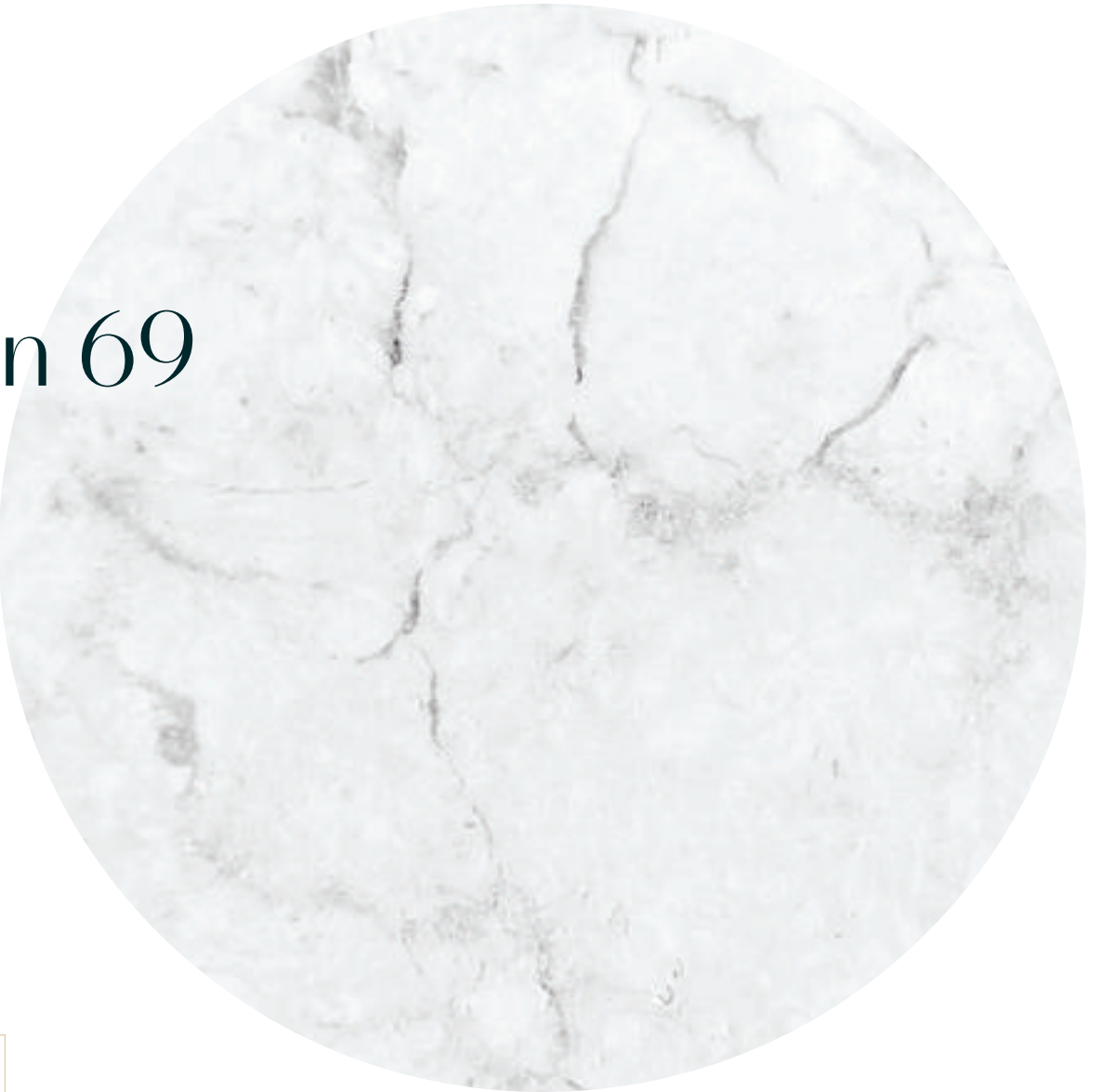


Huldreveien 69



Velkommen til

Huldreveien 69



Salgsoppgaven produsert 7. februar 2025

Asker

Borgen | Nyoppusset 2-roms med balkong | Ingen innsyn | Utsikt mot Bondivannet | Rolige omgivelser | Barnevennlig

Prisantydning	3 550 000,-
Fellesgjeld	166 114,-
Omkostninger	104 650,-
Totalpris	3 820 764,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 230,-
BRA-i	66 kvm
Totalt BRA	68 kvm
Soverom	1

Etasje	-2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1970

Megler	André Rosensten
Telefon	930 10 676
E-post	a.rosensten@nordvikbolig.no

Megler 2	Elena Mamieva
Telefon	452 04 022
E-post	e.mamieva@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Bygdøy Allé v/André Rosensten har gleden av å presentere denne strøkne leiligheten på Borgen!

- Leiligheten ble pusset opp i 2025 og er beliggende i byggets andre underetasje, men er allikevel over bakkeplan med god utsikt over Bondivannet. Delikate og gjennomtenkte material- og fargevalg. Omgivelsene er frodige om sommeren, og det er ingen innsyn til leiligheten.
- Sameiet er i rolige omgivelser med kort vei til Oslo og naturen. Togstasjonen og Asker sentrum er en kort spasertur unna.

- Nyoppusset i 2025
- Flislagt bad i 120x60 fliser i delikat fargevalg
- Lekkert kjøkken med kjøkkenøy
- Høy etasje
- Flytt rett inn

Arealer og innhold

BRA-i:	66 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	68 kvm
TBA:	11 kvm

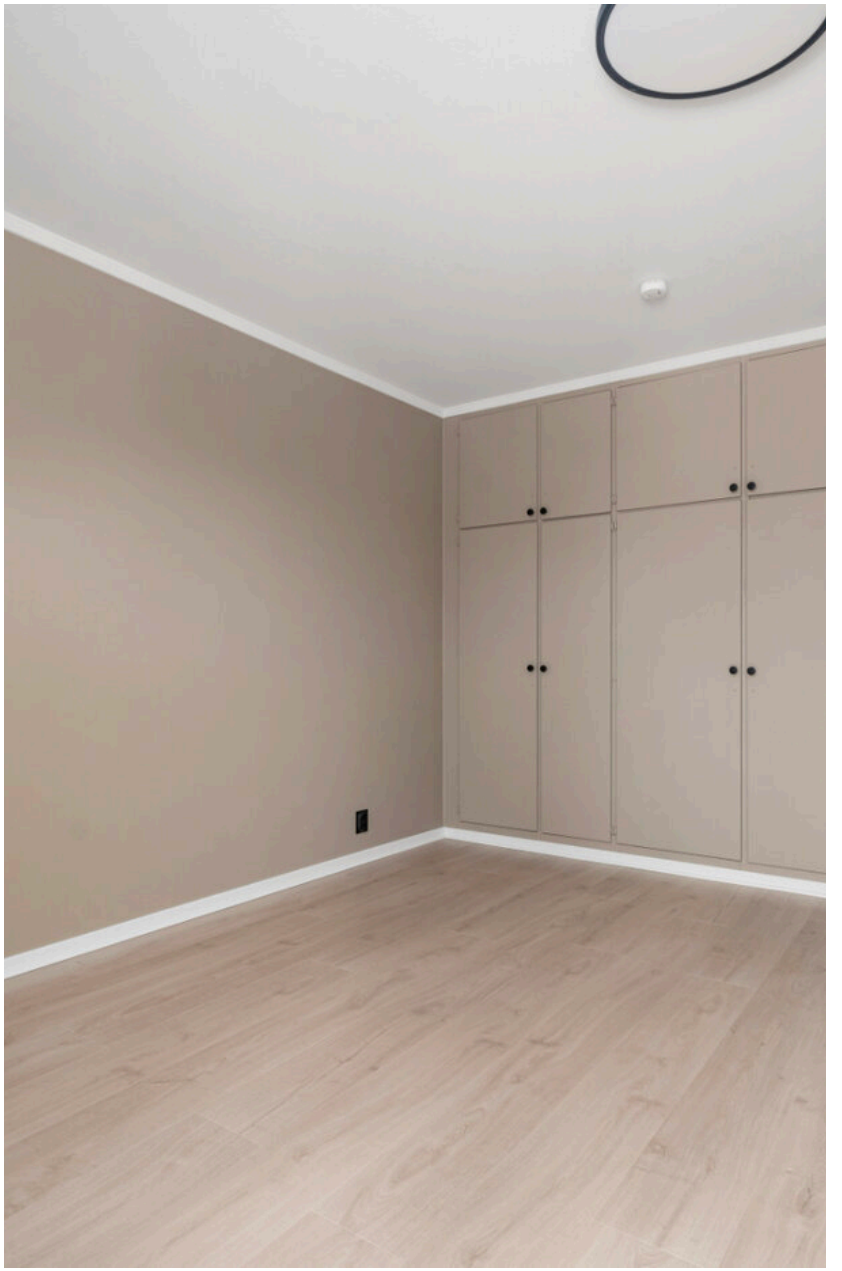
Beskrivelse

-2. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Bad, entré, stue/kjøkken, soverom og omkledningsrom
BRA-e: 2 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 11 kvm.



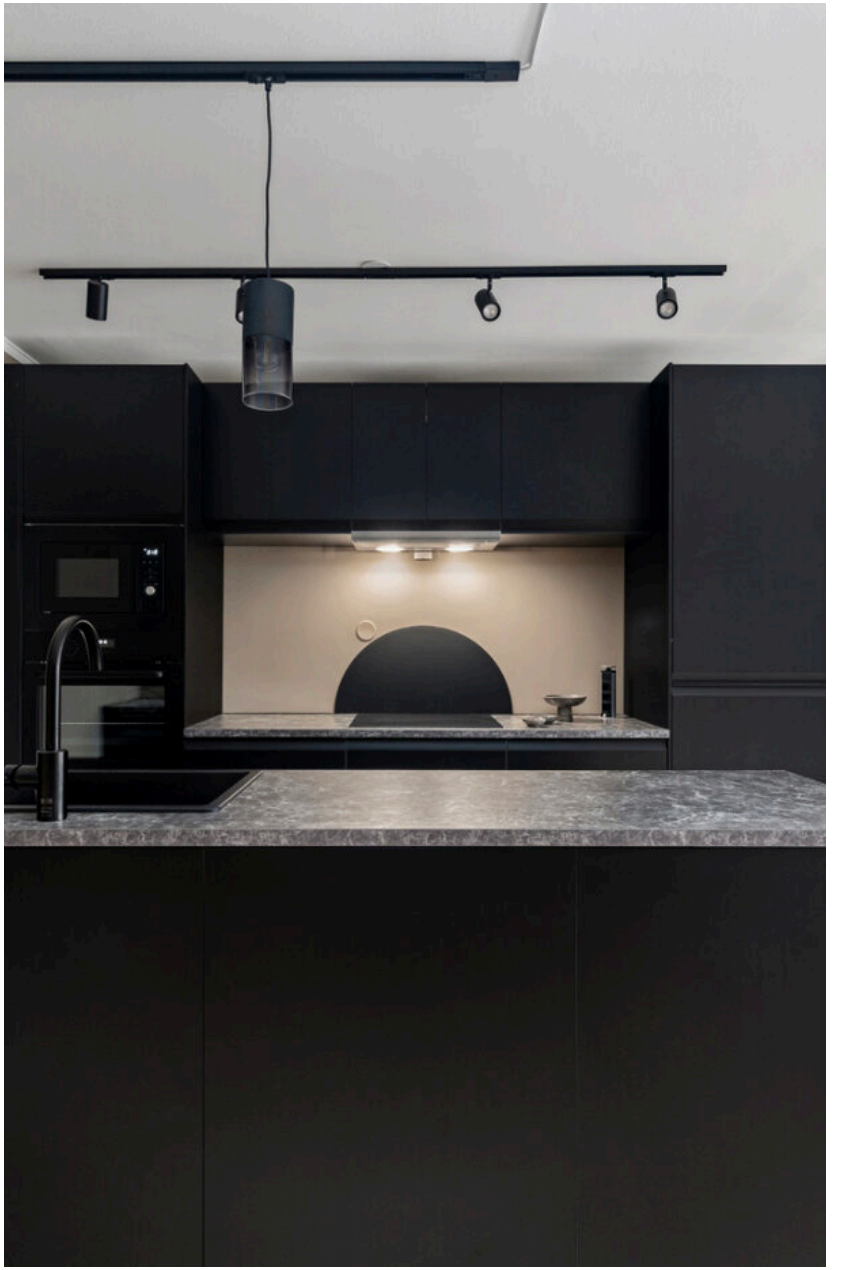






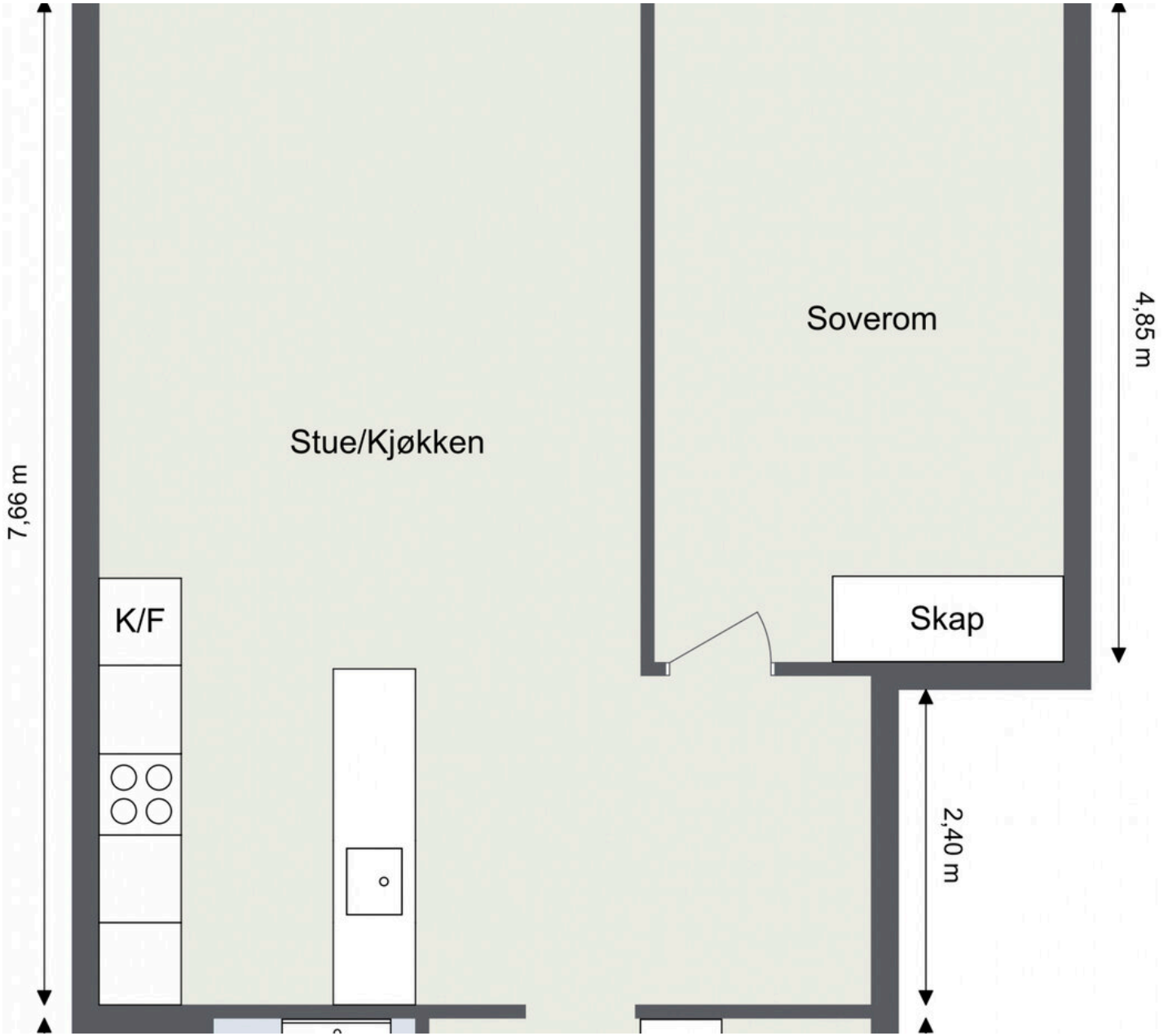











Soverom
4,85 m
Stue/Kjøkken
7,66 m
K/F
Skap
2,40 m

Informasjon

Huldreveien 69

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0523/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Huldreveien 69, 1388 BORGEN
Gnr 6, bnr 728, snr 16 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selgere
Hamza Ilyas
Ikra Sultan

Kjøpesum og omkostninger
3 550 000,- (Prisantydning)
166 114,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 716 114,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
92 900,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
94 250,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
104 650,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
3 810 364,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
3 820 764,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1970

Etasje
-2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 66 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 68 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

-2. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Bad, entré, stue/kjøkken, soverom og omkledningsrom
BRA-e: 2 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 11 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

Innhold

Entré
Stor og lys entré utstyrt med dørcalling, hylle, knaggerekke og garderobeskap med gode oppbevaringsmuligheter. Fra entréen er det adkomst til omkledningsrom/kontor.

Bad
Splitter nytt bad med store fliser, dusjhjørne med glassvegg og mosaikker. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, vaskeservant med oppbevaring, speil med belysning og opplegg til vaskemaskin. Badet er av god størrelse.

Kjøkken
Åpen stue/kjøkken-løsning med belyst kjøkkenøy. Kjøkkenet har godt med benke- og oppbevaringsplass, kombiskap og oppvaskmaskin.

Stue
Det er store vinduer som lyser opp rommet godt, og det er utgang til balkong. Det er utsikt over Bondivannet, og balkongen inviterer til sene kvelder i rolige omgivelser.

Soverom
Fra stuen er det adkomst til leilighetens soverom. Rommet er lunt og godt, har garderobeskap, samt at det er av god størrelse.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Parkering

Det medfølger ikke parkering.

Askerlia Garasjesamvirke SA, eier, drifter og administrerer utleie av de tre garasjeanleggene (https://www.askerlia.no)

For å parkere i Askerlia som beboer, må du ha egen parkering i ett av garasjehusene, eller egen nummerert parkeringsplass ute som du må betale leie for.

Parkering i garasjehus:
Medlemsinnskudd kr. 5 000,-,
Månedsleie kr. 450,-,

Det er for tiden venteliste i samtlige garasjer.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært. Badet er totalrenovert i 2024/25 . Det er lagt ny membran, nytt sluk og nye avløpsrør til vask. Ny smart varmtvannsbereder er installert, samt nye fliser, varmekabler og spotter i tak. Badet har også ny innredning og opplegg for vaskemaskin.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Ja, kun av faglært. Alt vannrør er nytt samt deler av avløp. MA Bygg & VVS AS.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært. Kjøkken, bad, lamper, stikkontakter og brytere er installert av nevnte firma. Øvrige deler av anlegget er ikke endret av nåværende eier, og det finnes ingen dokumentasjon på dette. Det foreligger samværsærklæring på arbeidet som er foretatt av nåværende eier. Accept Elektro og Automasjon AS.

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
Ja.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært. I regi av sameiet. Arbeid utført av: Ukjent

Bygningssakkyndig

Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

LIM INN BYGGEMÅTE FRA TILSTANDSRAPPORT

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkongdør
Døren har slått seg noe og det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Kaldt trekk kan dermed oppstå. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og slitasje. Eldre ytterdører har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

- Vinduer
Vinduene er harde å åpne/lukke, og har behov for justering. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og slitasje. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

- Elektrisk anlegg
Sikringsskap i felles gang med jordfeilautomater. Anlegget er i hovedsak skjult i

konstruksjonen. Varmekabler er ifølge eier lagt i bad. Det foreligger samsvarserklæring arbeid utført i 2024/25. For øvrig foreligger ikke samsvarserklæring. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring og alder på deler av anlegget, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalisert elektrofaglig fagperson kontaktes.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen.

Leiligheten ligger i 2. underetasje med sydøstvendt balkong.
Utvendige bygningsdeler
Grunnmur i betong.
Yttervegger i betong-, stål- og trekonstruksjon.
Fasader med pusset og malte overater, kledd med trepanel og forblendet med teglstein.
Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.
Innvendige bygningsdeler
Etasjeskiller i betong.
Trapper i betong.
Dørcalling.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

ukjent - ukjent

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke bebodd eiendommen og kan ikke opplyse om estimert forbruk. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 230,- pr. mnd.
Inkluderer: Lån avdrag 227,00
Lån renter 91,00
Felleskostnader 3 912

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 920 046,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 680 182,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Askerlia Boligsameie 7, orgnr. 987.426.691

Om sameiet

Sameiet består av 48 seksjoner.
Askerlia Boligsameie 9 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990265216, og ligger i ASKER kommune med følgende adresse:

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Askerlia Boligsameie 9 har ingen ansatte.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 166 114,- pr. 31.12.2024

Avdrag: Kr 227,-
Rentekostnader: Kr 91,-

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207939803
Restsaldo: 130 966,89
Kapitalkostnader: 904,67

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208037056
Restsaldo: 35 147,19
Kapitalkostnader: 239,23
Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 166 114,08,-, pr. dags dato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 4 159,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Selskapets totalte lån og vilkår:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207939803
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,95%
Restsaldo 18 773 589,00
Innfrielsesdato: 30.05.2051
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208037056
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,95%
Restsaldo 5 038 541,00
Innfrielsesdato: 30.08.2052
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret
Innberetningspliktige inntekter: 447,-
Fradragsberettigede kostnader: 11 676,-
Annen formue: 4 159,-
Gjeld: 175 181,-

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021
Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter
Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 185 656.

Kostnader
Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 108 921.
Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak en økning i kommunale avgifter og forsikringspremie.

Resultat
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 69 078.
Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.
Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.
Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 836 664.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022
Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 350 000 til større vedlikehold som omfatter
drift og vedlikehold VVS.

Kommunale avgifter i ASKER kommune
I budsjettforslaget som ble utarbeidet i oktober, ble det estimert med en forventet økning ikommunale avgifter på hhv. 3,2 % på renovasjonsavgiften samt 10 % på vannavgift og 5 % på avløpsavgift.

Energikostnader
Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med høyere energikostnader enn det som ble faktiske kostnader for hele 2021.

Forsikring
Forsikringspremien for 2022 har økt med ca. 21 000 kroner, hvilket utgjør en økning på ca. 13 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Askerlia Boligsameie 9.

Lån
Askerlia Boligsameie 9 har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på økningen i felleskostnadene som ble gjort fra og med 1. april 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Sameiet har, 2. mai 2024, fått innvilget et nytt lån i OBOS-banken med en ramme på kr. 8 000 000.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnader må påbergnes.

Dyrehold

Dyrehold er i utgangspunktet ikke lov, men kan allikevel tillates dersom særskilte grunner taler for det. Se hudordensreglene.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 81442122

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 276 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Asker er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Fellesvisninger skiltes med Nordvik visningsskilt.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Huldreveien 69 ligger i et veletablert og barnevennlig boligstrøk, skjermet fra gjennomgangstrafikk, finner man denne leiligheten som byr på en perfekt kombinasjon av ro og nærhet til alt man trenger. Dette er et område hvor barnefamilier og naturelskere trives spesielt godt. Naturen er praktisk talt rett utenfor døren og tilbyr et vell av turområder både sommer og vinter. Med et mangfold av stier, inkludert en praktisk lysløype, blir hver tur en ny oppdagelse. Særlig bemerkelsesverdig er Vardåsen, som ligger bare noen hundre meter unna. Dette kjente landemerket er ikke bare kjent for sin storslåtte utsikt, men også som et skieldorado med et pulserende alpin-, snowboard- og freestylemiljø i vintersesongen. Med skiløyper og turløyper i umiddelbar nærhet er dette en drømmeplassering for de aktive.

For de som foretrekker vannaktiviteter, er det godt med alternativer. Med både Drengsrudvann og Oppsjø en kort spasertur unna, er det enkelt å tilbringe solfylte dager ved vannet, om det er for å ta en svømmetur, padletur eller kaste ut et fiskesnøre. Ikke langt unna finner du kystperler som Hvalstrand Bad og Holmenskjæret, kjente for sine idylliske badestrender.

Bondivann som kjent for sine herlige bademuligheter og egen togstasjon, er bare en kort spasertur unna, og tilbyr både rekreasjonsmuligheter og praktisk tilgang til transport.

Nærheten til skoler, barnehager og dagligvareforretninger, som Rema 1000 Borgen og Coop Extra Borgen, gjør dette til et svært praktisk sted å bo.

Nærmeste bussholdeplass er bare ca. 4 minutter unna og ca. 7 minutter til Bondivann togstasjon. Her fra tar det 3 minutter til Asker sentrum. Asker stasjon står som et sentralt knutepunkt retning Drammen og Oslo.

Det blomstrende Asker sentrum er stadig i forandring, og tilbyr et imponerende mangfold av butikker, restauranter og kafeer. Kulturelt er det rikelig å engasjere seg i, med et kulturhus som byr på kino, bibliotek, et mangfoldig konserttilbud, samt koselige kaféer og spisesteder. Den vakre naturen med Oslofjorden, de fortryllende øyene, utfordrende fjellterreng og frodige skoger, gjør Asker til et av Norges mest ettertraktede bosteder. Den ikoniske Semsvann innsjøen og dens omgivelser er en magnet for utendørsentusiaster, og gir endeløse muligheter for rekreasjon året rundt.

Bebyggelse

Området er hovedsakelig blokkbebyggelse.

Skoler og barnehager

Barnehager:

Åpen barnehage Borgen 4 minutters gange
Østhellinga barnehage (1-5 år) 1 km
Borgen Skog barnehage (1-5 år) 1.2 km

Skoler:

Rønningen skole (1-7 kl.) 0.7 km
Hagaløkka skole (1-7 kl.) 1.1 km
Bondi skole (1-7 kl.) 1.3 km
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.) 0.9 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.) 1.8 km
Asker videregående skole 1.7 km
Bleiker videregående skole 2 km

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei.

ReguleringS- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3203/6/728/16:
15.11.1972 - Dokumentnr: 415286 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder framfeste
Festetid: 94 år
Årlig festeavgift: NOK 98 645
HUSBANKENS STANDARDKLAUSUL VEDTATT
MED FLERE BESTEMMELSER
BEST. OM OVERDRAGELSE
Korrigert festenivå. Rettet etter tingl. § 18, jf vedtak av 07.03.2013. LSØ.
Gjelder denne registerenheten med flere

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

07.09.1965 - Dokumentnr: 4644 - Festekontrakt - vilkår
AVTALE I H.T. FESTEKONTRAKT
FESTETID: 99 ÅR
BESTEMMELSE OM FORLENGELSE
Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.1965 - Dokumentnr: 4644 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
AVTALE I H.T. FESTEKONTRAKT
FESTETID: 99 ÅR
BESTEMMELSE OM FORLENGELSE
Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.1972 - Dokumentnr: 415286 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 94 år
Årlig festeavgift: NOK 98 645
HUSBANKENS STANDARDKLAUSUL VEDTATT
MED FLERE BESTEMMELSER
BEST. OM OVERDRAGELSE
Korrigert festenivå. Rettet etter tingl. § 18, jf vedtak av 07.03.2013. LSØ.
Gjelder denne registerenheten med flere

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

06.04.1988 - Dokumentnr: 10939 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 16
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 660/94590
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 108 SEKSJONER

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Nordvik grunnpakke med digital salgsoppgave* kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 29 503,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 133 193,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 7. februar 2025

Ansvarlig megler

André Rosensten, Eiendomsmegler
Tlf. 93010676

Megler

Elena Mamieva, Medhjelper

Tlf. 45204022

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34

0265 OSLO

Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS

Org. nr.: 914457750

Vedlegg

Huldreveien 69

Huldreveien 69

Nabolaget Askerlia - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Rønningen skole (1-7 kl.) 170 elever, 12 klasser	10 min 0.7 km
Hagaløkka skole (1-7 kl.) 293 elever, 17 klasser	15 min 1.1 km
Bondi skole (1-7 kl.) 385 elever, 20 klasser	18 min 1.3 km
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.) 290 elever, 21 klasser	12 min 0.9 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.... 422 elever, 27 klasser	24 min 1.8 km
Asker videregående skole 486 elever	24 min 1.7 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	27 min 2 km

Offentlig transport

Askeladdveien Linje 281, 294	4 min 0.3 km
Bondivann stasjon Linje L1	7 min 0.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 26 km
Oslo Gardermoen	58 min

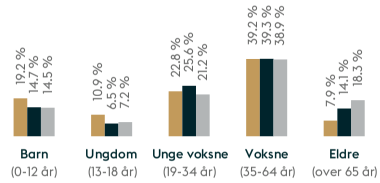
Barnehager

Åpen barnehage Borgen	4 min
Østhellinga barnehage (1-5 år) 47 barn	14 min 1 km
Borgen Skog barnehage (1-5 år) 48 barn	15 min 1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Borgen	9 min
Rema 1000 Borgen	10 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Rønningen skole	10 min
Kullebunn Boligsameie, Ballbin...	13 min
Actic Asker	14 min
EVO Asker Sentrum	19 min

«Veldig trivelig, levende.»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100



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

Tyder

Tilstandsrapport

Bygningsteknisk gjennomgang

Huldreveien 69, 1388 BORGEN

Oppdragsnr: 9722

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

OM OSS

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

Tyder

Peder Vilhelm Aubert
Uavhengig takstmann
pa@tyder.no
Org nr 999 282 938

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU — Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0 — Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 — Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 — Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 — Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

↓

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand	Boligen er nyoppusset og viser generelt sett lite eller ingen tegn til slitasje. Enkelte bygningsdeler av eldre dato.

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Balkongdør	Alder og slitasje. Utettheter.
TG 2	Vinduer	Alder og slitasje. Avvik i lukkemekanismen.
TG 2	Elektrisk anlegg	Manglende samsvarserklæring. Alder.

Kommentar	Det er ikke tildelt tilstandsgrad 3 i rapporten.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA - B: Innglasset balkong. Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
2. underetasje	66	2		11
Sum	**66**	**2**		**11**
Totalt bruksareal	**68**			

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
2. underetasje	Bad, entré, stue/kjøkken, soverom og omkledningsrom	Ekstern bod	

Primær- og sekundærareal

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Nivå	Bruksareal BRA	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
2. underetasje	66	66		Bad, entré, stue/kjøkken, soverom og omkledningsrom	

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår

1970

Kilde
Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i 2. underetasje med sydøstvendt balkong.

Utvendige bygningsdeler
Grunnmur i betong.
Yttervegger i betong-, stål- og trekonstruksjon.
Fasader med pusset og malte overflater, kledd med trepanel og forblendet med teglstein.
Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler
Etasjeskiller i betong.
Trapper i betong.
Dørcalling.

Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.

Tilhørende arealer

Lagring
Boligen disponerer en ekstern bod i 2. underetasje på ca. 2 m².

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2024/25	Rehabilitert badet. Nye vann- og avløpsrør (MA Bygg & VVS AS).	Håndverker	Fremvist
2024/25	Ny IKEA kjøkkeninnredning. Lagt laminat. Sparklet og malt vegg- og himlingsoverflater. Nye innvendige dører. Ny varmtvannsbereder.	Håndverker	Ikke fremvist

VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boligen ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Tilgjengelighet

Begrensninger
Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Lovlighet/brannteknisk

Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Entrédør — TG 1

Entrédør i brannklasse EI30 med 35 desibel lydmotstand.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Balkongdør — TG 2

Balkongdør med doble glass, av eldre dato.

Vurdering
Døren har slått seg noe og det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Kaldt trekk kan dermed oppstå.
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og slitasje. Eldre ytterdører har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer — TG 2

Vinduer med doble glass, av eldre dato.

Vurdering
Vinduene er harde å åpne/lukke, og har behov for justering. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og slitasje. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører — TG 1

Profilerte innvendige dører.

Etasjeskiller & horisontalmåling

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller — TG 1

Etasjeskiller i betong.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Nei. Totalt avvik i stuen er målt til 7 mm.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Gulv — TG 1

Laminat.

Vegger — TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

Himling — TG 1

Sparklet og malte plater i badet. Pusset og malte overflater for øvrig.
Himlingshøyde i stue/kjøkken er målt til 2,37 meter.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlige eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitær

TG 0 *

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør. Fordelerskap er lokalisert i badet. Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskapet. Automatisk vannstopper i kjøkken.
Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Synlig påkoblinger av felles røropplegg i leiligheten (ikke vurdert):
Ledningsnettet for vanntilførsel er tilkoblet eldre kobberrør, med inspeksjonsluke og stoppekran under fordelerskapet.
Avløpsrør i kjøkken er tilkoblet eldre avløpsrør i støpejern.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Ja, FDV dokumentasjon er fremvist.

Vurdering
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvann

TG 1 *

Varmtvannsbereder på 190 liter, kjøpt i 2024. Berederen er montert i badet. Fast tilkoblingspunkt for strøm.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Berederen er tilkoblet via fast tilkoblingspunkt. Det er ikke registrert synlige merker på tilkoblingspunktet.

* Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ventilasjon

TG 1 *

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Kullfilterventilator i kjøkken. Spalteventiler i vinduer. Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Ja, ventilasjonen er vurdert som tilfredsstillende basert på at boligen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, samt tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll.

Avtrekksventil i kjøkkenet er delvis skjult bak høyskap, TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

TG 1 *

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Metallplate på vegg over platetopp. Belysning under ventilator. Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2024/25.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Terrasse, balkong og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Terrasse/balkong

TG 1 *

Sydøstvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 11 m².
Betongdekke. Rekkverk i metall, med glass i felter. Rekkverkshøyden er målt til 1,05 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Nei.

Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier rehabilitert i 2024/25.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Ja, FDV dokumentasjon er fremvist.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei, badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

* Våtrom har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 0

Sluk i plast. Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 0

Dusj på gulv med skillevegg i herdet glass. Veggfestet klosett med innebygget sisterne. Servant. Opplegg for vaskemaskin.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 0

Benkeskap med profilert front. Speil med belysning over servant.

Elektrisk anlegg

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Elektrisk anlegg

TG 2

Sikringsskap i felles gang med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i bad.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Arbeid i forbindelse med bad og kjøkken, ny kurs til varmtvannsbereder, samt komplimentering med nye stikk, lamper og brytere fra 2024/25. Innmaten i sikringsskapet fremstår nyere. Anlegget for øvrig av ukjent/eldre dato.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Ja, det foreligger samsvarserklæring arbeid utført i 2024/25.
For øvrig foreligger ikke samsvarserklæring.

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?
Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring og alder på deler av anlegget, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

BEFARINGEN

Befaringsdato	4. feb. 2025
Selger/eier til stede	Hamza Ilyas
Takstingeniør til stede	Peder Vilhelm Aubert
Er selgers egenerklæring fremvist?	Nei

* Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen.

