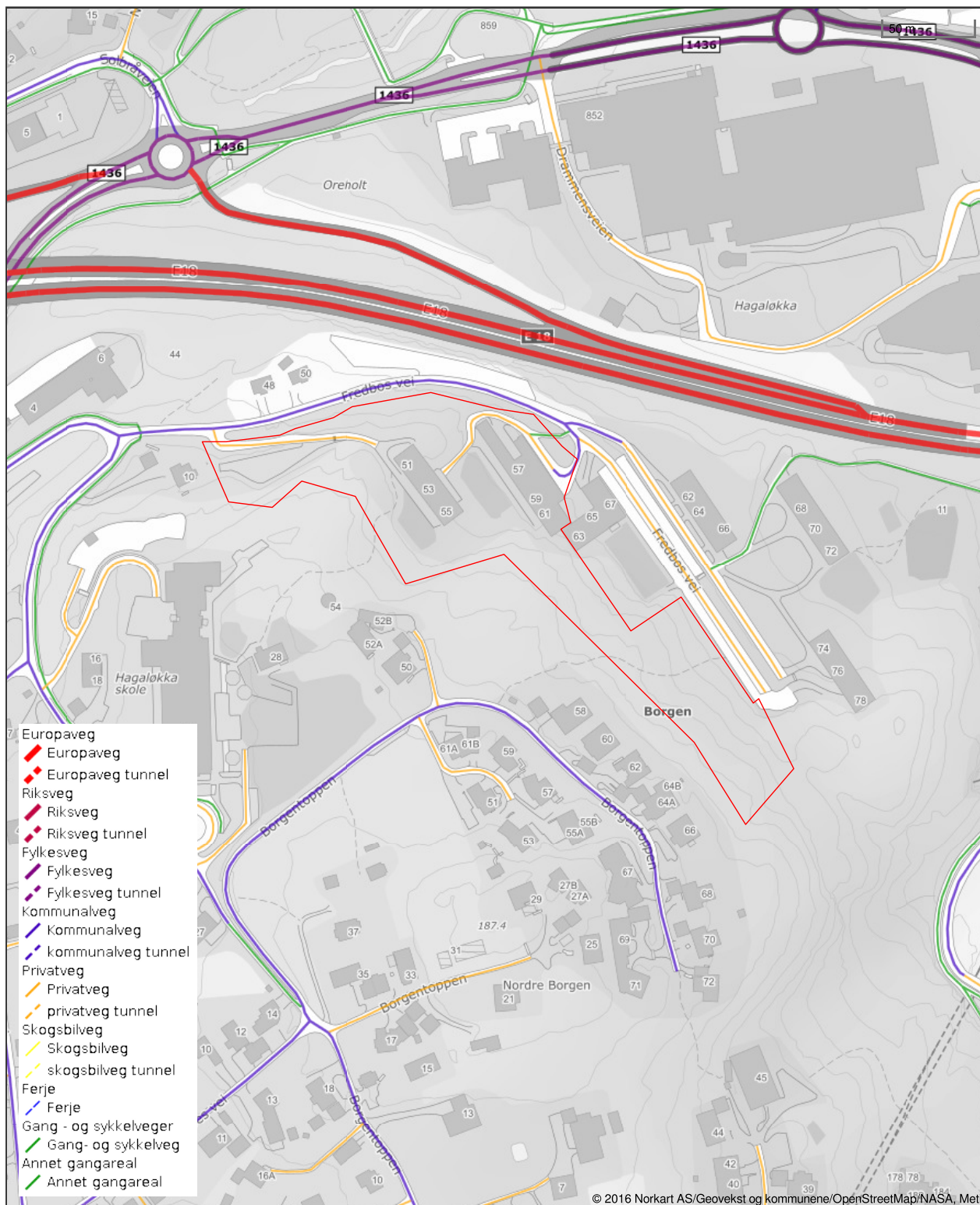


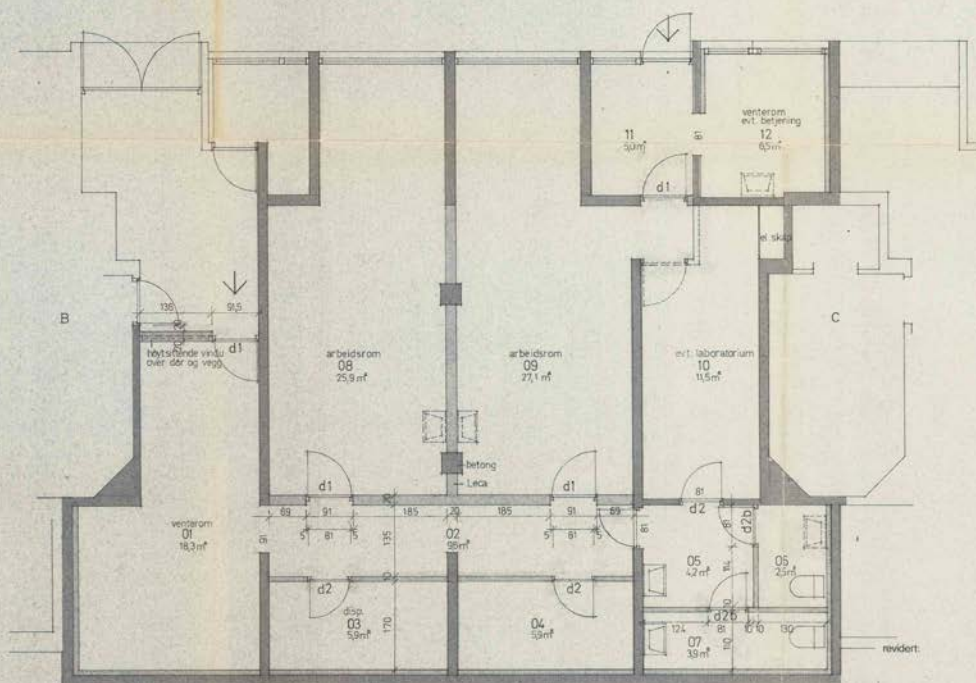
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.





# Vegstatuskart for eiendom 3203 - 5/70//





dører: d1 85 x 209, som inngang til leilighet  
 d2 79 x 209  
 d2b — med spalte

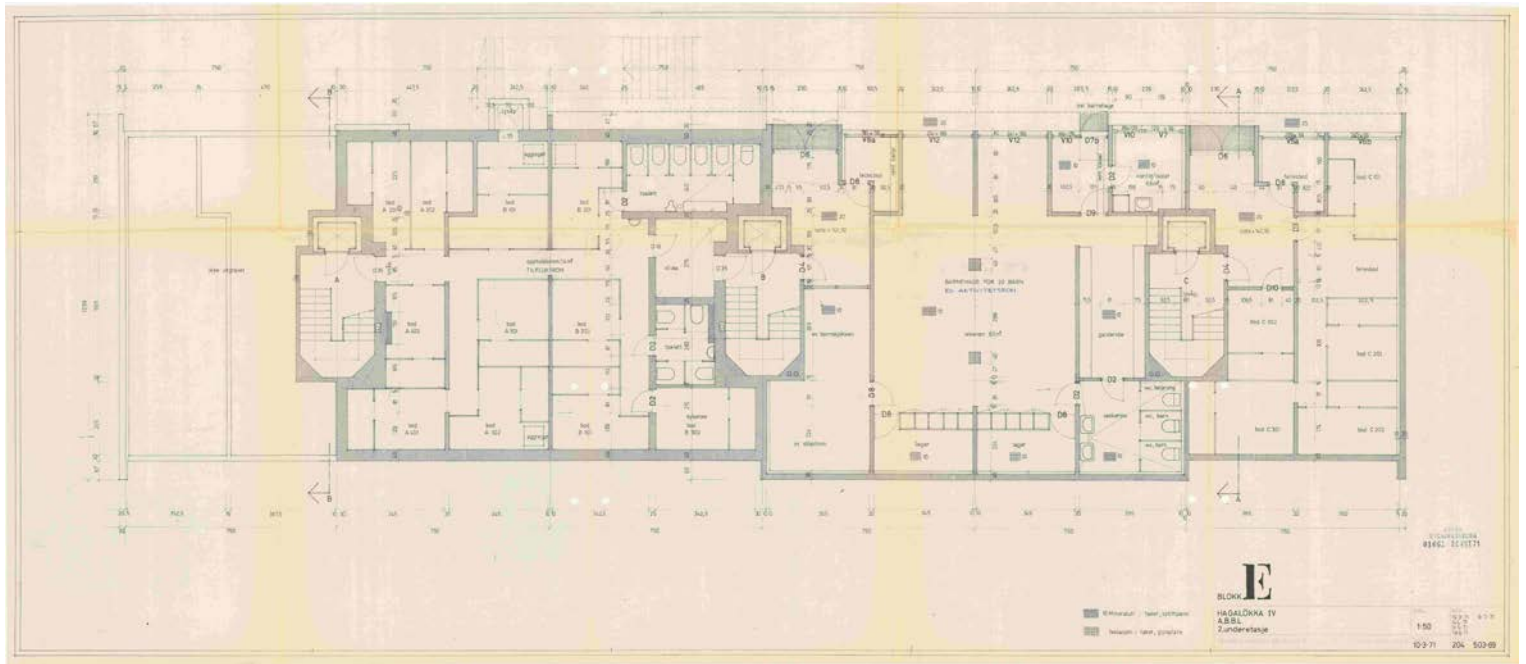
skole: **HAGALØKKA 4**

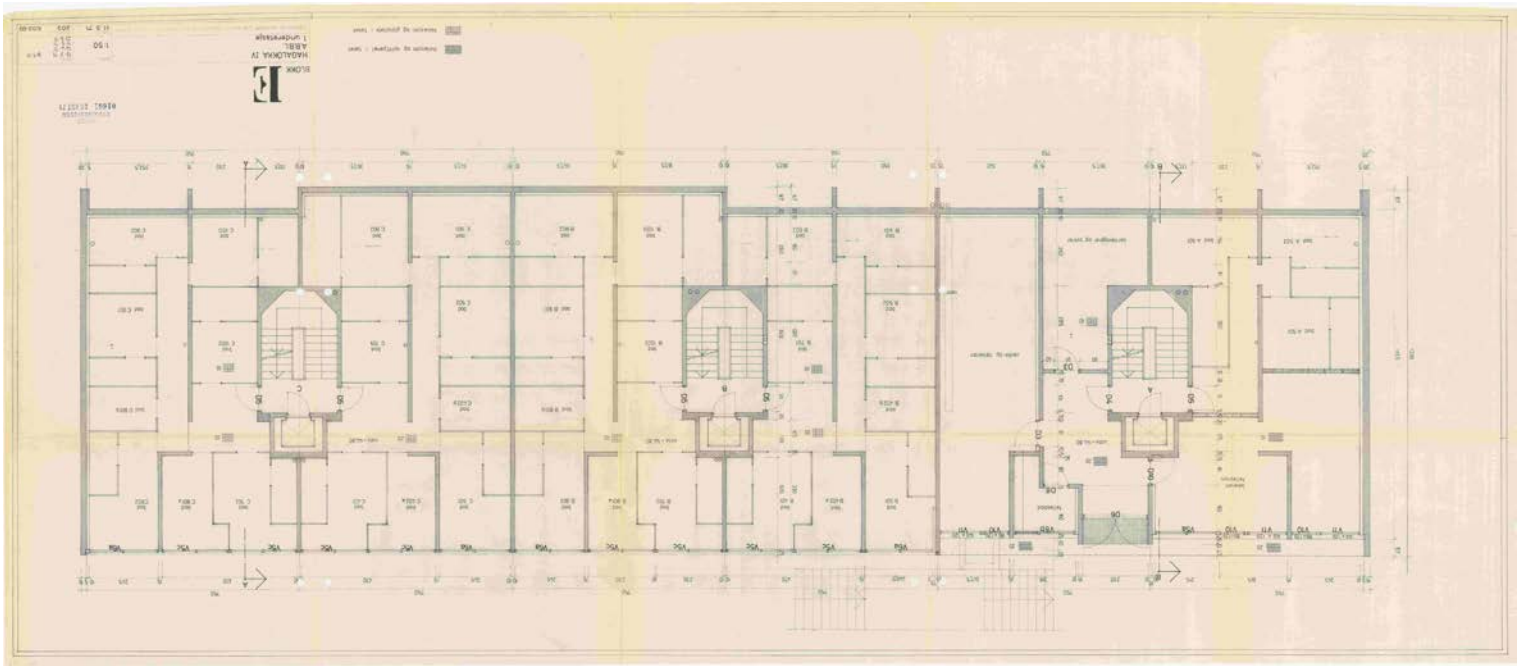
dato: 1-2-74 tegnet av: AES tegn. nr.:  
 mål: 1:50

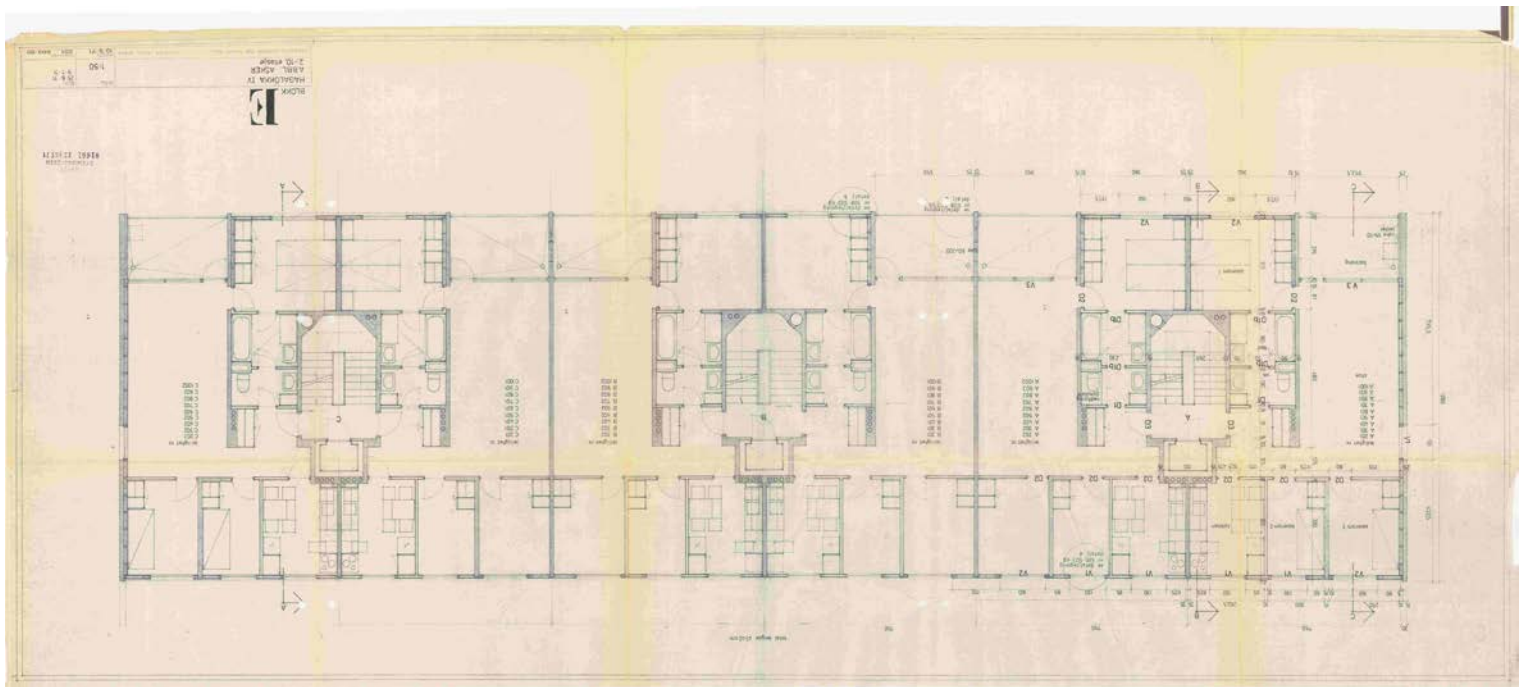
emne: LOKALER FOR ERVERV I 2. U. ETG. BLOKK E