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Huldreveien 69, 1388 BORGEN
Kommune	3203 ASKER
Matrikkel	3203-6/728/0/16
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Selveier
Tomteareal	2276.5 m²
Hjemmelshaver	Jan Thomassen og 12 andre
Framfest	Hamza Ilyas og Ikra Sultan
Festerett	Asker Kommune

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Om rapporten
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene
Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene
Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger
Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer
Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selgers/kjøpers ansvar
Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nordvik Bygdøy Allé
Oppdragsnr.	13-0523/24
Selger 1 navn	Ikra Sultan
Selger 2 navn	Hamza Ilyas
Gateadresse	Huldreveien 69
Poststed	BORGEN
Postnr	1388

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 0
Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 13-0523/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Badet er totalrenovert i 2024/25 . Det er lagt ny membran, nytt sluk og nye avløpsrør til vask. Ny smart varmtvannsbereder er installert, samt nye fliser, varmekabler og spotter i tak. Badet har også ny innredning og opplegg for vaskemaskin.
Arbeid utført av: Ma Bygg & VVS AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Ny membran og sluk

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Alt vannrør er nytt samt deler av avløp.
Arbeid utført av: MA Bygg & VVS AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Kjøkken, bad, lamper, stikkontakter og brytere er installert av nevnte firma. Øvrige deler av anlegget er ikke endret av nåværende eier, og det finnes ingen dokumentasjon på dette. Det foreligger samværsærklæring på arbeidet som er foretatt av nåværende eier.
Arbeid utført av: Accept Elektro og Automasjon AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13-0523/24

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av fagfolk
Beskrivelse	I regi av samelet.
Arbeid utført av	Ukjent

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13-0523/24

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 13-0523/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ikra Sultan	11a3c5d31e462d4720fad2b3 3d66e2728304fb5a	07.02.2025 08:00:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hamza Ilyas	11a3c5d31e462d4720fad2b3 3d66e2728304fb5a	06.02.2025 14:40:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 13-0523/24

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

nets

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/André Rosensten
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: a.rosensten@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0523/24 . Vår ref.: 7989-1-016 Dato: 07.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Askerlia Boligsameie 7
Organisasjonsnr:	987426691
Seksjonseier:	Ilyas, Hamza
Medeier:	Sultan, Ikra
Leilighetsnummer:	016
Adresse:	Huldreveien 69, 1388 BORGEN
Seksjonsnummer:	16
Gnr.	6
Bnr.	728

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 81442122.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Askerlia Garasjesamvirke SA eier, drifter og administrerer utleie av de tre garasjeanleggene (www.askerlia.no) som må kontaktes ved spørsmål om garasje.
- Sameiet fester tomt av Asker Tomteselskap. Festekontrakt blir ikke levert av forretningsfører.
- Kommunen praktiserer ikke samtykke ved salg av leilighet.
- Det arbeides med vedlikehold av VVS.
- Det har blitt gjennomført en økning i felleskostnadene samt et nytt låneopptak for vedlikeholdsprosjektet.
- Sameiet har, 2. mai 2024, fått innvilget et nytt lån i OBOS-banken med en ramme på kr. 8 000 000. Ta kontakt med styret for informasjon om hva det skal brukes til.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207939803
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	18 773 589,00
Innfrielsesdato:	30.05.2051
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208037056
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	5 038 541,00
Innfrielsesdato:	30.08.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 230,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån avdrag	227,00	
Lån renter	91,00	
Felleskostnader	3 912,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	447,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 676,-
Annen formue:	4 159,-
Gjeld:	175 181,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207939803
Restsaldo:	130 966,89
Kapitalkostnader:	904,67

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208037056
Restsaldo:	35 147,19
Kapitalkostnader:	239,23

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 166 114,08,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Andreas Gullesen Mossige pr. e-post: andreas.gullesen.mossige@OBOS.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Stein Karlsen, e-post: askerlia7@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.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.
Styrets kontaktinfo: askerlia7@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

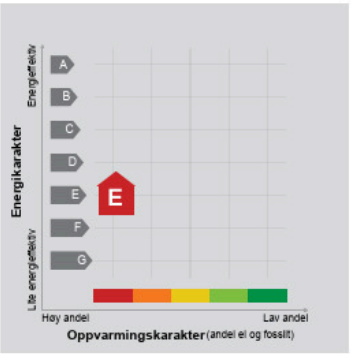
OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

ENERGIATTEST

Adresse	Huldrevelen 69
Postnummer	1388
Sted	BORGEN
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	6
Bruksnummer	728
Seksjonsnummer	16
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149843019
Bruksenhetsnummer	U0202
Merkenummer	Energiattest-2025-76844
Dato	07.02.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ MONICA LY TRAN



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1988
Bygningsmateriale:	
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Huldreveien 69	149843019	U0202	16	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1988

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	48 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	66 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	66 m²
Totalt BRA	66 m²
Oppvarmet luftvolum	158 m³
U-verdi for yttervegger	0,26 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,01 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	208,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,50 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	89 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,78
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	8.4.2020

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.013
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	88,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,1 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	156,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 474 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	189,00 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 963 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	189,00 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 474 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	12 474 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 474 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Askerlia Boligsameie 7

Organisasjonsnummer: 987426691
Møtet ble avholdt 6. juni kl. 17:00, Borgen skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 31
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Andreas Mossige er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Andreas Mossige foreslått. Protokollvitner blir foreslått og valgt på årsmøte.

✓ **Vedtatt. Styreleder, Stein Karlsen, ble foreslått og valgt som protokollvitne.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Sammenslåing av Askerlia Garasjesamvirke og Fellesrådet

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

Styret i Askerlia Boligsameie 1 støtter forslaget til sammenslåing. En sammenslåing vil være fordelaktig av flere årsaker, blant annet fordi organisasjonsmodellen garasjesamvirke er udatert og det vil være økonomisk hensiktsmessig og administrativt enklere å samle driften av Askerlia Garasjesamvirke SA og Askerlia Fellesråd i én sammenslutning.

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

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

Det fremmes med dette følgende forslag til vedtak:

«Askerlia Fellesråd overtar virksomheten tilknyttet Askerlia Garasjesamvirke SA. I den grad det er nødvendig med fullmakt fra Askerlia Boligsameie 7, gis styret i Askerlia Boligsameie 7 fullmakt til alle nødvendige tiltak i forbindelse med overføringen av Askerlia Garasjesamvirke til Askerlia Fellesråd,herunder forhandlinger om avtalen som skal inngås mellom Askerlia Fellesråd og Askerlia Garasjesamvirke SA.»

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

Styrets innstilling
Askerlia Boligsameie 7 kan pr. dato ikke komme med en innstilling, grunnet manglende grunnlag.

Forslag til vedtak:
Askerlia Fellesråd overtar virksomheten tilknyttet Askerlia Garasjesamvirke SA. I den grad det er nødvendig med fullmakt fra Askerlia Boligsameie 7, gis styret i Askerlia Boligsameie 7 fullmakt til alle nødvendige tiltak i forbindelse med overføringen av Askerlia Garasjesamvirke til Askerlia Fellesråd, herunder forhandlinger om avtalen som skal inngås mellom Askerlia Fellesråd og Askerlia Garasjesamvirke SA.

Vedtatt. Antall stemmer for: 20
✓ **Antall stemmer mot: 10**
Antall blanke stemmer: 1

Protokoll til årsmøte 2024 for Askerlia Boligsameie 7

Organisasjonsnummer: 987426691
Møtet ble avholdt 19. mars kl. 18:00, Borgenveien 120 - Under Coop Extra.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Andreas Mossige er valgt.
✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollvitner

Valg av en til å føre protokoll og to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:
Andreas Mossige er valgt som protokollfører. Thomas Fjeld Engebretsen og Ann Christin P. Skarheim er valgt som protokollvitner.
✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen og stemmeberettigede

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på samt godkjenne de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen og de stemmeberettigede godkjennes.
✓ **Vedtatt.**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Regnskap med årsmelding fra Askerlia Fellesråd er vedlagt sak 4 til orientering.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
✓ **Vedtatt.**

5. Endring av husordensreglene

Sameiets Husordensregler er et viktig verktøy for å sikre ivaretakelse av trivsel, orden og bomiljø. Styret har hatt en gjennomgang av gjeldende Husordensregler, og har sett behov for revisjon av disse for å sikre at reglene fortsatt er relevante, tydelige og i samsvar med sameiets behov og vedtekter.

Vedlagt til saken, følger forslag til reviderte husordensregler med tilhørende vedlegg til husordensreglene.

Vedlagt ligger også husordensregler med sporinger som viser hva som endres i husordensreglene.

Forslag til vedtak:
Vedlagte husordensregler vedtas.
✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 144 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 144 000 kroner.
✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Der det mangler kandidater, vil det måtte forslås via benkeforslag på årsmøte.

Dersom ingen melder sitt kandidatur, vil styre ha et ulovlig satt styre som vil medføre ekstraordinært årsmøte når kandidater er klare, samt forsinkelsesgebyr fra Brønnøysundregistrene på opptil kr 66 404 dersom det ikke blir en lovlig styresammensetning.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Stein Karlsen

Følgende stilte til valg:
Stein Karlsen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Petter Børkeeiet

Følgende stilte til valg:
Petter Børkeeiet

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Hristina Hristova Andersen

Følgende stilte til valg:
Hristina Hristova Andersen

Møteleder og protokollfører:
Andreas Mossige /s/

Protokollvitner:
Thomas Fjeld Engebretsen /s/
Ann Christin P. Skarheim /s/

Etter årsmøte har Askerlia Boligsameie 7 fått følgende styre:

Styreleder Stein Karlsen	(2024-2026)
Styremedlem Petter Børkeeiet	(2024-2026)
Styremedlem Ann-Christin Skarheim Foudi	(2023-2025)
Varamedlem Hristina Hristova Andersen	(2024-2025)

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 7989
Askerlia Boligsameie 7

Velkommen til årsmøte i Askerlia Boligsameie 7

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
6. juni 2024 kl. 17:00, Borgen skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Sammenslåing av Askerlia Garasjesamvirke og Fellesrådet

Med vennlig hilsen,
Styret i Askerlia Boligsameie 7

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Andreas Mossige foreslått. Protokollvitner blir foreslått og valgt på årsmøte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Sammenslåing av Askerlia Garasjesamvirke og Fellesrådet

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Styret i Askerlia Boligsameie 1 støtter forslaget til sammenslåing. En sammenslåing vil være fordelaktig av flere årsaker, blant annet fordi organisasjonsmodellen garasjesamvirke er udatert og det vil være økonomisk hensiktsmessig og administrativt enklere å samle driften av Askerlia Garasjesamvirke SA og Askerlia Fellesråd i én sammenslutning.

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

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

Det fremmes med dette følgende forslag til vedtak:

«Askerlia Fellesråd overtar virksomheten tilknyttet Askerlia Garasjesamvirke SA. I den grad det er nødvendig med fullmakt fra Askerlia Boligsameie 7, gis styret i Askerlia Boligsameie 7 fullmakt til alle nødvendige tiltak i forbindelse med overføringen av Askerlia Garasjesamvirke til Askerlia Fellesråd,herunder forhandlinger om avtalen som skal inngås mellom Askerlia Fellesråd og Askerlia Garasjesamvirke SA.»

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

Styrets innstilling

Askerlia Boligsameie 7 kan pr. dato ikke komme med en innstilling, grunnet manglende grunnlag.

Forslag til vedtak

Askerlia Fellesråd overtar virksomheten tilknyttet Askerlia Garasjesamvirke SA. I den grad det er nødvendig med fullmakt fra Askerlia Boligsameie 7, gis styret i Askerlia Boligsameie 7 fullmakt til alle nødvendige tiltak i forbindelse med overføringen av Askerlia Garasjesamvirke til Askerlia Fellesråd, herunder forhandlinger om avtalen som skal inngås mellom Askerlia Fellesråd og Askerlia Garasjesamvirke SA.

Vedlegg

1. Infoskriv fra styret i garasjesamvirke.pdf
2. Notat - Brækhus Advokatfirma.pdf
3. Eksisterende vedtekter - Askerlia Garasjesamvirke.pdf
4. Forslag til nye vedtekter - Askerlia Garasjesamvirke.pdf
5. Vedtekter Askerlia Fellesråd.pdf

Informasjonsskriv vedrørende overførsel av garasjelaget til fellesrådet

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

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

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

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

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

BRÆKHUS

NOTAT

Til:	Askerlia Fellesråd, v/styret		
Fra:	Brækhus Advokatfirma DA		
Dato:	30/05/2024	**Sak nr.:**	107070-102

Emne: **OMORGANSIERING AV ASKERLIA GARASJESAMVIRKE**

1 Innledning

Brækhus Advokatfirma AS er engasjert av Askerlia Fellesråd v/styret (org.nr. 997385098) («Fellesrådet») for å bistå i prosessen tilknyttet omorganiseringen av garasjesamvirket, Askerlia Garasjesamvirke (org.nr. 944 798 161) («garasjesamvirket»).

Styrene i henholdsvis garasjesamvirket og fellesrådet har tidligere foreslått å avvikle garasjesamvirket og fusjonere det med fellesrådet. I notat av 5. mai 2023 har vi redegjort for de mulige omstruktureringene som kan gjennomføres.

Spørsmålet som nå er forelagt Brækhus, er hvilke fordeler Askerlia Sameie 1-12, og spesielt Askerlia Fellesråd, vil oppnå ved at fellesrådet overtar garasjehusene og driften av garasjesamvirket.

Nedenfor følger et kortfattet notat.

2 Konklusjon

Formålet med avviklingen av garasjesamvirket er å få overført driften av garasjehusene til Askerlia Fellesråd. Det er forretningsmessig mer hensiktsmessig å samle selskapenes virksomhet til et selskap. Nedenfor gjennomgås flere av fordelene punktvis.

3 Kort om det rettslige grunnlaget

Styret ønsket opprinnelig å fusjonere selskapene, men siden det overdragende selskapet er et samvirkeforetak (garasjesamvirket), er den eneste muligheten for å overføre driften til fellesrådet, som er en forening, gjennom oppløsning i henhold til samvirkeloven § 127.

Oppløsningen må gjøres ved vedtak på garasjesamvirkets årsmøte. Forslaget krever et flertall som for vedtektsendring, dvs. 2/3-dels flertall. Vi har i tidligere korrespondanse gjennomgått stegene i

BRÆKHUS ADVOKATFIRMA DA WWW.BRAEKHUS.NO
Roald Amundsens gt. 6, Postboks 1369 Vika, NO-0114 Oslo, Norge t: +47 23 23 90 90 e: post@braekhus.no
Org. nr: 980 515 877 MVA Driftskonto nr. 6074.06.67273. Klientkonto nr. 6024.06.04348

BRÆKHUS

oppløsningen til garasjesamvirket. En oppløsing og overføring som beskrevet her, istedenfor fusjon, har ingen økonomiske konsekvenser, men er kun en annen prosess for å komme til samme ønsket resultat – sammenslåing av Fellesrådet og garasjesamvirket.

Samtidig med oppløsningen vil det utarbeides en avtale mellom medlemmene i Askerlia Garasjesamvirke SA og Askerlia Fellesråd. Avtalen vil fastslå at nettoformuen i garasjesamvirket skal innskytes til fellesrådet.

4 Fordeler og evt. ulemper ved sammenslåingen

Økt effektivitet og forenklet drift
Ved å kombinere ressursene og administrasjonen til både garasjesamvirket og fellesrådet, vil dobbeltarbeid reduseres. Administrative oppgaver som regnskapsføring, medlemsregistrering og fakturering kan konsentreres. På denne måten utnyttes tilgjengelige ressurser i hele Askerlia på en bedre og mer effektiv måte. Forenkling av drift vil også medføre en kostnadsbesparelse for Askerlia totalt sett. Kombinering av økonomiske ressurser fra garasjelaget og fellesrådet kan gi en mer fleksibel og effektiv bruk av midler til nødvendige prosjekter og investeringer

Det er også verdt å nevne at dagens organisasjonsform for garasjesamvirket er utdatert, og således er endret organisering av garasjeplassene noe styret i garasjesamvirket uansett burde ha vurdert

At alle beboerne i tillegg skal forholde seg til en organisasjon, og ikke to ulike organisasjoner ifbm. forvaltning alle fellesareal i Askerlia, er mer oversiktlig og fremstår som en ryddigere organisering.

Stordriftsfordeler
Ved å slå sammen garasjelaget med fellesrådet, kan det oppnås bedre innkjøpsavtaler for vedlikeholdsavtaler, tjenester, og forsikringer på grunn av økt kjøpekraft.

Stordriftsfordeler kan gi økonomiske besparelser, for eksempel gjennom bedre innkjøpsavtaler og lavere administrative kostnader. Dette kan frigjøre midler til andre viktige formål og aktiviteter.

Styrket kompetanse og ekspertise
Erfaring viser at det i større enheter oppnås bedre kompetanse i styrene, også i eierseksjonssameier og andre boligselskap og tilhørende selskaper som har som formål å tjene boligselskapene.

Økt representativitet
En større, sammenslått organisasjon kan også ha sterkere påvirkningskraft og legitimitet i møte med myndigheter, og andre interessenter. Dette kan gjøre det lettere å fremme saker og oppnå støtte dersom det skulle bli nødvendig.

Bedre kommunikasjon og samarbeid

BRÆKHUS

En felles struktur kan forbedre kommunikasjonen mellom ulike deler av organisasjonen, da spesielt mellom sameiene Askerlia 1-12, internt. Det vil bli enklere å fremme samarbeid på tvers av fellesrådet og sameie(ene), fremfor å ha tre ulike enheter.

Hensiktsmessig ved senere utvikling av garasjehusene
Per nå går eiendomsgrensene til garasjehusene i vegglivene til garasjehusene. Det er garasjesamvirket som har full råderett over garasjebygningene, og Fellesrådet har råderett over eiendommene som er omringer garasjehusene. For det tilfellet at det er behov for å flytte garasjehusene ved en senere utvikling av garasjehusene, så vil en sammenslåing medføre at Fellesrådet/sameiene har fleksibilitet til å flytte garasjehusene/organisere parkeringen slik det er mest hensiktsmessig. For eksempel ved å øke kapasiteten senere.

Fellesrådets vedlikeholdsansvar for garasjebygningene
Det vil medføre en større byrde for Fellesrådet å overta det økonomiske ansvaret for vedlikehold av garasjehusene. Det legges imidlertid til grunn, at det må være de seksjonseierne som har rett til garasjeplass som betaler for vedlikehold gjennom parkeringsleien.

V E D T E K T E R

FOR

ASKERLIA GARASJESAMVIRKE

1388 BORGEN

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 29. november 2012

§ 1
Selskapsform - Formål

Askerlia Garasjesamvirke er et samvirkelag (SA) som har til formål å forestå utleie, drift og vedlikehold av garasjeanleggene i Askerlia.

Garasjesamvirket har sitt forretningskontor i Bærum kommune.

§ 2
Medlemskap

Bare sameiere i Askerlia sameie 1-12 kan være medlemmer i garasjesamvirket. Det enkelte medlemskap gir rett til én garasjeplass. Har et samvirkemedlem eller dennes husstand flere biler, kan han/hun leie ekstra plass av Askerlia Garasjesamvirke.

Medlemmer hefter ikke personlig for samvirkets forpliktelser.

§ 3
Innskudd

Medlemmet betaler et innskudd på kr. 5.000,- som ikke forrentes eller avdras. Innskuddet tilbakebetales ved utmelding.

Innskuddet tjener til sikkerhet for leie med tillegg om mulig ansvar etter leieavtalen. Ønsker Askerlia Garasjesamvirke å motregne sitt krav mot innskuddet, kan det gjøre dette uten påtegning på obligasjonen om dette.

Hvert medlem får en partialobligasjon på kr. 5.000,-. Denne utleveres mot interims-kvitteringen. Medlemskapet i garasjesamvirket kan ikke overdras til andre enn husstandsmedlemmer.

Til sikkerhet for samtlige innskudd utsteder Askerlia Garasjesamvirke en pantobligasjon på summen med pant i garasjeanleggene.

Fellesobligasjonen oppbevares av forretningsfører.

§ 4
Generalforsamlingen

Samvirkets øverste myndighet er generalforsamlingen. Generalforsamlingen består av samvirkets medlemmer. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Styrets årsberetning
2. Revidert regnskap
3. Spørsmål om ansvarsfrihet for styret
4. Budsjett
5. Valg av styre og valgkomité
6. Innkomne forslag, som er fremmet innen 3 uker før generalforsamlingen avholdes.

Årsoverskuddet kan benyttes til etterbetaling, avsetting til etterbetalingsfond, avsettes til medlemskapitalkonti eller til forrenting av andelsinnskudd og medlemskapitalkonti, jfr. samvirkelova § 26 flg.

Ekstraordinær generalforsamling holdes innen én måned etter at styret har vedtatt det eller at 10 % av medlemmene har reist krav om det. På ekstraordinær generalforsamling skal bare de saker behandles som er nevnt i innkallingen. På generalforsamlingen har hvert medlem én stemme.

Kun medlemmer i garasjesamvirket og medlemmer av styret kan møte på generalforsamlingen, personlig eller ved fullmektig. Medlemmers ektefelle eller samboer har rett til å være til stede og til å uttale seg, men bare den ene har stemmerett.

§ 5
Styret

Styret består av formann, 3 styremedlemmer, samt 2 varamedlemmer. Formannen velges ved særskilt valg for 1 år av gangen. Funksjonstiden for styremedlemmene er 2 år, likevel slik at ett av styremedlemmene etter loddtrekning trer ut av styret etter første driftsår. Varamedlemmene velges for 1 år. Styre- og varamedlemmer kan gjenvelges. Styret velger selv hvem som skal være nestformann og sekretær.

Styret i samvirket har ansvaret for den daglige drift, og representerer garasjesamvirket utad innen de rammer vedtektene og generalforsamlingen fastsetter.

Samvirket har ingen daglig leder.

§ 6
Utleie av garasjeplasser/parkeringsplasser

Beboere i Askerlia sameie 1-12, som ikke er medlemmer i garasjesamvirket, kan leie garasjeplass/parkeringsplass av Askerlia Garasjesamvirke på nærmere bestemte vilkår. Leieforholdet skal baseres på skriftlig kontrakt.

Styret fastsetter en månedlig leie til dekning av samvirkets utgifter. Månedsleiens størrelse vil variere med de ulike kontraktsforhold. Leien skal godkjennes av generalforsamlingen.

All overdragelse av garasjeplasser/parkeringsplasser skal gå gjennom styret i garasjesamvirket.

Styret kan etter søknad godkjenne bytte av garasjeplass/oppstillingsplass.

§ 7
Borttauing

Borttauing kan bare skje ved brudd på bestemmelsene som følger her. Bestemmelsene skal være tydelig skiltet ved innkjøringen til garasjeanlegget.

Følgende bestemmelser gjelder:
1. Parkering i garasjen håndheves av privatrettslige regler.
2. Selv om det er ledig, er det ikke tillatt å parkere på andre plasser enn den som er tildelt.
3. Kjøretøyet skal fjernes umiddelbart etter at retten til plassen opphører.
4. Overtredelse medfører borttauing for eiers regning og risiko.
5. Ved å parkere kjøretøyet/bilen i garasjen har fører akseptert disse vilkårene.

§ 8
Forpliktelser

1. Det enkelte medlem er ansvarlig for at den tildelte garasjeplassen holdes ved like og i god orden.

2. Det enkelte medlem plikter å følge de ordensregler som til enhver tid gjelder for garasjehusene, og er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på vedtektene.

3. Medlemmene forplikter seg til å benytte bare den tildelte garasjeplass og ikke andre plasser.

4. Medlemmer som har mer enn én bil, kan leie ekstra plasser.

§ 9
Mislighold

Et medlem kan ved skriftlig pålegg stenges ute fra garasjesamvirket, når medlemmet vesentlig har misholdt sine forpliktelser, eller når tungtveiende grunner ellers tilsier utestenging.

Styret gjør vedtak om utestenging. Den som er stengt ute, kan kreve at styret legger vedtaket fram for årsmøtet. Kravet må være framsatt innen en måned etter at medlemmet mottok skriftlig melding med opplysing om utestengingen og om fristen for å kreve vedtaket lagt fram for årsmøtet.

Blir leien eller andre krav ikke betalt innen 14 - fjorten - dager etter at skriftlig påkrav har funnet sted, på eller etter forfallsdag, eller fraflytter ikke samvirkemedlemmet garasjen når leietiden er ute eller leieforholdet av andre grunner er opphørt, vedtar medlemmet utkastelse uten søksmål etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd, bokstav a.

Flytter medlemmet etter utkastelse eller krav fra Askerlia sameier 1-12 p.g.a. vesentlig mislighold, plikter han å betale skyldig leie m.v. og de omkostninger som utkastelse, søksmål og ryddiggjøring av garasjen medfører.

§ 10
Endring av vedtektene

Disse vedtektene kan endres på generalforsamling med 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

§ 11
Oppløsning

Vedtak om å løse opp samvirkeforetaket gjøres på generalforsamling med to tredjedels flertall. Ved oppløsning skal nettoformuen fordeles mellom medlemmene.

§ 12
Samvirkelova

For så vidt ikke annet er bestemt i disse vedtektene, gjelder lov av 29. juni 2007 nr. 81 om samvirkeforetak (samvirkelova).

V E D T E K T E R

FOR

ASKERLIA GARASJESAMVIRKE

1388 BORGEN

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 29. november 2012

§ 1
Selskapsform - Formål

Askerlia Garasjesamvirke er et samvirkelag (SA) som har til formål å forestå utleie, drift og vedlikehold av garasjeanleggene i Askerlia.

Garasjesamvirket har sitt forretningskontor i Bærum kommune.

§ 2
Medlemskap

Bare sameiere i Askerlia sameie 1-12 kan være medlemmer i garasjesamvirket. Det enkelte medlemskap gir rett til én garasjeplass. Har et samvirkemedlem eller dennes husstand flere biler, kan han/hun leie ekstra plass av Askerlia Garasjesamvirke.

Medlemmer hefter ikke personlig for samvirkets forpliktelser.

§ 3
Innskudd

Medlemmet betaler et innskudd på kr. 5.000,- som ikke forrentes eller avdras. Innskuddet tilbakebetales ved utmelding.

Innskuddet tjener til sikkerhet for leie med tillegg om mulig ansvar etter leieavtalen. Ønsker Askerlia Garasjesamvirke å motregne sitt krav mot innskuddet, kan det gjøre dette uten påtegning på obligasjonen om dette.

Hvert medlem får en partialobligasjon på kr. 5.000,-. Denne utleveres mot interims-kvitteringen. Medlemskapet i garasjesamvirket kan ikke overdras til andre enn husstandsmedlemmer.

Til sikkerhet for samtlige innskudd utsteder Askerlia Garasjesamvirke en pantobligasjon på summen med pant i garasjeanleggene.

Fellesobligasjonen oppbevares av forretningsfører.

§ 4
Generalforsamlingen

Samvirkets øverste myndighet er generalforsamlingen. Generalforsamlingen består av samvirkets medlemmer. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Styrets årsberetning
2. Revidert regnskap
3. Spørsmål om ansvarsfrihet for styret
4. Budsjett
5. Valg av styre og valgkomité
6. Innkomne forslag, som er fremmet innen 3 uker før generalforsamlingen avholdes.

Årsoverskuddet kan benyttes til etterbetaling, avsetting til etterbetalingsfond, avsettes til medlemskapitalkonti eller til forrenting av andelsinnskudd og medlemskapitalkonti, jfr. samvirkelova § 26 flg.

Ekstraordinær generalforsamling holdes innen én måned etter at styret har vedtatt det eller at 10 % av medlemmene har reist krav om det. På ekstraordinær generalforsamling skal bare de saker behandles som er nevnt i innkallingen. På generalforsamlingen har hvert medlem én stemme.

Kun medlemmer i garasjesamvirket og medlemmer av styret kan møte på generalforsamlingen, personlig eller ved fullmektig. Medlemmers ektefelle eller samboer har rett til å være til stede og til å uttale seg, men bare den ene har stemmerett.

§ 5
Styret

Styret består av formann, 3 styremedlemmer, samt 2 varamedlemmer. Formannen velges ved særskilt valg for 1 år av gangen. Funksjonstiden for styremedlemmene er 2 år, likevel slik at ett av styremedlemmene etter loddtrekning trer ut av styret etter første driftsår. Varamedlemmene velges for 1 år. Styre- og varamedlemmer kan gjenvelges. Styret velger selv hvem som skal være nestformann og sekretær.

Styret i samvirket har ansvaret for den daglige drift, og representerer garasjesamvirket utad innen de rammer vedtektene og generalforsamlingen fastsetter.

Samvirket har ingen daglig leder.

§ 6
Utleie av garasjeplasser/parkeringsplasser

Beboere i Askerlia sameie 1-12, som ikke er medlemmer i garasjesamvirket, kan leie garasjeplass/parkeringsplass av Askerlia Garasjesamvirke på nærmere bestemte vilkår. Leieforholdet skal baseres på skriftlig kontrakt.

Styret fastsetter en månedlig leie til dekning av samvirkets utgifter. Månedsleiens størrelse vil variere med de ulike kontraktsforhold. Leien skal godkjennes av generalforsamlingen.

All overdragelse av garasjeplasser/parkeringsplasser skal gå gjennom styret i garasjesamvirket.

Styret kan etter søknad godkjenne bytte av garasjeplass/oppstillingsplass.

§ 7
Borttauing

Borttauing kan bare skje ved brudd på bestemmelsene som følger her. Bestemmelsene skal være tydelig skiltet ved innkjøringen til garasjeanlegget.

Følgende bestemmelser gjelder:
1. Parkering i garasjen håndheves av privatrettslige regler.
2. Selv om det er ledig, er det ikke tillatt å parkere på andre plasser enn den som er tildelt.
3. Kjøretøyet skal fjernes umiddelbart etter at retten til plassen opphører.
4. Overtredelse medfører borttauing for eiers regning og risiko.
5. Ved å parkere kjøretøyet/bilen i garasjen har fører akseptert disse vilkårene.

§ 8
Forpliktelser

1. Det enkelte medlem er ansvarlig for at den tildelte garasjeplassen holdes ved like og i god orden.

2. Det enkelte medlem plikter å følge de ordensregler som til enhver tid gjelder for garasjehusene, og er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på vedtektene.

3. Medlemmene forplikter seg til å benytte bare den tildelte garasjeplass og ikke andre plasser.

4. Medlemmer som har mer enn én bil, kan leie ekstra plasser.

§ 9
Mislighold

Et medlem kan ved skriftlig pålegg stenges ute fra garasjesamvirket, når medlemmet vesentlig har misholdt sine forpliktelser, eller når tungtveiende grunner ellers tilsier utestenging.

Styret gjør vedtak om utestenging. Den som er stengt ute, kan kreve at styret legger vedtaket fram for årsmøtet. Kravet må være framsatt innen en måned etter at medlemmet mottok skriftlig melding med opplysing om utestengingen og om fristen for å kreve vedtaket lagt fram for årsmøtet.

Blir leien eller andre krav ikke betalt innen 14 - fjorten - dager etter at skriftlig påkrav har funnet sted, på eller etter forfallsdag, eller fraflytter ikke samvirkemedlemmet garasjen når leietiden er ute eller leieforholdet av andre grunner er opphørt, vedtar medlemmet utkastelse uten søksmål etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd, bokstav a.

Flytter medlemmet etter utkastelse eller krav fra Askerlia sameier 1-12 p.g.a. vesentlig mislighold, plikter han å betale skyldig leie m.v. og de omkostninger som utkastelse, søksmål og ryddiggjøring av garasjen medfører.

§ 10
Endring av vedtektene

Disse vedtektene kan endres på generalforsamling med 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

§ 11
Oppløsning

Vedtak om å løse opp samvirkeforetaket gjøres på generalforsamling med to tredjedels flertall. Ved oppløsning skal nettoformuen fordeles mellom medlemmene.

§ 12
Samvirkelova

For så vidt ikke annet er bestemt i disse vedtektene, gjelder lov av 29. juni 2007 nr. 81 om samvirkeforetak (samvirkelova).

V E D T E K T E R

FOR

ASKERLIA GARASJESAMVIRKE

1388 BORGEN

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling (dato)

§ 1
Selskapsform - Formål

Askerlia Garasjesamvirke er et samvirkelag (SA) som har til formål å forestå utleie, drift og vedlikehold av garasjeanleggene i Askerlia.

Garasjesamvirket har sitt forretningskontor i Bærum kommune.

§ 2
Medlemskap

Bare sameiere i Askerlia sameie 1-12 kan være medlemmer i garasjesamvirket. Det enkelte medlemskap gir rett til én garasjeplass. Har et samvirkemedlem eller dennes husstand flere biler, kan han/hun leie ekstra plass av Askerlia Garasjesamvirke.

Medlemmer hefter ikke personlig for samvirkets forpliktelser.

§ 3
Innskudd

Medlemmet betaler et innskudd på kr. 5.000, - som ikke forrentes eller avdras. Innskuddet tilbakebetales ved utmelding.

Innskuddet tjener til sikkerhet for leie med tillegg om mulig ansvar etter leieavtalen. Ønsker Askerlia Garasjesamvirke å motregne sitt krav mot innskuddet, kan det gjøre dette uten påtegning på obligasjonen om dette.

Hvert medlem får en partialobligasjon på kr. 5.000, -. Denne utleveres mot interims-kvitteringen. Medlemskapet i garasjesamvirket kan ikke overdras til andre enn husstandsmedlemmer.

Til sikkerhet for samtlige innskudd utsteder Askerlia Garasjesamvirke en pantobligasjon på summen med pant i garasjeanleggene.

Fellesobligasjonen oppbevares av forretningsfører.

§ 4
Generalforsamlingen

Samvirkets øverste myndighet er generalforsamlingen. Generalforsamlingen består av samvirkets medlemmer. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Styrets årsberetning
2. Revidert regnskap
3. Spørsmål om ansvarsfrihet for styret
4. Budsjett
5. Valg av styre og valgkomité
6. Innkomne forslag, som er fremmet innen 3 uker for generalforsamlingen avholdes.

Årsoverskuddet kan benyttes til etterbetaling, avsetting til etterbetalingsfond, avsettes til medlemskapitalkonti eller til forrentning av andelsinnskudd og medlemskapitalkonti, jfr. samvirkelova § 26 flg.

Ekstraordinær generalforsamling holdes innen én måned etter at styret har vedtatt det eller at 10 % av medlemmene har reist krav om det. På ekstraordinær generalforsamling skal bare de saker behandles som er nevnt i innkallingen. På generalforsamlingen har hvert medlem én stemme.