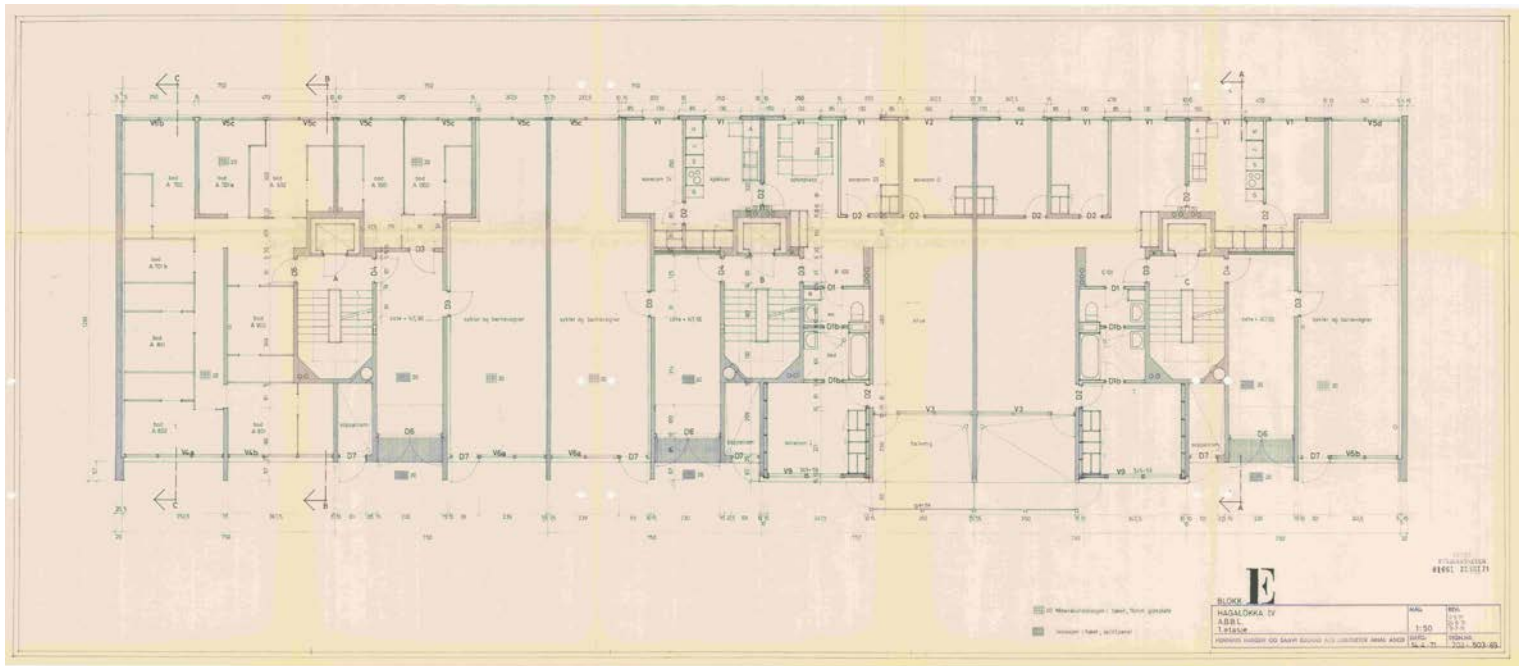


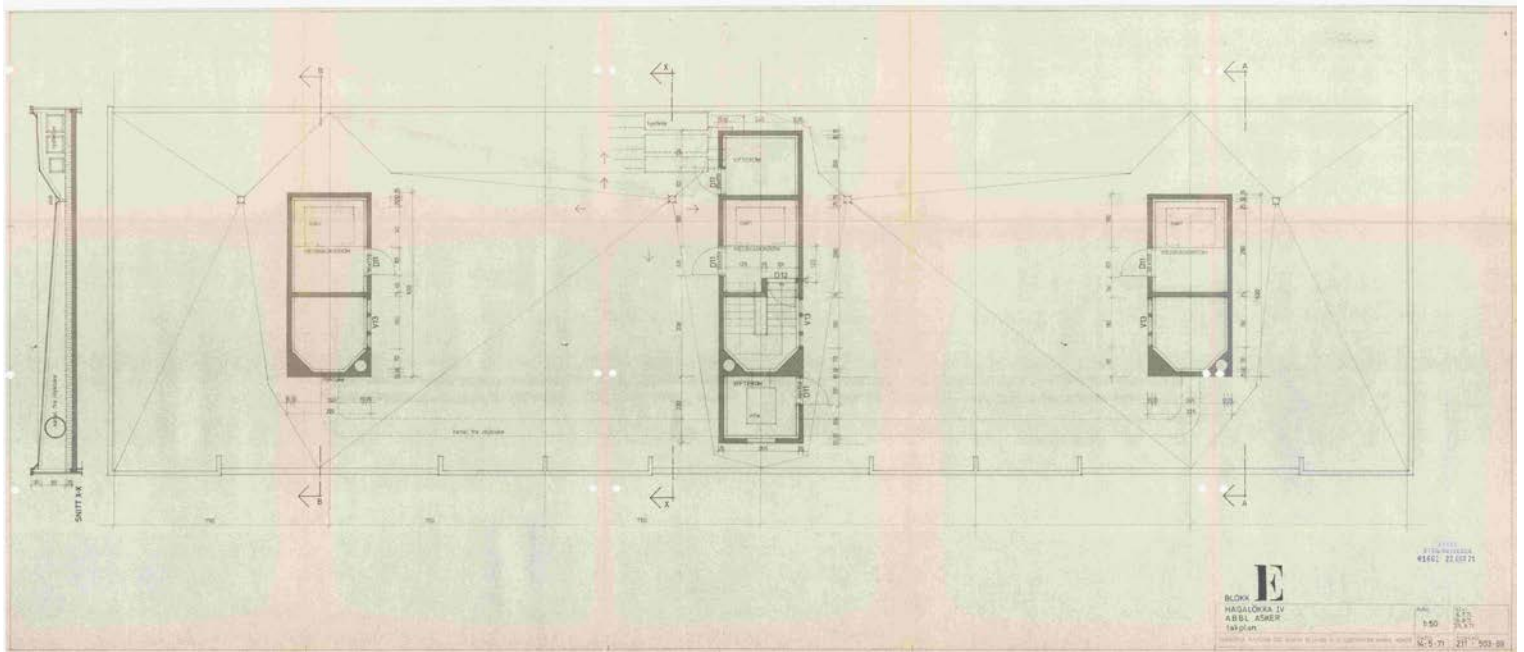
**HENNING HANSEN OG SAAVI EDLAND AS**  
 arkitektfirma • tlf. 78 21 64 • Semsveien 7 • postboks 115 • 1371 ASKER