Kun medlemmer i garasjesamvirket og medlemmer av styret kan møte på generalforsamlingen, personlig eller ved fullmektig. Medlemmers ektefelle eller samboer har rett til å være til stede og til å uttale seg, men bare den ene har stemmerett.

§ 5
Styret

Styret består av formann, 3 styremedlemmer, samt 2 varamedlemmer. Formannen velges ved særskilt valg for 1 år av gangen. Funksjonstiden for styremedlemmene er 2 år, likevel slik at ett av styremedlemmene etter loddtrekning trer ut av styret etter første driftsår. Varamedlemmene velges for 1 år. Styre- og varamedlemmer kan gjenvelges. Styret velger selv hvem som skal være nestformann og sekretær.

Styret i samvirket har ansvaret for den daglige drift, og representerer garasjesamvirket utad innen de rammer vedtektene og generalforsamlingen fastsetter.

Samvirket har ingen daglig leder.

§ 6
Utleie av garasjeplasser/parkeringsplasser

Beboere i Askerlia sameie 1-12, som ikke er medlemmer i garasjesamvirket, kan leie garasjeplass/parkeringsplass av Askerlia Garasjesamvirke på nærmere bestemte vilkår. Leieforholdet skal baseres på skriftlig kontrakt.

Styret fastsetter en månedlig leie til dekning av samvirkets utgifter. Månedsleiens størrelse vil variere med de ulike kontraktsforhold. Leien skal godkjennes av generalforsamlingen.

All overdragelse av garasjeplasser/parkeringsplasser skal gå gjennom styret i garasjesamvirket.

Styret kan etter søknad godkjenne bytte av garasjeplass/oppstillingsplass.

§ 7
Borttauing

Borttauing kan bare skje ved brudd på bestemmelsene som følger her. Bestemmelsene skal være tydelig skiltet ved innkjøringen til garasjeanlegget.

Følgende bestemmelser gjelder:
1. Parkering i garasjen håndheves av privatrettslige regler.
2. Selv om det er ledig, er det ikke tillatt å parkere på andre plasser enn den som er tildelt.
3. Kjøretøyet skal fjernes umiddelbart etter at retten til plassen opphører.
4. Overtredelse medfører borttauing for eiers regning og risiko.
5. Ved å parkere kjøretøyet/bilen i garasjen har fører akseptert disse vilkårene.

§ 8
Forpliktelser

1. Det enkelte medlem er ansvarlig for at den tildelte garasjeplassen holdes ved like og i god orden.

2. Det enkelte medlem plikter å følge de ordensregler som til enhver tid gjelder for garasjehusene, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på vedtektene.

3. Medlemmene forplikter seg til å benytte bare den tildelte garasjeplass og ikke andre plasser.

4. Medlemmer som har mer enn én bil, kan leie ekstra plasser.

§ 9
Mislighold

Et medlem kan ved skriftlig pålegg stenges ute fra garasjesamvirket, når medlemmet vesentlig har misholdt sine forpliktelser, eller når tungtveiende grunner ellers tilsier utestenging.

Styret gjør vedtak om utestenging. Den som er stengt ute, kan kreve at styret legger vedtaket fram for årsmøtet. Kravet må være framsatt innen en måned etter at medlemmet mottok skriftlig melding med opplysning om utestengingen og om fristen for å kreve vedtaket lagt fram for årsmøtet.

Blir leien eller andre krav ikke betalt innen 14 - fjorten - dager etter at skriftlig påkrav har funnet sted, på eller etter forfallsdag, eller fraflytter ikke samvirkemedlemmet garasjen når leietiden er ute eller leieforholdet av andre grunner er opphørt, vedtar medlemmet utkastelse uten søksmål etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd, bokstav a.

Flytter medlemmet etter utkastelse eller krav fra Askerlia sameier 1-12 p.g.a. vesentlig mislighold, plikter han å betale skyldig leie m.v. og de omkostninger som utkastelse, søksmål og ryddiggjøring av garasjen medfører.

§ 10
Endring av vedtektene

Disse vedtektene kan endres på generalforsamling med 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

§ 11
Oppløsning

Vedtak om å løse opp samvirkeforetaket gjøres på generalforsamling med to tredjedels flertall. Ved oppløsning skal nettoformuen overføres til Askerlia Fellesråd.

§ 12
Samvirkelova

For så vidt ikke annet er bestemt i disse vedtektene, gjelder lov av 29. juni 2007 nr. 81 om samvirkeforetak (samvirkelova).

VEDTEKTER

for

ASKERLIA FELLESRÅD

§ 1. Innledning
Askerlia Fellesråd er en fellesorganisasjon for de 12 boligsameiene i Askerlia.

§ 2. Formål
Forvaltning av fellesrådet til festet gnr. 6, bnr. 272, 274, 373, 374, 387 og 388 i Asker.

Fellesrådets oppgaver er:

2.a.1 Forvaltning, drift og vedlikehold av fellesarealene – herunder det som berører boligsameiene i fellesskap. Nærmere bestemt utearealer, parkeringsplasser m/parkeringsbestemmelser og vei- og bomsystemer, lekearealer og deres lekeutstyr, felling av større trær, samt nødvendig drenering av fellesarealene.
Fellesrådet har også ansvaret for snørydding og nødvendig strøing av ovennevnte arealer.
Det enkelte sameiet har selv ansvaret – og bærer kostnadene – hvis det ønsker å anlegge egen grillplass, ekstra jord og beplantning etc.

2.a.2 Det enkelte sameie har selv ansvaret for egne stikkledninger frem til kommunale vann- og kloakkledninger.

2.a.3 Det er hvert enkelt sameie som er andelseier i Borgen antennelag.

2.a.4 Fellesrådet forvalter vaktmestertjenesten for alle 12 boligsameiene i samsvar med pkt. 1, samt ansvaret for egnede og godkjente vaktmesterlokaler.
Utarbeidelse av arbeidsinstruks til vaktmester.
Utarbeidelse og iverksettelse av HMS-systemer for vaktmestere.

2.a.5 Barne- og ungdomskomiteen har ansvar for bl.a. leke- og fotballplasser.

2.b. I prosjekter hvor det kan vise seg å være økonomisk fordelaktig, kan flere eller samtlige gå sammen om fellesprosjekter. Dette kan f.eks. være omtekking av tak, avtaler om håndverkstjenester osv. I denne type fellesprosjekter bestemmer det enkelte sameiet selv om det vil delta. Egne samarbeidsprosjekt dannes i slike tilfeller.

Dersom et prosjekt ikke må gjennomføres på samme tid for alle sameier, men hvor valg av materialer osv. må være sammenfallende, må alle sameier rette seg etter det som blir godkjent av plan- og bygningsetaten.

Dersom et sameie ikke ønsker å delta i et prosjekt av denne typen, kan det selv velge om det vil være med på grunnlagsinvesteringene, eller kjøpe seg inn i prosjektet på gjennomføringstidspunktet.

I de tilfeller hvor det må foretas en avstemming om farge/utforelse/materialvalg, har de sameier som velger å ta del i felleskostnadene, rett til å være med på de valg som skal foretas. Sameier som velger ikke å delta, kan ikke stille krav om å være med på nevnte avstemming.

Når det gjelder kostnadsfordeling, skal sameiebrøken normalt legges til grunn, men der hvor prosjektene naturlig kan deles i antall, skal prosjektkostnaden deles i 12 like deler.

§ 3. Driftsutgifter og budsjett
Fellesrådet betaler festeavgift samt alle utgifter til drift og vedlikehold av festearealet. Videre betaler fellesrådet alle kostnader i forbindelse med vaktmestertjenesten og andre fellestiltak som inngår i fellesrådets formål.

Til dekning av fellesrådets kostnader betaler hvert av de 12 boligsameiene forskuddsvis hver måned en driftsdel.

Den innbyrdes fordeling av driftsutgiftene fastsettes ut i fra den totale sameiebrøk for de 12 boligsameiene.

Driftsandelens størrelse bestemmes på grunnlag av fellesrådets driftsbudsjett.
Driftsbudsjettet skal være fastsatt hvert år, senest den 15. desember.
Så snart driftsbudsjettet er fastsatt, skal ett eksemplar oversendes hvert av de 12 sameiene.

§ 4. Årsoppgjør
Ved regnskapsårets avslutning skal fellesrådet avgi årsoppgjør etter regnskapslovens regler. Årsoppgjøret skal foreligge senest den 28. februar. Så snart årsoppgjøret er fastsatt, skal ett eksemplar oversendes hvert av de 12 sameiene sammen med revisjonsberetning avgitt av autorisert revisor.

§ 5. Rådsmøter
Fellesrådet består av styrelederne i de 12 boligsameiene. I styreleders fravær, bor det enkelte sameie la seg representere av et annet styremedlem. I rådsmøtene har hver representant for de 12 sameiene en stemme.

Alle beslutninger innenfor fellesrådets formål, jfr. § 2 fattes av og på rådsmøtet.

Rådsmøtet kan treffe vedtak når minst 8 medlemmer er til stede og 7 stemmer for vedtaket.

Så snart alle 12 boligsameiene har avholdt sine ordinære sine ordinære sameiemøter, avholdes et konstituerende rådsmøte, hvor det velges rådsleder, nestleder, sekretær, vaktmesterkontakt og arbeidsgrupper.

Rådslederen innkaller skriftlig til rådsmøte med minst 5 dagers varsel. Sammen med innkallelsen følger saksliste.

Rådsmøtet kan ikke fatte vedtak i andre saker enne de som er nevnt i sakslisten. Ønsker en av representantene en sak behandlet på rådsmøte, må dette meddeles rådsleder, som i så fall plikter å sette saken på sakslisten til neste rådsmøte.

I fellesanliggender representerer styret sameierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. Eierseksjonsloven § 43.

§ 6. Revisor
Fellesrådet skal ha autorisert revisor.
Revisor oppnevnes på rådsmøte.

§ 7. Vedtektsendringer
Endringer i vedtektene kan besluttes av rådsmøtet med minst 2/3 flertall av alle 12 representantene.

§ 8. Oppløsning
Fellesrådet kan ikke oppløses uten samtykke fra alle 12 boligsameier.

Fellesrådet kan heller ikke oppløses uten samtykke fra Asker kommune.

Endret: Desember 2006
Mai 2013

Blokk 1 _____ Blokk 2 _____

Blokk 3 _____ Blokk 4 _____

Blokk 5 _____ Blokk 6 _____

Blokk 7 _____ Blokk 8 _____

Blokk 9 _____ Blokk 10 _____

Blokk 11 _____ Blokk 12 _____

TILLEGG TIL VEDTEKTENE FOR HVERT ENKELT BOLIGSAMEIE

Sameiet er forpliktet til å være medlem av Askerlia Fellesråd.

Askerlia Fellesråd er en fellesorganisasjon for boligsameiene Askerlia 1 -12.

Fellesrådet representeres av styrelederne i de 12 boligsameiene.

Til dekning av fellesrådets kostnader betaler sameiet forskuddsvis hver måned en driftsandel til fellesrådet.

Driftsandelen fastsettes ut i fra fellesrådets budsjett og fordeles ut i fra den totale sameiebrøk for de 12 boligsameiene.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.06.24
Selskapsnummer: 7989 **Selskapsnavn:** Askerlia Boligsameie 7

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

SAMEIEVEDTEKTER
FOR
ASKERLIA BOLIGSAMEIE 7

Vedtatt på konstit. årsmøte 29. august 1988,
endret på ekstraordinært årsmøte 14. november 1996,
ordinært årsmøte 25. mars 1998,
ordinært årsmøte 19. april 2004,
ordinært årsmøte 14. mars 2005,
ordinært årsmøte 14. mars 2007,
ordinært årsmøte 3. mars 2015,
ordinært årsmøte 27. februar 2018.
Sist endret på ordinært årsmøte 28. mars 2023.

§ 1 Generelt

Sameiets navn er "Askerlia Boligsameie 7".

Sameiet består av 108 seksjoner av eiendommen gnr. 6 bnr. 728 i Asker i henhold til oppdelingsbegjæring, tinglyst 06.04.1988.

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

§ 2 Rett til bruk av seksjon og fellesareal

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

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

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøte, jfr. § 12 9.

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

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

§ 3 Rettslig rådighet over seksjonen

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

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

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

§ 4 Seksjonseiernes plikter

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

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

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

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

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

§ 5
Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom og vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. **Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk.** Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også renhold av den indre del av balkongen, inkludert sluk/avløp.

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

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

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

§ 6 Sameiets plikter

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

Sameiet skal blant annet:

a) vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantning, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art,

b) besørge vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder garasjeanlegg, trappeoppganger, ytre inngangsdører og andre innvendige fellesarealer, utskifting av vinduer og dører, samt vedlikehold av felles rør og ledninger.

§ 7
Forandringer av seksjon og fasade

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

§ 8
Forsikring

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

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

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

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

§9
Årsmøtet

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

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

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

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

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

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseiere, valgt på årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

<u>På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:</u>

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

§ 10
Årsmøtets myndighet

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

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

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

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

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

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

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

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.
<u>Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om</u>:

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,

b) oppløsning av sameiet,
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
f) endring i fordeling av felleskostnader,
g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.
h) Begrensninger i bruken av næringsseksjoner
i) Om beregning av flertallet i sameiet

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

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

§ 11
Inhabilitet

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

§ 12
Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og to styremedlemmer samt to varamedlemmer valgt av årsmøtet. Funksjonstiden for styremedlemmer er to år, dog slik at ett styremedlem etter loddtrekning trer ut etter første år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styreleder velges ved særskilt valg.

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

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

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

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

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

§ 13
Forretningsfører

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

Sameiets midler skal plasseres i bank, overskuddslikviditet skal plasseres på høyrentekonto i bank. Enhver annen plassering - for eksempel i aksjer/obligasjoner osv., krever 2/3 flertall fra seksjonseiere.

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

§ 14
Oppløsning og medlemsskap

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

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

Forslag eller vedtak i Fellesrådet som fører til forandringer i sameiets budsjett skal godkjennes av årsmøtet. Unntatt fra denne bestemmelse er forslag/vedtak som skal forhindre skader på personer eller verdier, og som er av en slik art at godkjennelse fra årsmøtet ikke kan innhentes.

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

§ 15
Regnskapsførsel og revisjon

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

§ 16
Mislighold

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

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

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

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

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

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

§ 17
Fellesutgifter/fellesinntekter

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

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

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

§18 Legalpant

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

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

§ 19
Tvister

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

§ 20
Vedtektsendring

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7989
Askerlia Boligsameie 7

Velkommen til årsmøte i Askerlia Boligsameie 7

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
19. mars 2024 kl. 18:00, Borgenveien 120 - Under Coop Extra.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Endring av husordensreglene
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Askerlia Boligsameie 7

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Andreas Mossige er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Thomas Fjeld Engebretsen og Ann Christin P. Skarheim er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Regnskap med årsmelding fra Askerlia Fellesråd er vedlagt sak 4 til orientering.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7989 Årsrapport.pdf
2. Regnskap med årsmelding Askerlia Fellesråd.pdf

Sak 5

Endring av husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiets Husordensregler er et viktig verktøy for å sikre ivaretakelse av trivsel, orden og bomiljø. Styret har hatt en gjennomgang av gjeldende Husordensregler, og har sett behov for revisjon av disse for å sikre at reglene fortsatt er relevante, tydelige og i samsvar med sameiets behov og vedtekter.

Vedlagt til saken, følger forslag til reviderte husordensregler med tilhørende vedlegg til husordensreglene.

Vedlagt ligger også husordensregler med sporinger som viser hva som endres i husordensreglene.

Forslag til vedtak

Vedlagte husordensregler vedtas.

Vedlegg

3. ASKERLIA BOLIGSAMEIE 7 - HUSORDENSREGLER.pdf
4. ASKERLIA BOLIGSAMEIE 7 - HUSORDENSREGLER MED SPORINGER.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 144 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 144 000 kroner.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Der det mangler kandidater, vil det måtte forslås via benkeforslag på årsmøte.

Dersom ingen melder sitt kandidatur, vil styre ha et ulovlig satt styre som vil medføre ekstraordinært årsmøte når kandidater er klare, samt forsinkelsesgebyr fra Brønnøysundregistrene på opptil kr 66 404 dersom det ikke blir en lovlig styresammensetning.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Stein Karlsen
  Stein Karlsen har de siste 14 årene jobbet med offentlig forvaltning i Bærum kommune. Etter 10 år med myndighetsutøvelse, jobber han nå med forvaltning, drift, vedlikehold og beredskap i Vann og avløp.

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hristina Hristova Andersen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anbjørg Nicholson	Huldreveien 67
Styremedlem	Thomas Fjeld Engebretsen	Huldreveien 71
Styremedlem	Ann Christin P. Skarheim	Huldreveien 67
Varamedlem	Hristina Hristova Andersen	Huldreveien 57

Valgkomiteen

Stein Karlsen	Huldreveien 55

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post askerlia7@styrerommet.no. Se Askerlia Boligsameie 7s hjemmeside på www.vibbo.no/7989 for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Askerlia Boligsameie 7
Sameiet består av 108 seksjoner.
Askerlia Boligsameie 7 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987426691, og ligger i ASKER kommune

Gårds- og bruksnummer:
6 728

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Askerlia Boligsameie 7 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

- 13 styremøter
- Montering av nye låser i kjelleren
- Opprydding og vask av kjeller etter hærverk
- Snømåking av taket
- Ferdigstillelse sjekk av sikringsskap
- Vask av postkasser og vegger i oppgangene
- 1 Dugnad (vår)
- Deltatt på 10 møter i Fellesrådet
- Gjennomgang av husordensregler og vedtekter

Vedlikehold 2023:

- Opparbeidet kantstein foran blokka (i regi av Fellesrådet)
- Vedlikehold vann- og avløp – utsatt til 2024 fordi de andre blokkene måtte ta rørfornying først

Bytte av leverandører:

- Vask av søppelcontainere fra Asker kommune til Strømberg

Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)

- **Kort tid**
  - Skifte av 5 stk sluk på taket
  - Re-lining av taknedløp, 5 stk,
  - Montering av sikringsfeste på taket
  - Vedlikehold vann- og avløp blokk 5-10 (utsatt fra 2023)
  - Skifte av varmeovner fellesareal

- **Lang tid:**
  - Rens av ventilasjon (sist gjort i 2020)
  - Sette inn takrenner på balkonger
  - Isolering og skifte av yttervegger
  - Montering av integrert brannvarsler

Uforutsette hendelser:

- Hærverk i kjeller
- Ødelagte ytterdører

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

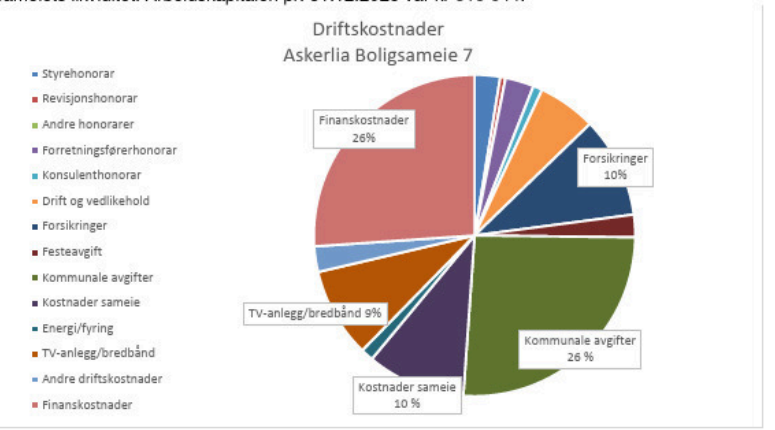
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kundeutbytte fra Gjensidige.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader tilknyttet drift og vedlikehold enn budsjettert. Dette skyldes at vedlikehold vann og avløp blokk 5-10 ble utsatt til 2024.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkningene som har vært i 2023.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 815 644.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 7 000 000 til større vedlikehold som omfatter vedlikehold vann- og avløp blokk 5-10 som er utsatt fra forrige år.

Kommunale avgifter i ASKER kommune
Asker Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 5 % for renovasjon og 31 % for vann- og avløp.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Askerlia Boligsameie 7.

Lån
Askerlia Boligsameie 7 har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ASKERLIA BOLIGSAMEIE 7

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ASKERLIA BOLIGSAMEIE 7.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende 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.

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

Penneo Dokumentnøkkel: JPJWU-OI101-EUG88-S8BPP-MWHTD-UZT2

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.

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JPJMU-OI101-EUG88-SBPP-MHHTD-IUZT2

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 ulike enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

ASKERLIA BOLIGSAMEIE 7
ORG.NR. 987 426 691, KUNDENR. 7989

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 365 700	5 138 694	6 366 000	6 948 000
Innbetalinger		-3 676	0	0	0
Andre inntekter	3	122 297	-9 324	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 484 321**	**5 129 370**	**6 366 000**	**6 948 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 304	-24 534	-20 304	-20 304
Styrehonorar	5	-144 000	-143 000	-144 000	-144 000
Revisjonshonorar	6	-30 293	-9 375	-9 850	-10 000
Andre honorarer		0	-31 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-161 238	-155 013	-161 500	-170 000
Konsulenthonorar	7	-52 241	-52 033	-20 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-328 281	-6 449 062	-2 265 000	-7 180 000
Forsikringer		-569 019	-504 653	-555 200	-565 000
Festeavgift		-127 526	-127 526	-127 500	-127 500
Kommunale avgifter	9	-1 454 189	-1 311 914	-1 563 000	-1 925 000
Kostnader sameie		-556 250	-533 832	-552 000	-580 000
Energi/fyring		-71 771	-119 436	-115 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-506 581	-434 122	-430 000	-560 000
Andre driftskostnader	10	-144 083	-155 948	-154 900	-168 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 165 775**	**-10 051 446**	**-6 118 254**	**-11 610 704**
DRIFTSRESULTAT		**2 318 546**	**-4 922 077**	**247 746**	**-4 662 704**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	58 849	50 698	0	0
Finanskostnader	12	-1 462 556	-805 081	-1 773 000	-1 634 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 403 707**	**-754 383**	**-1 773 000**	**-1 634 000**
ÅRSRESULTAT		**914 839**	**-5 676 460**	**-1 525 254**	**-6 296 704**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-5 676 460		
Reduksjon udekket tap		914 839	0		

ASKERLIA BOLIGSAMEIE 7
ORG.NR. 987 426 691, KUNDENR. 7989
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	13	400	400
SUM ANLEGGSMIDLER		**400**	**400**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 269	25 248
Kundefordringer		792	53 340
Andre kortsiktige fordringer	14	127 449	0
Driftskonto OBOS-banken		910 328	224 862
SUM OMLØPSMIDLER		**1 048 838**	**303 450**
SUM EIENDELER		**1 049 238**	**303 850**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-23 323 659	-24 238 499
SUM EGENKAPITAL		**-23 323 659**	**-24 238 499**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	24 139 303	24 477 718
SUM LANGSIKTIG GJELD		**24 139 303**	**24 477 718**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		44 854	22 229
Leverandørgjeld		22 738	28 668
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Påløpte renter		144 031	6 774
Påløpte avdrag		21 971	0
Annen kortsiktig gjeld		0	6 960
SUM KORTSIKTIG GJELD		**233 594**	**64 631**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 049 238**	**303 850**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 19.02.2024
Styret i Askerlia Boligsameie 7

Anbjørg Nicholson /s/ Ann- Christin Skarheim Foudi /s/ Thomas F. Engebretsen /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 818 716
Avdrag	390 180
Lån/Renter	156 804
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 365 700**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	121 683
Regnskapskorrigeringer	114
Tak til oppgang	500
SUM ANDRE INNTEKTER	**122 297**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-20 304
SUM PERSONALKOSTNADER	**-20 304**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 144 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 30 293.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-2 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-49 991
SUM KONSULENTHONORAR	**-52 241**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-187 251
Drift/vedlikehold VVS	-61 005
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-33 438
Drift/vedlikehold brannsikring	-26 847
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-19 741
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-328 281**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 027 865
Renovasjonsavgift	-426 324
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 454 189**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-750
Driftsmateriell	-431
Renhold ved firmaer	-128 475
Andre fremmede tjenester	-2 475
Trykksaker	-2 814
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 480
Andre kontorkostnader	344
Porto	-2 800
Bank- og kortgebyr	-4 201
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-144 083**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 798
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 305
Kundeutbytte fra Gjensidige	55 746
SUM FINANSINNTEKTER	**58 849**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 145 090
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-307 131
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-9 335
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 462 556**

NOTE: 13
AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier andel i ABBL (Asker og Bærum Boligbyggelag). Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs.at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Kreditnota for kom.avg mottatt og utbetalt i 2024	127 449
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**127 449**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
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. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Banken		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-6 846 138	
Nedbetalt tidligere	-12 462 586	
Nedbetalt i år	271 809	
		-19 036 915
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	-3 668 994	
Nedbetalt i år	66 606	
		-5 102 388
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-24 139 303**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81442122. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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.

Resultatregnskap Askerlia Fellesråd, 2023

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

Balanse Askerlia Fellesråd, 2023

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

Balanse Askerlia Fellesråd, 2023

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

Askerlia Fellesråd

Sted:_____, dato:_____

Hanna-Karin Englund
Styreleder

Robin Malmberg
Styremedlem

Rita Bang Kyllingstad
Styremedlem

Torbjørn Olsen
Styremedlem

Anne Granerud
Styremedlem

Line Wulff
Styremedlem

Ida Øiesvold
Styremedlem

Kjell Gran
Styremedlem

Cathrine Knutzen
Styremedlem

Knut Inge Apesland
Styremedlem

Anbjørg Nicholson
Styremedlem

Noter Askerlia Fellesråd

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

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

Note 2 - Annen driftsinntekt

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

Note 3 - Lønnskostnad

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

Ingen faste ansatte

Note 4 - Annen driftskostnad

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

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret.

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

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

Note 6 - Uteparkering

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

Note 7 - Finansinntekt

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

Note 8 - Andre fordringer

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

Kortsiktige fordringer

Note 9 - Bankinnskudd, kasse og lignende

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

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 10 - Egenkapital

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

Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

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

Note 12 - Disponible midler

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

Resultat og balanse med noter for Askerlia Fellesråd.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Askerlia Fellesråd

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

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Askerlia Fellesråd

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: CO786-WP6FM-NM1GC-TEID5-SL71O-AYLMC

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

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Kongsberg, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Strauma, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CO786-WP6FM-NM1GC-TEID5-SL71O-AYLMC

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-02-27 21:34:15 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: CO7B6-WP6FM-NMKGC-TEJD5-5L71O-AYLMC

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

Askerlia Fellesråd

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

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

Styremedlemmene i sameiene er varamedlem for sin styreleder

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

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

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

Forsikringer.
Styret har ansvarsforsikring

HMS/Internkontroll

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

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

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

Et HMS system skal bl.a. bestå av:
1. Informasjon om aktuelle risikoområder
2. Informasjon om aktuelle lover og forskrifter

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

Regnskapet for 2023

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

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

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

Styrets arbeid

Styret har avholdt 11 møter og behandlet 101 saker

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2023

Det er fjernet underskog

Vedlikeholdt lekeapparater og lekeplasser.

Montert gjerde bak sameie 6 (bratt skråning).

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

Anskaffelser:

Noen nye lekeapparater

Hagebord

Bommer

Fartsdumper

Kantstein ved sameie 7

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2024

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

Erstatte noen av lekeapparatene.

Reparere nedrast mur

Krattrydding

Kantstein ved sameie 5

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

Kommende 5-års periode

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

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

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

Styret i Askerlia Fellesråd

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.02.2024

ASKERLIA BOLIGSAMEIE 7

HUSORDENSREGLER

Hver enkelt sameier er ansvarlig for at bestemmelsene nedenfor blir overholdt. Reglene er vedtatt på sameiermøte for å ivareta sameiets felles interesser, og for å legge grunnlag for trivsel i hjemmene.

1. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten. Den må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Nødvendig vedlikehold, herunder snekring, banking, boring etc. er kun tillatt på følgende tider:

   - mandag til fredag mellom kl. 07.00 og 20.00
   - lørdager mellom kl. 10.00 og 17.00 Støy utenom disse tidene er ikke tillatt. Herunder også helligdager og søndager.

2. Trapp fra inngangsdøren og opp til 4. etg. er rømningsvei for samtlige i oppgangen. Det er derfor ikke tillatt å hensette ting av noen art i nevnte trapper og trappeavsatser. Dette gjelder også sko, støvler, yttertøy mv. Gulvet i 2. underetasje er også definert som trappeavsats, og det er derfor heller ikke tillatt å hensette ting der.

   Barnevogner, sykler, ski og akeutstyr kan hensettes i fellesboden i 1. underetg. Kjellergangen er rømningsvei, og det er derfor ikke tillatt å sette og oppbevare gjenstander av noen som helst art. Slike gjenstander vil bli fjernet og kastet uten varsel.

   Dør til sikringsskap utenfor leilighetene skal til enhver tid være lukket og låst.

3. Banking og risting av tepper, tøy, sengetøy mv. må ikke foregå utover balkongrekkverket.

4. Lufting av leilighet må ikke foregå gjennom entrédør.

5. Styrets godkjenning må innhentes for enhver forandring som påvirker bygningens utseende. Sameier/beboer har selv ansvar for maling/beising av yttervegger og vindusrammer etter nærmere anvisning av styret. Det er strengt forbudt å oppføre bod/skap o.l. på balkongene over balkongrekkverkets overkant (1,10 meter). Dette gjelder også skilt eller andre faste innretninger. Brudd på dette punkt vil omgående medføre påbud fra styret om riving - uten kostnader for sameiet. Det er heller ikke tillatt å sette opp TV/radioantenner og parabolantenner på fasade mot gangvei. Slikt utstyr kan settes opp på fasade mot Bondivatn, men skal ikke stikke utenfor balkongens ytterkant. Markiser kan maksimalt stikke 0,5 meter utenfor balkongens ytterkant.

6. Fellesarealene skal behandles pent og hensynsfullt. Det henstilles til foreldre å gjøre barna oppmerksomme på dette.

7. Det er ikke tillatt å holde hund eller katt uten styrets forhåndsgodkjenning. Katt kan være både innekatt og utekatt.

Søknadsskjema "Regler for husdyrhold" ligger vedlagt i husordensreglene.

8. Kjøring/parkering av motorkjøretøy på gangveier er ikke tillatt. Påse at kjøretøy ikke plasseres slik at de er til hinder for normal ferdsel på området til Askerlia boligsameier.

   Bommer på sameienes områder skal til enhver tid holdes stengt. Bilvrak og avskiltede kjøretøy må ikke hensettes på Askerlia boligsameiers område.

   Parkering utenfor inngangsparti er kun tillatt ved nødvendig varetransport og flytting. Etter på- og avlessing må kjøretøyet fjernes omgående for å unngå borttauing/bot.

   Det er ikke tillatt å utføre bilvask, hjulskift o.l. på boligsameienes gangveier.

   Bestiller sameier/beboer håndverkere som benytter kjøretøy, må det opplyses at det ikke er tillatt å parkere på gangvei eller plen utenfor blokka. Ved helt nødvendig parkering må styrets forhåndstillatelse innhentes for å unngå borttauing/gebyr.

   Parkering skjer på anviste plasser etter Askerlia Fellesråds parkeringsbestemmelser. Søknader om uteparkering sendes til Askerlia Fellesrådet. Søknad om parkering i garasjeanlegg sendes Askerlia garasjesamvirke. Se vedlegg.

9. Sykler og barnevogner skal ikke plasseres i inngangspartiet.

10. Feiing og snømåking av inngangspartiet utføres av sameiere/beboere i oppgangen etter styrets oppsatte liste. Om den som skal måke er forhindret på noen måte, må denne få andre til å utføre oppgaven.

11. Alle søppelsjakter er stengt. All søppel, herunder restavfall, plast, matavfall, samt papp og papir kastes i nedgravde søppelcontainere utenfor blokka. Glass og hermetikk vaskes og kastes i egnete avfallscontainere som står på området. Uvasket hermetikk kastes i restavfall.

    For å minimere lukt, må restavfall og matavfall være pakket godt inn før det kastes. Bæreposer må være knyttet/surret godt sammen.

    Det er forbudt å kaste brennende/glødende ting, f.eks. sigarettstumper eller ting som kan selvantenne, herunder oljet avfall, malingsfiller og malingrester.

    Er containerne fulle, er det ikke tillatt å sette søppel ved siden av. Vent til containerne er tømt.

    Når det gjelder annet avfall/søppel enn nevnt ovenfor, vises det til skriv om søppelbil som kommer første mandag i måneden. Se eget skriv på oppslagstavlen.

    Det er ikke tillatt å sette ut søppel som skal på søppelbilen før tidligst 1 dag i forveien. Husk at du selv må kaste eget søppel på søppelbilen.

12. Inngangsdøren skal være lukket og låst. Festekroken i døren skal kun nyttes ved varetransport og flyttelass.

Kjellerdører skal til enhver tid være lukket og låst.

13. Grilling på balkonger er bare tillatt med gass/elektriske griller. Det bes om at det vises tilstrekkelig hensyn til naboer mht. røyk og os.

14. På balkongene i 3. og 4. etg. er det ikke tillatt å sette/montere ting som hindrer bruk av skilleveggenes rømningsluker.

15. Det er ikke tillatt for beboerne selv å endre/skifte navn på callinganlegget. Kontakt styret. Det er ikke tillatt å klistre på utvendige navnelapper.

16. Beboer sørger for bestilling av navneskilt til postkasser, etter innflytting. Det er ikke lov å ha lapper på postkassene.

17. Styret skal ha skriftlig beskjed om salg eller utleie av leiligheten.

18. Påvises feil og mangler ved leilighetens tekniske/elektriske anlegg, plikter sameier å utbedre feilene snarest mulig.

19. Endringer i sikringsskap krever styrets godkjennelse da dette kan få konsekvenser for belastningen på stigekablene.

20. Eventuelle klager over brudd på ovennevnte regler leveres skriftlig til styrets leder. Det må oppgis dato for det påklagede forhold, samt navn og adresse på den/de klagen gjelder. Klagen må være underskrevet med fullt navn og adresse.

21. Husordensreglene er en del av sameiets vedtekter. Brudd på husordensreglene er å anse som brudd på sameiets vedtekter.

Endring av husordensreglene krever simpelt flertall på lovlig innkalt sameiermøte.

av 30.08.1988
revidert 28.02.1990
revidert 22.03.1993
revidert 14.03.2005
revidert 23.03.2006
revidert 13.03.2008
revidert 16.03.2010
revidert 29.03.2017
revidert 04.06.2021
revidert 19.3.2024

Askerlia Boligsameier 1 - 12 - Regler for husdyrhold

Eiers navn:.....

Adresse:..... Tlf mob/priv:.....

Dyreart:..... Rase:.....Født (mnd/år).....

Kjennetegn/registrering:.....

Beskrivelse evt. Foto:.....

Disse reglene for å eie/holde kjæledyr i Askerlia Boligsameier inngår i alle sameienes Husordensregler og er samtidig regler for lufting og ferdsel med dyret ute i boligsameienes fellesområder.

Brudd på disse reglene anses som brudd på Husordensreglene.

1. Alle hunder og katter skal registreres og godkjennes hos boligsameiets styre ut fra sameiets vedtekter. Dette gjelder hunder, innekatter og utekatter. Katter som ferdes ute skal følges opp av sin eier, slik at den ikke skaper ulempe for andre.
2. Asker kommunes forskrift om hundehold av 09.06.2005 er overordnet regler om hundehold i sameiene.
3. All lufting av hund skal primært foregå utenfor sameienes områder. Ikke på lekeplasser, balkonger, lufte- eller tørkeplasser, sandkasser, plener, gangveier, parkeringsplasser og lignende.
4. Person med ansvar for hund plikter å ha kontroll på hunden slik at den ikke forulemper eller sjenerer andre dyr eller mennesker. Barn bør ikke uten tilsyn av voksne lufte hund.
5. Det må særskilt påses at det ikke voldes ulempe med ekskrementer fra hunden der barn ferdes eller leker, eller de områder som brukes til fritidsaktiviteter. Hundepose skal alltid brukes.
6. Innenfor sameienes områder skal hunden alltid føres koblet ved fot. (Holdes i kort bånd inntil fører).
7. Hund eller katt må ikke etterlates alene i leilighet over lengre tid. Hvis dyret lager støy og er til sjenanse for andre, faller dette inn under Husordensreglenes bestemmelser om ro og hensyn til andre.
8. Mating av katter skal ikke foregå utendørs. Fremmede katter skal absolutt ikke mates eller settes frem mat/vannskåler til, da dette er likestilt med å påta seg matmorsrolle av annens katt. Mating av løskatter er å påta seg eieransvar, og vedkommende pålegges de plikter som dyreeier har.
9. Eiere av utekatter plikter å sterilisere/kastrere sine katter. Kattene skal også chips- eller øremerkes, og de bør bære halsbånd merket med eiers navn/adr./tlf.

Disse felles Regler for husdyrhold er revidert og vedtatt på møte i Askerlia Fellesråd 10. januar 2017.
Gjentatte brudd på reglene vil medføre at styret i boligsameiet vil måtte foreta prosedyre i henhold til boligsameiets Husordensregler og Vedtekter samt loven om eierseksjoner.
Regler for husdyrhold er godtatt og signert i to eksemplarer av dyreeier, og ett eksemplar oppbevares av styret i sameiet.

Asker, den ..... Underskrift: .....

ASKERLIA FELLESRÅD
ASKERLIA BOLIGSAMEIER 1 – 12

Bestemmelser for P-plass på fellesområdene:

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

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

PARKERINGSORDNING FOR ASKERLIA BOLIGSAMEIER

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

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

Ovennevnte bestemmelser betyr at:

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

Spørsmål om selve parkeringsordningen rettes til sameiestyrets epost-adresser.

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

DISSE PARKERINGSBESTEMMELSER INNGÅR SOM VEDLEGG TIL SAMEIENES «HUSORDENSREGLER» f.o.m. 01. mars 2020

ASKERLIA BOLIGSAMEIE 7

HUSORDENSREGLER

Hver enkelt sameier er ansvarlig for at bestemmelsene nedenfor blir overholdt. Reglene er vedtatt på sameiermøte for å ivareta sameiets felles interesser, og for å legge grunnlag for trivsel i hjemmene.

1. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten. Den må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Nødvendig vedlikehold, herunder snekring, banking, boring etc. er kun tillatt på følgende tider:
   - mandag til fredag mellom kl. 07.00 og 20.00
   - lørdager mellom kl. 10.00 og 17.00

   Støy utenom disse tidene er ikke tillatt. Herunder også helligdager og søndager.

2. Trapp fra inngangsdøren og opp til 4. etg. er rømningsvei for samtlige i oppgangen. Det er derfor ikke tillatt å hensette ting av noen art i nevnte trapper og trappeavsatser. Dette gjelder også sko, støvler, yttertøy mv. Gulvet i 2. underetasje er også definert som trappeavsats, og det er derfor heller ikke tillatt å hensette ting der.

   Barnevogner, sykler, ski og akeutstyr kan hensettes i fellesboden i 1. underetg.

   Kjellergangen er rømningsvei, og det er derfor ikke tillatt å sette og oppbevare gjenstander av noen som helst art. Slike gjenstander vil bli fjernet og kastet uten varsel.

   Dør til sikringsskap utenfor leilighetene skal til enhver tid være lukket og låst.

3. Banking og risting av tepper, tøy, sengetøy mv. må ikke foregå utover balkongrekkverket.
4. Lufting av leilighet må ikke foregå gjennom entrédør.
5. Styrets godkjenning må innhentes for enhver forandring som påvirker bygningens utseende. Sameier/beboer har selv ansvar for maling/beising av yttervegger og vindusrammer og ~~balkongrekkverk~~ etter nærmere anvisning av styret. Det er strengt forbudt å oppføre bod/skap o.l. på balkongene over balkongrekkverkets overkant (1,10 meter). Dette gjelder også skilt eller andre faste innretninger. Brudd på dette punkt vil omgående medføre påbud fra styret om riving - uten kostnader for sameiet. Det er heller ikke tillatt å sette opp TV/radioantenner og parabolantenner på fasade mot gangvei. Slikt utstyr kan settes opp på fasade mot Bondivatn, men skal ikke stikke utenfor balkongens ytterkant.

   Markiser kan maksimalt stikke 0,5 meter utenfor balkongens ytterkant.

6. Fellesarealene skal behandles pent og hensynsfullt. Det henstilles til foreldre å gjøre barna oppmerksomme på dette.
7. Det er ikke tillatt å holde hund eller katt uten styrets forhåndsgodkjenning. Katt kan være både innekatt og utekatt. Søknadsskjema "Regler for husdyrhold" ~~kan fås av styret.~~ ligger vedlagt i husordensreglene

   ~~Styret gjør oppmerksom på at "Skjema for dyrehold" inngår i husordensreglene~~.

8. Kjøring/parkering av motorkjøretøy på gangveier er ikke tillatt. Påse at kjøretøy for øvrig ikke plasseres slik at de er til hinder for normal ferdsel på området til Askerlia boligsameier.

   Bommer på sameienes områder skal til enhver tid holdes stengt.

   Bilvrak og avskiltede kjøretøy må ikke hensettes på Askerlia boligsameiers område.

   Parkering utenfor inngangsparti er kun tillatt ved nødvendig varetransport og flytting.

   Etter på- og avlessing må kjøretøyet fjernes omgående for å unngå borttauing/bot.

   Det er ikke tillatt å utføre bilvask, hjulskift o.l. på boligsameienes gangveier.

   Bestiller sameier/beboer håndverkere som benytter kjøretøy, må det opplyses at det ikke er tillatt å parkere på gangvei eller plen utenfor blokka. Ved helt nødvendig parkering må styrets forhåndstillatelse innhentes for å unngå borttauing/gebyr.

   Parkering skjer på anviste plasser etter Askerlia Fellesråds parkeringsbestemmelser. Søknader om uteparkering sendes til Askerlia Fellesrådet. Søknad om parkering i garasjeanlegg sendes Askerlia garasjesamvirke. Se vedlegg .

9. Sykler og barnevogner skal ikke plasseres i inngangspartiet.
10. Feiing og snømåking av inngangspartiet utføres av sameiere/beboere i oppgangen etter styrets oppsatte liste. Om den som skal måke er forhindret på noen måte, må denne få andre til å utføre oppgaven. Se innkommet forslag, styret opprettholder dette
11. Alle søppelsjakter er stengt. All søppel, herunder ~~Søppelhusene plassert utenfor blokken skal benyttes til~~ restavfall, plast, matavfall, samt papp og papir kastes i nedgravde søppelcontainere utenfor blokka. Hermetikk og glass vaskes og kastes i egnete avfallscontainere som står på området.

    For å minimere lukt, må restavfall og matavfall være pakket godt inn før det kastes. Bæreposer må være knyttet/surret godt sammen.

    Det er forbudt å kaste brennende/glødende ting, f.eks. sigarettstumper eller ting som kan selvantenne, herunder oljet avfall, malingsfiller og malingrester.

    ~~Lukene på søppelhusene skal til enhver tid være lukket og låst.~~

    ~~Avfall skal sorteres; plast og isopor kastes i luker merket "Plast". Papir og papp kastes i luker merket "Papir".~~ Er ~~beholderne~~ containerne fulle, er det ikke tillatt å sette søppel ved siden av. Vent til ~~beholderne~~ containerne er tømt.

    Når det gjelder annet avfall/søppel enn nevnt ovenfor, vises det til skriv vedrørende søppelbil som kommer første mandag i måneden. Se eget skriv på oppslagstavlen.

    Det er ikke tillatt å sette ut søppel som skal på søppelbilen før tidligst 1 dag i forveien.
    Husk at du selv må kaste eget søppel på søppelbilen.
12. Inngangsdøren skal være lukket og låst. Festekroken i døren skal kun nyttes ved varetransport og flyttelass.

    Kjellerdører skal til enhver tid være lukket og låst.

13. Grilling på balkonger er bare tillatt med gass/elektriske griller. Det bes om at det vises tilstrekkelig hensyn til naboer mht. røyk og os.

14. På balkongene i 3. og 4. etg. er det ikke tillatt å sette/montere ting som hindrer bruk av skilleveggenes rømningsluker.
15. Det er ikke tillatt for beboerne selv å endre/skifte navn på callinganlegget. Kontakt styret.

    Det er ikke tillatt å klistre på utvendige navnelapper.

16. Beboer sørger for bestilling av navneskilt til postkasser, etter innflytting.

    Det er ikke lov å ha lapper på postkassene.

17. Styret skal ha skriftlig beskjed om salg eller utleie av leiligheten.
18. Påvises feil og mangler ved leilighetens tekniske/elektriske anlegg, plikter sameier å utbedre feilene snarest mulig.
19. Endringer i sikringsskap krever styrets godkjennelse da dette kan få konsekvenser for
2. belastningen på stigekablene.
20. Eventuelle klager over brudd på ovennevnte regler leveres skriftlig til styrets leder. Det må oppgis dato for det påklagede forhold, samt navn og adresse på den/de klagen gjelder. Klagen må være underskrevet med fullt navn og adresse.
21. Husordensreglene er en del av sameiets vedtekter. Brudd på husordensreglene er således å anse som brudd på sameiets vedtekter.

    Endring av husordensreglene krever simpelt flertall på lovlig innkalt sameiermøte.

av 30.08.1988
revidert 28.02.1990
revidert 22.03.1993
revidert 14.03.2005
revidert 23.03.2006
revidert 13.03.2008
revidert 16.03.2010
revidert 29.03.2017
revidert 04.06.2021
revidert 19.3.2024

Askerlia Boligsameier 1 - 12 - Regler for husdyrhold

Eiers navn:……

Adresse:…… Tlf mob/priv:……..

Dyreart:…… Rase:……Født (mnd/år)……..

Kjennetegn/registrering:……

Beskrivelse evt. Foto:……..

Disse reglene for å eie/holde kjæledyr i Askerlia Boligsameier inngår i alle sameienes Husordensregler og er samtidig regler for lufting og ferdsel med dyret ute i boligsameienes fellesområder.

Brudd på disse reglene anses som brudd på Husordensreglene.

1. Alle hunder og katter skal registreres og godkjennes hos boligsameiets styre ut fra sameiets vedtekter. Dette gjelder hunder, innekatter og utekatter. Katter som ferdes ute skal følges opp av sin eier, slik at den ikke skaper ulempe for andre.
2. Asker kommunes forskrift om hundehold av 09.06.2005 er overordnet regler om hundehold i sameiene.
3. All lufting av hund skal primært foregå utenfor sameienes områder. Ikke på lekeplasser, balkonger, lufte- eller tørkeplasser, sandkasser, plener, gangveier, parkeringsplasser og lignende.
4. Person med ansvar for hund plikter å ha kontroll på hunden slik at den ikke forulemper eller sjenerer andre dyr eller mennesker. Barn bør ikke uten tilsyn av voksne lufte hund.
5. Det må særskilt påses at det ikke voldes ulempe med ekskrementer fra hunden der barn ferdes eller leker, eller de områder som brukes til fritidsaktiviteter. Hundepose skal alltid brukes.
6. Innenfor sameienes områder skal hunden alltid føres koblet ved fot. (Holdes i kort bånd inntil fører).
7. Hund eller katt må ikke etterlates alene i leilighet over lengre tid. Hvis dyret lager støy og er til sjenanse for andre, faller dette inn under Husordensreglenes bestemmelser om ro og hensyn til andre.
8. Mating av katter skal ikke foregå utendørs. Fremmede katter skal absolutt ikke mates eller settes frem mat/vannskåler til, da dette er likestilt med å påta seg matmorsrolle av annens katt. Mating av løskatter er å påta seg eieransvar, og vedkommende pålegges de plikter som dyreeier har.
9. Eiere av utekatter plikter å sterilisere/kastrere sine katter. Kattene skal også chips- eller øremerkes, og de bør bære halsbånd merket med eiers navn/adr./tlf.

Disse felles Regler for husdyrhold er revidert og vedtatt på møte i Askerlia Fellesråd 10. januar 2017.
Gjentatte brudd på reglene vil medføre at styret i boligsameiet vil måtte foreta prosedyre i henhold til boligsameiets Husordensregler og Vedtekter samt loven om eierseksjoner.
Regler for husdyrhold er godtatt og signert i to eksemplarer av dyreeier, og ett eksemplar oppbevares av styret i sameiet.

Asker, den ..... Underskrift: .....

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 19.03.24
Selskapsnummer: 7989 **Selskapsnavn:** Askerlia Boligsameie 7

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

ASKERLIA BOLIGSAMEIE 7

HUSORDENSREGLER

Hver enkelt sameier er ansvarlig for at bestemmelsene nedenfor blir overholdt. Reglene er vedtatt på sameiermøte for å ivareta sameiets felles interesser, og for å legge grunnlag for trivsel i hjemmene.

1. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten. Den må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Nødvendig vedlikehold, herunder snekring, banking, boring etc. er kun tillatt på følgende tider:

   - mandag til fredag mellom kl. 07.00 og 20.00
   - lørdager mellom kl. 10.00 og 17.00 Støy utenom disse tidene er ikke tillatt. Herunder også helligdager og søndager.

2. Trapp fra inngangsdøren og opp til 4. etg. er rømningsvei for samtlige i oppgangen. Det er derfor ikke tillatt å hensette ting av noen art i nevnte trapper og trappeavsatser. Dette gjelder også sko, støvler, yttertøy mv. Gulvet i 2. underetasje er også definert som trappeavsats, og det er derfor heller ikke tillatt å hensette ting der.

   Barnevogner, sykler, ski og akeutstyr kan hensettes i fellesboden i 1. underetg. Kjellergangen er rømningsvei, og det er derfor ikke tillatt å sette og oppbevare gjenstander av noen som helst art. Slike gjenstander vil bli fjernet og kastet uten varsel.

   Dør til sikringsskap utenfor leilighetene skal til enhver tid være lukket og låst.

3. Banking og risting av tepper, tøy, sengetøy mv. må ikke foregå utover balkongrekkverket.

4. Lufting av leilighet må ikke foregå gjennom entrédør.

5. Styrets godkjenning må innhentes for enhver forandring som påvirker bygningens utseende. Sameier/beboer har selv ansvar for maling/beising av yttervegger og vindusrammer etter nærmere anvisning av styret. Det er strengt forbudt å oppføre bod/skap o.l. på balkongene over balkongrekkverkets overkant (1,10 meter). Dette gjelder også skilt eller andre faste innretninger. Brudd på dette punkt vil omgående medføre påbud fra styret om riving - uten kostnader for sameiet. Det er heller ikke tillatt å sette opp TV/radioantenner og parabolantenner på fasade mot gangvei. Slikt utstyr kan settes opp på fasade mot Bondivatn, men skal ikke stikke utenfor balkongens ytterkant. Markiser kan maksimalt stikke 0,5 meter utenfor balkongens ytterkant.

6. Fellesarealene skal behandles pent og hensynsfullt. Det henstilles til foreldre å gjøre barna oppmerksomme på dette.

7. Det er ikke tillatt å holde hund eller katt uten styrets forhåndsgodkjenning. Katt kan være både innekatt og utekatt.

   Søknadsskjema "Regler for husdyrhold" ligger vedlagt i husordensreglene.

8. Kjøring/parkering av motorkjøretøy på gangveier er ikke tillatt. Påse at kjøretøy ikke plasseres slik at de er til hinder for normal ferdsel på området til Askerlia boligsameier.

   Bommer på sameienes områder skal til enhver tid holdes stengt. Bilvrak og avskiltede kjøretøy må ikke hensettes på Askerlia boligsameiers område.

   Parkering utenfor inngangsparti er kun tillatt ved nødvendig varetransport og flytting. Etter på- og avlessing må kjøretøyet fjernes omgående for å unngå borttauing/bot.

   Det er ikke tillatt å utføre bilvask, hjulskift o.l. på boligsameienes gangveier.

   Bestiller sameier/beboer håndverkere som benytter kjøretøy, må det opplyses at det ikke er tillatt å parkere på gangvei eller plen utenfor blokka. Ved helt nødvendig parkering må styrets forhåndstillatelse innhentes for å unngå borttauing/gebyr.

   Parkering skjer på anviste plasser etter Askerlia Fellesråds parkeringsbestemmelser. Søknader om uteparkering sendes til Askerlia Fellesrådet. Søknad om parkering i garasjeanlegg sendes Askerlia garasjesamvirke. Se vedlegg.

9. Sykler og barnevogner skal ikke plasseres i inngangspartiet.

10. Feiing og snømåking av inngangspartiet utføres av sameiere/beboere i oppgangen etter styrets oppsatte liste. Om den som skal måke er forhindret på noen måte, må denne få andre til å utføre oppgaven.

11. Alle søppelsjakter er stengt. All søppel, herunder restavfall, plast, matavfall, samt papp og papir kastes i nedgravde søppelcontainere utenfor blokka. Glass og hermetikk vaskes og kastes i egnete avfallscontainere som står på området. Uvasket hermetikk kastes i restavfall.

    For å minimere lukt, må restavfall og matavfall være pakket godt inn før det kastes. Bæreposer må være knyttet/surret godt sammen.

    Det er forbudt å kaste brennende/glødende ting, f.eks. sigarettstumper eller ting som kan selvantenne, herunder oljet avfall, malingsfiller og malingrester.

    Er containerne fulle, er det ikke tillatt å sette søppel ved siden av. Vent til containerne er tømt.

    Når det gjelder annet avfall/søppel enn nevnt ovenfor, vises det til skriv om søppelbil som kommer første mandag i måneden. Se eget skriv på oppslagstavlen.

    Det er ikke tillatt å sette ut søppel som skal på søppelbilen før tidligst 1 dag i forveien. Husk at du selv må kaste eget søppel på søppelbilen.

12. Inngangsdøren skal være lukket og låst. Festekroken i døren skal kun nyttes ved varetransport og flyttelass.

Kjellerdører skal til enhver tid være lukket og låst.

13. Grilling på balkonger er bare tillatt med gass/elektriske griller. Det bes om at det vises tilstrekkelig hensyn til naboer mht. røyk og os.

14. På balkongene i 3. og 4. etg. er det ikke tillatt å sette/montere ting som hindrer bruk av skilleveggenes rømningsluker.

15. Det er ikke tillatt for beboerne selv å endre/skifte navn på callinganlegget. Kontakt styret. Det er ikke tillatt å klistre på utvendige navnelapper.

16. Beboer sørger for bestilling av navneskilt til postkasser, etter innflytting. Det er ikke lov å ha lapper på postkassene.

17. Styret skal ha skriftlig beskjed om salg eller utleie av leiligheten.

18. Påvises feil og mangler ved leilighetens tekniske/elektriske anlegg, plikter sameier å utbedre feilene snarest mulig.

19. Endringer i sikringsskap krever styrets godkjennelse da dette kan få konsekvenser for belastningen på stigekablene.

20. Eventuelle klager over brudd på ovennevnte regler leveres skriftlig til styrets leder. Det må oppgis dato for det påklagede forhold, samt navn og adresse på den/de klagen gjelder. Klagen må være underskrevet med fullt navn og adresse.

21. Husordensreglene er en del av sameiets vedtekter. Brudd på husordensreglene er å anse som brudd på sameiets vedtekter.

Endring av husordensreglene krever simpelt flertall på lovlig innkalt sameiermøte.

av 30.08.1988
revidert 28.02.1990
revidert 22.03.1993
revidert 14.03.2005
revidert 23.03.2006
revidert 13.03.2008
revidert 16.03.2010
revidert 29.03.2017
revidert 04.06.2021
revidert 19.3.2024

Askerlia Boligsameier 1 - 12 - Regler for husdyrhold

Eiers navn:…….

Adresse:…… Tlf mob/priv:……..

Dyreart:…… Rase:……Født (mnd/år)……..

Kjennetegn/registrering:…….

Beskrivelse evt. Foto:……..

Disse reglene for å eie/holde kjæledyr i Askerlia Boligsameier inngår i alle sameienes Husordensregler og er samtidig regler for lufting og ferdsel med dyret ute i boligsameienes fellesområder.

Brudd på disse reglene anses som brudd på Husordensreglene.

1. Alle hunder og katter skal registreres og godkjennes hos boligsameiets styre ut fra sameiets vedtekter. Dette gjelder hunder, innekatter og utekatter. Katter som ferdes ute skal følges opp av sin eier, slik at den ikke skaper ulempe for andre.
2. Asker kommunes forskrift om hundehold av 09.06.2005 er overordnet regler om hundehold i sameiene.
3. All lufting av hund skal primært foregå utenfor sameienes områder. Ikke på lekeplasser, balkonger, lufte- eller tørkeplasser, sandkasser, plener, gangveier, parkeringsplasser og lignende.
4. Person med ansvar for hund plikter å ha kontroll på hunden slik at den ikke forulemper eller sjenerer andre dyr eller mennesker. Barn bør ikke uten tilsyn av voksne lufte hund.
5. Det må særskilt påses at det ikke voldes ulempe med ekskrementer fra hunden der barn ferdes eller leker, eller de områder som brukes til fritidsaktiviteter. Hundepose skal alltid brukes.
6. Innenfor sameienes områder skal hunden alltid føres koblet ved fot. (Holdes i kort bånd inntil fører).
7. Hund eller katt må ikke etterlates alene i leilighet over lengre tid. Hvis dyret lager støy og er til sjenanse for andre, faller dette inn under Husordensreglenes bestemmelser om ro og hensyn til andre.
8. Mating av katter skal ikke foregå utendørs. Fremmede katter skal absolutt ikke mates eller settes frem mat/vannskåler til, da dette er likestilt med å påta seg matmorsrolle av annens katt. Mating av løskatter er å påta seg eieransvar, og vedkommende pålegges de plikter som dyreeier har.
9. Eiere av utekatter plikter å sterilisere/kastrere sine katter. Kattene skal også chips- eller øremerkes, og de bør bære halsbånd merket med eiers navn/adr./tlf.

Disse felles Regler for husdyrhold er revidert og vedtatt på møte i Askerlia Fellesråd 10. januar 2017.
Gjentatte brudd på reglene vil medføre at styret i boligsameiet vil måtte foreta prosedyre i henhold til boligsameiets Husordensregler og Vedtekter samt loven om eierseksjoner.
Regler for husdyrhold er godtatt og signert i to eksemplarer av dyreeier, og ett eksemplar oppbevares av styret i sameiet.

Asker, den ..... Underskrift: .....

ASKERLIA FELLESRÅD
ASKERLIA BOIGSAMEIER 1 – 12

Bestemmelser for P-plass på fellesområdene:

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

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

PARKERINGSORDNING FOR ASKERLIA BOLIGSAMEIER

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

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

Ovennevnte bestemmelser betyr at:

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

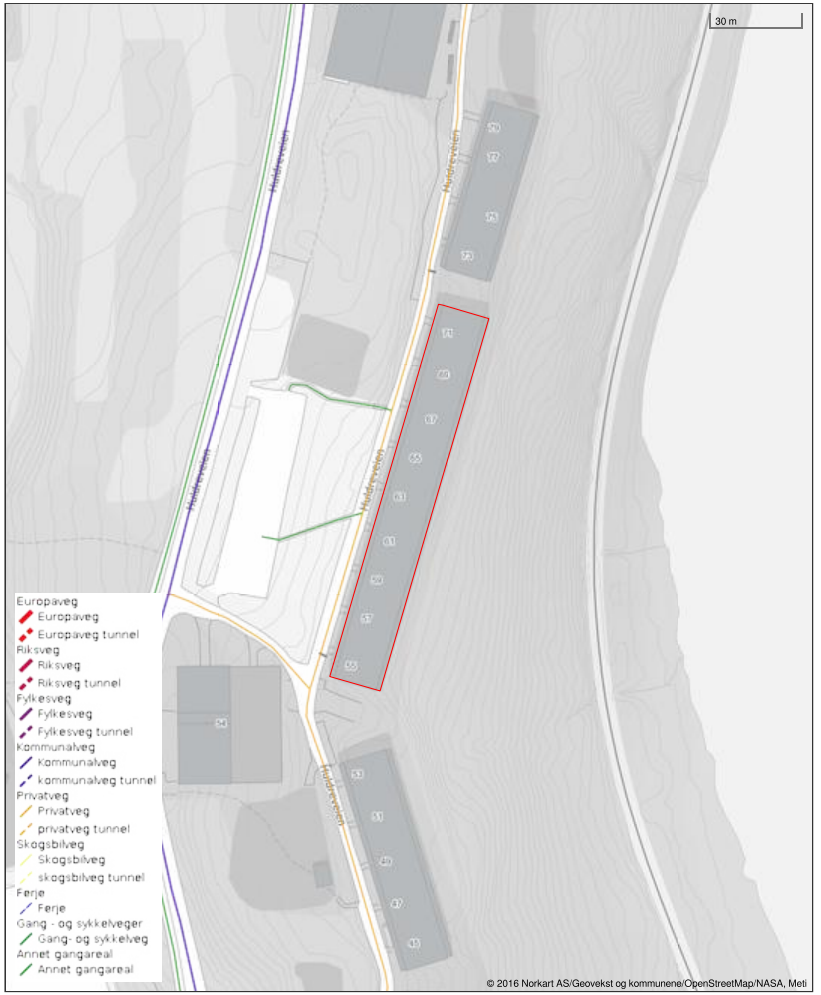
Spørsmål om selve parkeringsordningen rettes til sameiestyrets epost-adresser.

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

DISSE PARKERINGSBESTEMMELSER INNGÅR SOM VEDLEGG TIL SAMEIENES «HUSORDENSREGLER» f.o.m. 01. mars 2020

Utskriftsdato: 06.02.2025

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 6/728//



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

Asker kommune

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

Dato: 07.02.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**6**	Bnr:	**728**	Fnr:		Snr:	**16**
Adresse:	**Huldreveien 69, 1388 BORGEN**						

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg ☒ Via privat stikkvei ☒	Privat veg ☐	Ingen vegadkomst ☐
Merknad:			

Tilkobling til vann og avløp

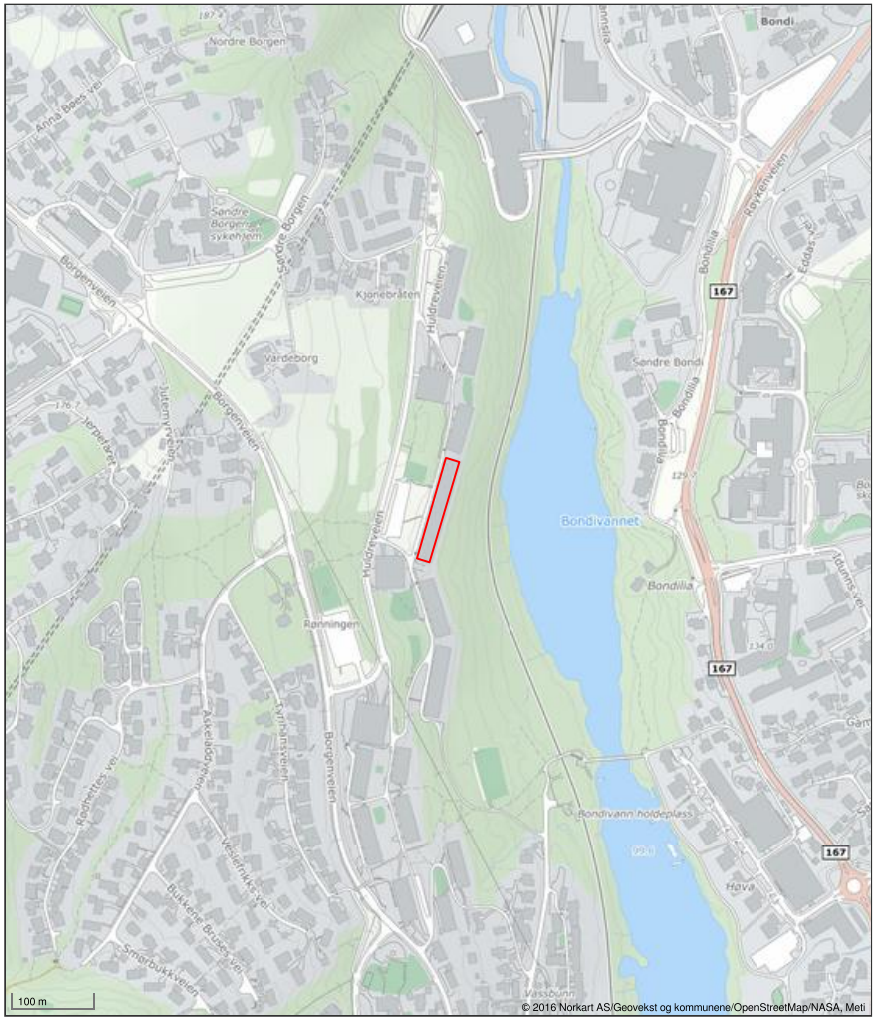
Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
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.