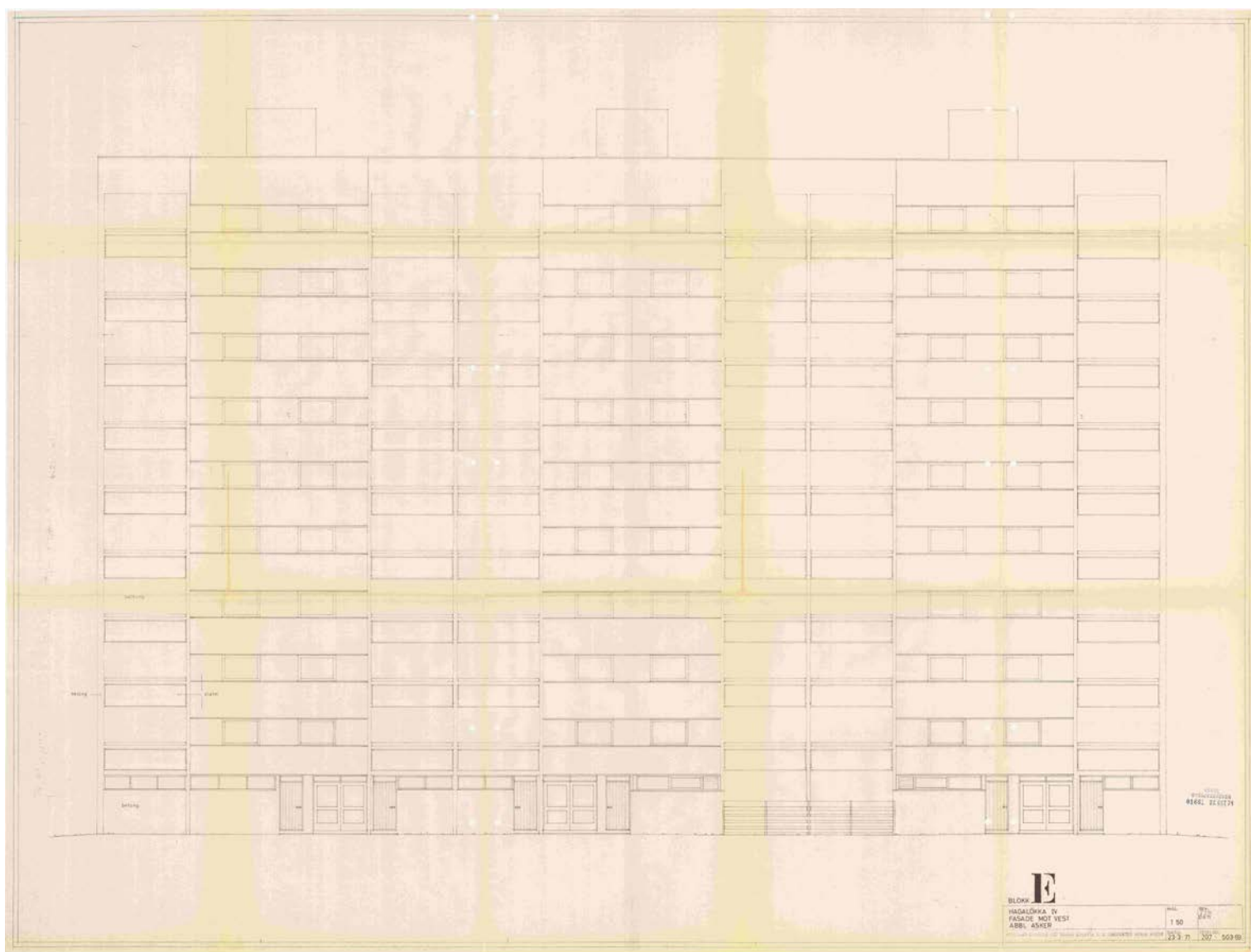


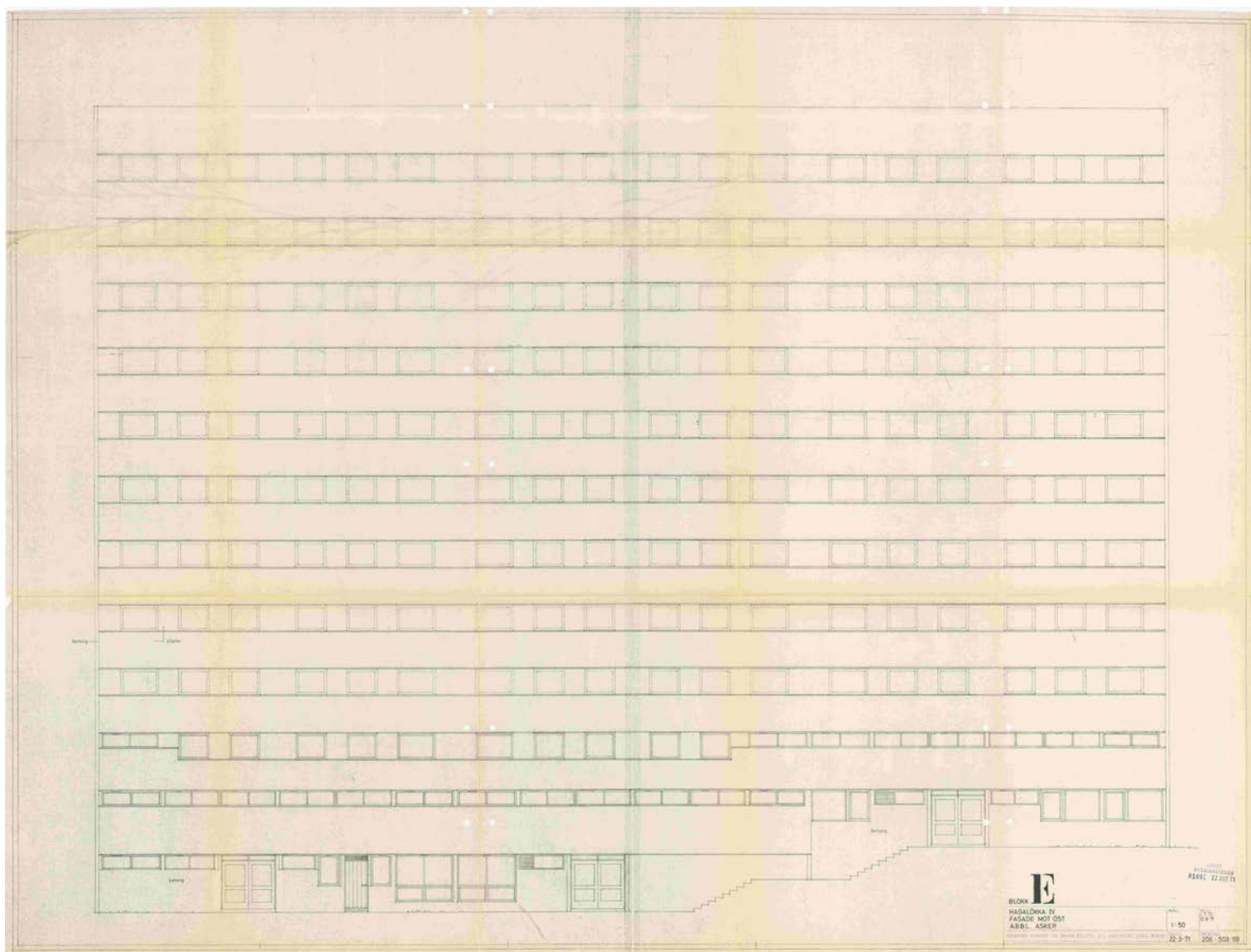




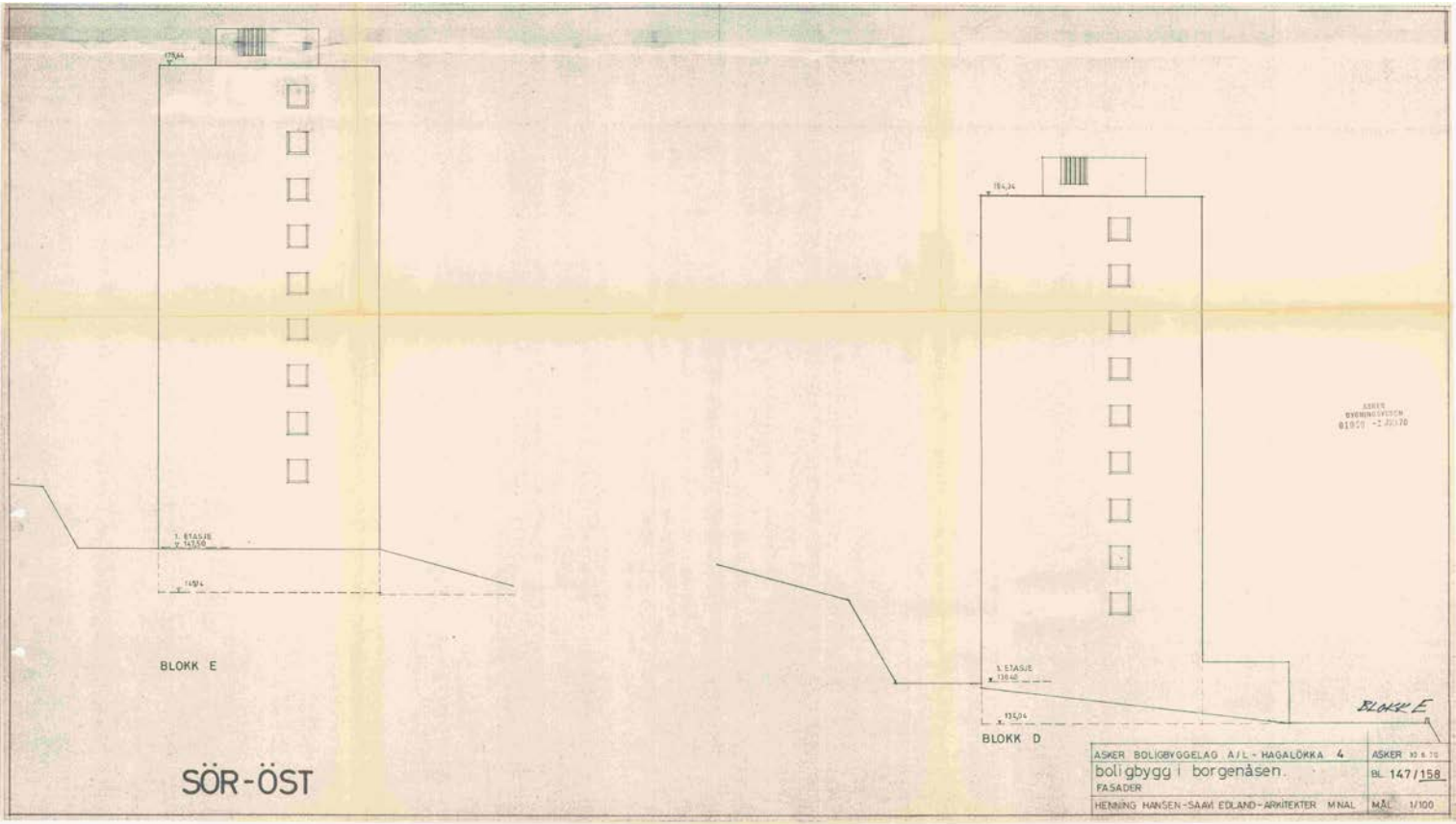


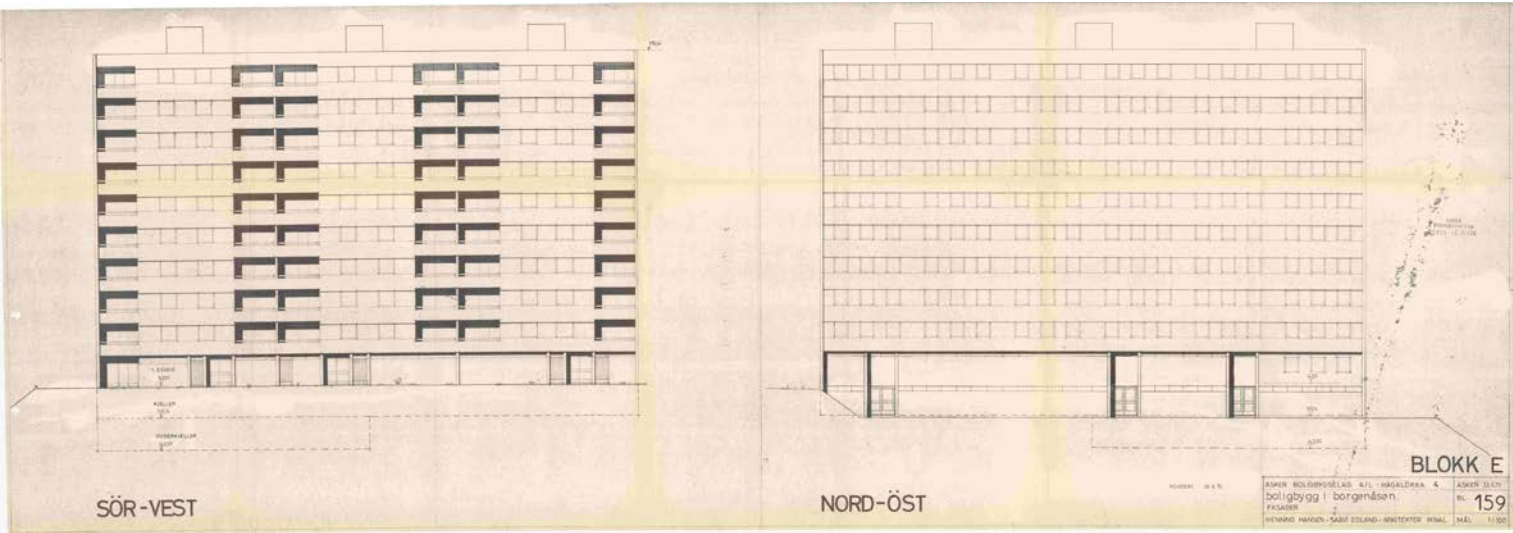














Asker  
kommune

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

**Tillegg til bestemmelsene:**

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

## Innledning

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

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

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

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

## 1. Forholdet til vedtatte arealplaner

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

Følgende kommunedelplaner gjelder i Asker:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2. Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

#### 2.2.1 Områder avsatt til byggeformål

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

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

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

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse utenfor 100-metersbeltet langs sjø<sup>3</sup>, skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.3 Generelle boligområder.

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse innenfor 100-metersbeltet langs sjø<sup>3</sup>, skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet lang sjø.

### **2.2.2 Områder avsatt til fritidsbebyggelse og kombinert bolig- og fritidsbebyggelse**

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

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

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

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

### **2.3.1 Utbygging i strid med gjeldende regulering**

Ved samlet utbygging med 4 eller flere hovedbruksenheter i strid med 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 teknisk infrastruktur/veianlegg.

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

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

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

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

### **2.6.1 Generelt**

Kommunen kan kreve en samlet plan for flere eiendommer.

### **2.6.2 Krav om samlet plan for Øvre Hallenskog**

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

### **2.6.3 Krav om samlet plan for Dikemarkområdet**

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

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

### **2.6.4 Krav om ny samlet plan for Brønnøya**

Innenfor kartlagte naturtyper (hensynssoner H560\_2 og H560\_3) tillates det ikke tiltak etter pbl. § 1-6 før ny reguleringsplan for Brønnøya er vedtatt.

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

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

## **3. Rekkefølgekrav**

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

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

#### **3.1.1 Sosial infrastruktur:**

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

### **3.1.2 Vann- og avløpskapasitet:**

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

### **3.1.3 Transportkapasitet:**

- a. Nord for nullvekstlinjen<sup>1</sup> kan utbygging med ny næringsbebyggelse over 1000 m<sup>2</sup> BRA eller nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter, ikke finne sted før det er dokumentert og sikret god bussframkommelighet på fylkesveiene fv. 201(Fekjan), fv. 203 (Drammensveien), fv. 167 (Røykenveien) fv. 165 (Slemmestadveien) mellom utbyggingsområdet og E18/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 Slepender – Drengsrud er ferdigstilt i henhold til kommunedelplan for E18 -korridor i Asker, Slepender – Drengsrud, vedtatt 08.11.2016
- c. Før det gis rammetillatelse for boliger i felt BL1/BL2 (Blakstad sykehus) eller felt VE2 (Vettr hotell), skal det være gjennomført tiltak som sikrer at samlet bolig-/nærings-/tjenestetrafikk med personbil fra disse feltene, ikke overstiger det antall kjøretøy/yrkesdøgn (YDT) som disse områdene genererte ved tidligere virksomhet som sykehus og hotell. Tiltak som sikrer dette, skal fastsettes ved regulering.
- d. Innenfor planområdet for kommunedelplan Holmen-Slepender gjelder rekkefølgebestemmelser for transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slepender § 4 Rekkefølgekrav.
- e. På Dikemark kan det etableres ny virksomhet, næring og/eller inntil 250 boliger, i eksisterende tidligere sykehusbebyggelse på felt D1 og D2, uten at det stilles rekkefølgekrav knyttet til transportkapasitet.

### **3.1.4 Trafikksikkerhet**

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

### **3.1.5 Utbyggingsrekkefølge Slemmestad**

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

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

*Opplysning:*

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

## 4. Utbyggingsavtaler

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

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

## 5. Definisjoner

### 5.1 Definisjoner (pbl. § 11-9, nr. 5)

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

## 6. Samfunnssikkerhet

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

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

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

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

#### 6.1.2 Områdeskred

For alle reguleringsplaner og tiltak i områder under marin grense<sup>1</sup> skal fare for områdeskred vurderes jf. pbl. § 28-1.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Asker kommunes til enhver tid gjeldende veileder for lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for plan- og byggesaker. Ved søknad om tiltak skal det redegjøre for overvannshåndtering, og løsninger skal fremgå av utomhusplaner eller situasjonskart. Det skal redegjøres for tiltak ved regulering. Flomveier og fordrøyningsareal skal avsettes i plankart<sup>1</sup>.

*Opplysning:*

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

## **7. Teknisk infrastruktur**

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

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

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

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

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

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

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

Ved etablering av nye og utskifting av eksisterende lednings- og fiberanlegg skal disse ligge i bakken, med unntak av områder avsatt til LNF. Ved slike tiltak skal allé beplantning og verdifulle trær<sup>1</sup> bevares.

*Opplysning:*

1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

## **8. Vei, transport og parkering**

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

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

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

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

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

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

## 9. Miljøkvalitet og forurensning

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

#### 9.1.1 Klimagassberegning

Klimagassberegninger skal utarbeides ved:

- a. Nybygg større enn samlet 1000 m<sup>2</sup> BRA
- b. Riving av eksisterende bygg større enn samlet 200m<sup>2</sup> BRA, eller 300m<sup>2</sup> drifts- / lagerbygg innen landbruk.
- c. Større anleggsprosjekter for bygging av vei, bruer, gang- og sykkelsti, og etablering av ledningsnett for vann- og avløp som innebærer inngrep i terreng.

#### 9.1.2 Energiplan

Det skal lages en energiplan for nybygg større enn samlet 1000 m<sup>2</sup> BRA, og ved feltutbygging med mer enn 10 hovedbruksenheter.

#### 9.1.3 Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser

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

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

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

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

#### 9.3.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

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

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

#### 9.3.2 Støysonekart

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

#### 9.3.3 Krav til støyfaglig utredning i gul og rød støysone

Der forhold til støy ikke er vurdert i reguleringsplan, eller støyvurderingen er eldre enn 10 år skal det ved oppføring av ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål<sup>1</sup> eller opprettelse av ny grunneiendom, utarbeides en støyfaglig utredning, jf. krav beskrevet i bestemmelse 9.3.6 Støyfaglig utredning.

### 9.3.4 Gul støysone – vurderingssone

#### 9.3.4.1 Ny bebyggelse

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål<sup>1</sup> kan oppføres i områder med samlet støynivå utenfor vindu opp til  $L_{den}$  65 dB fra vei og  $L_{den}$  68 dB fra jernbane, jf. T-1442 under følgende vilkår:

- Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.<sup>2</sup>
- Alle boenheter (*primære og sekundære*) har en stille side (støynivå opp til  $L_{den}$  55 dB utenfor fasade)
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (*støynivå opp til  $L_{den}$  55 dB utenfor vindu*)
- Minimum 3 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til  $L_{den}$  55 dB utenfor vindu)
- Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
- Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggt teknisk forskrift

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

#### 9.3.4.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger med støyfølsomt bruksformål<sup>1</sup> innenfor gul støysone kan utvides, påbygges og bruksendres under følgende vilkår:

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

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

### 9.3.5 Rød støysone – forbudssone

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

#### 9.3.5.1 Ny bebyggelse

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

#### 9.3.5.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål<sup>1</sup> innenfor rød støysonen kan ikke gjenoppbygges, utvides, bruksendres eller påbygges. Etablering av nye boenheter er ikke tillatt.

#### 9.3.5.3 Avviksområder for støy

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

- Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.<sup>2</sup>

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

### 9.3.6 Støyfaglig utredning

Støyfaglig utredning skal dokumentere at støymessige forhold er ivaretatt i henhold til en hver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, og at grenseverdier i T-1442, tabell 2 tilfredsstilles.

### 9.3.7 Støy i bygge- og anleggsfasen

Retningslinje T-1442 for støy i arealplanlegging, gjøres juridisk bindende også for bygge- og anleggsfasen for søknadspliktige tiltak jf. pbl. § 20-1. Der det kan forventes overskridelse av støygrensene ved bygge- og anleggsarbeid skal det utarbeides en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen. Arbeid som overskrider støygrensene i tabell 4 i T-1442 skal ikke skje om natten. Planen skal sendes inn samtidig med søknad om rammetillatelse og oppdateres for hver igangsettingstillatelse.

*Opplysning:*

1. *Se tillegg 4, definisjon av bebyggelse med støyfølsomt bruksformål (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler, barnehager, kontor og overnattingssted).*
2. *Se bestemmelse 12.3.1.d om krav til støynivå på uteoppholdsareal.*

## 10. Natur, landskap og grønnstruktur

### 10.1 Masseforvaltning (pbl. § 11-9, nr. 1, 3 og 8)

#### 10.1.1 Arealer for masseforvaltning

Områder avsatt til råstoffutvinning framgår av arealplankartet. Områder som er avsatt til råstoffutvinning tillates ikke bebygget eller benyttet på en måte som vanskeliggjør framtidig utvinning av mineralske ressurser.

Uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser tillates ellers kun i område ATA1 og ATA2 såfremt området inngår i godkjent reguleringsplan.

*Opplysning: Se også bestemmelse 2.4 om krav om ny reguleringsplan.*

### 10.2 Sikring av gangadkomster til grøntområder (pbl. §11-9, nr. 6)

I regulerings-, dele- og byggesaker skal aktuelle gangadkomster, stier og smett til grønnstruktur og friluftsområder sikres/gjennomføres.

### 10.3 Opparbeidelse av nye turveier og skiløyper (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6)

Opparbeidelse av nye turveier og skiløyper med bruksbredde på mer enn 2 meter og som medfører vesentlig terrengbearbeiding eller fjerning av vegetasjon ut over normal skjøtsel, tillates kun i henhold til reguleringsplan.

*Opplysning: Se R 10.3, og bestemmelser om opparbeidelse av sti og turvei innenfor områder avsatt til grønnstruktur og blågrønnstruktur, kap. 17.*

### 10.4 Omdisponering av dyrket mark (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

I alle typer plan- og byggesaker som innebærer formålsendring fra LNF eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan. Matjordplan skal dokumentere at:

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

Matjordplan skal forelegges kommunens landbruksmyndighet for uttalelse.

Bestemmelsen gjelder ikke innenfor avsatt arealformål baneformål.

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

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

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

### 10.6 Vassdrag<sup>1</sup> (bekk, elv, dam og liknende) (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

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

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

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

#### **10.6.1 Byggegrense mot vassdrag:**

Der det langs vassdrag<sup>1</sup> ikke er definert hensynssone, gjelder følgende byggegrense mot vassdrag:

- a. Minste avstand 30 meter i områder avsatt til LNF
- b. Minste avstand 20 meter i områder avsatt til byggeformål<sup>2</sup> og blågrønnstruktur.

Der det er fastsatt byggegrense langs vassdrag i vedtatt reguleringsplan gjelder denne. Der det ikke er fastsatt byggegrense mot vassdrag i gjeldende reguleringsplaner tilsvarer byggegrensen avgrensingen av hensynssone Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560\_1.

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

- a. Tiltak på eksisterende bygg som ikke medfører økning i BYA, utvidelse eller plassering nærmere vassdrag.
- b. Vedlike hold av eksisterende og godkjent; anlegg, teknisk infrastruktur og vei,
- c. Vedlikehold av eksisterende stier, og varsom tilrettelegging for natur opplevelser og friluftsliv.
- d. Byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget<sup>1</sup>, herunder også vedlikehold av eksisterende dammer, broer, flom- og erosjonssikring.

#### **10.6.2 Vegetasjonsbelte:**

Innenfor hensynssone H560\_1 skal det langs vassdragene<sup>1</sup> opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte hvor vegetasjon skal bevares på minst 20 meter i områder avsatt til LNF og 10 meter i områder avsatt til byggeformål<sup>2</sup> og blågrønnstruktur, med mindre annet følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

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

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

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

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

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

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

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

- a. Tiltak for tilrettelegging av offentlige; friområder, parker, kyststi, turstier, sanitæranlegg og HC-parkering, til allmenn ferdsel og bruk.
- b. Påfylling av stedegen sandtype<sup>2</sup> på eksisterende offentlig sandstrand.
- c. Regulert småbåthavn i tråd med bestemmelse 19.2
- d. Regulert brygge eller molo i tråd med bestemmelse 10.8.1.
- e. Gjenoppføring/reparasjon av tidligere godkjent brygge i tråd med bestemmelse 10.8.2.
- f. Nyetablering, vedlikehold, flytting og fjerning av offentlige anlegg til navigasjonsmessig bruk.

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

Nærmere sjø enn angitt byggegrense er det ikke tillatt å fjerne vegetasjon, utenom normal skjøtsel. Verdifulle trær<sup>1</sup> skal bevares.

*Opplysning:*

1. Se tillegg 4, definisjon av Verdifulle trær.

2. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

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

### **10.8.1 Regulerte brygger**

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

- a. Det tillates én fastbrygge på maks 10 m<sup>2</sup> per eiendom med strandlinje.
- b. Fastbrygger som oppføres langsetter sjøkanten skal ikke ta opp mer enn 6 meter av strandlinjen.
- c. Der hvor det er langgrunt tillates i tillegg flytebrygge ut til sjødybde på 1,5 meter middelvannstand. Lengden på flytebryggen må ikke overstige 10 meter inkludert landgang, og bredden skal være maksimalt 2,4 meter.
- d. Fastbrygger skal som hovedregel bygges som pelebrygge eller utkraget brygge.
- e. Sprengningsarbeider tillates ikke
- f. Støping i sjøbunn i form av tett konstruksjon/bølgebryter tillates ikke.
- g. Molo, 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 sandtype<sup>1</sup>, hverken på land eller i sjø. Tiltak i sjø krever tillatelse fra statsforvalteren.

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

1. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

## 11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø

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

#### 11.1.1 Ved nye tiltak og regulering

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

#### 11.1.2 Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi

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

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

For bebyggelse med høy verneverdi gjelder følgende:

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

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

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

#### 11.1.4 Kulturminne som sekundær boenhet

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

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

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

#### 11.1.5 Ved søknad om riving av kulturminne<sup>2</sup>

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

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

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

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

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

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

## **BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL**

### **12. Fellesbestemmelser til arealformål**

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

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

#### **12.2 Terrenginngrep, plassering og grøntareal (pbl. § 11-9, nr. 5)**

##### **12.2.1 Plassering og terrenginngrep**

Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. For å unngå større fyllinger og skjæringer ved plassering i terreng, skal høydeforskjellen på tomten tas opp i bebyggelsen. Tiltak skal tilpasses terreng og landskap, ikke omvendt.

Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terreng høyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for, tillates ikke utenfor 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 grøntareal<sup>1</sup> på bakkenivå som er minimum 30 % av netto tomteareal.