Utskriftsdato: 06.02.2025

Oversiktskart for eiendom 3203 - 6/728//



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

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 6/728/0/16
Adresse: Huldreveien 69
Dato: 06.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Asker kommune

Ledningskart

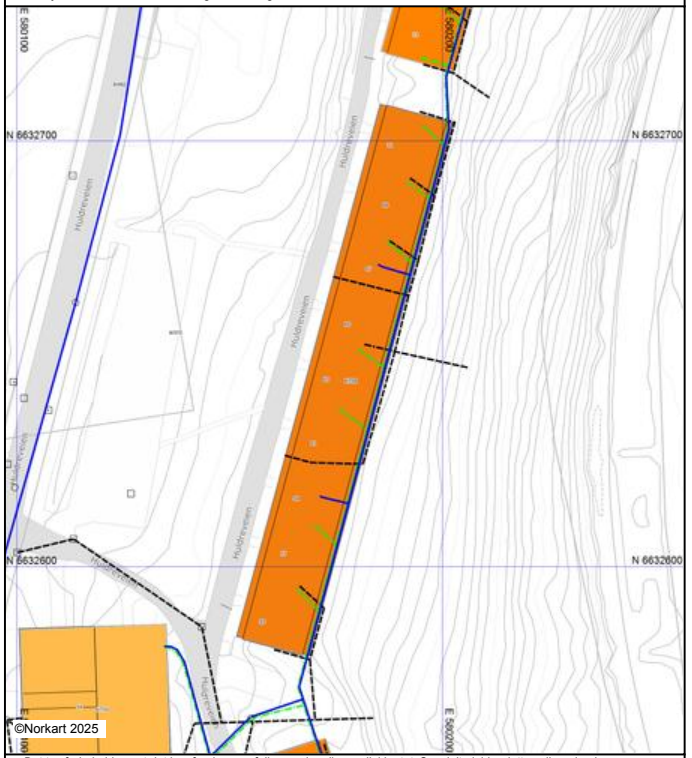
Eiendom: 6/728/0/16
Adresse: Huldreveien 69
Dato: 06.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Utskriftsdato: 06.02.2025

Asker kommune
Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 00 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	728	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	16
Adresse	Huldreveien 69, 1388 BORGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	760 806,57 kr
Renovasjon	425 560,00 kr
Vann	718 757,43 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Asker kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken
Telefon: 66 70 00 00
post@asker.kommune.no

Dato: 07.02.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**6**	Bnr:	**728**	Fnr:		Snr:	**16**
Adresse:	**Huldreveien 69, 1388 BORGEN**						

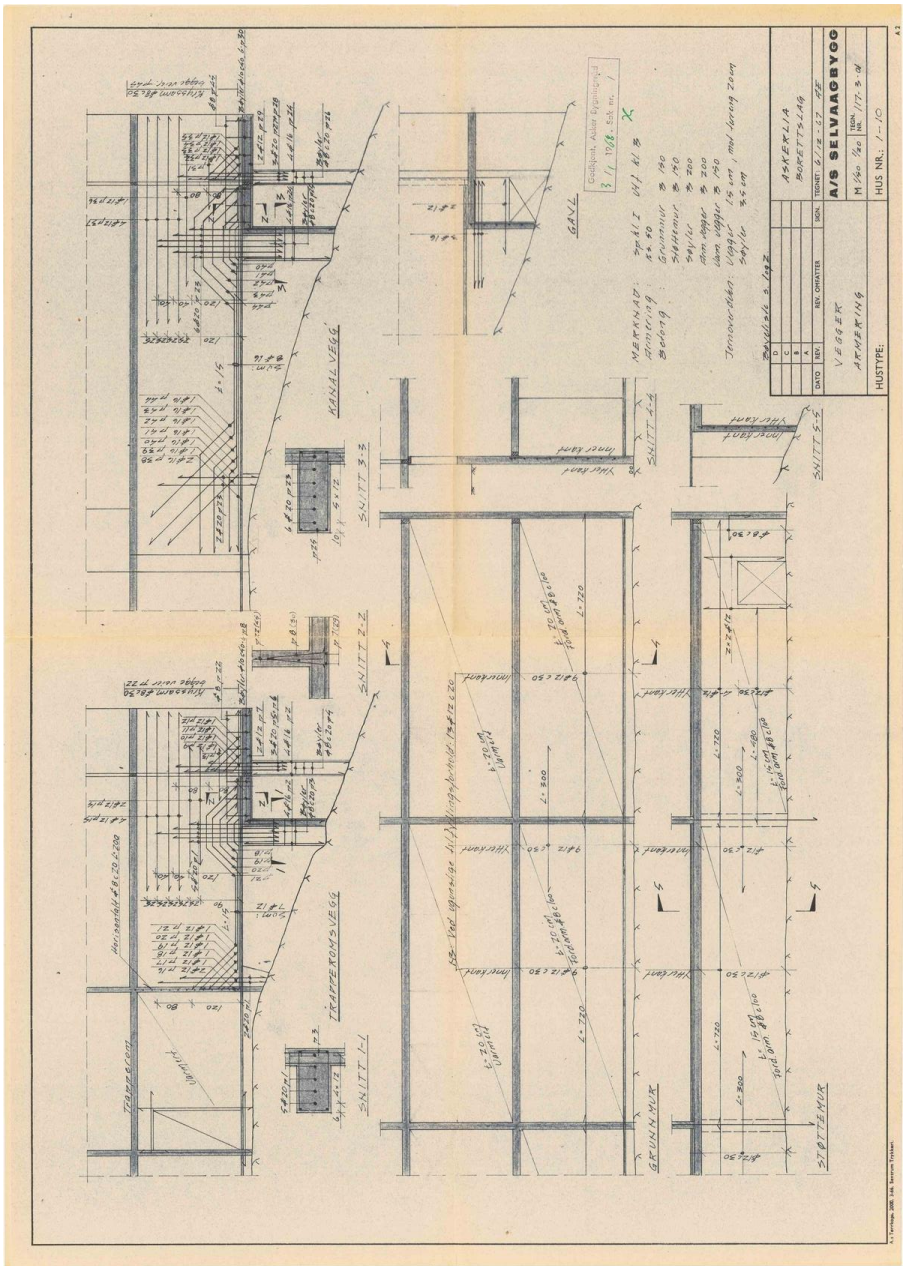
Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:
https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/

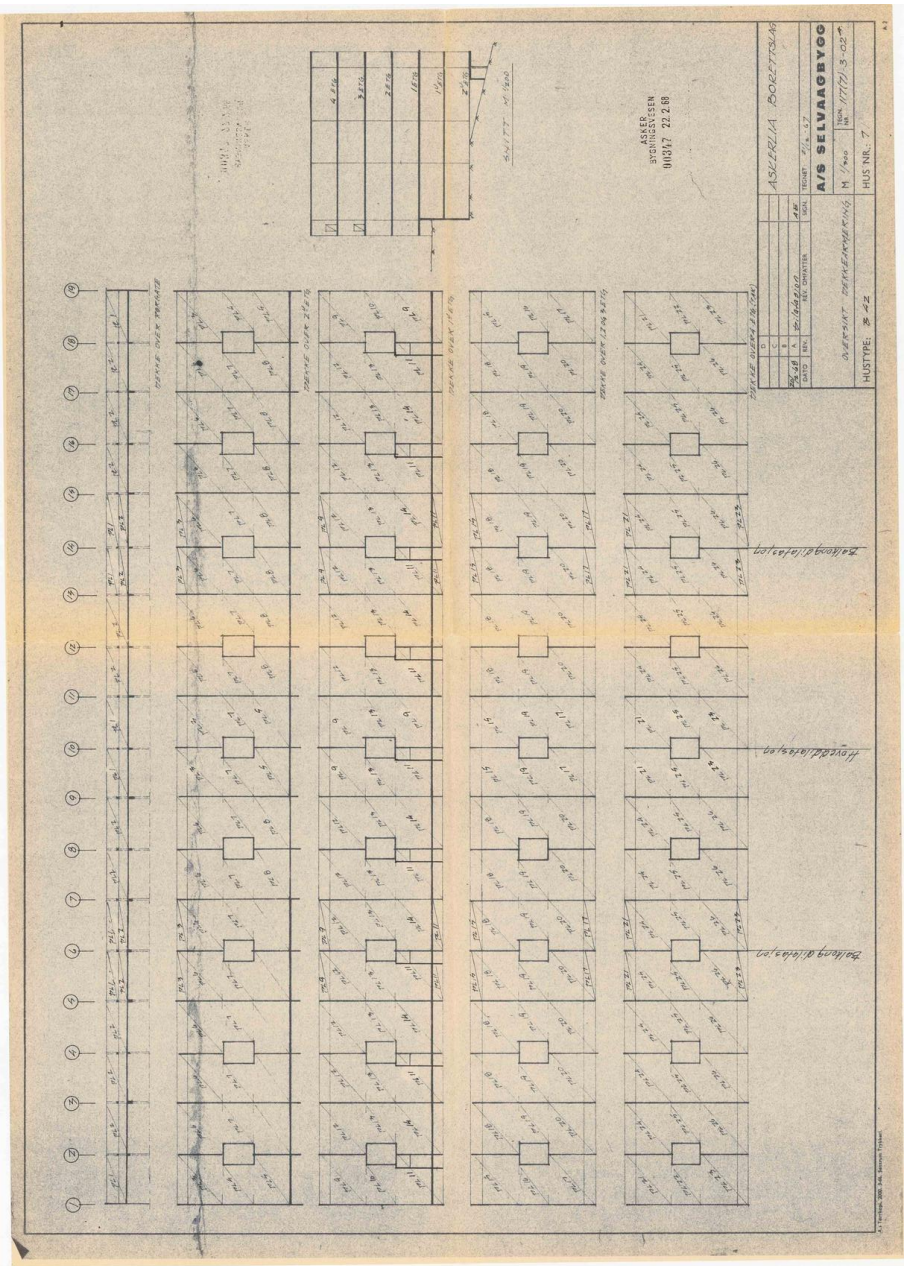
Priser og beregninger for vann og avløp:
https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/

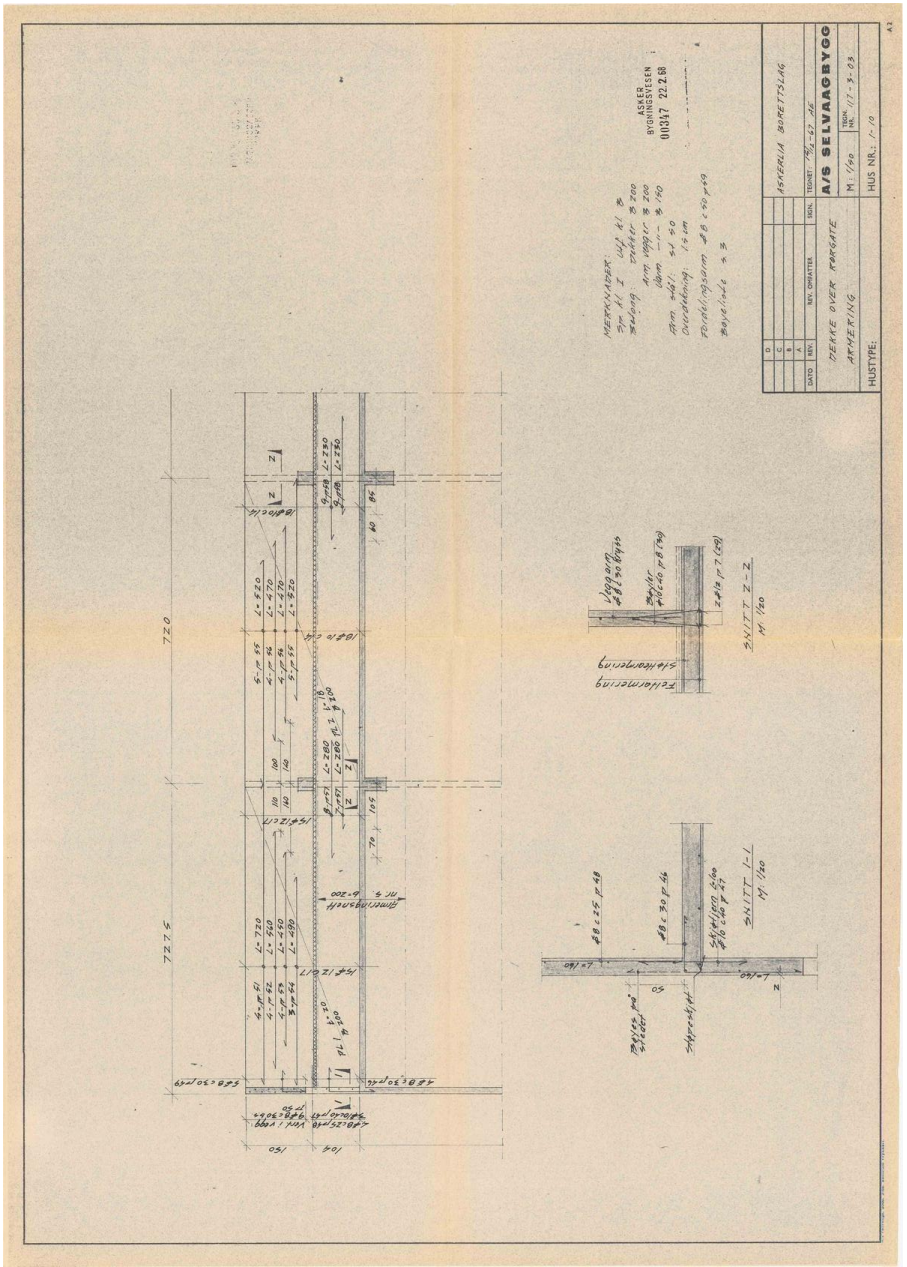
Vann/avløp

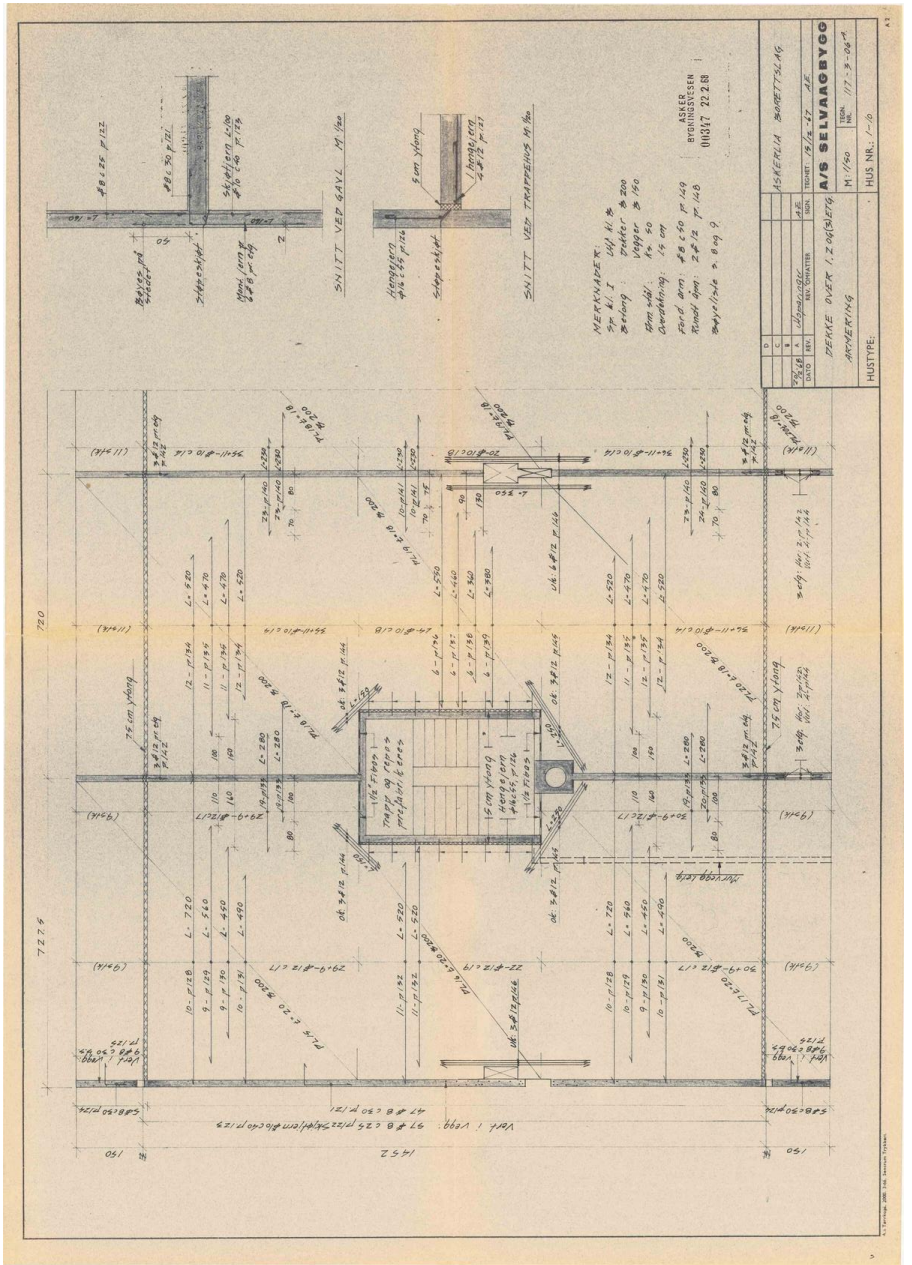
Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☐
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:		☒
Ikke tilknyttet:		☐

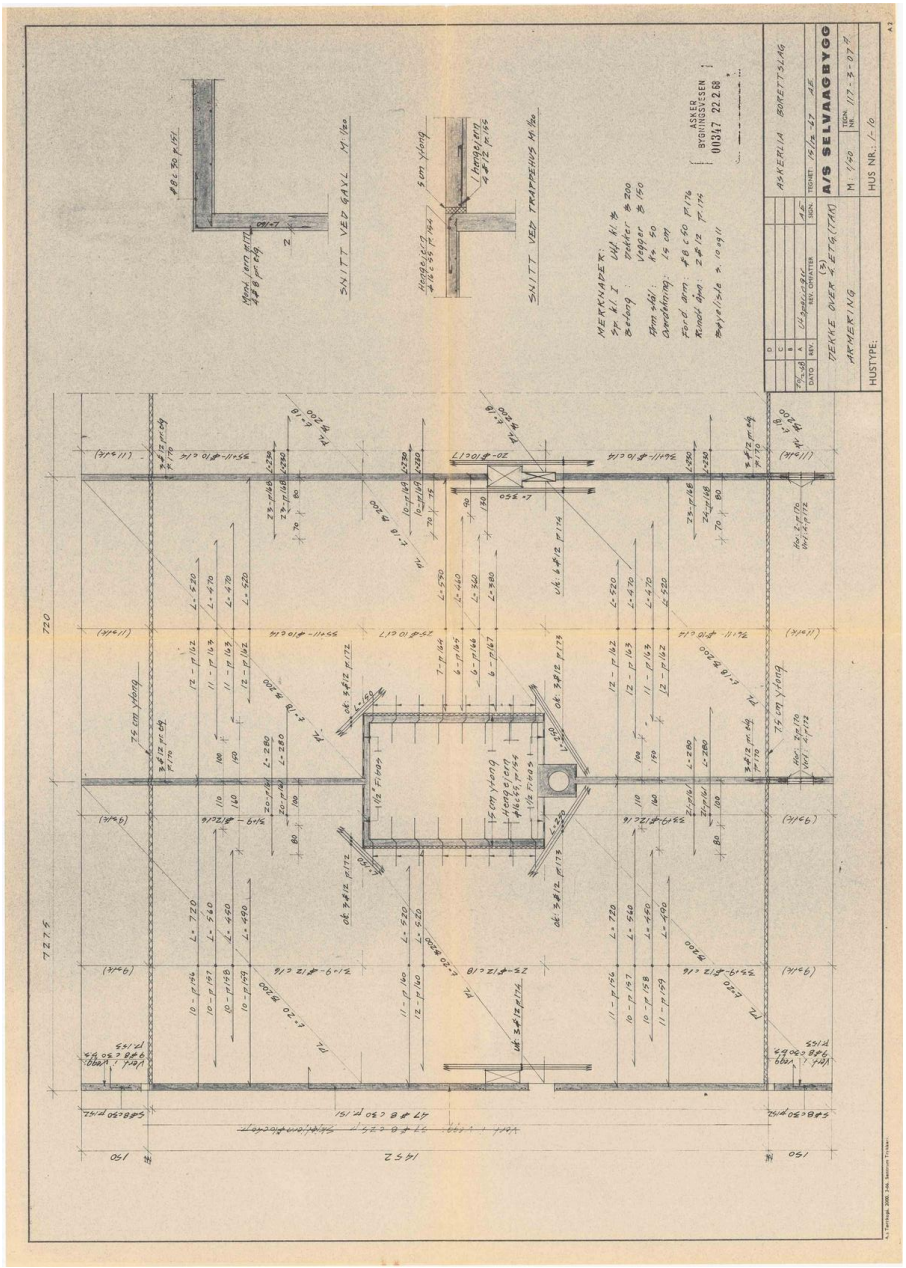
Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler. Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.

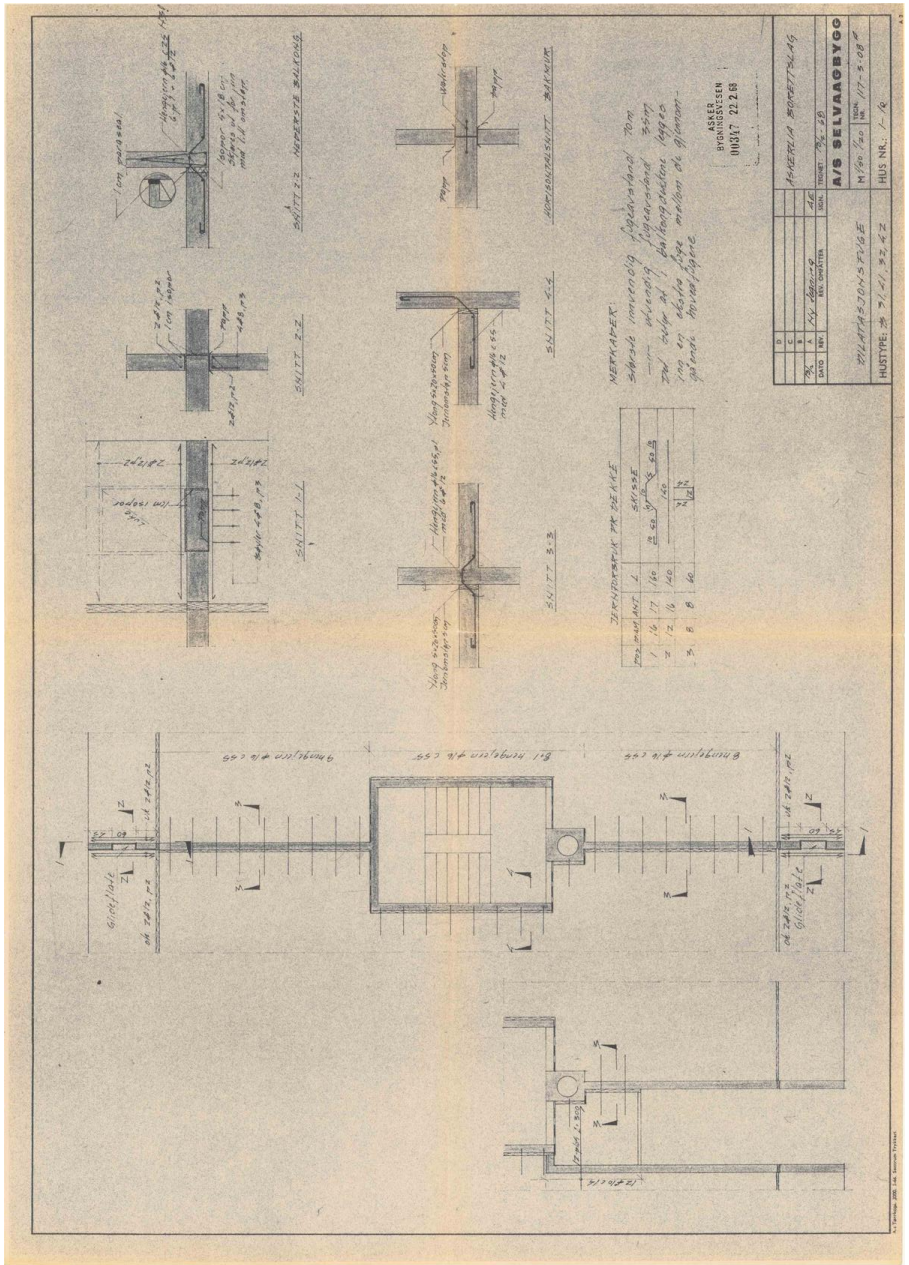

ASKERLIA
BORETTSLAG
A/S SELVAAGBYGG
VEGER
ARMERING
HUSTYPE:
HUS NR.: 1-10
KJELLERVEGG
SNITT 1-1
SNITT 2-2
SNITT 3-3
SNITT 4-4
SNITT 5-5
GRUNNMUR
SØYLE

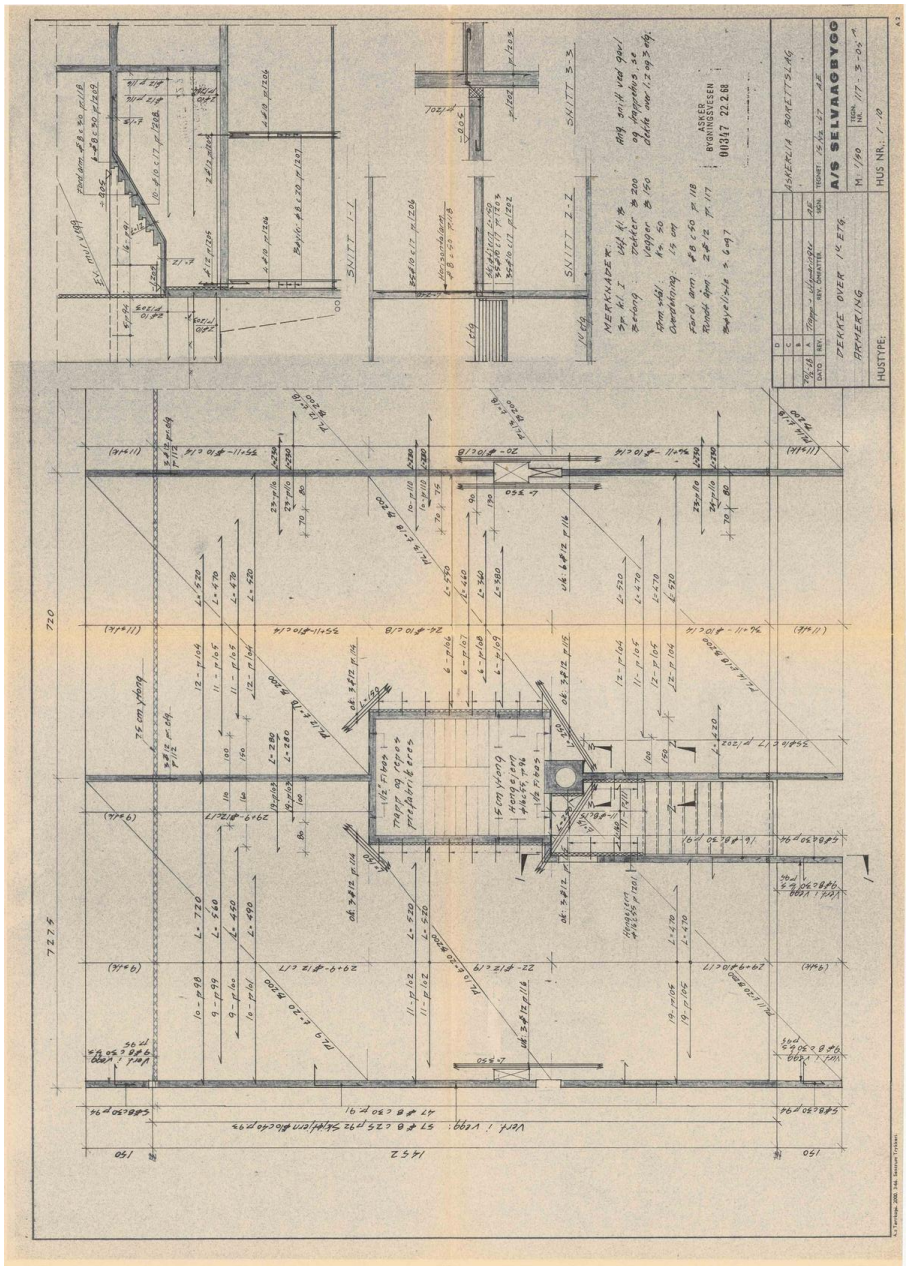

ASKERLIA BORETTSLAG
A/S SELVAAGBYGG
ASKER
BYGNINGSVESEN
HUSTYPE: 3-42
HUS NR.: 7

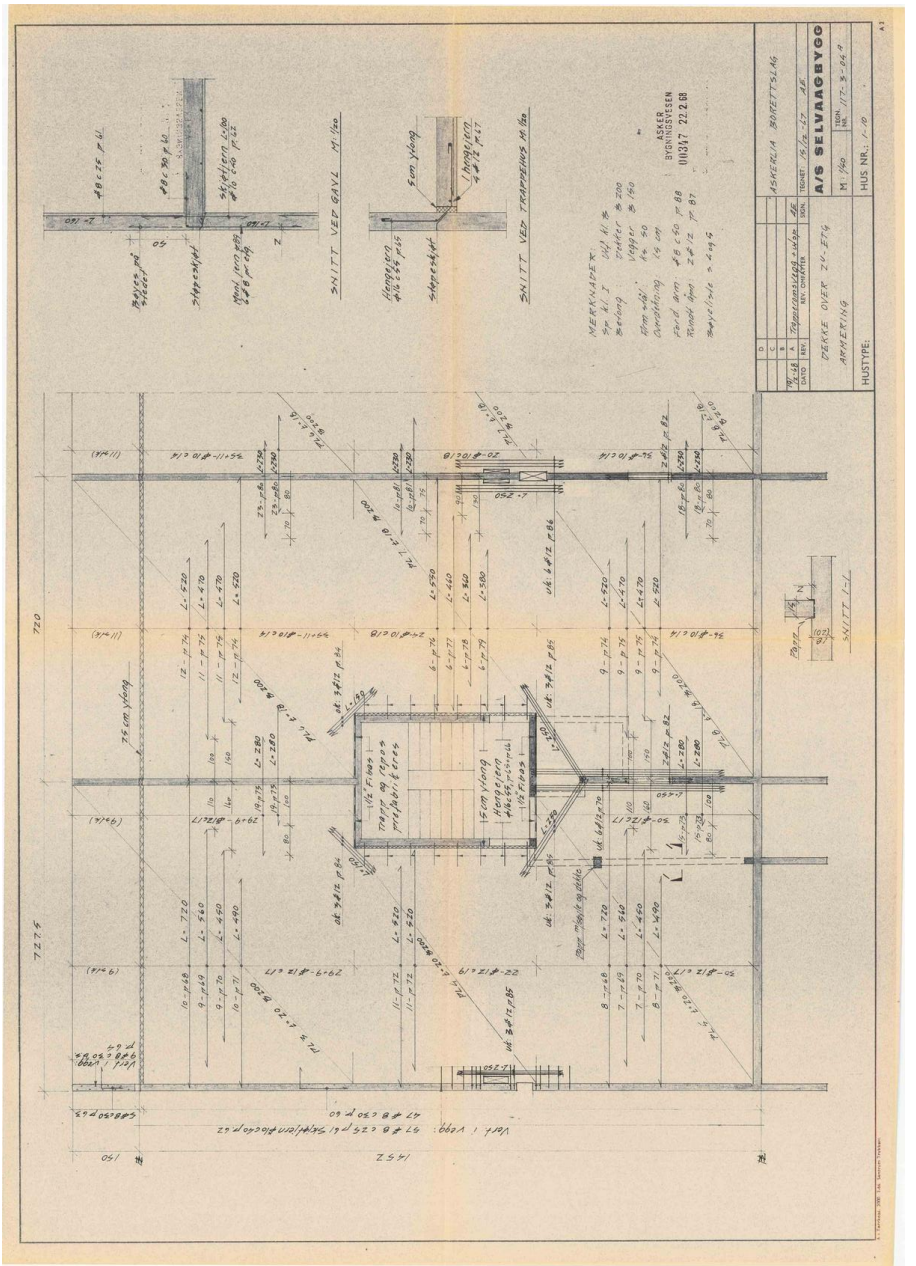

ASKERLIN BORETTSLAG
A/S SELVAAGBYGG
TEKKE OVER PARKERE
ASKER BYGNINGSVESEN
010347 22.2.68
SNITT 1-1
SNITT 2-2

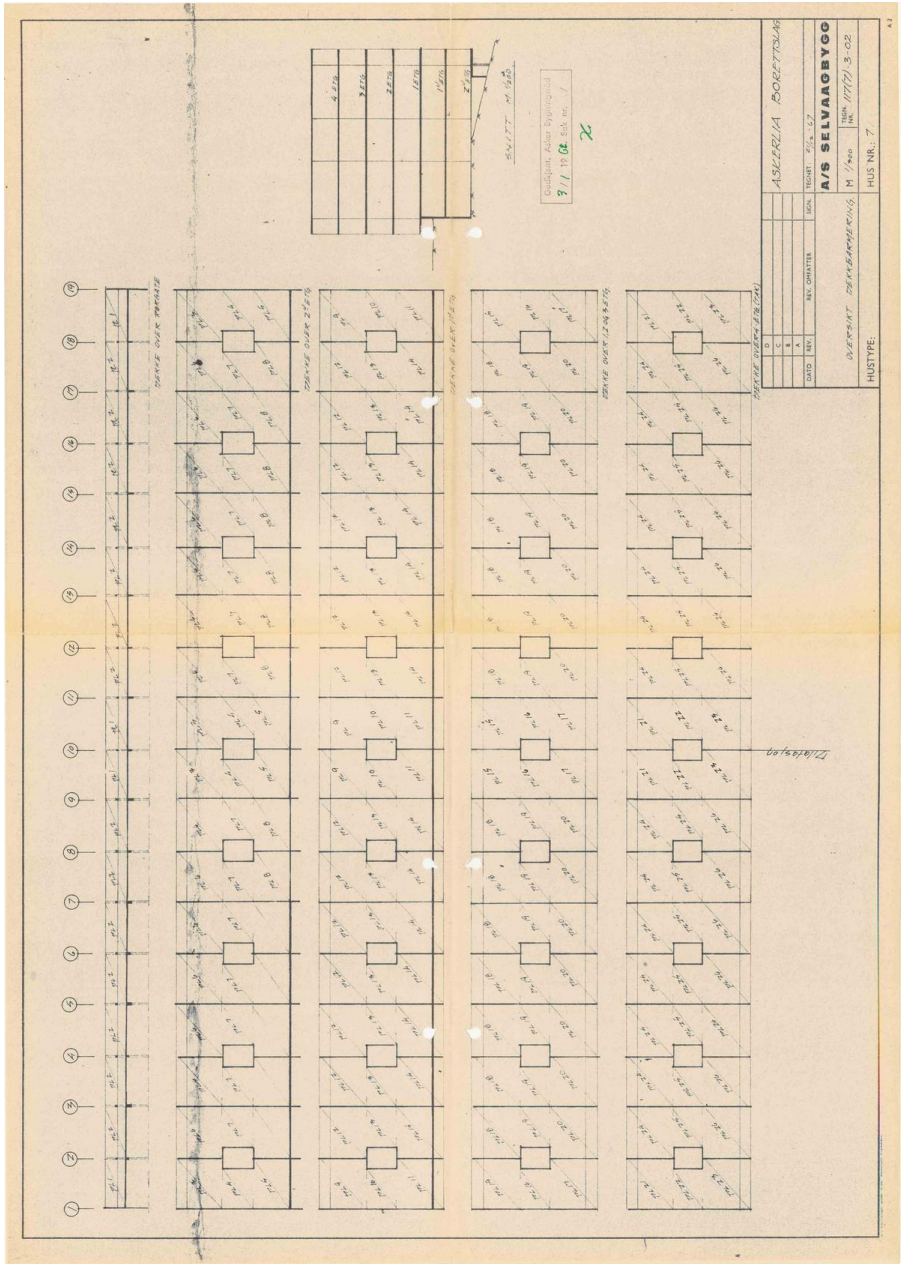

ASKERLIN BORETTSLAG
A/S SELVAAGBYGG
DEKKE OVER 1. ETG(SLETTE)
ASKER BYGNINGSVESEN
010347 22.2.68
SNITT VED GAVL
SNITT VED TRAPPEHUS

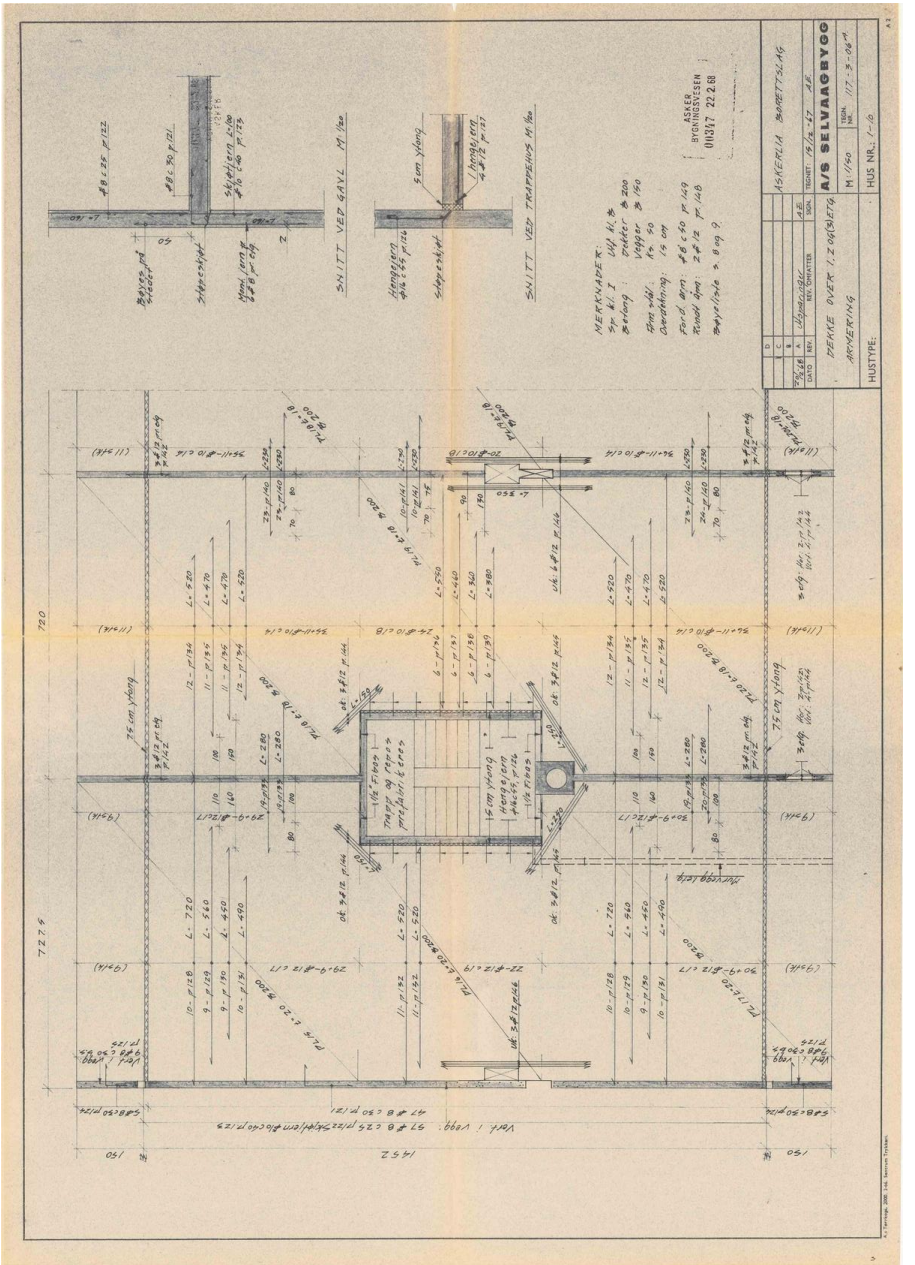

A/S SELVAAGBYGG
ASKERLIA BORETTSLAG
DEKKE OVER 1. ETASJE
SNITT VED TRAPPEHUS M 1:50
SNITT VED GAVL M 1:50
MERKNADER:
ASKER BYGNINGSSEN
00347 22 2 68

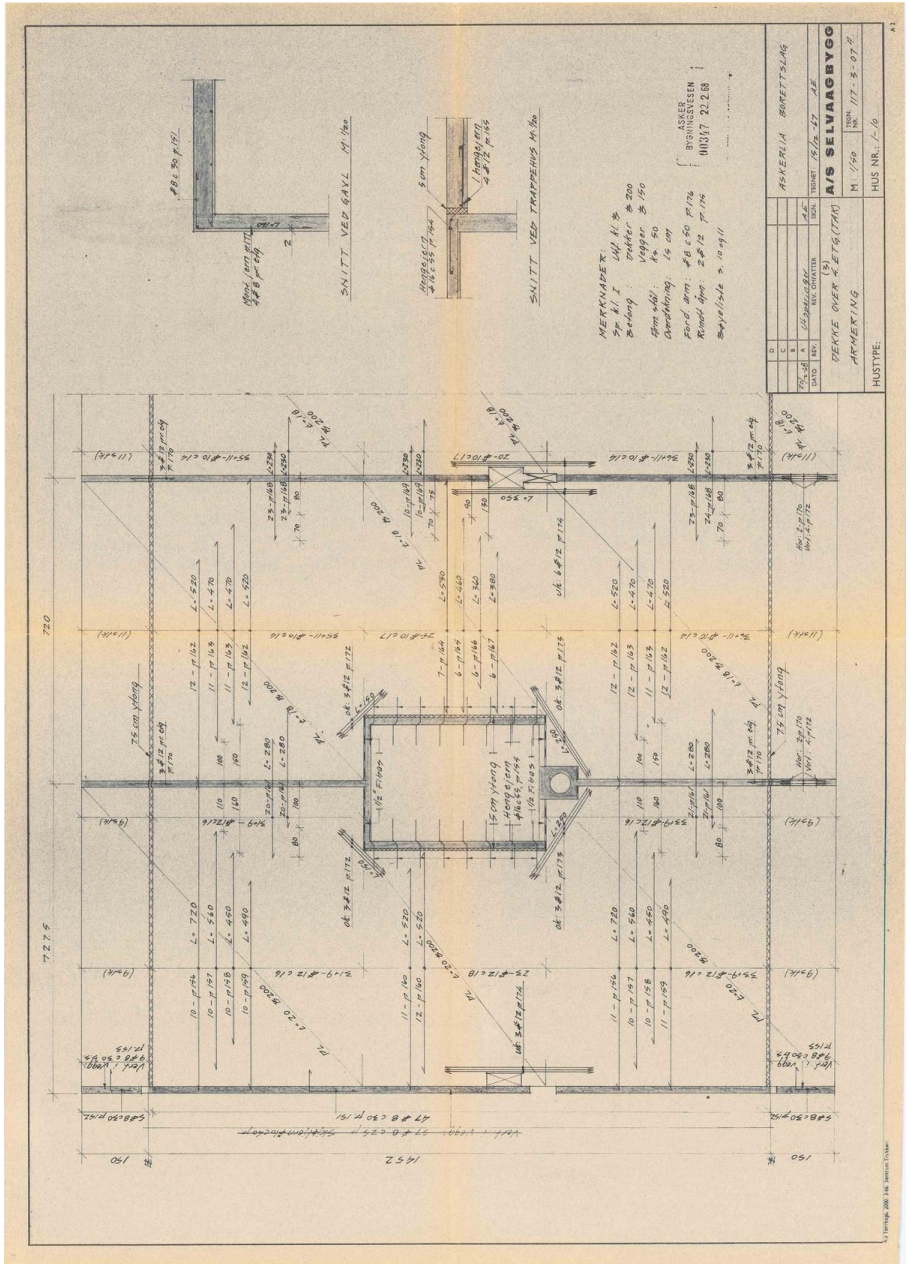

A/S SELVAAGBYGG
ASKERLIA BORETTSLAG
SNITT 1-1
SNITT 2-2
SNITT 3-3
SNITT 4-4
SNITT 5-5
SNITT 6-6
SNITT 7-7
SNITT 8-8
ARMERINGSSKISSE
MERKNADER:
ASKER BYGNINGSSEN
00347 22 2 68

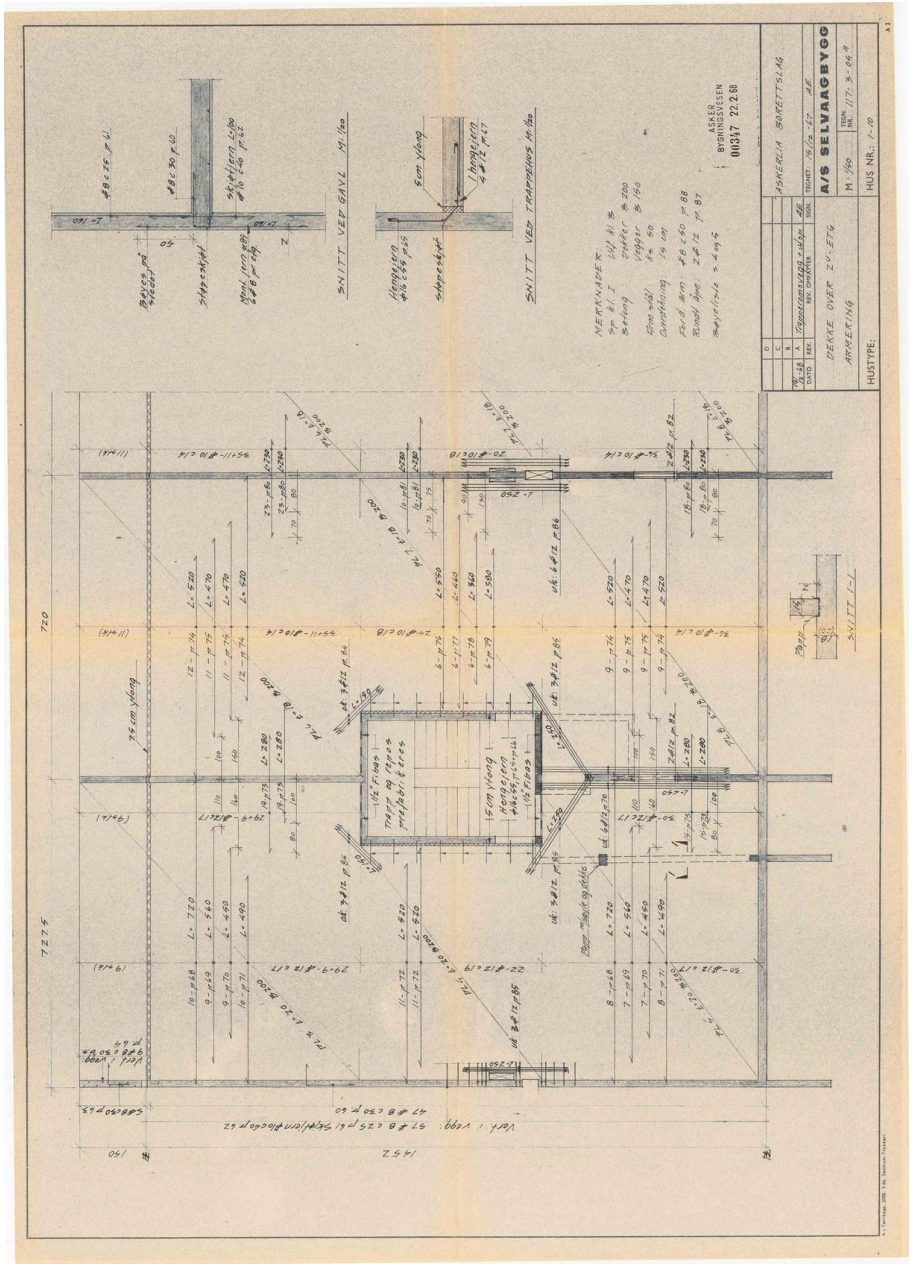

A/S SELVAAGBYGG
ASKERVIA BORETTSLAG
DEKKE OVER 1. ETG.
MERKNADER
SNITT 1-1
SNITT 2-2
SNITT 3-3
HUSTYPE:
HUS NR.: 1-10

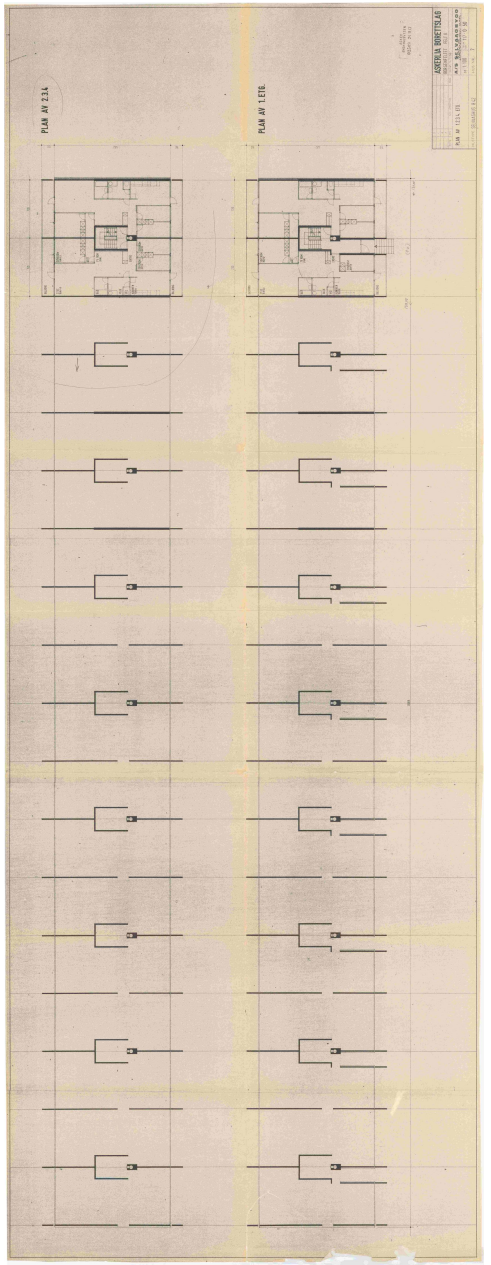

A/S SELVAAGBYGG
ASKERVIA BORETTSLAG
DEKKE OVER 2. ETG.
ANMERKNING
SNITT 1-1
SNITT VED TRAPPEHUSKJERNE M 1:50
SNITT VED GAVL M 1:50
HUSTYPE:
HUS NR.: 1-10

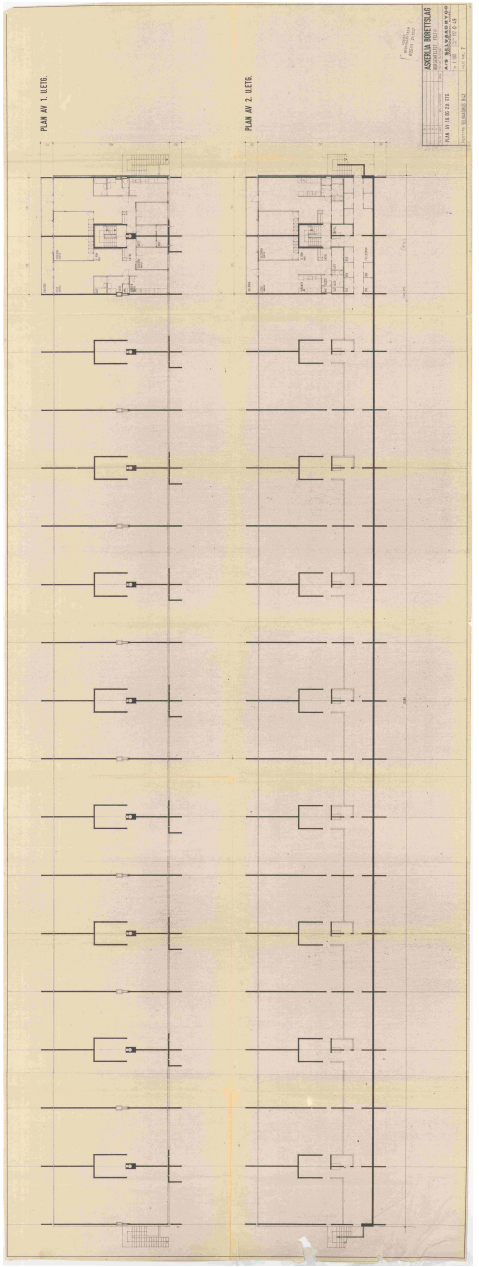

ASKERLIA BORETTSLAG
A/S SELVAAGBYGG
DEKKE OVER 2. ETG.
HUSTYPE:
HUS NR.: 7

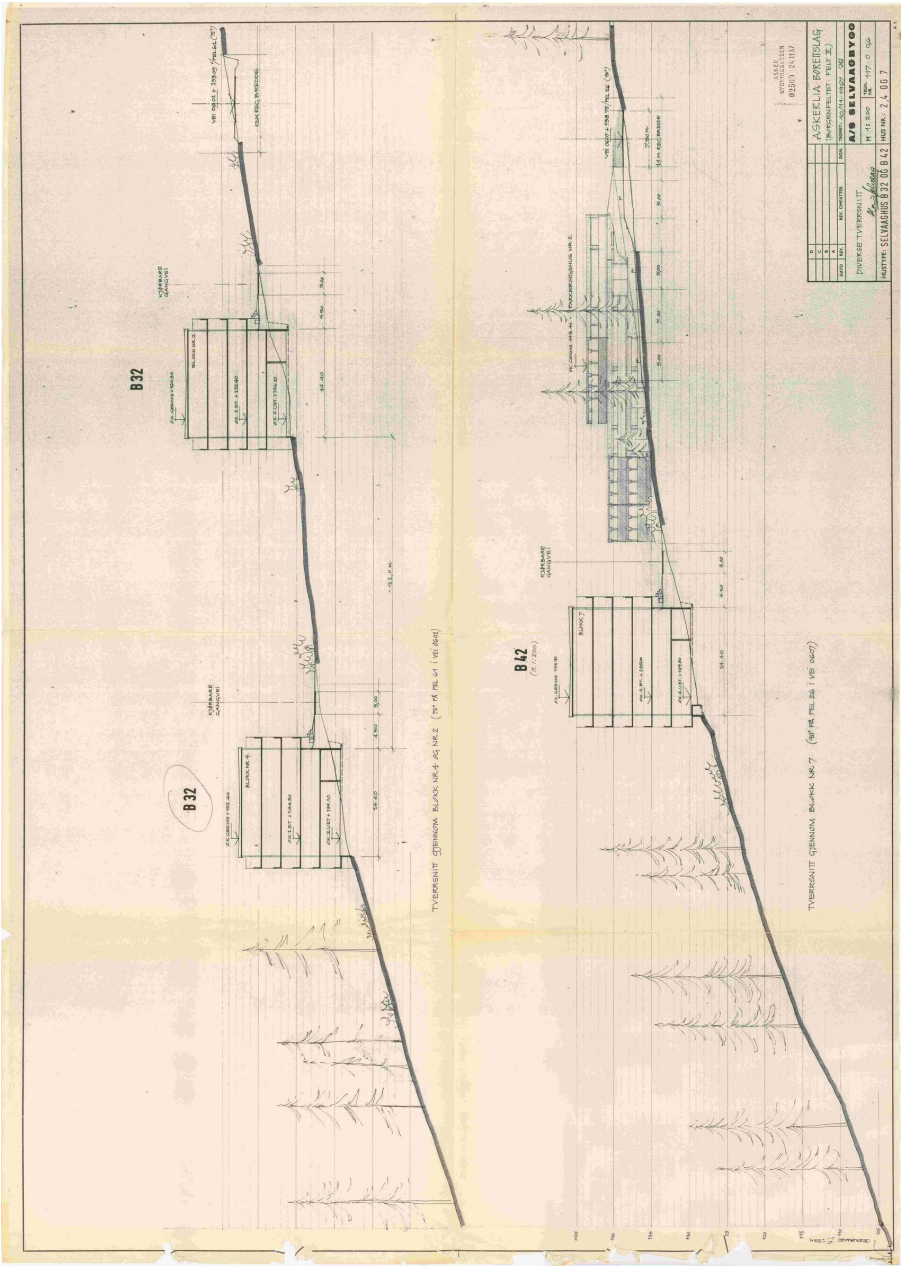

ASKERLIA BORETTSLAG
A/S SELVAAGBYGG
DEKKE OVER 1. ETG (SKIFTE)
HUSTYPE:
HUS NR.: 1-8
SNITT VED GAVL M 1:50
SNITT VED TRAPPEHUS M 1:50
ASKER BYGNINGSVESEN

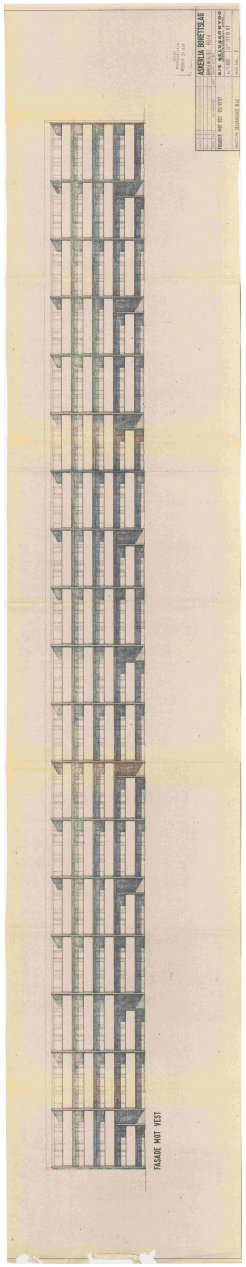


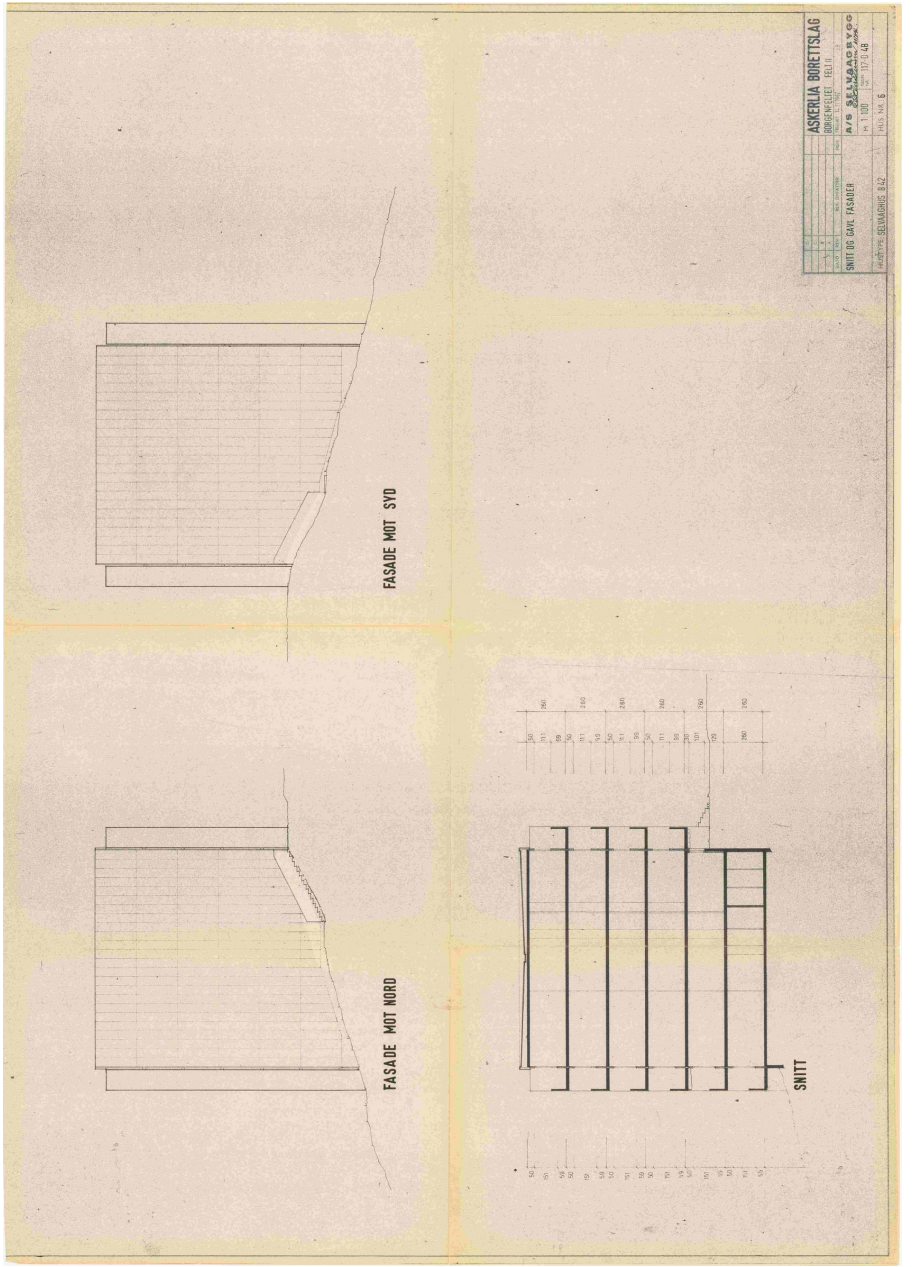


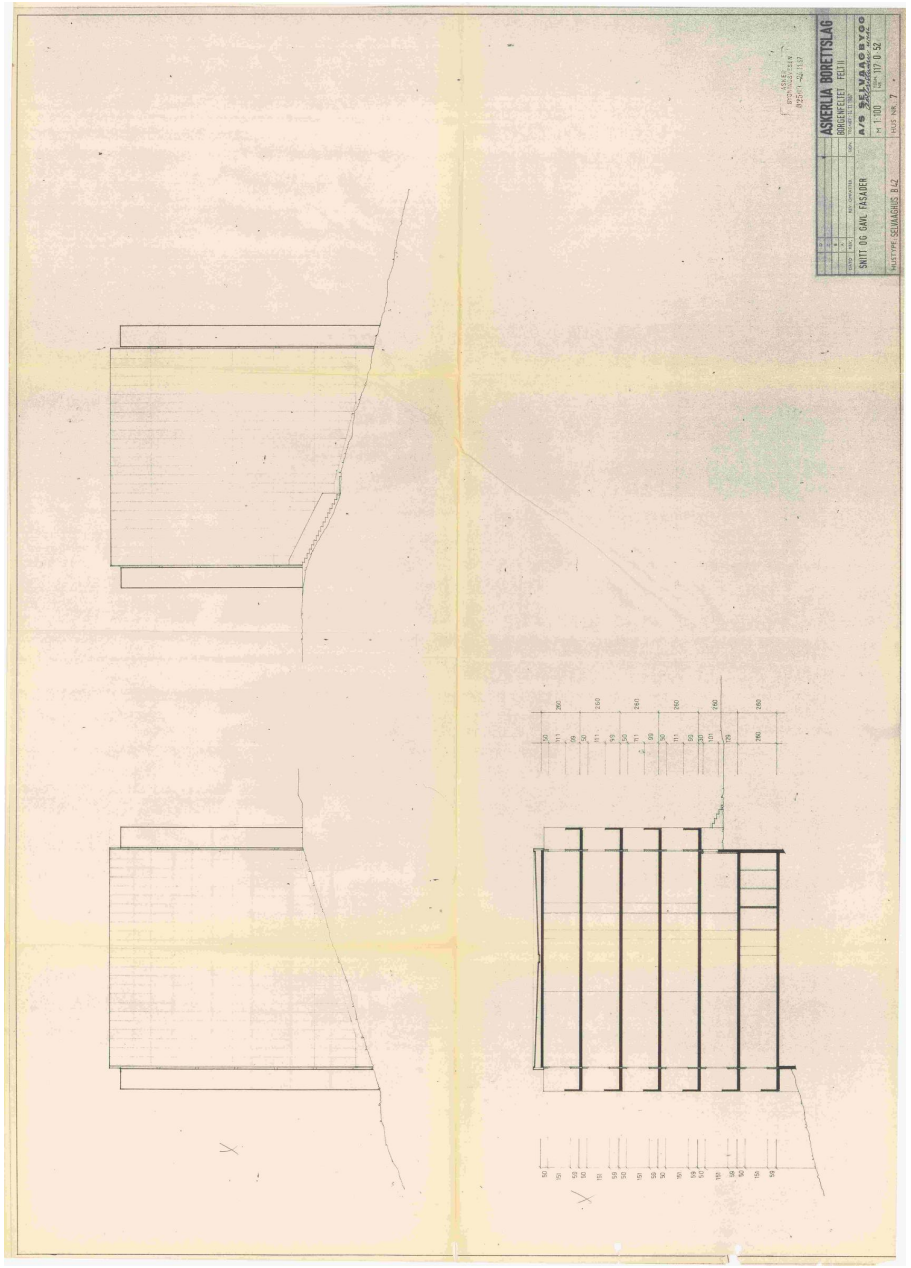

PLAN AV 2.3.4.
PLAN AV 1.ETG.

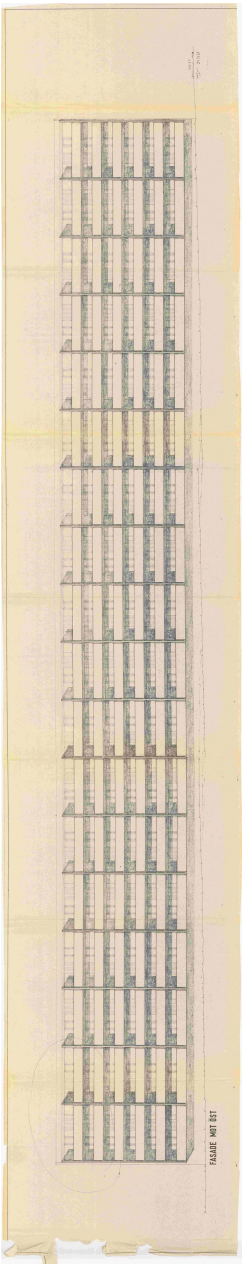

PLAN AV 1. ETG.
PLAN AV 2. ETG.

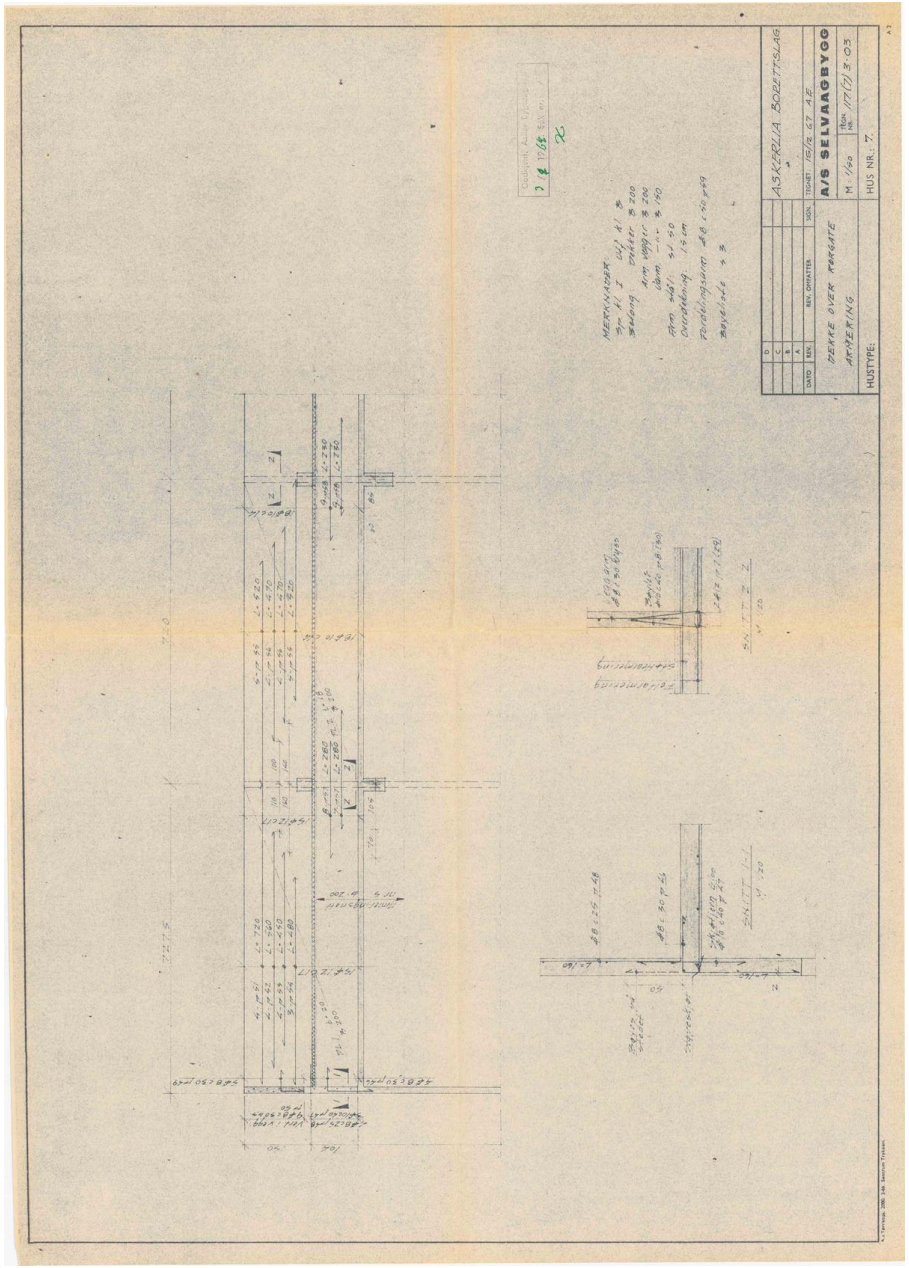

B32
B42
TVERRSNITT GJENNOM BLokk NR.4 AS NR.2
TVERRSNITT GJENNOM BLokk NR.7
A/S SELVAAGBYGG
ASKERLIA BYKEILAG

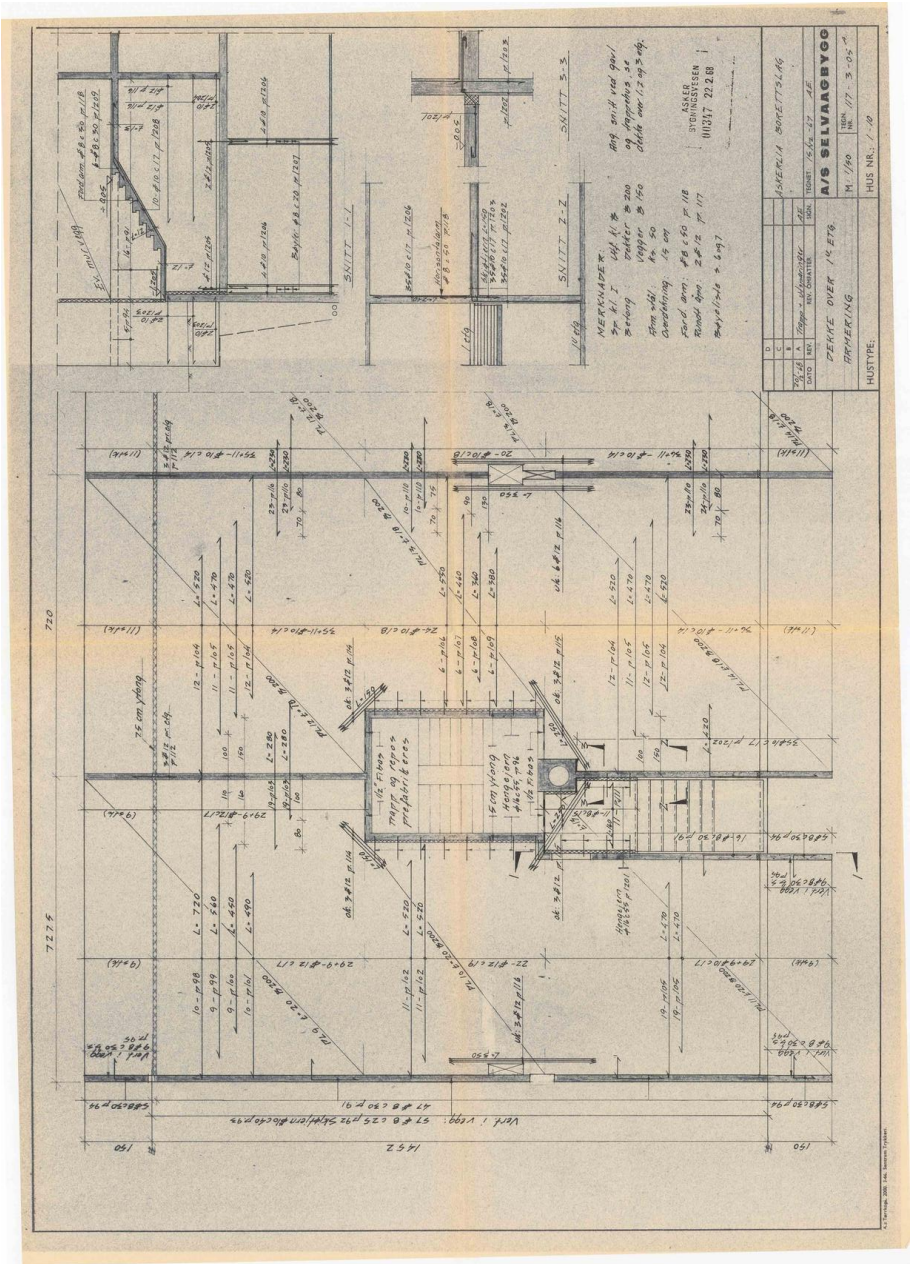

FASADE MOT VEST
ASKERLIA BORETTSLAG
A/S SELVAAGHUS

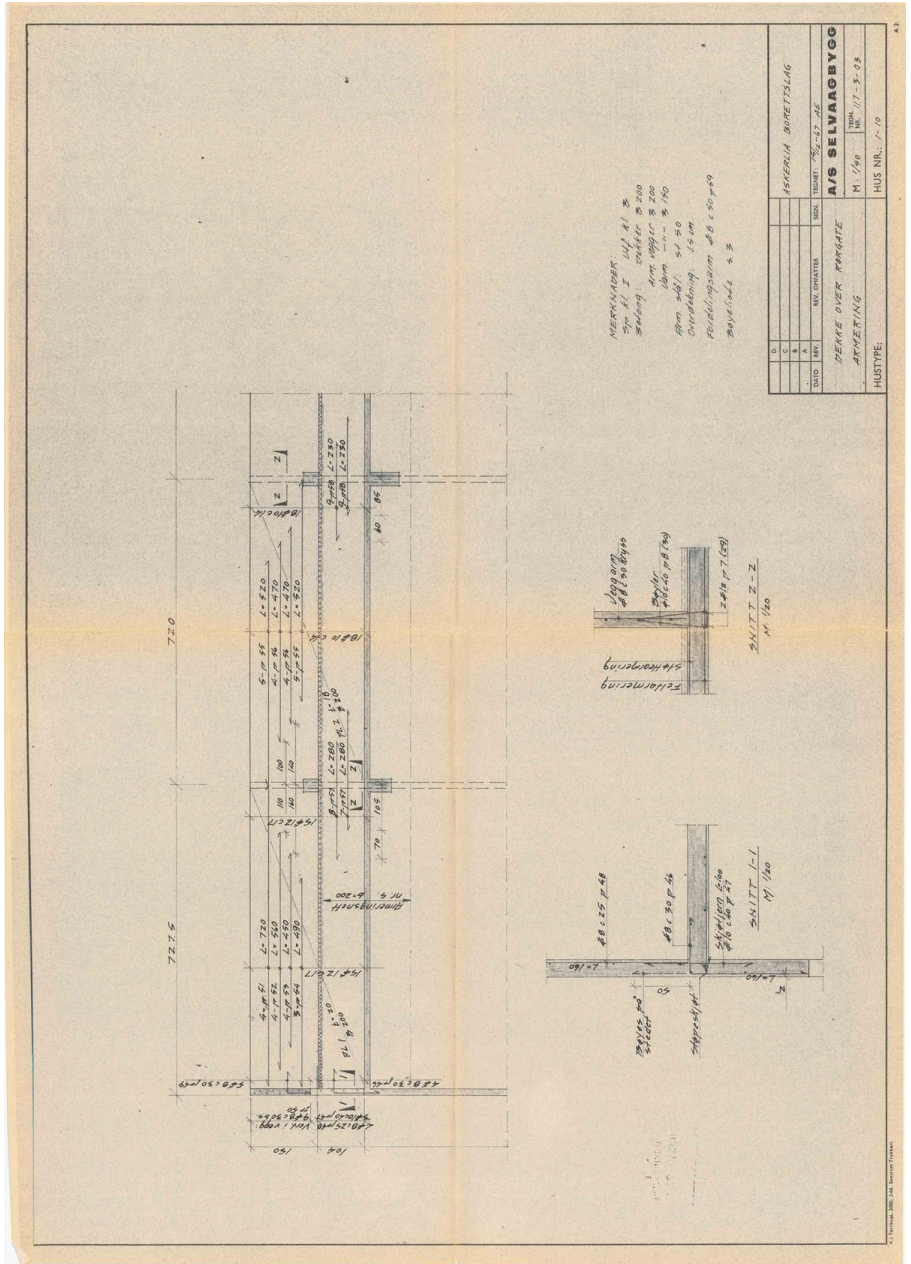

FASADE MOT SYD
FASADE MOT NORD
SNITT
ASKERLIA BORETTSLAG
SNITT OG GAVL FASADER
A/S SELVAAGHUS
SELVAAGBYGG

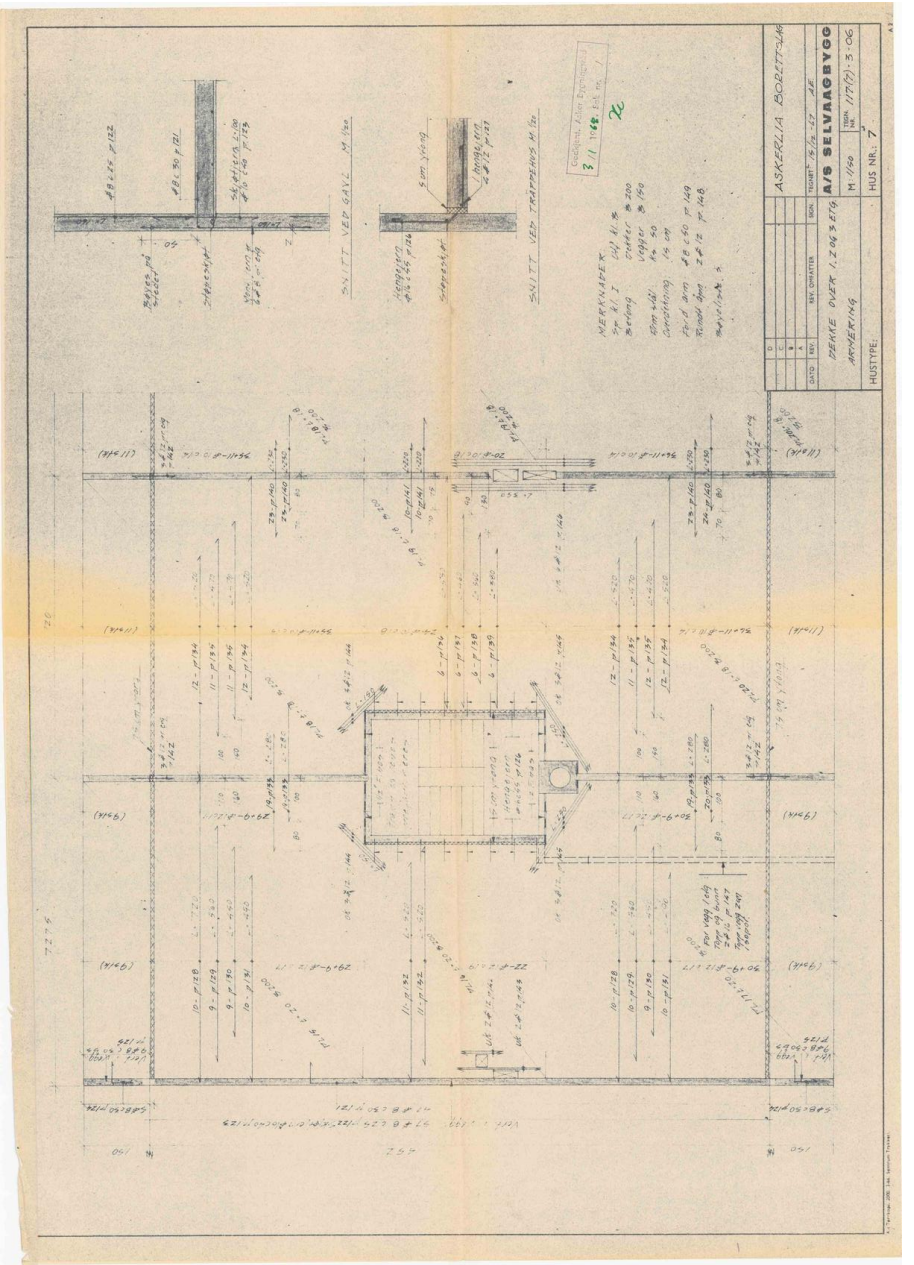

ASKERLIA BORETTSLAG
BORETTSLAGET FELLI
SNITT OG GAVL FASADER
A/S SELVAAGBYGG
M 1:100
117 0 52
MALSTOKK SELVAAGBYGG BLK2
BLAD NR. 7

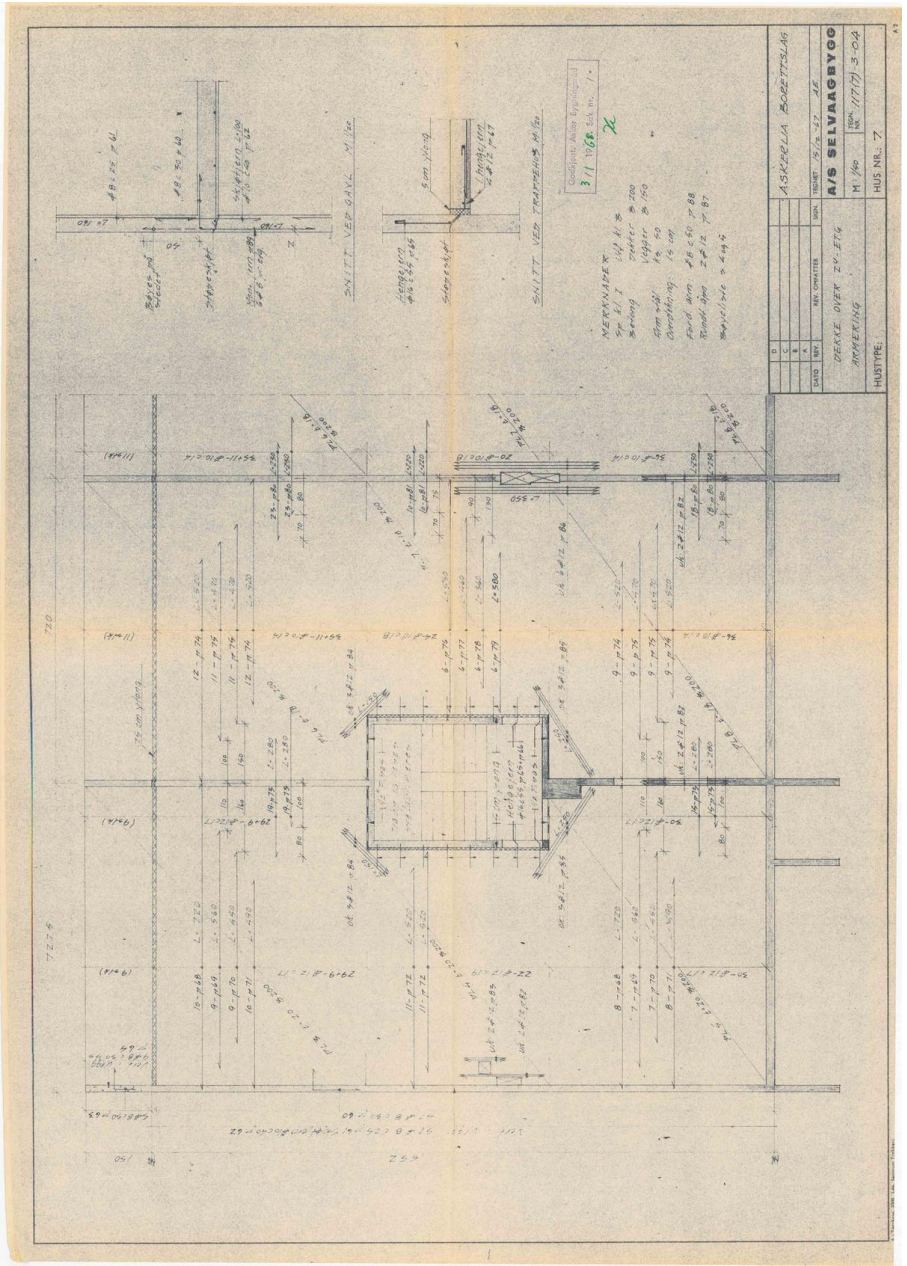

FASADE MOT ØST

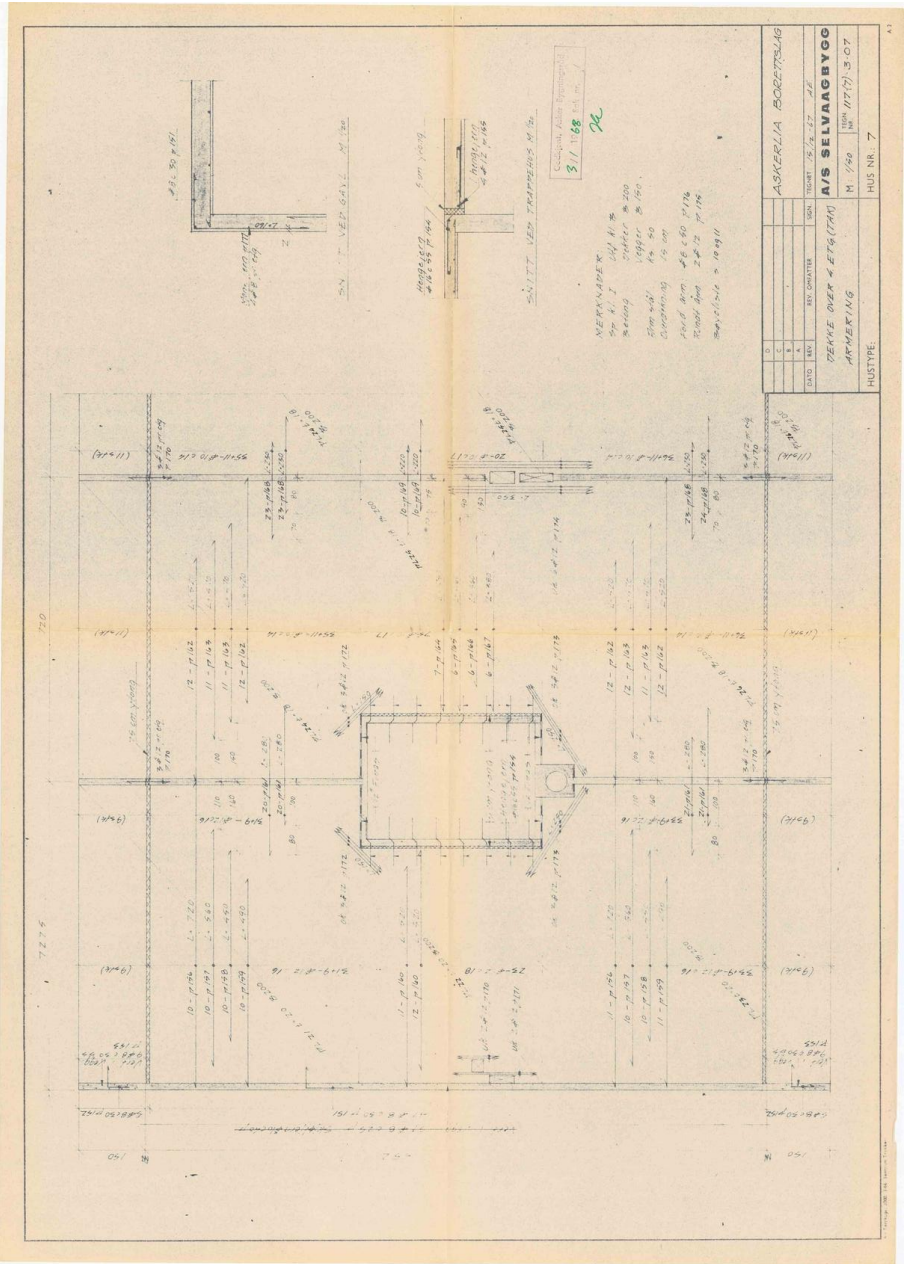

ASKERLIA BORETTSLAG
A/S SELVAAGBYGG
DEKKE OVER KJELLER
ARMERING
M. 1:50
HUS NR.: 17
HUSTYPE:
MERKNADER
Sp. kl. I
Betong
Dekker
Vegger
Arm. stål
Overdekning
Forskyvningsarm
Betydning

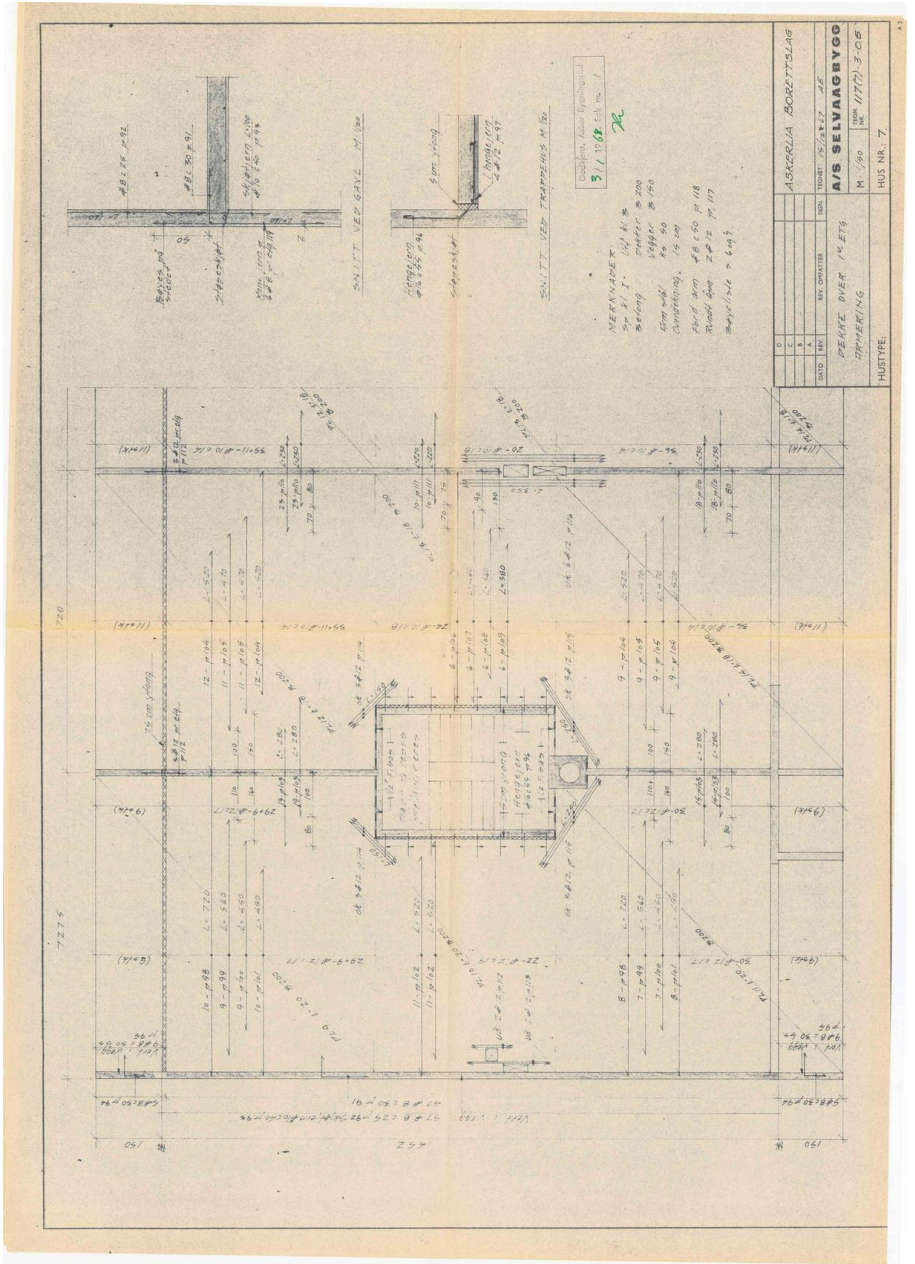

ASKERLIA BORETTSLAG
A/S SELVAAGBYGG
DEKKE OVER 1. ETG.
ARMERING
M. 1:50
HUS NR.: 1-10
HUSTYPE:
SNITT 1-1
SNITT 2-2
SNITT 3-3
MERKNADER
Sp. kl. I
Betong
Dekker
Vegger
Arm. stål
Overdekning
Forskyvningsarm
Betydning
ASKER BYGNINGSVESEN
tlf. 317 22 2 88


DEKKE OVER PARKERING
A/S SELVAAGBYGG
ASKERLIA BORETTSLAG
SNITT
SNITT
SNITT
MERKNADER


ASKERLIA BORETTSLAG
A/S SELVAAGBYGG
DEKKE OVER I.ETG'S ETG
SNITT
SNITT
SNITT
MERKNADER


ASKERELIA BORETTSLAG
A/S SELVAAGBYGG
DEKKE OVER 2. ETG.
ARMERING
HUS NR. 7
SNITT VED TRAPPEHUS M 1:20
NERVIJADER


ASKERELIA BORETTSLAG
A/S SELVAAGBYGG
DEKKE OVER 4. ETG (TAK)
ARMERING
HUS NR. 7
SNITT VED TRAPPEHUS M 1:20
NERVIJADER


ASKERLIA BORETTSLAG
A/S SELVAAGBYGG
PEKKE OVER 1. ETG.
HUSTYPE:
HUS NR.: 7
SNITT VED GANG M 1:20
SNITT VED TRAPPEHUS M 1:20
MERKNADER

Asker KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Asker, den 20/10-72

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted Gnr. 6, bnr. 23, felt II, Borgen. Journalnr. 2509/67

Arbeidets art Nybygg Avsluttende synsforretning

Bygningens art Boligblokk nr. 7.

Byggherre Askerlia Borettslag, v/rådmannen, 1370 Asker.

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

Ansvarshavende Overing. K. Monrad-Hansen, A/S Selvaagbygg, Holmenvn. 19, Oslo 3.

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

Jakob Larsen
Bygningssjef

Trygve Hagen.

S.H.B. 9-69. 5000

Asker kommune

Selvaag Prosjekt AS
Postboks 544, Økern

0512 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	EMYRAN S12/105264	GBNR 6/728 L9210/13	11.02.2013

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S12/105264.

6/728 Rehabilitering og etterisolering av gavlfasader - Ferdigattest
Huldreveien 55 - 71 Tiltakshaver:Askerlia Boligsameie 7 v/Olav Egeli

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 15.1.2013.

Det gis ferdigattest for tiltaket, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Med vennlig hilsen

Eilert Myran
Ingeniør tilsyn

Kopi:
Askerlia Boligsameie 7 v/ Olav Egeli, Huldreveien 57, 1388 BORGEN

Plan og Bygning
Postboks 353
1372 Asker

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 90 90 00

Org.nr.
944 382 038 mva.
Bankgiro
5136 05 01209

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	AVESLEHA S21/2523	GBNR 6/728 L29280/22	12.10.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S21/2523

Delegasjonssak: 22/2115

6/728 Ferdigattest - Endring av balkongrekkverk
Huldreveien 55 - 71 Tiltakshaver: Askerlia Boligsameie 7

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 22.09.2022.

Søknad om ferdigattest godkjennes, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Klagefristen er tre uker
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

Gebyr
Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Per Ulfsnes
teamkoordinator – tilsyn
Byggesak

Andreas Veslehaug
saksbehandler – tilsyn
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til: Kile Stokholm Arkitekter AS, St. Olavs plass 3, 0165 OSLO

Kopi: Askerlia Boligsameie 7, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO

Asker kommune (Samfunnsutvikling)
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

Utskriftsdato: 06.02.2025

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 00 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	728	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	16
Adresse	Huldreveien 69, 1388 BORGEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/145877/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 277 m² **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 2 277 m² **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 2 277 m² **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022026D
Navn	Borgenfeltet del 1 og 2
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.09.1991
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/022026D_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 277 m² **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** B1

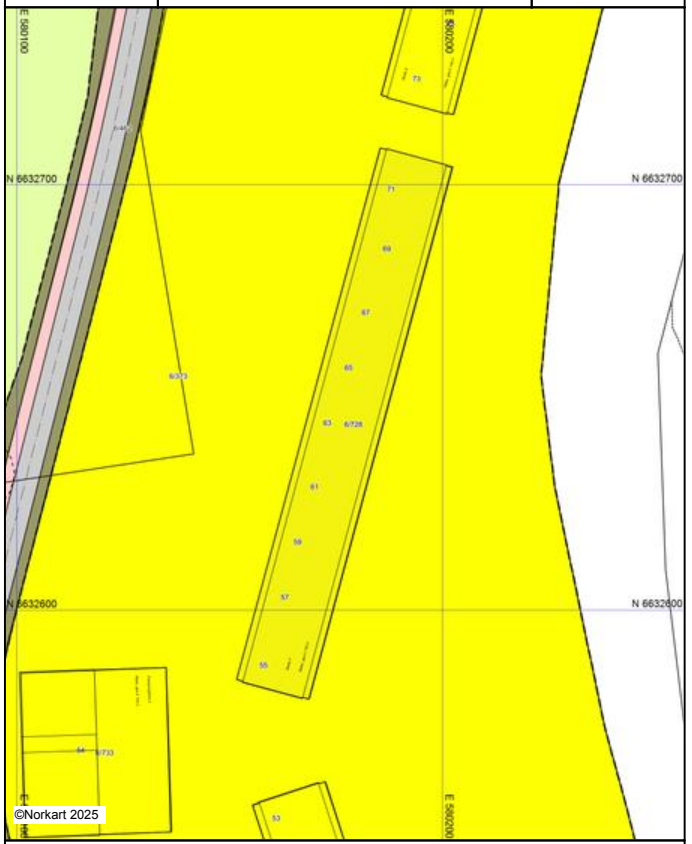
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 6/728/0/16
Adresse: Huldreveien 69
Dato: 06.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

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
- Blokk bebyggelse
- Område for jord- og skogbruk
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan PBL 2008
- Bestemmelsegrense
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert senterlinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

Asker kommune

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

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



26. juni 2024

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 friluftsformål (LNFR) 33
19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone 36

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER 37
20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø 37
21. Hensynssoner fare og sikring 38
22. Hensynsone infrastruktur 40
23. Båndleggingssoner 40
24. Bestemmelsesområder 41

Tillegg til bestemmelsene:

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

Innledning

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

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

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

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

1. Forholdet til vedtatte arealplaner

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

Følgende kommunedelplaner gjelder i Asker:

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende planer gjelder uansett i sin helhet:

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

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

2. Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

2.2.1 Områder avsatt til byggeformål

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

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

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

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

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

Opplysning: Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-7 nr.1.
1. *Se bestemmelse 2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne*
2. *Se bestemmelse 11.1 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturminne.*
3. *100-metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområde #6 på kommuneplanens arealplankart.*

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

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

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

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

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

Såfremt forholdene nedenfor ikke er ivaretatt i gjeldende reguleringsplan, kreves ny reguleringsplan utarbeidet ved endring av virksomhet som medfører:
a. Økt biltrafikk som utløser krav til utbedring av teknisk infrastruktur i tråd med kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.
b. Støy over anbefalte støygrenser i tabell 2 i den til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442

Denne bestemmelsen gjelder ikke jernbanevirksomhet. Bestemmelsen gjelder heller ikke ved midlertidig anleggsarbeid og vedlikehold av eksisterende tekniskinfrastruktur/veianlegg.

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

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

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

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

2.6.1 Generelt
Kommunen kan kreve en samlet plan for flere eiendommer.

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

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

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

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

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

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

3. Rekkefølgekrav

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

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

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

3.1.2 Vann- og avløpskapasitet:

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

3.1.3 Transportkapasitet:

a. Nord for nullvekstlinjen[1] kan utbygging med ny næringsbebyggelse over 1000 m² BRA eller nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter, ikke finne sted før det er dokumentert og sikret god bussframkommelighet på fylkesveiene fv. 201(Fekjan), fv. 203 (Drammensveien), fv. 167 (Røykenveien) fv. 165 (Slemmestadveien) mellom utbyggingsområdet og E18/Bærums kommunegrense. Aktuelle tiltak for å sikre god bussframkommelighet følger av retningslinje til bestemmelsen.
b. Nesbru senterområde (felt HM1) kan ikke utbygges før ny E18 for strekningen Slependen – Drengsrud er ferdigstilt i henhold til kommunedelplan for E18 -korridor i Asker, Slependen – Drengsrud, vedtatt 08.11.2016
c. Før det gis rammetillatelse for boliger i felt BL1/BL2 (Blakstad sykehus) eller felt VE2 (Vettre hotell), skal det være gjennomført tiltak som sikrer at samlet bolig-/nærings-/tjenestetrafikk med personbil fra disse feltene, ikke overstiger det antall kjøretøy/yrkesdøgn (YDT) som disse områdene genererte ved tidligere virksomhet som sykehus og hotell. Tiltak som sikrer dette, skal fastsettes ved regulering.
d. Innenfor planområdet for kommunedelplan Holmen-Slependen gjelder rekkefølgebestemmelser for transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slependen § 4 Rekkefølgekrav.
e. På Dikemark kan det etableres ny virksomhet, næring og/eller inntil 250 boliger, i eksisterende tidligere sykehusbebyggelse på felt D1 og D2, uten at det stilles rekkefølgekrav knyttet til transportkapasitet.

3.1.4 Trafikksikkerhet

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

3.1.5 Utbyggingsrekkefølge Slemmestad

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

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

Opplysning:

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

4. Utbyggingsavtaler

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

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

5. Definisjoner

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

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

6. Samfunnssikkerhet

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

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

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

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

6.1.2 Områdeskred

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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[1] bevares.

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

8. Vei, transport og parkering

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

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

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

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

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

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

9. Miljøkvalitet og forurensning

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

9.1.1 Klimagassberegning

Klimagassberegninger skal utarbeides ved:

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

9.1.2 Energiplan

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

9.1.3 Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser

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

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

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

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

9.3.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

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

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

9.3.2 Støysonekart

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

9.3.3 Krav til støyfaglig utredning i gul og rød støysone

Der forhold til støy ikke er vurdert i reguleringsplan, eller støyvurderingen er eldre enn 10 år skal det ved oppføring av ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål[1] 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[1] kan oppføres i områder med samlet støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 65 dB fra vei og L_{den} 68 dB fra jernbane, jf. T-1442 under følgende vilkår:

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

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

9.3.4.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger med støyfølsomt bruksformål[1] innenfor gul støysone kan utvides, påbygges og bruksendres under følgende vilkår:

a. Tiltaket fører ikke til ny boenhet, med mindre vilkår i §9.3.4.1 -ny bebyggelse- er oppfylt. For sekundær boenhet stilles samme støykrav som for tilhørende hovedbruksenhet.
b. Nye soverom skal ha vindu mot stille side (*støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu*)
c. Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utvendige støykilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggteknisk 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[1] 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[1] 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[1] (med unntak av nye skoler og barnehager) oppføres og eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål[1] utvides og påbygges i områder med støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 70 dB fra vei og L_{den} 73 dB fra jernbane, jf. T-1442 på følgende vilkår:

a. Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.[2]

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

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

9.3.6 Støyfaglig utredning

Støyfaglig utredning skal dokumentere at støymessige forhold er ivaretatt i henhold til en hver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, og at grenseverdier i T-1442, tabell 2 tilfredsstilles.

9.3.7 Støy i bygge- og anleggsfasen

Retningslinje T-1442 for støy i arealplanlegging, gjøres juridisk bindende også for bygge- og anleggsfasen for søknadspliktige tiltak jf. pbl. § 20-1. Der det kan forventes overskridelse av støygrensene ved bygge- og anleggsarbeid skal det utarbeides en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen. Arbeid som overskrider støygrensene i tabell 4 i T-1442 skal ikke skje om natten. Planen skal sendes inn samtidig med søknad om rammetillatelse og oppdateres for hver igangsettingstillatelse.

Opplysning:

1. *Se tillegg 4, definisjon av bebyggelse med støyfølsomt bruksformål (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler, barnehager, kontor og overnattingssted).*
2. *Se bestemmelse 12.3.1.d om krav til støynivå på uteoppholdsareal.*

10. Natur, landskap og grønnstruktur

10.1 Masseforvaltning (pbl. § 11-9, nr. 1, 3 og 8)

10.1.1 Arealer for masseforvaltning

Områder avsatt til råstoffutvinning framgår av arealplankartet. Områder som er avsatt til råstoffutvinning tillates ikke bebygget eller benyttet på en måte som vanskeliggjør framtidig utvinning av mineralske ressurser.

Uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser tillates ellers kun i område ATA1 og ATA2 såfremt området inngår i godkjent reguleringsplan.

Opplysning: Se også bestemmelse 2.4 om krav om ny reguleringsplan.

10.2 Sikring av gangadkomster til grøntområder (pbl. §11-9, nr. 6)

I regulerings-, dele- og byggesaker skal aktuelle gangadkomster, stier og smett til grønnstruktur og friluftsområder sikres/gjennomføres.

10.3 Opparbeidelse av nye turveier og skiløyper (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6)

Opparbeidelse av nye turveier og skiløyper med bruksbredde på mer enn 2 meter og som medfører vesentlig terrengbearbeiding eller fjerning av vegetasjon ut over normal skjøtsel, tillates kun i henhold til reguleringsplan.

Opplysning: Se R 10.3, og bestemmelser om opparbeidelse av sti og turvei innenfor områder avsatt til grønnstruktur og blågrønnstruktur, kap. 17.

10.4 Omdisponering av dyrket mark (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

I alle typer plan- og byggesaker som innebærer formålsendring fra LNF eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan. Matjordplan skal dokumentere at:

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

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

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

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

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

10.6 Vassdrag[1] (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[1] 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[2] og blågrønnstruktur.

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

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

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

10.6.2 Vegetasjonsbelte:

Innenfor hensynssone H560_1 skal det langs vassdragene[1] 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[2] 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[2] på eksisterende offentlig sandstrand.
c. Regulert småbåthavn i tråd med bestemmelse 19.2
d. Regulert brygge eller molo i tråd med bestemmelse 10.8.1.
e. Gjenoppføring/reparasjon av tidligere godkjent brygge i tråd med bestemmelse 10.8.2.
f. Nyetablering, vedlikehold, flytting og fjerning av offentlige anlegg til navigasjonsmessig bruk.

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

Nærmere sjø enn angitt byggegrense er det ikke tillat å fjerne vegetasjon, utenom normal skjøtsel. Verdifulle trær[1] skal bevares.

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

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

10.8.1 Regulerte brygger

Oppføring av nye brygger og lignende tiltak tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 11.09.1993. I områder som omfattes av reguleringsplaner som åpner for oppføring av brygger og lignende gjelder følgende:
a. Det tillates én fastbrygge på maks 10 m² per eiendom med strandlinje.
b. Fastbrygger som oppføres langsetter sjøkanten skal ikke ta opp mer enn 6 meter av strandlinjen.
c. Der hvor det er langgrunt tillates i tillegg flytebrygge ut til sjødybde på 1,5 meter middelvannstand. Lengden på flytebryggen må ikke overstige 10 meter inkludert landgang, og bredden skal være maksimalt 2,4 meter.
d. Fastbrygger skal som hovedregel bygges som pelebrygge eller utkraget brygge.
e. Sprengningsarbeider tillates ikke
f. Støping i sjøbunn i form av tett konstruksjon/bølgebryter tillates ikke.
g. Molo, steinfyllinger og andre bunnmurte brygger er ikke tillatt, annet enn der det følger av reguleringsplan.
h. Utriggere tillates ikke.
i. Det er ikke tillatt å etablere rekkverk/levegger, lyssetting, flaggstenger eller andre privatiserende elementer på eller ved bryggen.

Bestemmelsen gjelder ikke regulert felles bryggeanlegg eller småbåthavn.

10.8.2 Etablerte brygger

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

10.8.3 Sandstrender

Det tillates ikke etablering av kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype[1], hverken på land eller i sjø. Tiltak i sjø krever tillatelse fra statsforvalteren.

Opplysning: Etablering av bøyer er søknadspliktig etter havne- og farvannsloven.
1. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø

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

11.1.1 Ved nye tiltak og regulering

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

11.1.2 Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi

Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi skal bevares, i tråd med tidligere vedtatte kulturminneplaner:
a. Plan for faste kulturminner i Asker, vedtatt 08.11.2016
b. Liste over prioriterte kulturminner og kulturmiljøer i Røyken, etter vedtak av 14.12.2017
c. Liste som viser verneverdi for vurderte bygg i Hurum (A-listen), etter vedtak av 09.04.2019

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

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

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

11.1.4 Kulturminne som sekundær boenhet

På eksisterende tomter avsatt til boligbebyggelse hvor det er tillatt med sekundær boenhet, kan den sekundære boenheten etableres i eksisterende frittliggende bygning som er registrert som kulturminne, under følgende forutsetninger:
a. Tiltaket medfører ikke økt boligvolum. Hele bygningen kan tas i bruk som sekundær boenhet
b. Bygningen beholder sin verneverdi
c. Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg
d. Tiltaket har vært på høring hos Fylkeskommunen, og tiltak beliggende i 100m-beltet har vært til høring hos Statsforvalter

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

11.1.5 Ved søknad om riving av kulturminne[2]

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 miljø 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 terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for, tillates ikke utenfor byggverkets fotavtrykk, med mindre det følger av reguleringsplan. Utfylling/igjenfylling skal kun skje med rene masser.

Bestemmelsen gjelder ikke for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, arealformålet ATA1-2, eller områder avsatt til massedeponi, massemottak 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[1] 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 tilfredsstille 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 mobiltetspunkt ikke er angitt i reguleringsplan, kan mobilitetspunkt etableres i områder avsatt til sentrumsformål, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, så fremt:

a. Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
b. Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
c. Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
d. Det er tilgang til parkering for henting og levering
e. Tiltaket har en god estetisk utforming og plassering

12.7 Returpunkt, pakkeautomater etc. (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-10 nr. 1)

Der ikke annet følger av reguleringsplan, kan returpunkt, pakkeautomater etc. plasseres i områder avsatt til byggeformål så fremt:

a. Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
b. Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
c. Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
d. Det er tilgang til parkering for avlevering/henting.
e. Tiltaket har en god estetisk utforming og plassering

12.8 Nettstasjoner (pbl. § 11-9, nr. 5)

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende nettstasjoner, gjelder følgende:

a. Nettstasjoner tillates oppført i områder avsatt til byggeformål[1], samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt i LNF-områder i forbindelse med fremføring av strøm til eksisterende og godkjent bebyggelse.
b. Nettstasjoner tillates ikke oppført på områder avsatt til uteoppholdsareal (lekeplass) eller innenfor hensynsone for Naturmiljø (H560_1-3), hensynssone nedslagsfelt drikkevann (H110) Faresone Flom (H320), faresone ras og skred (H310) eller båndleggingssone H720, H730 og H735.
c. Nettstasjon tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse.
d. Nettstasjonen skal i utforming og plassering tilpasses omgivelsene, ved plassering innenfor hensynssone kulturmiljø (H570_1-4) skal utforming og plassering avklares med kommunens byggesaksavdeling (kulturminnegruppe).
e. Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, og inntil 2 meter fra eiendomsgrense og regulert vei.
f. Nettstasjoner skal ikke komme i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel.
g. Nettstasjoner skal ha minimum 5 meter avstand fra annen bebyggelse.

12.9 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-9, nr. 6)

Alle plan- og byggesaker skal inneholde en redegjørelse og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning.

Ved søknad om oppføring av nybygg og tilbygg/påbygg, skal det utarbeides terrengsnitt som viser eksisterende og ferdigplanert terreng med oppriss av tiltaket og bebyggelse på naboeiendommer. Eiendomsgrenser og byggegrenser skal fremgå av illustrasjonen.

12.10 Skilt- og reklameinnretninger (pbl. § 11-9, nr. 5)

Skilt og reklameinnretninger skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende bestemmelser for skilt og reklameinnretninger i Asker kommune.

Skilt til offentlige og samfunnsnyttige institusjoner i henhold til bestemmelser for skilt og reklameinnretninger skal forelegges kommunen for vurdering av unntak fra søknadsplikt.

13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse

13.1 Feltutbygging (pbl. § 11-9, nr. 5)

Utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter tillates kun i prioriterte vekstområder[1], 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[1] tillates kun i tilknytning til enebolig og skal være integrert i hovedbruksenheten, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, eller i bestemmelser 14.3, 14.4 og 14.5, jf. 11.1.4.

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

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

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

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

13.4.1 Støttemur og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense.

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

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

13.4.2 Mindre tiltak og bygg unntatt søknadsplikt, utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom[1]

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[1], forutsatt at:

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

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

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

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

13.5.1 Frittliggende garasje eller uthus o.l.

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

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

13.5.2 Avfallshus

I tillegg til bygg tillatt etter 13.5.1 tillates én bygning/konstruksjon som benyttes til avfallshåndtering/innsamling tillates plassert utenfor byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes:

a. Tiltak har maksimal størrelse på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet,
b. Tiltaket har maksimal gesimshøyde 2,0 meter målt til ferdig planert terreng og skal plasseres min. 1 meter fra regulert vei.
c. Plassering av tiltaket ikke kommer i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss.

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

14. Bestemmelser til småhusområder

14.1 Bebyggelse og terrenginngrep (pbl. § 11- 9, nr. 5)

14.1.1 Type bebyggelse:

Boligkategorier fremgår av arealplankartet. Innenfor boligområder angitt som, boligkategori *generelle boligområder* (GB), *spesielle boligområder* (SB), og *boligområder innenfor 100 metersbeltet langs sjø*[1] (GBS) tillates kun frittliggende småhusbebyggelse som angitt i bestemmelsene nedenfor.

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

Bestemmelsenes kapittel 14 gir rammer for bebyggelsens utnyttelse og utforming.

14.1.2 Terrengendringer utenfor byggverkets fotavtrykk

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

a. For tomter med terrengfall mindre enn1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 1,5 meter i terrengets fallretning.
b. For tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1,5 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 2 meter i terrengets fallretning.
c. Høyder måles fra eksisterende terreng, og avstand mellom støttemurer måles fra bunn av øverste støttemur til ytterkant topp av nederste støttemur.
d. Terrenginngrep som er nødvendig for å etablere nødvendig og/eller trafikksikker adkomst, herunder kjellerinngang, innkjøring til garasje etc. kan overstige høydene angitt i a og b.
e. Terrenginngrep for lysgrav, trappenedgang etc. som ligger inntil 1,5 meter fra byggets fasadeliv tillates ut over høydene i a og b.

Opplysning: se bestemmelse 2.3 om krav om ny reguleringsplan i regulerte boligområder

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

14.2 MUA krav (minste uteoppholdsareal) for frittliggende småhusbebyggelse

Der annet ikke er bestemt i gjeldende reguleringsplan gjelder følgende krav for minste uteoppholdsareal:

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

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

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

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

14.3.1 Boenheter[1]
Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter[1], tillates disse områdene bebygget med to boenheter[1]. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundær[2] boenhet eller én tomannsbolig.

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

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

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

Følgende planer gjelder fortsatt mht. utnyttelse:
a. 179H Del av Poverud Ulven Golfsenter – 1.6.2004
b. 55i Skustadgata – 18.11.2003

14.3.3 Høyder
Regulert etasjebegrensing oppheves. Der gjeldende regulering ikke angir høyere høyde, gjelder følgende:
a. Gesimshøyde tillates inntil 7,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 9 meter.
b. For bebyggelse med pulttak og/eller flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Ved kombinasjon med andre takformer tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter.
c. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 8 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

14.3.4 Tak
Alle takformer og møneretninger tillates, også der annet er bestemt i reguleringsplan.
Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbhus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:
a. Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
b. Gesimshøyde for ark/opplett/kobbhus tillates inntil 8,0 meter, og skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser[4] tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter. For takterrasser[4] 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[4]. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området i byggestil, utforming, materialbruk, farge, skala og form.

14.4.2 Boenheter[1]
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[2] boenhet.

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

14.4.3 Utnyttelse
I boligområder avsatt som boligkategori SB skal BYA ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 15 %.

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

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

14.4.4 Høyder
Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:
a. Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse.
b. Gesimshøyde tillates inntil 6,5 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,5 meter. Målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

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

14.4.5 Garasje bod, uthus og andre lignende bygninger
Der annet ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:
a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 5 meter.
b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
c. Garasje skal være visuelt tilpasset hovedhuset.

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

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

14.4.6 Parkering
Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, gjelder bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.[3]
Innenfor planer som tillater garasje på 35 m² BYA tillates denne oppført på 36 m² BYA.

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

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner.
1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
2. *Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.*
3. *Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.*
4. *Se tillegg 4 definisjon av bebyggelsesstruktur.*

14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet langs sjø[4](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[1]
Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter[1], tillates disse områdene bebygget med én frittliggende enebolig per fradelt tomt. Én integrert sekundær[2] boenhet tillates på tomter over 1200m².

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

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

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

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

14.5.3 Høyde
Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:
a. Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse
b. Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyden tillates inntil 8,0 meter.
c. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

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

14.5.4 Tak
Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbhus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:
a. Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
b. Gesimshøyde for ark/opplett/kobbhus skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser[3] tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter.

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

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

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

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

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

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

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

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

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 om Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. 100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart
1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
2. *Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.*
3. *Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.*
4. *Se Bestemmelse 10.7 om byggegrense mot sjø.*
5. *Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt*

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

15.1 Bebyggelse og anlegg (BA) (pbl. § 11-9, nr. 5)
Områder for bebyggelse og anlegg åpner for kombinert nærings- og boligformål.

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

15.1.1.1 Byggeformål BA1.1 (Føyka)
Det tillates bruk etter 15.1.1 Minimum 50% av Føyka-området (regulert delfelt I, II og IV) skal være fri for bebyggelse og tilrettelagt for rekreasjon og fysisk aktivitet.

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

15.1.3 Byggeformål BA3

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

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

15.1.4.1 Byggeformål BA4.1 Sosiale boformer (felt SL14, felt ÅN3)
Innenfor BA4.1 kan det etableres offentlig eller privat tjenesteyting som omfatter boliger med sosiale boformer for eldre, eller personer med nedsatt funksjonsevne.

Øvre Hagen gård, felt ÅN3, tillates bygget om til boliger innenfor eksisterende bebyggelse. Gårdstunet skal opprettholdes og anlegget tilpasses kulturlandskapet. Eksisterende terreng og vegetasjon skal inngå som et aktivum i bofelleskapet. Nødvendige tiltak skal iverksettes slik at tilstøtende landbruksarealer skjermes og landbruksdrift kan pågå uforstyrret.

15.1.4.2 Byggeformål BA4.2 (Blakstad sykehus og Vettre)
Innenfor BA4.2 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.[2]

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

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

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

16. Bestemmelser til andre byggeområder

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

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

16.1.2 Fritidsbebyggelse utenfor 100 metersbeltet langs sjø[1]
Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, tillates oppføring av én fritidsbolig på eksisterende ubebygget tomt og utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til fritidsbebyggelse utenfor 100-meterbeltet langs sjøen, eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF. Tillatelse kan gis under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp
Fritidsboligen skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsanlegg.

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

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

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

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

e. Terrenginngrep
Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

16.1.3 Fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrensen mot sjø[1]

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

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

Opplysning: Se bestemmelse 2.2 Unntak fra plankrav, og bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø
1. *100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart.*

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

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

16.2.1 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig
Innenfor KBF kan eksisterende fritidsbolig bruksendres til helårsbolig, under følgende forutsetninger:

a. Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
b. Boligen har opparbeidet adkomst i tråd med den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm, eller i henhold til regulert standard.
c. Det er opparbeidet trygg skolevei[3] med maksimal gangavstand på 4 km til barneskole eller etablert skoleskysstilbud.
d. Boligen har renovasjonsløsning i henhold til enhver tid gjeldene forskrift om renovasjon.[2]

For Brønnøya gjelder i tillegg kravene i punkt 16.2.2.

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

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

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

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

16.2.3 Veier og stier på Brønnøya
Veienes og stienes nåværende standard forutsettes opprettholdt.

Opplysning: Se bestemmelse 16.1 om fritidsbebyggelse.
1. *Se Forskrift om renovasjon, Asker kommune*
2. *Se tillegg 4, definisjon av trygg skolevei*

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

I områder avsatt til sentrumsformål skal himlingshøyde i bebyggelsens første etasje langs strøksgater[1] 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 syklister og fotgjengere. Det skal legges særskilt vekt på trafikksikre løsninger for fotgjengere.

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

Opplysning: Se bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, punkt 9.3.5.3 Avviksområde for støy.
1. *Se tillegg 4, definisjon av strøksgate.*

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

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

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

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

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

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

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

16.4.5 Næringsformål NC
Innenfor næringsbebyggelse NC kan det kun etableres industrivirksomheter.

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

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

Opplysning: Se også bestemmelse 10.1 og 2.4, og R 10.1.
1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel

16.5 Andre typer anlegg (ATA) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

16.5.1 Byggeformål ATA1
Innenfor ATA1 tillates uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser. Mottak og deponi av masser, og eventuelle bygningsmessige tiltak, skal ikke vanskeliggjøre framtidig utvinning av mineralske ressurser innenfor området.

16.5.1.1 Byggeformål ATA1.2 Follestad
Området kan brukes i tråd med 16.5.1. I tillegg kan området benyttes til idrettsformål.

16.5.1.2 Byggeformål ATA1.3 Stokkeråsen

Innenfor ATA1.3 kan det deponeres snø, under forutsetning av at området reguleres. Snødeponi må omsøkes og være i tråd med forurensingsloven.

16.5.2 Byggeformål ATA2
Innenfor ATA2 kan det tillates mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser.

16.5.3 Byggeformål ATA3
ATA3 er avsatt til areal for transformatorstasjoner.

16.5.4 Byggeformål ATA4
ATA4 er avsatt til areal for infrastrukturanlegg.

Opplysning: se også bestemmelse 10.1

16.6 Fritids og turistformål (FC og FT) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3 og 5)

16.6.1 Fritidsbebyggelse FC (Ramton, Solbergstøa, Knattvoldstranda og Rødtangen)
Innenfor FC tillates campingplass med tilhørende service.

16.6.2 Fritidsbebyggelse FT (Verpen)
Innenfor FT tillates utleiehytter og annen turistnæring.

16.7 Idrettsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3, 5 og 6)

16.7.1 Avgrunnsdalen
Området kan tillates benyttet til skyteanlegg med tilknyttede aktiviteter. Området skal være åpent for allmenheten når anlegget ikke er i aktiv bruk.

16.7.2 Vardåsen
Innenfor området kan det etableres idrettsanlegg under forutsetning av at:
a. Området reguleres
b. Eksisterende stier ivaretas i reguleringsplan.
c. Det ikke foretas inngrep i Barlindbekken
d. Kartlagte naturtyper i området sikres mot inngrep gjennom reguleringsplan.

16.8 Råstoffutvinning (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3, 5 og 6)
Områder avsatt til råstoffutvinning framgår av arealplankartet. Områder som er avsatt til råstoffutvinning tillates ikke bebygget eller benyttet på en måte som vanskeliggjør framtidig utvinning av mineralske ressurser.

17. Grønnstruktur

17.1 Grønnstruktur (pbl. §§ 11-7, nr. 3, 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10)
Innenfor område for grønnstruktur (også vist med Sosi-kode 3002 Blå/grønnstruktur i arealplankartet) skal vegetasjon bevares på en måte som sikrer sammenhengende grønnstruktur og grønne lunger. Det tillates skånsom tilrettelegging for turstier (traseer for ferdsel til fots med bruksbredde på inntil 1,5 meter), naturlekeplasser og friluftsliv, samt lettere, nødvendig skjøtsel av vegetasjon. Terrengendringer er ikke tillatt.

17.2 Friområder (pbl. §§ 11-7, nr. 3 og 11-9, nr. 6)
Innenfor friområder tillates tiltak som styrker allmennhetens bruk av området for natur- og friluftsopplevelser.

18. Landbruks-, natur og friluftsformål (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[1] (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNFR-spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse[2], 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[3]

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 Brjørvann 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[1] (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 300m2 BYA.
c. eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
d. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
e. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.
f. Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til gjeldende vei- og gatenorm[2].
g. Nye tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluft- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

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

18.2.2 Terrengendringer og deponering av masser

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

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

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

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

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

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

a. Vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

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

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

d. Uteoppholdsareal
1. Uteoppholdsareal for hovedbruksenhet skal være minimum 200 m², hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal.
2. Uteoppholdsareal for sekundær boenhet skal være minimum 30 m²
3. Uteoppholdsareal skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstille 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 frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

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

a. Tilknytning til vann og avløp
Fritidsboligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering
1. Utvidelse av eksisterende fritidsbolig ikke medfører opprettelse av ny boenhet på tomten.
2. Grad av utnytting ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal ikke overstige 125 m².
3. Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller 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 m², hvor av 200 m² skal være biloppstillingsplass.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det er følgende drikkevannskilder i Asker kommune:
Setervannet, Sandungen, Striglevann og Husebyvannet. Bjørvann er krisevannkilde.

Drikkevannskildene er gitt arealformål drikkevann i arealplankartet, og nedslagsfeltet for de aktuelle vannene er merket med 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 hensynsone 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[1] 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[1]:
Innenfor sikringssonen er det forbudt med all ferdsel og aktiviteter som kan medføre at drikkevannet blir forurenset. Følgende er uansett ikke tillatt:

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

Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt. Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder bruk av båt i forbindelse med oppsyn av drikkevannskilden. Forbudet gjelder for arealformålene LNFR, LNFR-spredt bebyggelse og vern av sjø og vassdrag(drikkevann).

Første ledd, punkt a-d og f, gjelder ikke for Brjørvann med tilhørende nedslagsfelt.

Opplysning:
1. Drikkevannskildene er gitt arealformålet Vern av sjø og vassdrag, hvilke av vannene innenfor hensynssonen som er drikkevannskilder fremgår av bestemmelse 19.4.

21.2 Sikringssone tiltak under terrengnivå, H190_1 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.2.1 Veitunell
Innenfor sikringssone for tiltak under terrengnivå, H190, gjelder bestemmelser i gjeldende kommunedelplan sin helhet (E18 og E134).

21.2.2 Jernbanetunnel
Innenfor sikringssone Jernbanetunnel, H190, kan det ikke foretas boring uten positiv uttalelse fra Bane Nor.

21.3 Faresone flom, H320 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor området angitt som faresone flom (H320) skal det foretas redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

21.4 Faresone ras og skred (kvikkleire), H310 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone ras og skred (kvikkleire) (H310) skal det foretas og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

Opplysning: Se byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom, med tilhørende veiledninger)

21.5 Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler), H370 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.5.1 Faresone H370_1
Innenfor områder angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_1 tillates ikke ny bebyggelse og anlegg. Anleggsarbeid og tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

21.5.2 Faresone H370_2
Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_2:

a. Skal konsekvenser for ny bebyggelse og anlegg, beregnet for personopphold, dokumenteres. Dokumentasjonen skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og eventuelle avbøtende tiltak.
b. Skal bygninger plasseres med avstander til kraftledningen i samsvar med krav etter el-tilsynsloven og tilhørende forskrifter.

c. Tillates ikke tiltak etter pbl. § 20-1 uten at dette er avklart med berørte parter/myndigheter gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse.

21.6 Faresone brann- og eksplosjon, H350 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.6.1 Bjønndalen, H350_1 – 3
a. Innenfor faresone H350_1 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller offentlig samferdselsanlegg (pbl. § 11-7 nr. 2).
b. Innenfor faresone H350_2 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1).
c. Innenfor faresone H350_3 tillates ikke ny blokkbebyggelse, ny bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller annen bebyggelse der flere mennesker oppholder seg i større forsamlinger.
d. Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor hensynssonene, skal det foreligge positiv uttalelse fra Orica Norway AS og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)

21.6.2 Engene, H350_4 – 5
a. Innenfor hensynsone H350_4 (5 kPa) tillates ikke nye tiltak før området inngår i reguleringsplan.
b. Innenfor 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 trådde i kraft 1.9.2009.

23.4 Båndlagt areal etter Energiloven H740 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

24. Bestemmelsesområder

24.1 Bestemmelsesområder (pbl. § 11-9)

Det er avsatt følgende bestemmelsesområder på kommuneplanens arealplankart med tilhørende bestemmelser:

1. **Avvikssone støy - Avvikstoy #1,** jf. bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, bestemmelse 9.3.5.3 Avviksområder for støy.
2. **Dikemark – Dikemark #2,** jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
3. **Øvre Hallenskog – Ovre Halenskog #3** jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
4. **Slemmestad kommunedelplan – Slemmestad kdpl #4,** jf. bestemmelse 3.1 Rekkefølgekrav.
5. **Ny Røykenvei – Ny røykenvei #5**, jf. bestemmelse 8.3
6. **100 m belte – 100m belte #6,** jf. bestemmelser; 2.2 Unntak fra plankrav, 14.1 Boligområder, 16.1 Fritidsbebyggelse, 18.2 og 18.3 LNFR.
7. **Prioriterte vekstområder – Pri vekstomr #7,** jf. bestemmelse 13.1 Feltutbygging.
8. **Nullvekst nord – Nullvekst nord #8,** jf. bestemmelser; 3.1 Rekkefølgekrav, 8.2 Parkeringsnorm.
9. **Nullvekst syd – Nullvekst sør #9,** jf. bestemmelser; 8.2 Parkeringsnorm.
10. **Bestemmelsesområde landskapsreparasjon # 10,** jf. bestemmelse 18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder.

26d
Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 11.09.91 i henhold til
plan- og bygningsloven § 27-2.

Asker kommune, teknisk rådmann, 27. september 1991

Karsten Krogsæter

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

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

Området reguleres til:

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

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

§ 2. Området for frittliggende boliger.

2.1 Området B4 til og med B34 kan bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet.
Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 15 % av tomtens nettoareal.
Frittliggende garasje med brutto grunnflate på inntil 36m^2 regnes ikke med i tillatt bebygd areal.
For garasje med brutto grunnflate på mer enn 36m^2 medregnes overskytende areal i tillatt bebygd areal.

2.2 Gesimhøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 4,0 m, regnet fra ferdig planert terreng. I hellende terreng kan det på husets nedside tillates en gesimhøyde på inntil 6,5 m over ferdig planert terreng.
Gesimhøyden på garasje må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 2,5 m, regnet fra planert terreng. I hellende terreng kan det på garasjens nedside tillates en gesimhøyde på inntil 3,5 m, over ferdig planert terreng.

2.3 Bebyggelsen skal ha saltak. Takvinkelen skal være ca. 22 grader.

2.4 Bebyggelsens plassering og møneretning skal være som vist på planen

2.5 Bygningsrådet har rett til å nekte bygging/ombygging av hus som vil kunne ødelegge områdets karakter.

2.6 Ved byggemelding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og framtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer.
Garasjeplassering, biloppstillingsplass, adkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon som forutsettes bevart.

§ 3. Område for boligformål, konsentrert småhusbebyggelse.

3.1 Område B3 kan bebygges med kjedehus. For bebyggelse gjelder samme regler som for frittliggende boliger under §§ 2.1 - 2.6.

§ 4. Område for boligformål, blokkbebyggelse.

4.1 Området B1 - B2 kan bebygges med boligblokker og tilhørende parkeringshus.
Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 60 % i område B1.
Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 75 % i område B2
Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.

4.2 Maks. gesimhøyde er særskilte angitt på plankartet for hver enkelt bygning.

§ 5. Område for forretninger, kontorer.

5.1 Område F1 kan bebygges med forretninger, kontorer og tilhørende anlegg.
Maks. tillatte tomteutnyttelse, TU = 60 %
Yttervegger og bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.

5.2 Gesimhøyden skal ikke overstige kote 149,8

§ 6. Område for offentlige bygninger.

6.1 Område O1 skal nyttes til barneskole og barnehage som særskilt angitt på plankartet.
Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 25 %.
Yttervegger og vegger mellom bruksenheter, medregnes tillatt tomteutnyttelse.

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

§ 7. Friområde.

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

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

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

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

§ 8. Fareområde for høyspentanlegg.

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

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

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

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

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

§ 10. Felles adkomst.

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

§ 11. Felles bestemmelser.

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

11.2 Tomtene skal kun innhegnes med hekk eller buskplanting. Gjerde tillates ikke.

11.3 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler.
Garasje skal i farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen forøvrig.

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

Asker kommune, teknisk rådmann, 24. juli 1991

Karsten Krogsæter

Per Chr. Hauge

Revidert Asker bygningsråd 13.08.91

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 6, Bruksnr 728, Seksjonsnr 16	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Huldreveien 69, gatenr 1042	**Grunnkrets:**	1206	Askerlia
(fra bruksenhet)	1388 Borgen	**Valgkrets:**	5	Borgen
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070102	Vardåsen
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Ideell 660/94590	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	06.04.1988	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	660/94 590
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	2 276,5 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/6/728	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/6/728/0/1	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/2	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/3	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/4	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/5	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/6	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/7	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/8	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/9	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/10	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/11	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/12	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/13	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/14	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/15	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/16	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/17	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/18	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/19	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/20	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/21	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/22	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/23	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/24	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/25	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/26	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/27	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/28	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/29	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/30	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/31	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/32	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/33	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/34	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/35	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/36	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/37	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/38	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/39	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/40	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/41	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/42	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/43	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/44	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/45	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/46	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/47	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/48	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/49	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/50	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/51	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/52	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/53	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/54	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/55	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/56	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/57	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/58	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/59	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/60	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/61	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/62	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/63	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/64	0,0

			Mottaker	3203/6/728/0/65	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/66	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/67	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/68	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/69	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/70	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/71	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/72	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/73	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/74	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/75	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/76	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/77	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/78	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/79	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/80	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/81	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/82	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/83	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/84	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/85	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/86	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/87	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/88	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/89	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/90	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/91	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/92	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/93	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/94	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/95	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/96	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/97	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/98	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/99	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/100	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/101	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/102	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/103	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/104	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/105	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/106	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/107	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/108	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/6/728	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/6/728/0/1	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/2	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/3	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/4	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/5	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/6	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/7	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/8	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/9	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/10	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/11	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/12	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/13	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/14	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/15	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/16	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/17	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/18	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/19	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/20	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/21	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/22	0,0

			Mottaker	3203/6/728/0/23	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/24	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/25	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/26	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/27	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/28	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/29	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/30	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/31	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/32	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/33	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/34	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/35	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/36	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/37	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/38	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/39	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/40	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/41	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/42	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/43	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/44	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/45	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/46	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/47	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/48	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/49	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/50	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/51	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/52	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/53	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/54	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/55	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/56	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/57	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/58	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/59	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/60	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/61	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/62	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/63	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/64	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/65	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/66	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/67	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/68	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/69	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/70	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/71	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/72	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/73	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/74	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/75	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/76	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/77	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/78	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/79	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/80	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/81	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/82	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/83	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/84	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/85	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/86	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/87	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/88	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/89	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/90	0,0

			Mottaker	3203/6/728/0/91	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/92	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/93	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/94	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/95	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/96	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/97	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/98	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/99	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/100	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/101	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/102	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/103	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/104	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/105	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/106	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/107	0,0
			Mottaker	3203/6/728/0/108	0,0
Seksjonering	Forretning:	06.04.1988	Avgiver	3203/6/728	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/6/728/0/16	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Huldreveien 69	U0202	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	108
Bygningsnr:	149843019			Antall etasjer:	6

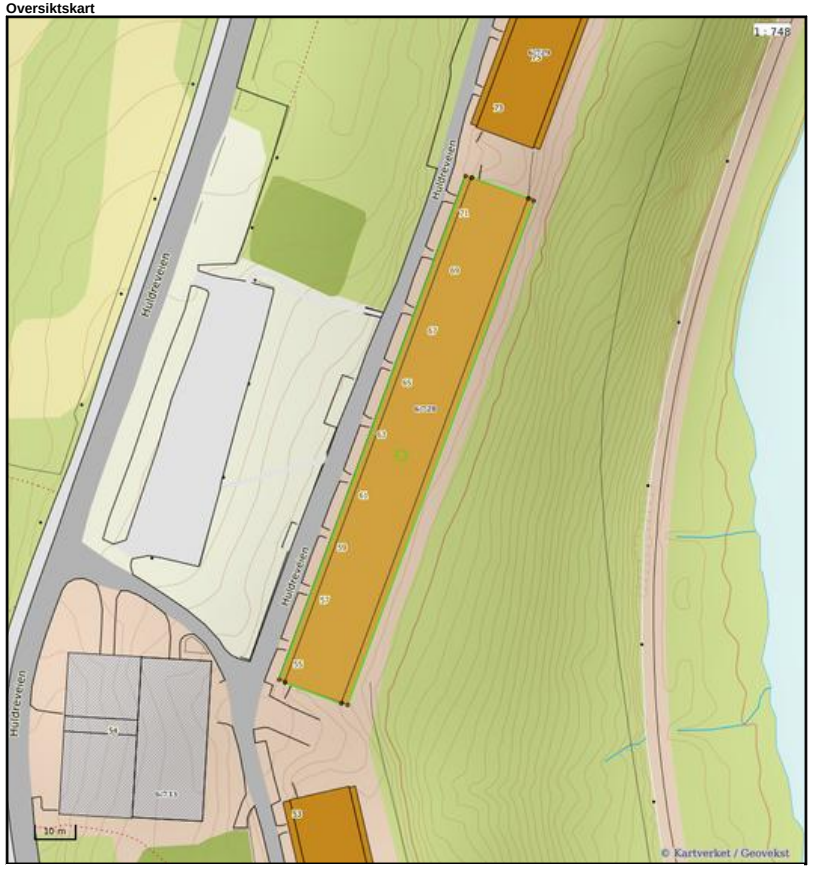
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U02	18								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



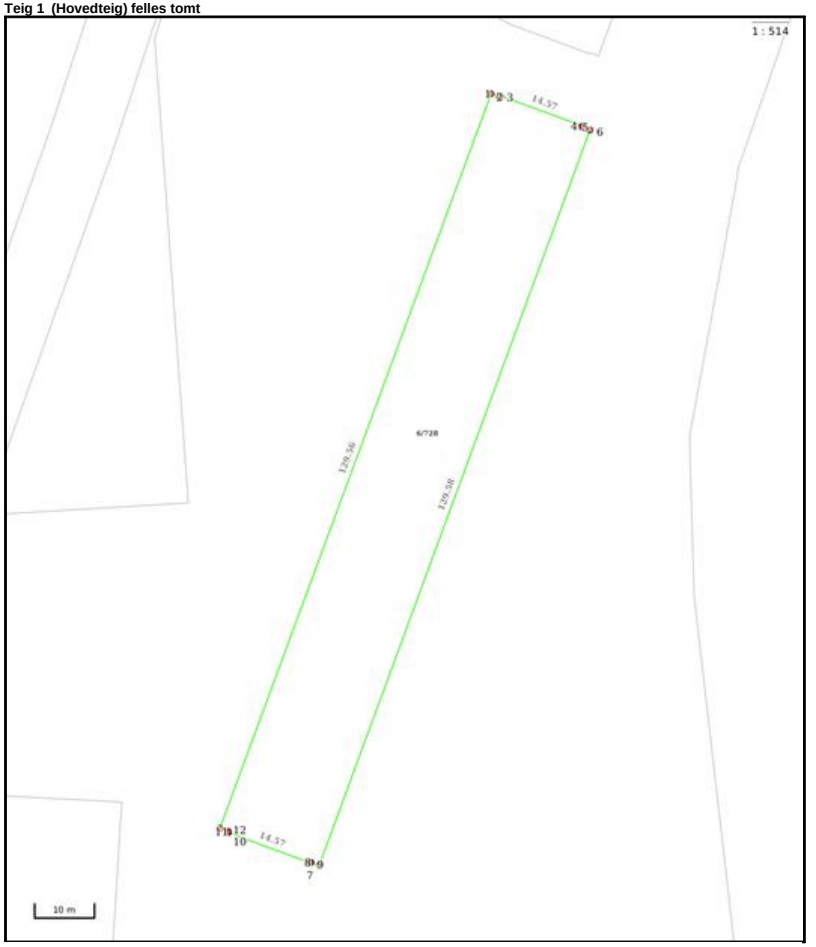
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for targeforklaring

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 for targeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 2 276,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 632 708,64	580 185,43	1,46m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 632 708,30	580 186,85	0,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 632 708,47	580 186,90	14,57m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 632 704,67	580 200,97	0,17m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 632 704,50	580 200,93	1,42m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 632 704,10	580 202,29	129,58m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 632 578,98	580 168,58	1,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 632 579,38	580 167,13	0,19m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 632 579,20	580 167,08	14,57m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 632 583,00	580 153,01	0,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 632 583,18	580 153,05	1,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 632 583,57	580 151,60	129,56m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 13-0523/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Huldreveien 69 1388 BORGEN

Betegnelse: Gnr 6, bnr 728, snr 16 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no