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

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

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

### **12.3.1 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA)**

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

### **12.3.2 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal lekeareal (MUA)**

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

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

### **12.4.1 Byggegrense mot kjørevei**

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

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

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

### **12.4.2 Byggegrense mot gang og sykkelvei**

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

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

Avstand måles fra midtlinjen i gang og sykkelveien.

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

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

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

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

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

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

- a. Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
- b. Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
- c. Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
- d. Det er tilgang til parkering for henting og levering
- e. Tiltaket har en god estetisk utforming og plassering

### **12.7 Returpunkt, pakkeautomater etc. (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-10 nr. 1)**

Der ikke annet følger av reguleringsplan, kan returpunkt, pakkeautomater etc. plasseres i områder avsatt til byggeformål så fremt:

- a. Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
- b. Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
- c. Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
- d. Det er tilgang til parkering for avlevering/henting.
- e. Tiltaket har en god estetisk utforming og plassering

### **12.8 Nettstasjoner (pbl. § 11-9, nr. 5)**

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende nettstasjoner, gjelder følgende:

- a. Nettstasjoner tillates oppført i områder avsatt til byggeformål<sup>1</sup>, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt i LNF-områder i forbindelse med fremføring av strøm til eksisterende og godkjent bebyggelse.
- b. Nettstasjoner tillates ikke oppført på områder avsatt til uteoppholdsareal (lekeplass) eller innenfor hensynsone for Naturmiljø (H560\_1-3), hensynssone nedslagsfelt drikkevann (H110) Faresone Flom (H320), faresone ras og skred (H310) eller båndleggingssone H720, H730 og H735.
- c. Nettstasjon tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse.
- d. Nettstasjonen skal i utforming og plassering tilpasses omgivelsene, ved plassering innenfor hensynssone kulturmiljø (H570\_1-4) skal utforming og plassering avklares med kommunens byggesaksavdeling (kulturminnegruppe).
- e. Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, og inntil 2 meter fra eiendomsgrense og regulert vei.
- f. Nettstasjoner skal ikke komme i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel.
- g. Nettstasjoner skal ha minimum 5 meter avstand fra annen bebyggelse.

### 12.9 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-9, nr. 6)

Alle plan- og byggesaker skal inneholde en redegjørelse og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning.

Ved søknad om oppføring av nybygg og tilbygg/påbygg, skal det utarbeides terrengsnitt som viser eksisterende og ferdigplanert terreng med oppriss av tiltaket og bebyggelse på naboeiendommer. Eiendomsgrenser og byggegrenser skal fremgå av illustrasjonen.

### 12.10 Skilt- og reklameinnretninger (pbl. § 11-9, nr. 5)

Skilt og reklameinnretninger skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende bestemmelser for skilt og reklameinnretninger i Asker kommune.

Skilt til offentlige og samfunnsnyttige institusjoner i henhold til bestemmelser for skilt og reklameinnretninger skal forelegges kommunen for vurdering av unntak fra søknadsplikt.

## 13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse

### 13.1 Feltutbygging (pbl. § 11-9, nr. 5)

Utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter tillates kun i prioriterte vekstområder<sup>1</sup>, eller på arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse på kommuneplanens arealplankart, med mindre annet fremgår av reguleringsplan.

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

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

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

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

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

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

Sekundær boenhet<sup>1</sup> tillates kun i tilknytning til enebolig og skal være integrert i hovedbruksenheten, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, eller i bestemmelser 14.3, 14.4 og 14.5, jf. 11.1.4.

Maksimal størrelse på sekundær boenhet er 60 m<sup>2</sup> BRA per tomt + bodareal på inntil 5 m<sup>2</sup> BRA, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan. Overbygget parkering for sekundær boenhet inngår ikke i maksimal størrelse.

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

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

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

#### 13.4.1 Støttemur og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense.

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

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

### **13.4.2 Mindre tiltak og bygg unntatt søknadsplikt, utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom<sup>1</sup>**

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre tiltak jf. pbl § 20.5 og byggesaksforskriften (SAK 10) § 4.1 plassert utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom<sup>1</sup>, forutsatt at:

- a. Tiltaket plasseres minst 1 meter fra nabogrensen, avstandskravet gjelder ikke for grannegjerde på inntil 1,5 meter høyde, eller levegg på inntil 1,8 meter høyde og 5 meter lengde.
- b. Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m<sup>2</sup> BYA og BRA.
- c. Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
- d. Bygning kan ikke inneholde rom for varig opphold.

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

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

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

#### **13.5.1 Frittliggende garasje eller uthus o.l.**

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

- a. Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m<sup>2</sup> BYA og BRA.
- b. Der den enkelte reguleringsplan ikke angir lavere høyde, tillates gesimshøyde inntil 3,0 m og mønehøyde tillates inntil 5,0 m. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
- d. For garasje med innkjøring parallelt med vei, skal avstand til veiformål være minimum 2,0 m.
- e. For garasje med innkjøring vinkelrett fra vei, skal avstand til veiformål være minimum 5,0 m. Det skal være plass til bil foran garasje på egen tomt (minimum 5 m).
- f. Bygning skal plasseres minimum 2 meter fra veiformål.
- g. Bygget kan ikke inneholde rom for varig opphold.
- h. For riks- og fylkesveier tillates ikke parkering mellom byggegrense og vei.
- i. Plassering av bygget skal ikke komme i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt eller byggegrense mot kryss.

#### **13.5.2 Avfallshus**

I tillegg til bygg tillatt etter 13.5.1 tillates én bygning/konstruksjon som benyttes til avfallshåndtering/innsamling tillates plassert utenfor byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes:

- a. Tiltak har maksimal størrelse på inntil 3 m<sup>2</sup> BYA per hovedbruksenhet,
- b. Tiltaket har maksimal gesimshøyde 2,0 meter målt til ferdig planert terreng og skal plasseres min. 1 meter fra regulert vei.
- c. Plassering av tiltaket ikke kommer i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt eller byggegrense mot kryss.

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

## 14. Bestemmelser til småhusområder

### 14.1 Bebyggelse og terrenginngrep (pbl. § 11- 9, nr. 5)

#### 14.1.1 Type bebyggelse:

Boligkategorier fremgår av arealplankartet. Innenfor boligområder angitt som, boligkategori *generelle boligområder* (GB), *spesielle boligområder* (SB), og *boligområder innenfor 100 metersbeltet langs sjø*<sup>1</sup> (GBS) tillates kun frittliggende småhusbebyggelse som angitt i bestemmelsene nedenfor.

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

Bestemmelsen kapittel 14 gir rammer for bebyggelsens utnyttelse og utforming.

#### 14.1.2 Terrengendringer utenfor byggverkets fotavtrykk

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

- For tomter med terrengfall mindre enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 1,5 meter i terrengets fallretning.
- For tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1,5 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 2 meter i terrengets fallretning.
- Høyder måles fra eksisterende terreng, og avstand mellom støttemurer måles fra bunn av øverste støttemur til ytterkant topp av nederste støttemur.
- Terrenginngrep som er nødvendig for å etablere nødvendig og/eller trafiksikker adkomst, herunder kjellerinngang, innkjøring til garasje etc. kan overstige høydene angitt i a og b.
- Terrenginngrep for lysgrav, trappenedgang etc. som ligger inntil 1,5 meter fra byggets fasadeliv tillates ut over høydene i a og b.

Opplysning: se bestemmelse 2.3 om krav om ny reguleringsplan i regulerte boligområder

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

### 14.2 MUA krav (minste uteoppholdsareal) for frittliggende småhusbebyggelse

Der annet ikke er bestemt i gjeldende reguleringsplan gjelder følgende krav for minste uteoppholdsareal:

- Eneboliger skal ha minimum 200m<sup>2</sup> uteoppholdsareal hvorav minimum 75 m<sup>2</sup> skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 4 meter.
- Tomannsboliger skal ha minimum 150 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per hovedbruksenhet hvorav minimum 75 m<sup>2</sup> skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 3 meter.
- Sekundærboenhet skal ha minimum 12 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal som skal være sammenhengende og i direkte tilknytning til boenheten.

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

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

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

### **14.3.1 Boenheter<sup>1</sup>**

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter<sup>1</sup>, tillates disse områdene bebygget med to boenheter<sup>1</sup>. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundær<sup>2</sup> boenhet eller én tomannsbolig.

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

### **14.3.2 Utnyttelse**

I boligområder avsatt som boligkategori GB skal BYA ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad 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 m<sup>2</sup> pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnormen, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Følgende planer gjelder fortsatt mht. utnyttelse:

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

### **14.3.3 Høyder**

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

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

Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

### **14.3.4 Tak**

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

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

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

Takterrasser<sup>4</sup> tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter. For takterrasser<sup>4</sup> høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

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

### **14.3.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger**

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

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

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

#### **14.3.6 Parkering**

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

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

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet.

2. Se bestemmelse 13.3 Sekundær boenhet.

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

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

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

#### **14.4.1 Tilpasning til eksisterende bebyggelse**

Plassering av ny bebyggelse skal følge eksisterende bebyggelsesstruktur<sup>4</sup>. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området i byggestil, utforming, materialbruk, farge, skala og form.

#### **14.4.2 Boenheter<sup>1</sup>**

I områder som er regulert til frittliggende boliger og der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter, tillates én frittliggende enebolig og én integrert sekundær<sup>2</sup> boenhet.

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

#### **14.4.3 Utnyttelse**

I boligområder avsatt som boligkategori SB skal BYA ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyrer denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550\_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 15 %.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m<sup>2</sup> pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m<sup>2</sup> BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt BYA.

#### 14.4.4 Høyder

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

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

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

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

#### 14.4.5 Garasje bod, uthus og andre lignende bygninger

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

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

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

Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m<sup>2</sup> BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligens hovedvolum (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

#### 14.4.6 Parkering

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

Innenfor planer som tillater garasje på 35 m<sup>2</sup> BYA tillates denne oppført på 36 m<sup>2</sup> BYA.

#### 14.4.7 Tak

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

*Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner.*

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

#### **14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet langs sjø<sup>4</sup>(felt GBS) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)**

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

##### **14.5.1 Boenheter<sup>1</sup>**

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter<sup>1</sup>, tillates disse områdene bebygget med én frittliggende enebolig per fradelt tomt. En integrert sekundær<sup>2</sup> boenhet tillates på tomter over 1200m<sup>2</sup>.

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

##### **14.5.2 Utnyttelse**

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

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m<sup>2</sup> pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m<sup>2</sup>-BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt %- BYA.

##### **14.5.3 Høyde**

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

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

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

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

##### **14.5.4 Tak**

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

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

Takterrasser<sup>3</sup> tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter.

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

- a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5m fra gavlvegg.
- b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 m<sup>2</sup>

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

#### **14.5.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger**

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

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

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

Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m<sup>2</sup> BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

#### **14.5.6 Parkering**

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

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

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

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

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

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

##### **15.1.1 Byggeformål BA1**

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

##### **15.1.1.1 Byggeformål BA1.1 (Føyka)**

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

##### **15.1.2 Byggeformål BA2**

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

##### **15.1.3 Byggeformål BA3**

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

#### **15.1.4 Byggeformål BA4**

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

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

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

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

Gårdstunet skal opprettholdes og anlegget tilpasses kulturlandskapet.

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

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

##### ***15.1.4.2 Byggeformål BA4.2 (Blakstad sykehus og Vettre)***

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

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

##### ***15.1.4.3 Byggeformål BA4.3 (Tronstad)***

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

*Opplysning:*

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

## 16. Bestemmelser til andre byggeområder

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

#### 16.1.1 Grunneiendom

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

#### 16.1.2 Fritidsbebyggelse utenfor 100 metersbeltet langs sjø<sup>1</sup>

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

##### a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsanlegg.

##### b. Utnyttelse og parkering

Utvidelse av eksisterende fritidsbolig kan ikke medføre opprettelse av ny boenhet på tomten. Grad av utnytting skal ikke overskride %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal overskrider ikke 125 m<sup>2</sup>.

Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m<sup>2</sup> pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

##### c. Høyder

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

##### d. Utebelysning

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

##### e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

#### 16.1.3 Fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrensen mot sjø<sup>1</sup>

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan tillates kun tilbygg på inntil 15 m<sup>2</sup> på eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF og fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrense mot sjø, dersom følgende er oppfylt:

- Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg.
- Samlet BYA på tomten overskrider ikke 125 m<sup>2</sup> inkludert tilbygget.
- Tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, og i retning bort fra sjø.
- Eksisterende bebyggelse og tilbygg skal ha materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.
- Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.
- Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

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

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

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

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

### **16.2.1 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig**

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

- Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- Boligen har opparbeidet adkomst i tråd med den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm, eller i henhold til regulert standard.
- Det er opparbeidet trygg skolevei<sup>3</sup> med maksimal gangavstand på 4 km til barneskole eller etablert skoleskysstilbud.
- Boligen har renovasjonsløsning i henhold til enhver tid gjeldene forskrift om renovasjon.<sup>2</sup>

For Brønnøya gjelder i tillegg kravene i punkt 16.2.2.

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

Det skal utarbeides en samlet reguleringsplan for Brønnøya, i tråd med 2.6.4. Det tillates ikke bruksendringer til boliger eller andre tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor kartlagte naturtyper (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 m<sup>2</sup> BRA og med et frittliggende uthus på inntil 15 m<sup>2</sup> BYA.
- Utsprenging av kjellere tillates ikke.

### **16.2.3 Veier og stier på Brønnøya**

Veienes og stienes nåværende standard forutsettes opprettholdt.

*Opplysning: Se bestemmelse 16.1 om fritidsbebyggelse.*

1. *Se Forskrift om renovasjon, Asker kommune*

2. *Se tillegg 4, definisjon av trygg skolevei*

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

I områder avsatt til sentrumsformål skal himlingshøyde i bebyggelsens første etasje langs strøgsgater<sup>1</sup> ha høyde minimum 4,5 meter, og arealbruken skal være utadvendt.

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

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

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

1. *Se tillegg 4, definisjon av 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.<sup>1</sup>

##### **16.4.4 Næringsformål NB2**

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

##### **16.4.4.1 Kystkultursenter NB2.1**

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

##### **16.4.5 Næringsformål NC**

Innenfor næringsbebyggelse NC kan det kun etableres industrivirksomheter.

##### **16.4.6 Næringsformål ND**

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

##### **16.4.7 Næringsformål NE**

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

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

*1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel*

#### **16.5 Andre typer anlegg (ATA) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)**

##### **16.5.1 Byggeformål ATA1**

Innenfor ATA1 tillates uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser. Mottak og deponi av masser, og eventuelle bygningsmessige tiltak, skal ikke vanskeliggjøre framtidig utvinning av mineralske ressurser innenfor området.

##### **16.5.1.1 Byggeformål ATA1.2 Follestad**

Området kan brukes i tråd med 16.5.1. I tillegg kan området benyttes til idrettsformål.

##### **16.5.1.2 Byggeformål ATA1.3 Stokkeråsen**

Innenfor ATA1.3 kan det deponeres snø, under forutsetning av at området reguleres. Snødeponi må omsøkes og være i tråd med forurensingsloven.

#### **16.5.2 Byggeformål ATA2**

Innenfor ATA2 kan det tillates mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser.

#### **16.5.3 Byggeformål ATA3**

ATA3 er avsatt til areal for transformatorstasjoner.

#### **16.5.4 Byggeformål ATA4**

ATA4 er avsatt til areal for infrastrukturanlegg.

*Opplysning: se også bestemmelse 10.1*

### **16.6 Fritids og turistformål (FC og FT) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3 og 5)**

#### **16.6.1 Fritidsbebyggelse FC (Ramton, Solbergstøa, Knattvoldstranda og Rødtangen)**

Innenfor FC tillates campingplass med tilhørende service.

#### **16.6.2 Fritidsbebyggelse FT (Verpen)**

Innenfor FT tillates utleiehytter og annen turistnæring.

### **16.7 Idrettsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3, 5 og 6)**

#### **16.7.1 Avgrunnsdalen**

Området kan tillates benyttet til skyteanlegg med tilknyttede aktiviteter. Området skal være åpent for allmenheten når anlegget ikke er i aktiv bruk.

#### **16.7.2 Vardåsen**

Innenfor området kan det etableres idrettsanlegg under forutsetning av at:

- Området reguleres
- Eksisterende stier ivaretas i reguleringsplan.
- Det ikke foretas inngrep i Barlindbekken
- Kartlagte naturtyper i området sikres mot inngrep gjennom reguleringsplan.

### **16.8 Råstoffutvinning (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3, 5 og 6)**

Områder avsatt til råstoffutvinning framgår av arealplankartet. Områder som er avsatt til råstoffutvinning tillates ikke bebygget eller benyttet på en måte som vanskeliggjør framtidig utvinning av mineralske ressurser.

## **17. Grønnstruktur**

### **17.1 Grønnstruktur (pbl. §§ 11-7, nr. 3, 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10)**

Innenfor område for grønnstruktur (også vist med Sosi-kode 3002 Blå/grønnstruktur i arealplankartet) skal vegetasjon bevares på en måte som sikrer sammenhengende grønnstruktur og grønne lunger. Det tillates skånsom tilrettelegging for turstier (traseer for ferdsel til fots med bruksbredde på inntil 1,5 meter), naturlekeplasser og friluftsliv, samt lettere, nødvendig skjøtsel av vegetasjon. Terrengendringer er ikke tillatt.

### **17.2 Friområder (pbl. §§ 11-7, nr. 3 og 11-9, nr. 6)**

Innenfor friområder tillates tiltak som styrker allmennhetens bruk av området for natur- og friluftsopplevelser.

## 18. Landbruks-, natur og friluftsmål (LNFR)

### 18.1 Fellesbestemmelser LNFR- områder (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

I områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk<sup>1</sup> (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNFR-spredd bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse<sup>2</sup>, gjelder følgende:

#### 18.1.1 Nye bygninger og tiltak i LNFR områder

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

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

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

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

#### 18.1.2 Etablering av adkomst og avkjørsel

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

#### 18.1.3 Nedslagsfelt drikkevann<sup>3</sup>

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

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

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

#### 18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder (Røyken næringspark felt D)

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

*Opplysning:*

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

## **18.2 LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk<sup>1</sup> (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)**

### **18.2.1 Eksisterende boligbebyggelse**

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

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

- a. Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- b. Grad av utnytting for boligbebyggelsen skal ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 300m<sup>2</sup> BYA.
- c. eksisterende uthus på under 50 m<sup>2</sup> (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
- d. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
- e. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m<sup>2</sup> pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.
- f. Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til gjeldende vei- og gatenorm<sup>2</sup>.
- g. Nye tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

Bestemmelsen gjelder ikke for tomter med areal på inntil 2000m<sup>2</sup> som er bebygget med bolighus, rammen for utvidelse av slik bebyggelse følger av bestemmelse 18.3.1.

### **18.2.2 Terrengendringer og deponering av masser**

Større terrengendringer som utfylling, oppbevaring utover 300m<sup>3</sup> eller uttak av masser som ikke inngår i «gården som ressurs» må følge av reguleringsplan. Krav om reguleringsplan gjelder ikke terrengendringer som er unntatt søknadsplikt etter pbl. § 20-5.

Mindre justering av eksisterende fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeiter med mindre utfylling av rene masser (maks 10000m<sup>3</sup>) for å forbedre dyrkingsforhold og øke dyrket areal på dårlig arrondert jord tillates også uten reguleringsplan. Søknad sendes til landbrukskontoret.

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

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

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

### **18.3.1 Eksisterende boligbebyggelse**

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse, og for tomter på under 2000m<sup>2</sup> beliggende i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk:

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

**a. Vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

**b. Utnyttelse**

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

**c. Boenheter**

Tomten kan inneholde inntil én hovedbruksenhet, samt én integrert sekundær boenhet på inntil 60 m<sup>2</sup> BRA + bodareal på inntil 5m<sup>2</sup> BRA, og garasje. Areal til overbygget parkering medregnes i maksimal størrelse av sekundær boenhet.

**d. Uteoppholdsareal**

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

**e. Parkering**

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

**f. Høyder**

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

**g. Terrenginngrep**

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

**h. Plassering av tiltak**

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

### 18.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse

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

#### a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

#### b. Utnyttelse og parkering

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

#### c. Høyder

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

#### d. Utebelysning

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

#### e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

#### f. Plassering av tiltak

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

### 18.3.3 Bruksendring

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

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

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

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

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

Innenfor området avsatt til LNF spredt næringsbebyggelse felt LNFN Rødbysætra tillates næringstiltak knyttet til naturopplevelser, undervisning og overnatting. Slike tiltak omfattes ikke av det generelle byggeforbudet i 18.1. Før området inngår i reguleringsplan kan samlet BYA på eiendommen ikke overstige 700 m<sup>2</sup>, hvor av 200 m<sup>2</sup> skal være biloppstillingsplass.

*Opplysning:*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det er følgende drikkevannskilder i Asker kommune:

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

Drikkevannskildene er gitt arealformål drikkevann i arealplankartet, og nedslagsfeltet for de aktuelle vannene er merket med sikringssone H110 nedslagsfelt drikkevann, med tilhørende bestemmelser i 21.1 og 18.1.3.

## **BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER**

### **20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø**

#### **20.1 Hensynssone landskap (villalandskap), H550 (pbl. §§ 11-8, c og 11-9, nr. 5 og 6)**

For områder med hensynssone villalandskap (H550\_2) fremgår utnyttelsesgrad av bestemmelse 14.3.2 og 14.4.3.

#### **20.2 Hensynssone bevaring naturmiljø, H560 (pbl. §§ 11-8, bokstav c og 11-9, nr. 5 og 6)**

##### **20.2.1 Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560\_1**

Innenfor hensynssone H560\_1 tillates ikke tiltak som forringer miljøkvaliteten i sjø og vassdrag, jf. bestemmelse 10.6. Til byggesøknad skal det dokumenteres at tiltaket ikke reduserer miljøtilstanden i sjø og vassdrag, og eventuelt redegjøres for hvilke avbøtende tiltak som må gjennomføres.

##### **20.2.2 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560\_2**

Innenfor hensynssonen H560\_2 skal naturområder og naturtyper av høy verdi ivaretas og sikres mot inngrep. Vegetasjon skal bevares.

Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssonen H560\_2, skal en fagkyndig biolog kartlegge naturverdier og vurdere eventuelle avbøtende tiltak og eventuelle avbøtende tiltak skal sikres gjennomført. Dette gjelder ikke for reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2010.

##### **20.2.3 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560\_3**

Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Naturmangfoldloven og kartlagte naturtyper etter NiN- registreringer skal bevares og sikres

gjennom fremtidig planlegging/regulering. I ny reguleringsplan for Brønnøya skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres. Områder med naturtyper skal sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Skjøtsel på og bekjempelse av fremmede arter må sikres gjennom bestemmelser ved regulering. Det skal også innarbeides i reguleringsbestemmelser at rigg- og anleggsområder ikke tillates i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres, jf. oppdatert temakart - natur i Asker kommunes kartbase (Asker-kart) og Miljødirektoratets kartdatabase;

<https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/naturbase/>

Opplysning: Se bestemmelse 10.5 Naturmangfold om krav til naturtypekartlegging og R 20.2 om kartgrunnlag.

1. Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.

### **20.3 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570 (§ 11-8, bokstav c)**

#### **20.3.1 Bevaring kulturmiljø H570\_1**

I bevaring kulturmiljø H570\_1 skal nye tiltak tilpasses eksisterende kulturmiljø og landskap. Verneverdig bebyggelse, spor etter tradisjonell landbruksdrift, og andre kulturminner skal søkes bevart. Trerekker og verdifulle trær<sup>1</sup> skal bevares.

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

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

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

#### **20.3.2 Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570\_3**

Innenfor området Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570\_3 gjelder følgende:

- 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 drikkevannkildene<sup>1</sup>:**

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

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

Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt. Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder bruk av båt i forbindelse med oppsyn av drikkevannskilden. Forbudet gjelder for arealformålene LNFR, LNFR-spredd bebyggelse og vern av sjø og vassdrag(drikkevann).

Første ledd, punkt a-d og f, gjelder ikke for Brjørsvann med tilhørende nedslagsfelt.

*Opplysning:*

*1. Drikkevannskildene er gitt arealformålet Vern av sjø og vassdrag, hvilke av vannene innenfor hensynssonen som er drikkevannskilder fremgår av bestemmelse 19.4.*

## **21.2 Sikringssone tiltak under terrengnivå, H190\_1 (pbl. § 11-8, bokstav a)**

### **21.2.1 Veitunell**

Innenfor sikringssone for tiltak under terrengnivå, H190, gjelder bestemmelser i gjeldende kommunedelplan sin helhet (E18 og E134).

### **21.2.2 Jernbanetunnel**

Innenfor sikringssone Jernbanetunnel, H190, kan det ikke foretas boring uten positiv uttalelse fra Bane Nor.

## **21.3 Faresone flom, H320 (pbl. § 11-8, bokstav a)**

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor området angitt som faresone flom (H320) skal det foretas redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

## **21.4 Faresone ras og skred (kvikkleire), H310 (pbl. § 11-8, bokstav a)**

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone ras og skred (kvikkleire) (H310) skal det foretas og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

*Opplysning: Se byggeteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom, med tilhørende veiledninger)*

## **21.5 Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler), H370 (pbl. § 11-8, bokstav a)**

### **21.5.1 Faresone H370\_1**

Innenfor områder angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370\_1 tillates ikke ny bebyggelse og anlegg. Anleggsarbeid og tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

### **21.5.2 Faresone H370\_2**

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370\_2:

- a. Skal konsekvenser for ny bebyggelse og anlegg, beregnet for personopphold, dokumenteres. Dokumentasjonen skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og eventuelle avbøtende tiltak.
- b. Skal bygninger plasseres med avstander til kraftledningen i samsvar med krav etter el-tilsynsloven og tilhørende forskrifter.

- c. Tillates ikke tiltak etter pbl. § 20-1 uten at dette er avklart med berørte parter/myndigheter gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse.

#### **21.6 Faresone brann- og eksplosjon, H350 (pbl. § 11-8, bokstav a)**

##### **21.6.1 Bjørndalen, H350\_1 – 3**

- a. Innenfor faresone H350\_1 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller offentlig samferdselsanlegg (pbl. § 11-7 nr. 2).
- b. Innenfor faresone H350\_2 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1).
- c. Innenfor faresone H350\_3 tillates ikke ny blokkbebyggelse, ny bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller annen bebyggelse der flere mennesker oppholder seg i større forsamlinger.
- d. Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor hensynssonene, skal det foreligge positiv uttalelse fra Orica Norway AS og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)

##### **21.6.2 Engene, H350\_4 – 5**

- a. Innenfor hensynsone H350\_4 (5 kPa) tillates ikke tiltak før området inngår i reguleringsplan.
- b. Innenfor hensynssone H350\_5 (2 kPa) tillates tiltak etter pbl. § 20-1 på tomter med eksisterende bebyggelse. Oppføring av ny bebyggelse i form av ene- og tomannsboliger tillates. Annen type bebyggelse kan ikke tillates før det er fremlagt dokumentasjon på at planlagt bebyggelse ikke utløser vesentlig økt risiko.

#### **21.7 Faresone skytebane H360 (pbl. § 11-8, bokstav a)**

Ved bruk av skytebane er fareområdet ikke åpent for allmenn ferdsel.

## **22. Hensynsone infrastruktur**

#### **22.1 Infrastruktursone miljølokk, H430 (pbl. § 11-8, bokstav a)**

Innenfor infrastruktursone for miljølokk, H430, gjelder bestemmelser i kommunedelplan for E18-KORRIDOREN I ASKER, SLEPENDEN – DRENGSRUD, vedtatt 8.11.16.

## **23. Båndleggingssoner**

#### **23.1 Båndlagt areal etter naturmangfoldloven, H720 (pbl. § 11-8, bokstav d)**

Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor hensynssone H720 skal det foreligge positiv uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken.

#### **23.2 Båndlagt areal etter lov om kulturminner, H730 (pbl. § 11-8, bokstav d)**

##### **23.2.1 Generelt**

Området er båndlagt i påvente av en avklaring om fredning etter Lov om kulturminner. Området skal behandles som fredet inntil det foreligger endelig fredningsvedtak. Alle tiltak innenfor området skal godkjennes av Viken fylkeskommune.

##### **23.2.2 Automatisk fredet kirke og -gravplass**

Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredet kirke og gravplass med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Innenfor middelaldergravplass er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Alle tiltak

innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

### **23.3 Båndlagt areal etter markaloven, H735 (pbl. § 11-8, bokstav d)**

Innenfor markagrensen vist på kommuneplanens arealplankart gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» som ble vedtatt av kongen i statsråd og trådte i kraft 1.9.2009.

### **23.4 Båndlagt areal etter Energiloven H740 (pbl. § 11-8, bokstav d)**

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

## **24. Bestemmelsesområder**

### **24.1 Bestemmelsesområder (pbl. § 11-9)**

Det er avsatt følgende bestemmelsesområder på kommuneplanens arealplankart med tilhørende bestemmelser:

1. **Avvikssone støy - Avvikstoy #1**, jf. bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, bestemmelse 9.3.5.3 Avviksområder for støy.
2. **Dikemark - Dikemark #2**, jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
3. **Øvre Hallenskog - Øvre Halenskog #3** jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
4. **Slemmestad kommunedelplan - Slemmestad kdpl #4**, jf. bestemmelse 3.1 Rekkefølgekrav.
5. **Ny Røykenvei - Ny røykenvei #5**, jf. bestemmelse 8.3
6. **100 m belte - 100m belte #6**, jf. bestemmelser; 2.2 Unntak fra plankrav, 14.1 Boligområder, 16.1 Fritidsbebyggelse, 18.2 og 18.3 LNFR.
7. **Prioriterte vekstområder - Pri vekstomr #7**, jf. bestemmelse 13.1 Feltutbygging.
8. **Nullvekst nord - Nullvekst nord #8**, jf. bestemmelser; 3.1 Rekkefølgekrav, 8.2 Parkeringsnorm.
9. **Nullvekst syd - Nullvekst sør #9**, jf. bestemmelser; 8.2 Parkeringsnorm.
10. **Bestemmelsesområde landskapsreparasjon # 10**, jf. bestemmelse 18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSVENTILATORER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SPØPELASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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](https://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# 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 ikraftttredelse 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 avgis.
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:** Fredbos vei 53  
1383 ASKER

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Christian Thordén Salvesen

**Telefon:** 970 53 838  
**E-post:** christian.thorden.salvesen@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre