Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Slemmestad Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	198250030
Adresse	Fredbos vei 59		
Postnr.	1383	Sted	ASKER
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	6 år 2 mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja		
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Hassan	Etternavn	Moradi
Selger 2 Fornavn	Mina	Etternavn	Rajavi

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: Maxflis AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Maxflis 2024

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn: Maxflis

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: 2024

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Nei

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Nei

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: Maxflis

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: 2024

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Nei

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Garasje

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn Maxflis

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: 2024

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

☒ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring

☐	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

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

☒	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 20/06/2025 08:41:34 (EES-versjon: 3)

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Fredbos vei 59
1383 ASKER
Gnr./Bnr.: 5/70
Seksjonsnr. : 28
Asker kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 90 m²

Totalt bruksareal (BRA): 90 m²

Befaring

Befaringsdato: 20.06.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: John O. Ljungblom

Mobil: 40645987

Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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 skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	20.06.2025
Referansenummer	15073593
Meglerforetakets oppdragsnummer	198-25-0030-
Hjemmelshaver/selger	Hassan Moradi/Mina Rajavi
Bygningssakkyndig inspektør	John O. Ljungblom
Tilstede på befaringen	Hassan Moradi/Mina Rajavi
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	16 °C
Rapportdato	27.06.2025 12:55

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Fredbos vei 59
Postnummer/sted	1383 ASKER
Kommune	3203 - Asker
Gnr./Bnr.:	5/70
Seksjonsnr.	28
Tomt	Eiet tomt: 19225 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1973		

Byggemåte

Selveierleilighet i Hagaløkka IV Sameie beliggende i Asker Kommune. Sameiet har felles tomteareal opparbeidet med blandt annet asfalterte internveier, sykkelstativer, sittebenker, plenarealer og diverse beplantning.

Boligbygg over 9 etasjer samt to underetasjer. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger teglstein/murkonstruksjoner. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Yttervegger av betong og bindingsverk med utvendige fasadeplater. Tak av betongkonstruksjoner tekket med papp/membran (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har slett innvendig malt entrédør med kikkehull. Brannklasse B30 og ukjent lydklasse. Vinduer med to et-lags glass og karmer/rammer av treverk fra byggeår ved kjøkken, soverom 2 og stue. Balkongdør med et-lags glass og karm/ramme av treverk fra byggeår. Vindu med 2-lags glass og karm/ramme av treverk fra 2016 ved soverom 1. Oppvarming med elektrisitet.

Leilighet beliggende i byggets 6.etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg. Bygningen har heis.

Leiligheten består av entré, bad, kjøkken og to soverom.

Utgang fra stue til sørvestvendt innglasset balkong.

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass merket 13 med opplegg for elbillader ved felles parkeringsanlegg. Leiligheten diponerer to boder merket 602 ved felles bodområde i underetasje og 2.e Underetasje.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad med tilkomst fra entré		Ventilasjon	8	
		Vannrør	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Kjøkken		Vannrør	9	
		Annet	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
		Stakeluke	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Dører og vinduer		Vinduer	11	
		Dører	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
6.etasje	74		8	82	
	Entré, bad, kjøkken, stue, og to soverom.		Innglasset		
Underetasje		5		5	
		Bod			
2.e Underetasje		3		3	
		Bod			
SUM	74	8	8	90	
	Total bruksareal: 90 m²				

Kommentar til areal

Utgang fra stue til sørvestvendt innglasset balkong på til 8m2 (BRA-b) inkludert tilstøtende vegger mot bolig som utgjør 1m2 av arealet.

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass merket 13 med opplegg for elbillader ved felles parkeringsanlegg. Kjøreadkomst via felles asfalterte kjørearealer gjennom elektrisk port. Gangakomst via utvendige asfalterte gangveier.

Leiligheten diponerer to boder merket 602 ved felles bodområde i underetasje og 2.e Underetasje. Adkomst via felles trappegang og heis. Tilkomst via felles bodområde. Boder er oppmålt til 5m2 og 3m2(BRA-e)

Leiligheten inneholder 74m2 P-ROM og 8m2 S-ROM. S-ROM er innglasset balkong inkludert tilstøtende vegger.

Rapport

Våtrom - Bad med tilkomst fra entré

Bad oppgradert 2024 ihht opplysninger fra selger. Dokumentasjon på utførelse og materialevalg er ikke fremlagt under befaringstidspunktet. Deler av vannrør vurdert til å være fra byggeår. Avløpsrør av plast tilkoblet avløpsrør av jern/soil vurdert til å være rørfornyet 2013 ihht datostempling på avløpsrør. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Nedsenket himling med slett malt flate og downlights. Vegghengt servantskap med skuffer og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med innebygget lys på vegg over servant. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Dusj på gulv i hjørnet. Dusjvegger av glass. Dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj med regnfallsfunksjon. Naturlig ventilasjon med fraluftsventil på vegg.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 32,3 %, temperatur 23,8 grader C og duggpunkt 6,4 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

TG 2

Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet. Nærmere undersøkelser anbefales ved behov slik at tiltak kan vurderes dersom mulig.
Vannrør	TG2 gjelder: Vannrørene av rør-i-rør er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør forårsake følgeskader. Vannrørene av kobber har en usikker gjenværende restlevetid. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved behov.
Overflater gulv	Det er stedvis riss/sprekker i flisfuger ved dusjsone. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres og oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved behov. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser utførelse eller materialvalg under befaringstidspunktet. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Utførelsen med hensyn til bruk av mansjetter og membran rundt rørgjennomføringer er usikker. Det kan ikke verifiseres at det er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommets veggflater og gulvflater. Membran ved vegger er utført ved egeninnsats av selger, med de begrensninger som dette medfører. Rommets fukt og lekkasjesikkerhet kan ikke verifiseres. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved behov.
Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 18 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 4 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning mot entré. Kjøkkeninnredning fra ukjent årstall. Profilerte fronter og et overskap med innfelt glassfelt. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Nedfelt keramisk platetopp. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning under overskap. Stikkontakter på vegg. Kjøleskap og fryser i høyskap. Oppvaskmaskin under benk. Ventilator på vegg. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Avløpsrør av plast tilkoblet avløpsrør av jern/soil vurdert å være rørfornyet 2013 ihht datostempling på avløpsrør ved bad.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

	Ventilasjon og avtrekk	Kullfilter i tillegg til separat avtrekkskanal ut av bygget.
	Innredning	Noe overflateslitasje registrert.
TG 2	Vannrør	TG2 gjelder: Vannrørene av rør-i-rør er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør forårsake følgeskader. Vannrørene av kobber har en usikker gjenværende restlevetid. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved behov.
	Annet	Det er ikke etablert komfyrvakt eller lekkasjestopper på kjøkkenet. Komfyrvaktog lekkasjestopper bør etableres.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminatgulv og heldekkende teppe ved stue og soverom 2. Veggflater med slette malte flater. Himlingsflater med slette malte flater. Slette malte innerdører. Skyvedørsgarderobe ved soverom 1. Oppvarming med elektrisitet. Friskluftsventiler i vinduer.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon

TG 2	Overflater gulv	TGIU gjelder: Gulv på stue og soverom 2 hadde begrenset inspeksjonsmulighet grunnet heldekkende teppe under befaringstidspunktet, med de begrensninger som dette medfører. Nærmere undersøkelser anbefales. TG2 gjelder: Det registreres løsnet skjøter på et gulvbord ved kjøkken samt noe svelling og overflateslitasje ved skjøt på kjøkken.

Etasjeskiller - 6.etasje

Etasjeskille av betong.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: kjøkken og soverom 1.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Skjevhetsmåling

Skjevhetsmåling	Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt over en lengde på 2,0 meter var 4mm ved kjøkken.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2011 er plassert i benkeskap på kjøkken. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Avløpsrør av plast tilkoblet avløpsrør av jern/soil vurdert til å være rørfornyet 2013 ihht datostempling på avløpsrør ved bad. Stoppekraner bak inspeksjonsluke på bad og under kjøkken. Oppvarming med elektrisitet. Naturlig ventilasjon med fraluftsventiler på bad og kjøkken. Friskluftsventiler på vinduer.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Hovedstoppekran

TG 2	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Varmtvannsbereder er koblet med stikkontakt, fare for varmgang. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Stakeluke	Stakeluke er ikke lokalisert. Stakeluke bøe lokaliseres.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automat- og skrusikringer er plassert på vegg i felles trappegang.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei ikke på plugg. Ikke mulig å kontrollere stikkontakten
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei
Forekommer det at sikringer løses ut: Ja, noen ganger
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Eldre deler av anlegget mangler dokumentasjon. Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Dører og vinduer

Slett innvendig malt entrédør med kikkehull. Brannklasse B30 og ukjent lydklasse. Vinduer med to et-lags glass og karmer/rammer av treverk fra byggeår ved kjøkken, soverom 2 og stue. Balkongdør med et-lags glass og karm/ramme av treverk fra byggeår. Vindu med 2-lags glass og karm/ramme av treverk fra 2016 ved soverom 1.

TG 2	Vinduer	TG2 gjelder: Vinduer som er fra byggeår er av eldre dato og oppgraderinger/ overflatebehandling bør påregnes ved behov. Det bør forventes høyere varmetap og lydgjennomtrenging fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
	Dører	Ytterdører er av eldre dato og oppgraderinger/ overflatebehandling bør påregnes ved behov. Det bør forventes høyere varmetap og lydgjennomtrenging fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sørvestvendt innglasset balkong. Gulvoverflate av betong med overflatebehandling. Rekkverk av metall og et-lags glass. Rekkverkshøyde 1,20 meter. Stikkontakter.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Noe riss i overflatebehandling registrert.

Branntekniske vurderinger

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

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Ja
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. Det er målt fra 2,30 meter takhøyde ved bad og opptill 2,50 meter takhøyde ved stue.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 20.6.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad]

Fredbos vei 59

Nabolaget Hagaløkka - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Eldre**
- **Familier med barn**

Offentlig transport

Fredbos vei Linje 294	2 min 0.1 km
Asker stasjon Linje L1, F4, F5, RE11, R12	9 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 25.9 km
Oslo Gardermoen	56 min

Skoler

Hagaløkka skole (1-7 kl.) 300 elever, 18 klasser	8 min 0.6 km
Asker International School (1-10 kl.) 600 elever, 29 klasser	7 min 0.6 km
Drengsrud skole (1-7 kl.) 350 elever, 18 klasser	18 min 1.4 km
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.) 313 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.) 319 elever, 20 klasser	20 min 1.7 km
Asker videregående skole 486 elever	16 min 1.3 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	7 min 2.7 km

Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

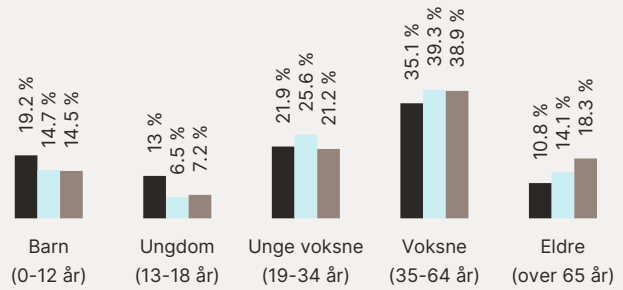
Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Søndre Borgen barnehage (1-5 år) 59 barn	2 min 0.2 km
Furuly Bhg (2-5 år) 30 barn	12 min 1 km
Borgen barnehage (1-5 år) 60 barn	16 min 1.3 km

Dagligvare

Meny Hagaløkkveien	7 min
Rema 1000 Asker Sentrum Post i butikk, PostNord	9 min 0.8 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående
3. Tog

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

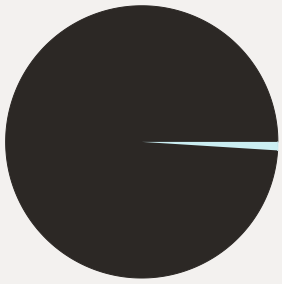
Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 82/100

Sport

Hagaløkka skole Aktivitetshall, ballspill	7 min 0.6 km
Borgen nærmiljøsenter Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	12 min 1 km
EVO Asker Sentrum	11 min
SATS Asker	15 min

Boligmasse

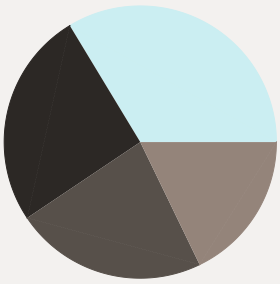


- 99% blokk
- 1% annet

Varer/Tjenester

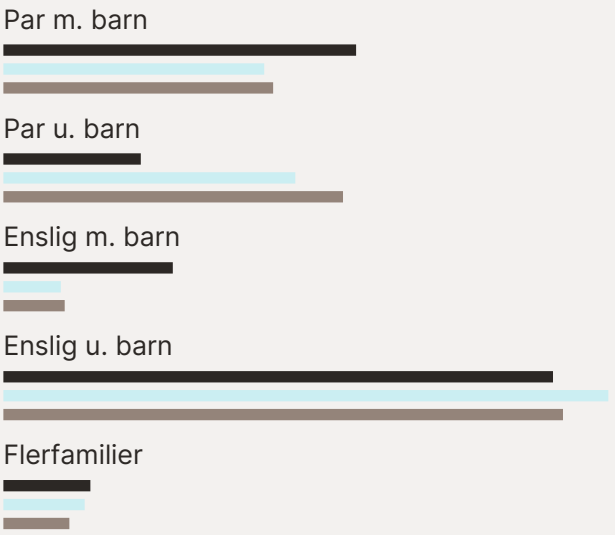
Trekanten Asker	14 min
Apotek 1 Hagaløkka	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 26% i barnehagealder
- 34% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 23% 16-18 år

Familiesammensetning

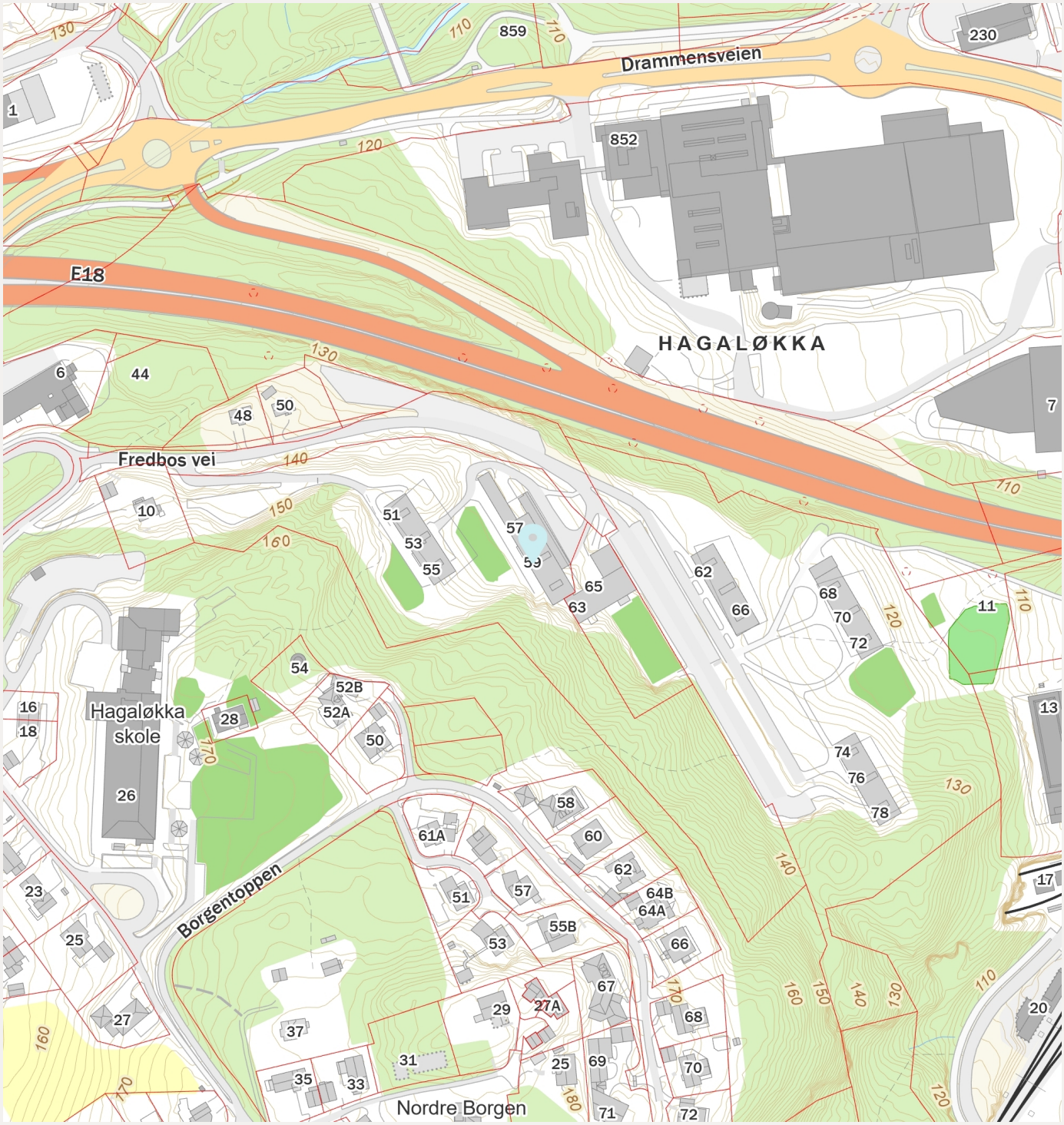


Sivilstand

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

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





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

Fredbos vei 59

Nabolaget Hagaløkka - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Eldre**
- **Familier med barn**

Offentlig transport

Fredbos vei Linje 294	2 min 0.1 km
Asker stasjon Linje L1, F4, F5, RE11, R12	9 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 25.9 km
Oslo Gardermoen	56 min

Skoler

Hagaløkka skole (1-7 kl.) 300 elever, 18 klasser	8 min 0.6 km
Asker International School (1-10 kl.) 600 elever, 29 klasser	7 min 0.6 km
Drengsrud skole (1-7 kl.) 350 elever, 18 klasser	18 min 1.4 km
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.) 313 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.) 319 elever, 20 klasser	20 min 1.7 km
Asker videregående skole 486 elever	16 min 1.3 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	7 min 2.7 km

Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

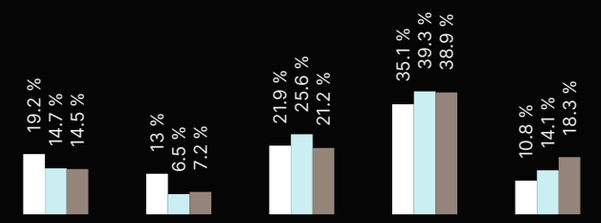
Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Søndre Borgen barnehage (1-5 år) 59 barn	2 min 0.2 km
Furuly Bhg (2-5 år) 30 barn	12 min 1 km
Borgen barnehage (1-5 år) 60 barn	16 min 1.3 km

Dagligvare

Meny Hagaløkkveien	7 min
Rema 1000 Asker Sentrum Post i butikk, PostNord	9 min 0.8 km

FINN

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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 18.06.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**5**	Bnr:	**70**	Fnr:		Snr:	**28**
Adresse:	**Fredbos vei 59, 1383 ASKER**						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:
https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/

Priser og beregninger for vann og avløp:
https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/

Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☒	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.

Utskriftsdato: 17.06.2025

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.**	5	**Bruksnr.**	70	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	28
Adresse	Fredbos vei 59, 1383 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

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

FORBEHOLD VED 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.

20a

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

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier, plasser og grøntområder som vist på planen.

§ 2. Reguleringsbestemmelsene for det regulerte området er delt i A-Boligområder, B-Fellesområder og C-Felles bestemmelser.

§ 3. **A. Boligområder**
Bebyggelsen skal være i de høyder som påført planen, eventuelt med underetasjer hvor terrenget tillater det, jfr. Byggeforskriftenes kap.44, § 1, nr.8.
Bygningsrådet har rett til å nekte bygging av hus som de mener vil ødelegge eller forandre områdets karakter.

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

§ 5. Garasje/parkeringsplass skal plasseres som inntegnet på reguleringsplanen og etter norm 1,5 bilplass pr. leilighet.

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

§ 7. Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskart som viser hvorledes tomten tenkes planert. Planering og oppfylling av tomtens terreng eller bygging av mur mot vei eller nabo, må ikke foretas uten etter plan som på forhånd er godkjent av bygningsrådet.

§ 8. Farger på hus skal godkjennes bygningsrådet.

§ 9. Tomtene skal kun innhegnes med hekk eller buskplanting, gjerder tillates ikke.

§ 10. **B. Fellesområder.**
I fellesområder kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til fellesområdet ,for eks. barnehager .Slike bygninger må plasseres slik at grøntområdenes funksjon ikke ødelegges.

§ 11. **C-Felles bestemmelser**

Plassering av tørkestativ ,søppelkasser o.l. må anordnes slik at disse innretninger ikke sjenerer naboene.
Eventuell tvist avgjøres av bygningsrådet.

§ 12. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende verken for området eller den offentlige ferdsel ,jfr. Veilovens §§ 29 og 31.Eksisterende verdifulle trær på området bør i størst mulig utstrekning bevares.

§ 13. Parsellselger er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse reguleringsbestemmelser.

§14. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan –hvor særlige grunner taler for det- tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Asker.

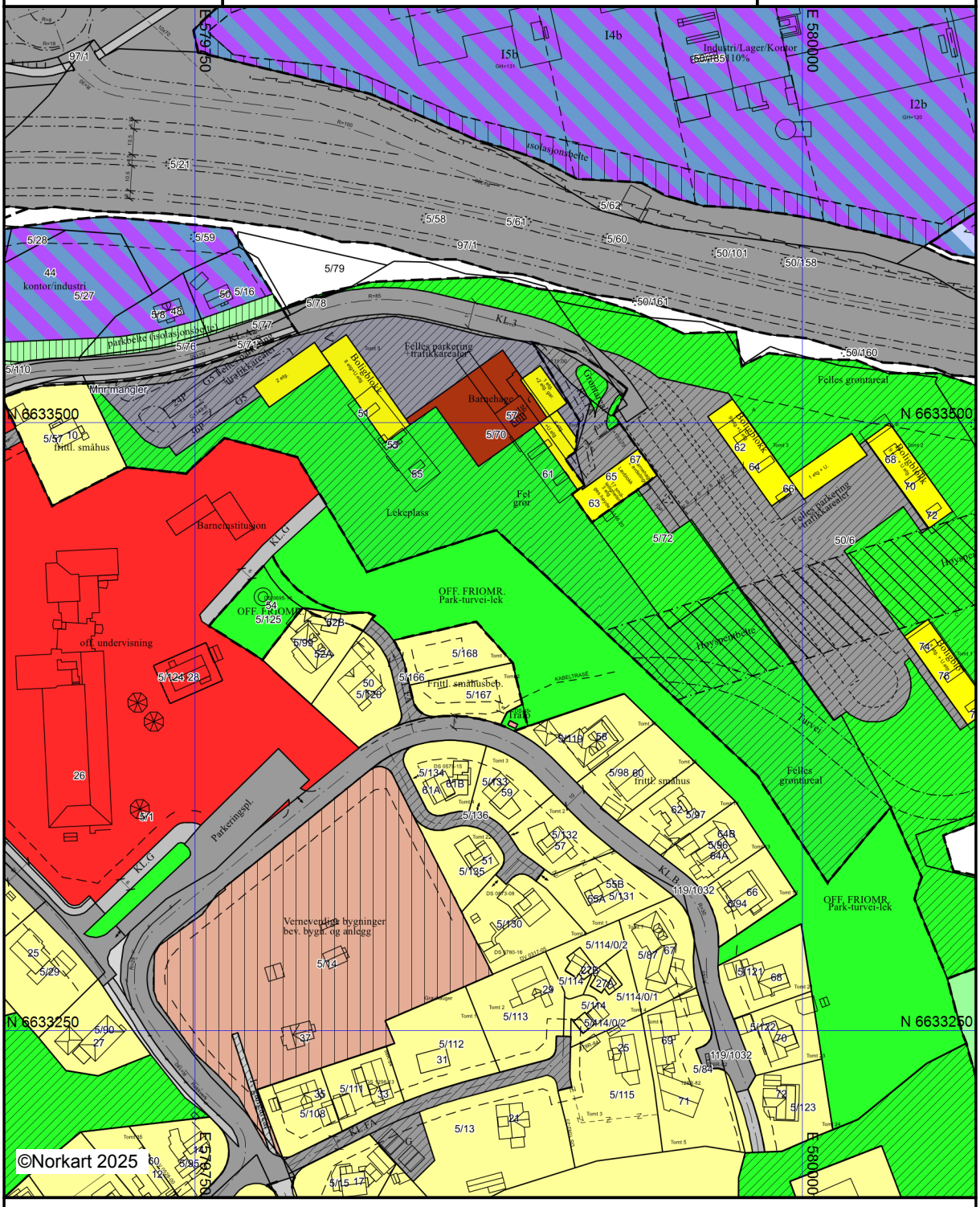
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 5/70/0/28
Adresse: Fredbos vei 59
Dato: 17.06.2025
Målestokk: 1:2500

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

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

Reguleringsplan PBL 2008

- Kjøreveg
- Naturområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

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

Asker kommune, 22. november 2016
For rådmannen

Tor Arne Midtbø

PLANBESTEMMELSER TIL

KOMMUNEDELPLAN FOR E18-KORRIDOREN I ASKER, SLEPENDEN - DRENGSRUD

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

Planbestemmelser datert 5.10.2016

P lankart datert 5.10.2016

§ 1 Planens hensikt

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

Hensikten med kommunedelplanen er å:

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

§ 2 Generelle bestemmelser

2.1 Forholdet til gjeldende planer

2.1.1 Forholdet til kommuneplan for Asker 2014 – 2026

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

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

2.1.2 Forholdet til kommunedelplan for Holmen - Slependen

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

2.1.3 Forholdet til kommunedelplan Ny Røykenvei

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

2.1.4 Gjeldende reguleringsplaner

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

2.2 Vilkår for gjennomføring, plankrav

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

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

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

2.3 Krav til optimalisering

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

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

2.3.3 Asker sentrum

Gjennom Asker sentrum skal lokalveisystemet primært utformes med gateprofil.

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

Askerelva skal skjermes for inngrep og forurensning og fremheves visuelt i bybildet. Drengsrudbekken og Undelstadbekken skal i størst mulig grad gå åpne gjennom området. Ved regulering av E18 langs Drengsrudbekken skal gang- og sykkelbro mellom Solbråveien og Drengsrudbekken implementeres.

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

2.3.4 Holmen

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

2.3.5 Nesbru/Berger

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

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

2.3.6 Billingstadsletta og Slependen

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

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

§ 3 Rekkefølgekrav

3.1 Rekkefølgekrav E18

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

Beskrivelse av alternativer:

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

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

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

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

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

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

Alternativ	**Felt med rekkefølgekrav**
3.A	BO2 sør
3.C	BO2

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

Alternativ	**Felt med rekkefølgekrav**
3.A	BO15 sør
3.C	BO15 sør

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

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

3.2 Krav til ferdigstilling samtidig med E18 med tilhørende infrastruktur

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

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

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

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

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

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

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

§ 4 Fellesbestemmelser

4.1 Støy og luftkvalitet

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

4.2 Estetikk, arkitektur og landskap

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

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

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

4.3 Miljøkvaliteter, natur og grønnstruktur

4.3.1 Sammen med reguleringsplan for E18-tiltaket skal det fremlegges plan for riggområder og varige og midlertidige massedeponier.

4.4 Kulturminner

4.4.1 Ved optimalisering av E18-tiltaket skal det tas hensyn til verdifulle kulturminner og kulturmiljøer. Forholdet til nyere og automatisk fredete kulturminner skal vurderes og avklares i reguleringsprosessen. Prosessen skal omfatte alle permanente og midlertidige tiltak.

4.5 Overvannshåndtering

4.5.1 Det skal etableres anlegg for oppsamling, rensing og bortledning av overvann fra ny bebyggelse og nye veianlengg.

4.5.2 Landskapsforming og overvannshåndtering skal samordnes. Overvann skal i den grad det er mulig føres til grunnen. Vann skal tilstrebes utnyttet som et positivt landskapselement.

4.5.3 Ved utslipp/ avrenning fra veianlegg til bekk/vassdrag skal vann ha en slik kvalitet at det ikke medfører negative endringer i den økologiske tilstanden i vassdraget.

4.6 Flom

4.6.1 200 års flomnivå tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 m skal legges til grunn ved dimensjonering av konstruksjoner, bygg og anlegg i og nær vassdrag. Langs sjøen skal kote 2,5 være laveste tillatte byggenivå for ikke vanntette konstruksjoner.

4.7 Områdestabilitet

4.7.1 Områdestabilitet i arealer avsatt til ulike samferdselsanlegg og utbyggingsformål skal tilfredsstille kravene i NVEs retningslinje 7/14. I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner skal det utføres nødvendige grunnundersøkelser med fokus på mulig kvikkleire.

4.8 Plan for ytre miljø

4.8.1 Som en del av reguleringsplanen skal det utarbeides en plan for ytre miljø (YM-plan) for videre planlegging og anleggsgjennomføring, inklusive deponier og massehåndtering. Planen skal omfatte følgende tema (listen er ikke uttømmende):

- Støy og vibrasjoner
- Luftforurensning
- Forurensning av jord og vann
- Landskapsbilde/bybilde
- Nærmiljø og friluftsliv
- Naturmiljø
- Kulturmiljø
- Energiforbruk
- Materialvalg og avfallshåndtering

§ 5 Arealformål

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

5.1.1 Byggegrenser

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

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

a) Mot Slependveien, Billingstadsletta, Fekjan, Slemmestadveien, Røykenveien og mot Drammensveien (øst for Slottsberget) er byggegrense 30 m.

b) Mot fylkesveier for øvrig er byggegrense 20 m.

c) Mot E18 gjelder veilovens byggegrense på 50 m.

d) Mot jernbane gjelder byggegrense på 30 m, jf. jernbaneloven.

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

5.1.2 Boligformål

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

5.1.3 Sentrumsformål

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

5.1.4 Næringsformål

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

5.1.5 Idrettsanlegg

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

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

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

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

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

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

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

5.2.5 Hovedsykkelvei skal ha effektiv linjeføring og utformes slik at syklister møter færrest mulig konfliktpunkt mellom fotgjengere, syklister og motorisert trafikk.

5.2.6 Ved utforming av krysningspunkter for gang- og sykkeltrafikk skal det legges vekt på god veigeometri, samt trygghet og estetikk som ivaretar trafikksikkerhet og stimulerer til sykling og gange. Gang- og sykkelveier skal tilknyttes hovedsykkelveien.

5.2.7 Miljølokk over E18 skal opparbeides som grønne arealer med gjennomgående hovedsykkelvei der dette inngår i trafikkløsningen.

5.2.8 Ved parallelle traséer for bussvei, lokalvei og/eller hovedsykkelvei bør det etableres grøntanlegg mellom veiene.

5.2.9 Sidearealer til alle veianlegg skal opparbeides med god terrengtilpassing og med vekt på overordnet vegetasjonsetablering som kan forsterke gjennomgående grøntdrag og viktige randsoner.

5.2.10 Dersom det på reguleringsplannivå viser seg hensiktsmessig kan det etableres bensinstasjon eller annet veirelatert serviceanlegg på areal avsatt til samferdsel og infrastruktur i kommunedelplanen.

5.3 Grønnstruktur (Pbl. § 11-7 nr. 3)

5.3.1 Grønnstruktur omfatter arealer som skal reguleres som grønne buffersoner og mer parkmessig opparbeidete grøntanlegg knyttet til E18-tiltaket og grønnstruktur.

5.3.2 Områdene skal etableres med stedstilpasset vegetasjon. Det skal i utstrakt grad benyttes trevegetasjon i grønnstrukturen.

5.3.3 Grønnstrukturområdene G1, G6, G7og G9 skal inngå i regulerings- og byggeplan for E18-tiltaket.

5.4 Friområder (Pbl. § 11-7 nr. 3)

5.4.1 Friområder omfatter områder som skal være allment tilgjengelige grønne anlegg.

5.4.2 Friområde F1 skal ha direkte kontakt til fjorden. Det skal etableres turvei langs fjorden gjennom området.

5.4.3 Friområde F1 skal inngå i regulerings- og byggeplan for E18-tiltaket.

§ 6 Hensynssoner

6.1 Sikringssone (190)

6.1.1 Tiltak under terrengnivå på tunnelstrekninger

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

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

Statens vegvesen kan også sette andre krav til tiltaket.

6.2 Infrastruktursone (430)

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

6.3 Sone med angitte særlige hensyn

6.3.1 Hensynssone bevaring naturmiljø (540)

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

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

6.3.2 Hensynssone landskap Holmen og Slependen(550)

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

6.3.3 Hensynssone landskap langs Syverstaddiagonalen (550)

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

6.3.4 Hensynssone bevaring kulturmiljø (570)

Eksisterende eldre trehus i Fredbos vei (48 og 50), i Fredtunveien, i Fusdal terrasse, på Holmen gård, Det gule huset (på Holmen), Ravnsborg, Holmengata, samt eldre bygningsmiljø på Nesbru (Bellevue og Holmen sanitetsforening) og Nes bru, skal bevares. Bebyggelsen kan endre funksjon.
Verneverdivurdering skal inngå i reguleringsplan. Evt. flytting av hus kan vurderes på grunnlag av reguleringsprosess.

Asker kommune

Vedtatt av Asker kommunestyre 6. mai 2025

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Innhold:

GENERELLE BESTEMMELSER 4
1. Forholdet til vedtatte arealplaner 4
2. Krav om reguleringsplan 4
3. Rekkefølgekrav 6
4. Utbyggingsavtaler 8
5. Definisjoner 8
6. Samfunnssikkerhet 8
7. Teknisk infrastruktur 9
8. Vei, transport og parkering 9
9. Miljøkvalitet og forurensning 10
10. Natur, landskap og grønnstruktur 13
11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø 16

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL 17
12. Fellesbestemmelser til arealformål 17
13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse 20
14. Bestemmelser til småhusområder 22
15. Bebyggelse og anlegg 27
16. Bestemmelser til andre byggeområder 29
17. Grønnstruktur 32
18. Landbruks-, natur og 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 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 soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
f. Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggteknisk forskrift

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

9.3.6 Støyfaglig utredning

Støyfaglig utredning skal dokumentere at støymessige forhold er ivaretatt i henhold til en hver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, og at grenseverdier i T-1442, tabell 2 tilfredsstilles.

9.3.7 Støy i bygge- og anleggsfasen

Retningslinje T-1442 for støy i arealplanlegging, gjøres juridisk bindende også for bygge- og anleggsfasen for søknadspliktige tiltak jf. pbl. § 20-1. Der det kan forventes overskridelse av støygrensene ved bygge- og anleggsarbeid skal det utarbeides en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen. Arbeid som overskrider støygrensene i tabell 4 i T-1442 skal ikke skje om natten. Planen skal sendes inn samtidig med søknad om rammetillatelse og oppdateres for hver igangsettingstillatelse.

Opplysning:

1. *Se tillegg 4, definisjon av bebyggelse med støyfølsomt bruksformål (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler, barnehager, kontor og overnattingssted).*
2. *Se bestemmelse 12.3.1.d om krav til støynivå på uteoppholdsareal.*

10. Natur, landskap og grønnstruktur

10.1 Masseforvaltning (pbl. § 11-9, nr. 1, 3 og 8)

10.1.1 Arealer for masseforvaltning

Områder avsatt til råstoffutvinning framgår av arealplankartet. Områder som er avsatt til råstoffutvinning tillates ikke bebygget eller benyttet på en måte som vanskeliggjør framtidig utvinning av mineralske ressurser.

Uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser tillates ellers kun i område ATA1 og ATA2 såfremt området inngår i godkjent reguleringsplan.

Opplysning: Se også bestemmelse 2.4 om krav om ny reguleringsplan.

10.2 Sikring av gangadkomster til grøntområder (pbl. §11-9, nr. 6)

I regulerings-, dele- og byggesaker skal aktuelle gangadkomster, stier og smett til grønnstruktur og friluftsområder sikres/gjennomføres.

10.3 Opparbeidelse av nye turveier og skiløyper (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6)

Opparbeidelse av nye turveier og skiløyper med bruksbredde på mer enn 2 meter og som medfører vesentlig terrengbearbeiding eller fjerning av vegetasjon ut over normal skjøtsel, tillates kun i henhold til reguleringsplan.

Opplysning: Se R 10.3, og bestemmelser om opparbeidelse av sti og turvei innenfor områder avsatt til grønnstruktur og blågrønnstruktur, kap. 17.

10.4 Omdisponering av dyrket mark (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

I alle typer plan- og byggesaker som innebærer formålsendring fra LNF eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan. Matjordplan skal dokumentere at:

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

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

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

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

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

10.6 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 8m^2 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 m^2 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 200m^2 uteoppholdsareal hvorav minimum 75 m^2 skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 4 meter.
b. Tomannsboliger skal ha minimum 150 m^2 uteoppholdsareal per hovedbruksenhet hvorav minimum 75 m^2 skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 3 meter.
c. Sekundærboenhet skal ha minimum 12 m^2 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 m^2

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, før ny reguleringsplan er vedtatt, jf. 2.6.4.

Ikke bebygde tomter kan kun bebygges med fritidsbolig.

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

- Hensynet til naturverdier skal sikres.
- Utnyttelsen for boliger og fritidsboliger skal være lik, inntil 70 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 frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

Bestemmelsen gjelder ikke for tomter med areal på inntil 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.

20
Stadfestet 19.10.1967
Skriv fra Kommunal- og arbeidsdepartementet.

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18.juni 1965 stadfester departementet vedtak av Asker kommunetstyre i møte den 29.juni 1967 om *regulering* av deler av Nordre Borgen, gnr 5, bnr 1 og Hagaløkka, gnr. 50, bnr.6 i Asker kommune, Akershus fylke.
Videre har departementet stadfestet kommunestyrets vedtak samme dag om *bestemmelser* i tilknytning til reguleringsplanen med noen endringer foretatt av departementet

Reguleringsbestemmelsene lyder:

§ 1
Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense, innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier, plasser og grøntområder som vist på planen.

§ 2
Reguleringsbestemmelsene for det regulerte området omfatter
A Boligområder B Fellesområder C Fellesbestemmelser

§ 3

A. Boligområder
Bebyggelsen skal oppføres med det etasjetall som er påført planen, eventuelt med underetasjer hvor terrenget tillater det, jfr. byggeforskriftenes kap 44. § 1, nr 8. Bygningsrådet har rett til å nekte byggning av hus som de mener vil ødelegge eller forandre områdets karakter.

§ 4
Bebyggelsen skal plasseres som inntegnet på reguleringsplanen, og med møneretning som angitt, hvis ikke bygningsrådet etter konkret vurdering for den enkelte tomt bestemmer annerledes.

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

§ 6
Inn- og utkjøringsforholdene til de enkelte bygg, og garasje/parkeringsanlegg skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre, og traseen for atkomstveien må på forhånd godkjennes av bygningsrådet.

§ 7
Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskart med plan som viser hvorledes tomten tenkes planert.
Planering og oppfylling av tomtens terreng eller bygging av mur mot vei eller nabo, må ikke foretas uten etter plan som på forhånd er godkjent av bygningsrådet.

§ 8
Farger på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 9

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

§10

B Fellesområder

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

§ 11

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

§ 12
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for området eller den offentlige ferdsel, jfr. veilovens §§ 29 og 31.
Eksisterende verdifulle trær på området bør i størst mulig utstrekning bevares.

Asker kommune
Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 17.06.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	5	**Bruksnr.**	70	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	28
Adresse	Fredbos vei 59, 1383 ASKER								

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

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

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 19 245 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 13 164 m^2 **KPHensynsonenavn** H190_2 **KPSikring** Andre sikringssoner
	Delareal 562 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_2

	Delareal 7 m^2 **Arealbruk** Blå/grønnstruktur,Nåværende
	Delareal 19 236 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 19 245 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202016014
Navn	E18 Slependen-Drengsrud
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.11.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/4957/2016014_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 13 163 m^2 **KPHensynsonenavn** H190 **KPSikring** Andre sikringssoner
	Delareal 16 062 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** o_

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202509
Navn	Kommunedelplan for Asker sentrum
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022020
Navn	Hagaløkka - Nordre Borgen

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.10.1967
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/73/20_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 352 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse
	Delareal 1 206 m^2 **Formål** Almennyttig formål - barnehage
	Delareal 3 400 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass
	Delareal 2 m^2 **Formål** Kjørevei **Feltnavn** Kl.3
	Delareal 1 856 m^2 **Formål** Høyspenningsanlegg
	Delareal 13 071 m^2 **Formål** Felles grøntareal

Id	022020A
Navn	Hagaløkka - Nordre Borgen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.1973
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/76/20A_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 213 m^2 **Formål** Felles avkjørsel

Asker kommune

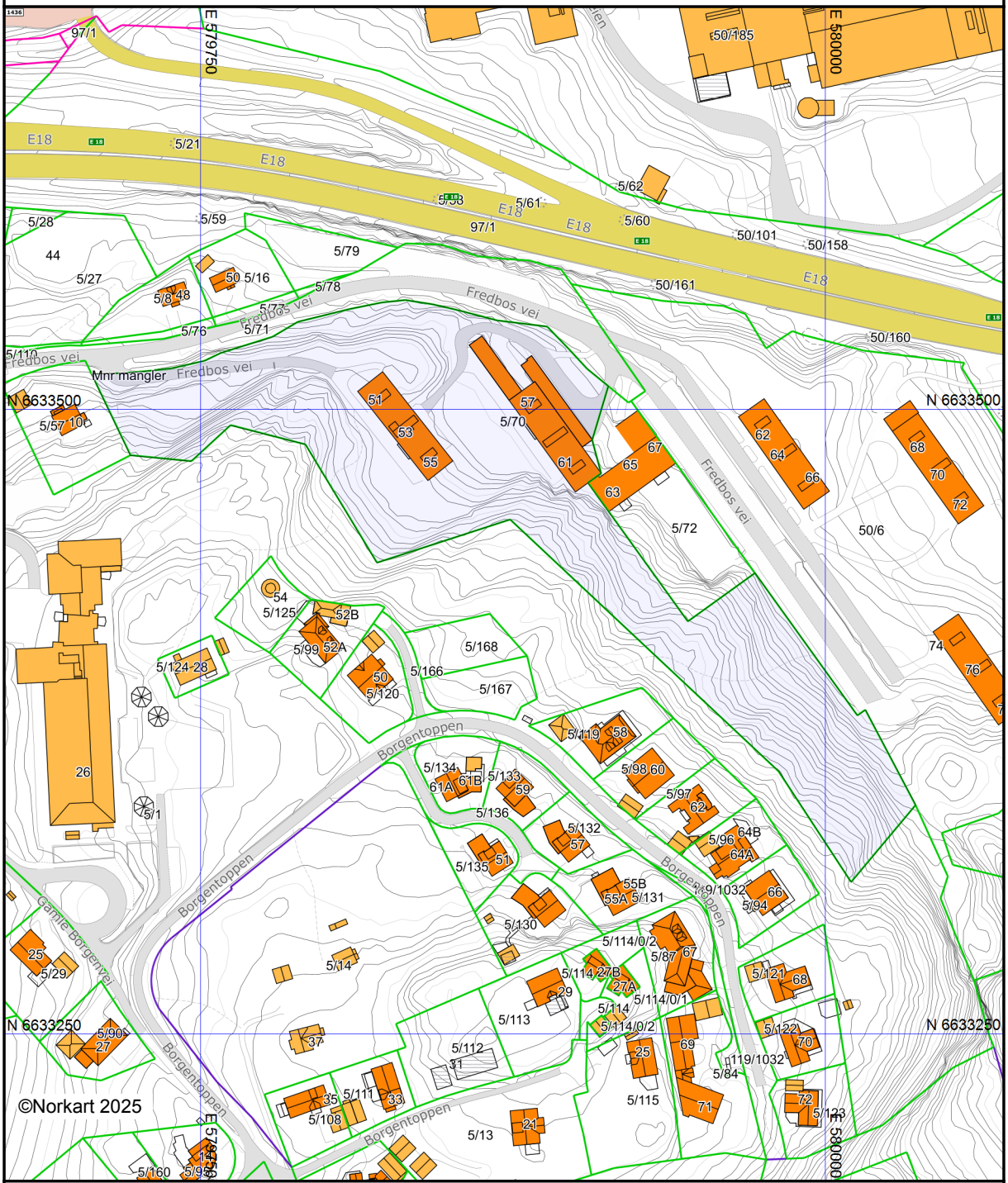
Grunnkart

Eiendom: 5/70/0/28
Adresse: Fredbos vei 59
Dato: 17.06.2025
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32

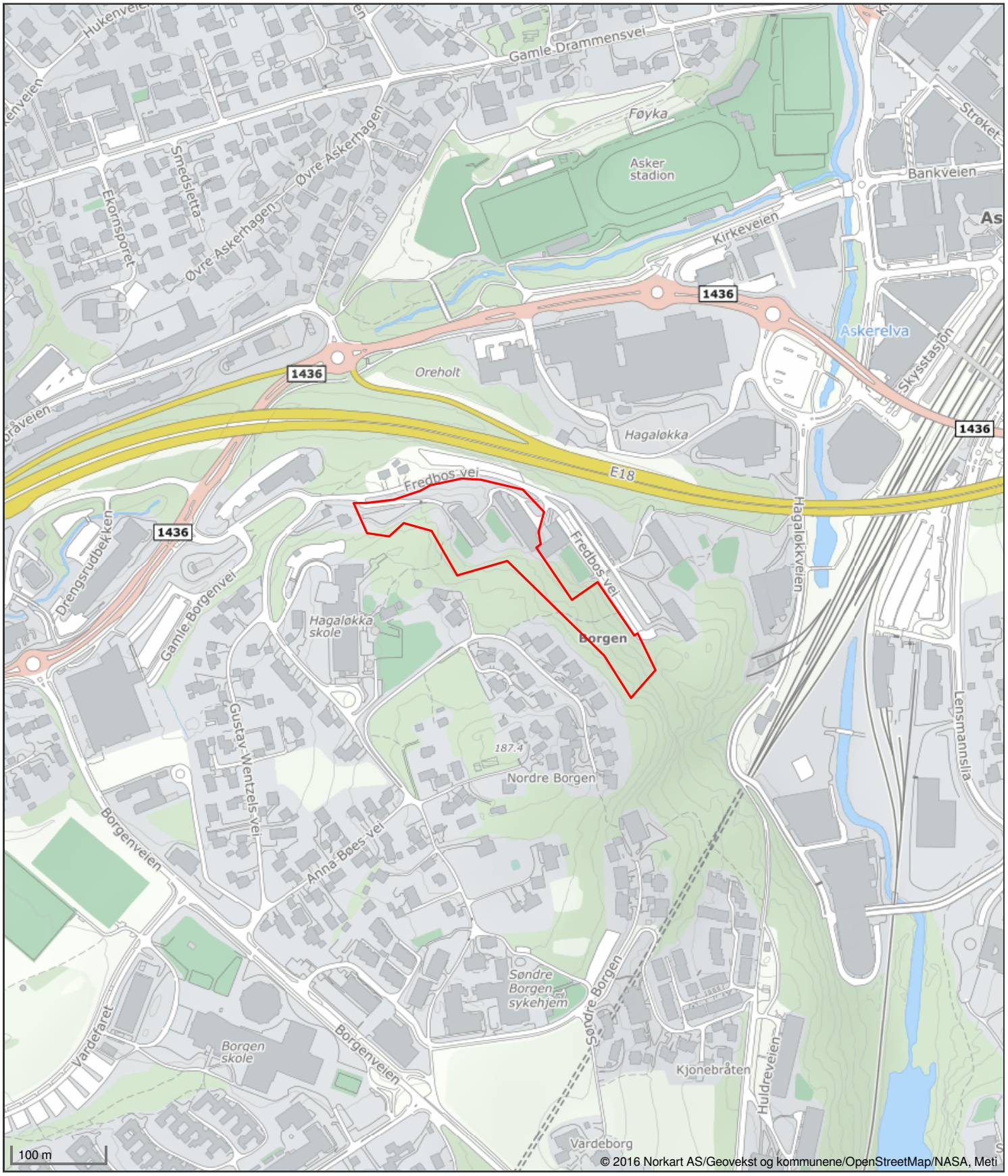
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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.

Utskriftsdato: 17.06.2025

Oversiktskart for eiendom 3203 - 5/70//



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

Asker kommune

Ledningskart

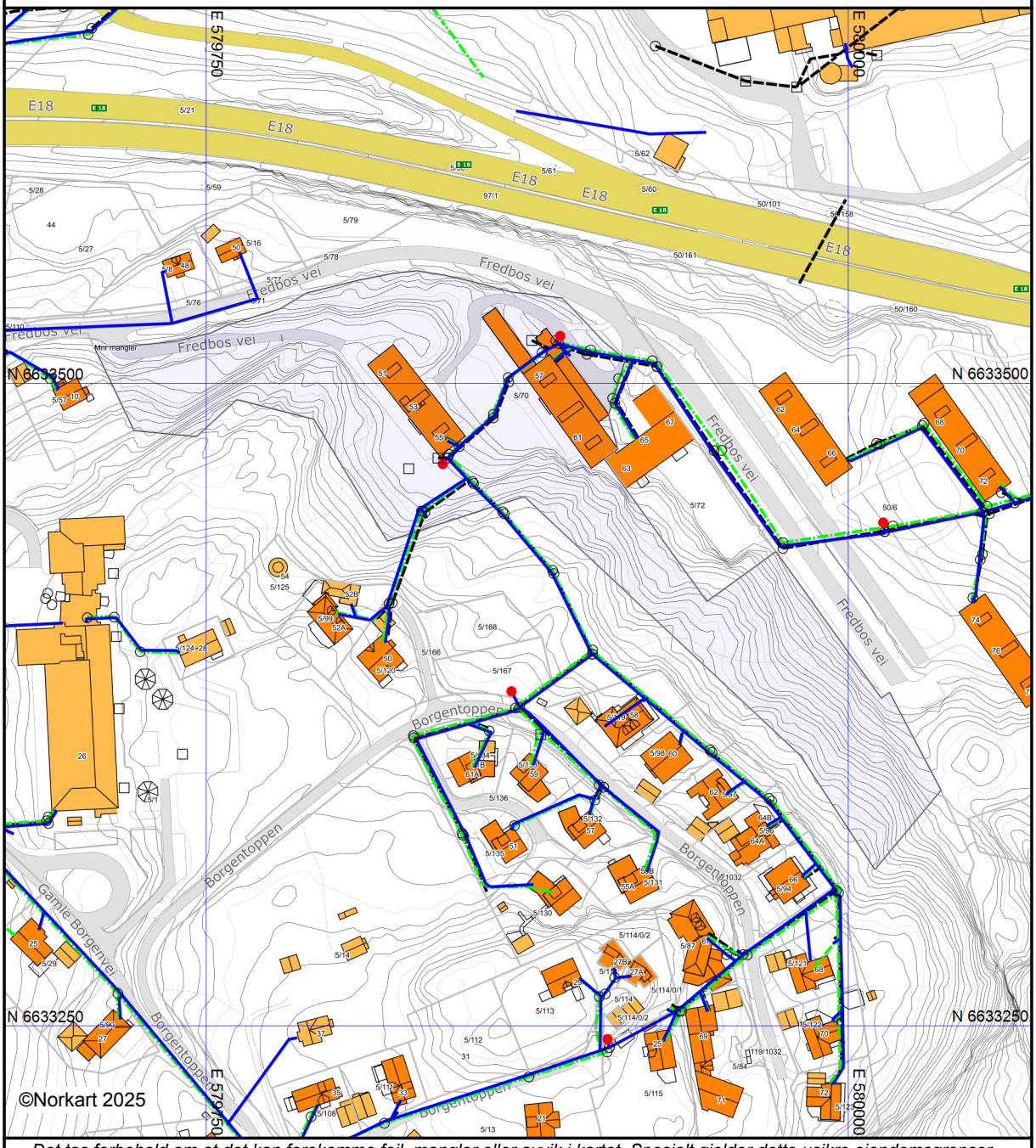
Eiendom: 5/70/0/28
Adresse: Fredbos vei 59
Dato: 17.06.2025
Målestokk: 1:2500

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.

ASKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Midlertidig brukstillatelse.

Arbeidssted: Gnr. 5, bnr. 1, Blokk D Hagaløkka IV	Journalnr.: 1661/71	Tegn. Dato
Arbeidets art: Nybygg	Innlevert: 20/10-71	
Bygningens art: Boligblokk 49 leiligheter		
Byggherre: Asker Boligbyggerlag A/L		
Ansvarshavende: Ole K. Karlsen Anchersnes vn. 13 Drammen		

Vi viser til befaring på ovennevnte eiendom 20/6-73 Midlertidig brukstillatelse, i henhold til bygningslovens § 99, kan gis under forutsetning av at nedenstående arbeider blir utført innen 20/9-73

1. Noe planeringsarbeide gjenstår.
2. Sårspekking og behandling av takoppbygg.

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

Asker kommune, bygningssjefen, den 6/9-73

Bygningssjef

Kai Svendsen

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 5, Bruksnr 70, Seksjonsnr 28	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Fredbos vei 59, gatenr 1031	**Grunnkrets:**	1205	Hagaløkka
(fra bruksenhet)	1383 Asker	**Valgkrets:**	5	Borgen
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070102	Vardåsen
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på 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	3203/5/70	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/5/70/0/1	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/2	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/3	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/4	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/5	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/6	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/7	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/8	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/9	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/10	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/11	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/12	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/13	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/14	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/15	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/16	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/17	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/18	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/19	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/20	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/21	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/22	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/23	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/24	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/25	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/26	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/27	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/28	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/29	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/30	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/31	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/32	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/33	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/34	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/35	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/36	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/37	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/38	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/39	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/40	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/41	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/42	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/43	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/44	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/45	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/46	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/47	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/48	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/49	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/50	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/51	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/52	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/53	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/54	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/55	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/56	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/57	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/58	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/59	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/60	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/61	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/62	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/63	0,0
			Mottaker	3203/5/70/0/64	0,0

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

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

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

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Fredbos vei 59	H0602	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	51
Bygningsnr:	149839755			Antall etasjer:	10

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H06	6								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

VEDTEKTER FOR HAGALØKKA 4 SAMEIE

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

Endret på ordinært årsmøte 30. april 2021.
Endret på ordinært årsmøte 24.april 2024
Endret på ordinært årsmøte 08.april 2025.

1 NAVN OG FORMÅL

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

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

2 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

3 BEGRENSNING I SEKSJONSEIERES RÅDERETT

Kjøper og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

Ved overtagelse/fremleie må ny seksjonseier/leieboer godkjennes av styret..

4 FELLESUTGIFTER

Fellesutgiftene skal fordeles likt mellom seksjonene.

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

5 SPAREKONTO

Sameiets budsjett skal avstemmes med avsetning til sparekonto

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond/sparekonto til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Det skal tilstrebes til enhver tid å ha kr 1,5 mill. på sparekonto. Enhver bruk av midler fra dette fondet skal godkjennes av Årsmøtet. Styret skal sette av en andel av fellesutgiftene til sparekonto. Denne summen skal minimum være kr. 200,- per seksjon per måned

6 STYRET

Styret skal bestå av fire medlemmer og ett varamedlem. Medlemmer til styret skal fortrinnsvis velges blant sameiets eiere og beboere. I den grad styret føler det berettiget å leie inn ekstern kompetanse skal personen nomineres av styret, og deretter godkjennes med simpelt flertall i et sameiermøte der også kostnaden skal godkjennes.

Styreleder kan bli valgt i maksimalt 4 år, enten sammenhengende eller i to mandater, og styremedlem kan bli valgt i maks. periode på 8 år, enten sammenhengende eller i flere mandater. Eventuelt kan styreleder/styremedlemmer sitte lenger enn hhv. 4 og 8 år så lenge generalforsamlingen vedtar midlertidig avvik fra punkt 6

Godgjøring for deltakelse på styremøter blir utbetalt på grunnlag av deltakelse og vil bli utbetalt etterskuddsvis i mai.

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

For prosjekter, vedlikeholdsarbeid eller reparasjoner med kostnad over 50.000,- må styret alltid hente inn tre tilbud fra godkjente leverandører/entreprenører basert på likelydende forespørsler til alle. Styret skal fatte skriftlig valg av leverandør.

Styret skal engasjere forretningsfører/ regnskapsfører og vaktmester/ vaktmestertjenester, samt ekstern administrasjon/driftskompetanse etter behov.

Forretningsfører har fullmakt til å godkjenne overtagelser på vegne av sameiet.

Sameiet skal ha en valgkomité bestående av 3 seksjonseiere. Komitéen velges for 1 år av gangen og har i oppgave å fremstille kandidater til valg for styret på det etterfølgende ordinære årsmøtet.

7 ÅRSMØTE

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Varsel må sendes minst fjorten dager før frist for innlevering utgår.

Ved konstituering av ordinært årsmøte skal det velges en møteleder og to referenter.

Fullmakter skal angi hvilket møte den er gyldig for, dato for dette møtet, navn på utsteder, og hvem det er som skal representere vedkommende, samt utsteders signatur og telefonnummer.

8 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG FASADE

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

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

9 FORSIKRING

Sameiets styre har plikt til å tegne forsikring for bygningsmassen.

Forsikringen skal minst dekke følgende områder:

- bygningsforsikring m/ påbudsforsikring for alle gårds- og bruksnr.
- tap av husleieinntekter
- huseieransvar
- rettshjelp
- styreansvar
- yrkesskadeforsikring for tilfeldige ikke fast ansatte personer
- yrkesskadeforsikring for egen fast ansatt vaktmester/portner dersom dette finnes.

10 BRANNSIKKERHET

Sameiet plikter å oppfylle kravene i gjeldende forskrift om brannforebygging. Detter medfører at alle boenheter skal ha minst en røykvarsler og et stk. brannslukningsapparat ABC 6 kg. Den enkelte sameier/andelseier plikter å påse at utstyret er i funksjonsdyktig stand. Dette gjelder også om boenheten er fremleiet.

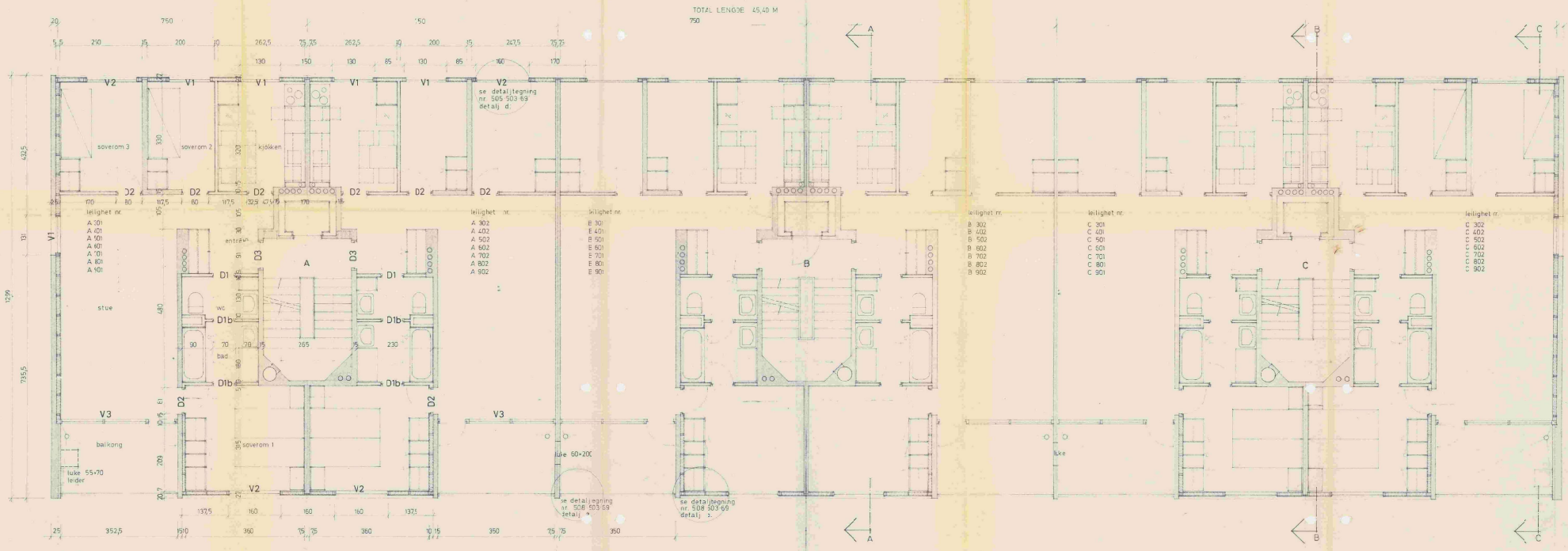
Erstatter tidligere vedtekter fra 04-06.2019



HAGALØKKA 4 SAMEIE

ORG. NR. 971 262 516

Postadresse:
Fredbosvei 61
1383 Asker
e-post: styret@hagalokka4.no



BLOKK D

HAGALØKKA IV
ABBL ASKER
3.–9. etasje

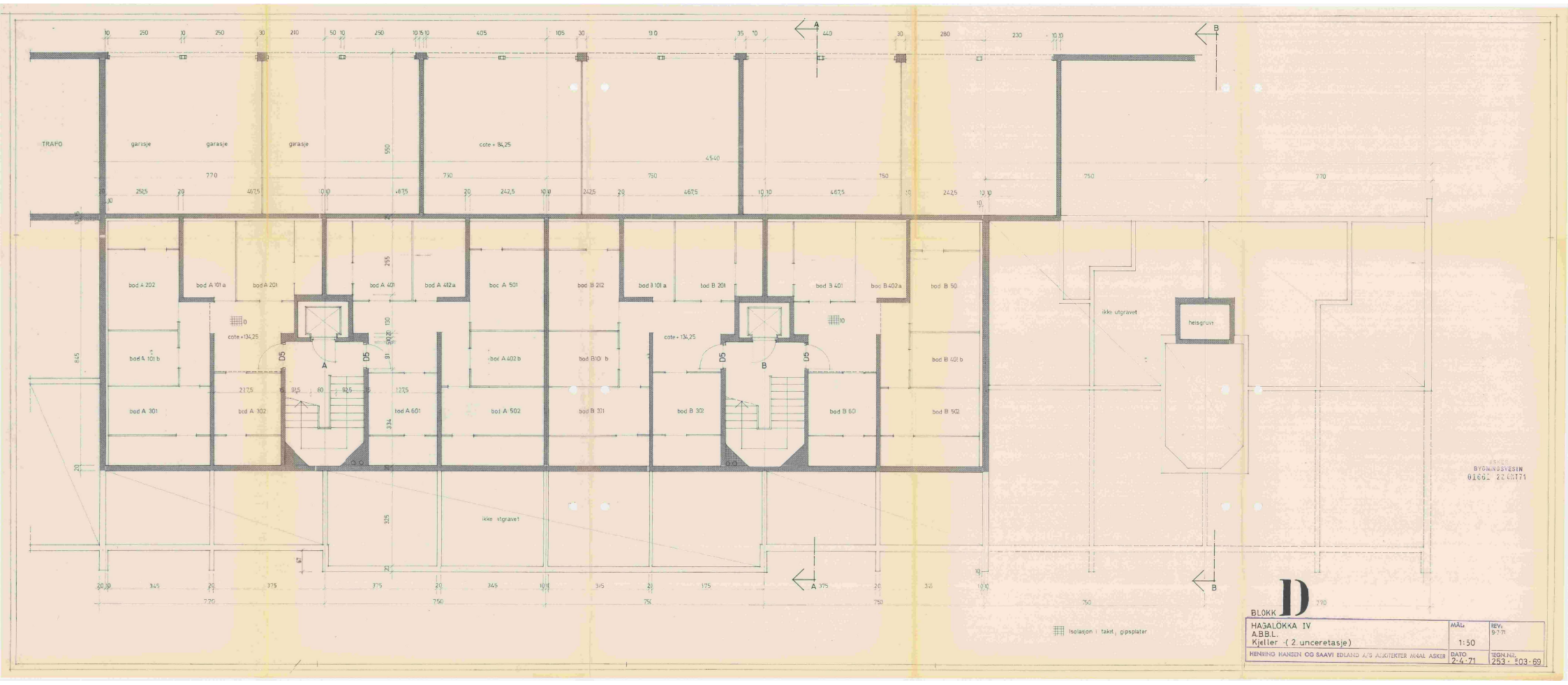
MÅL 1:50

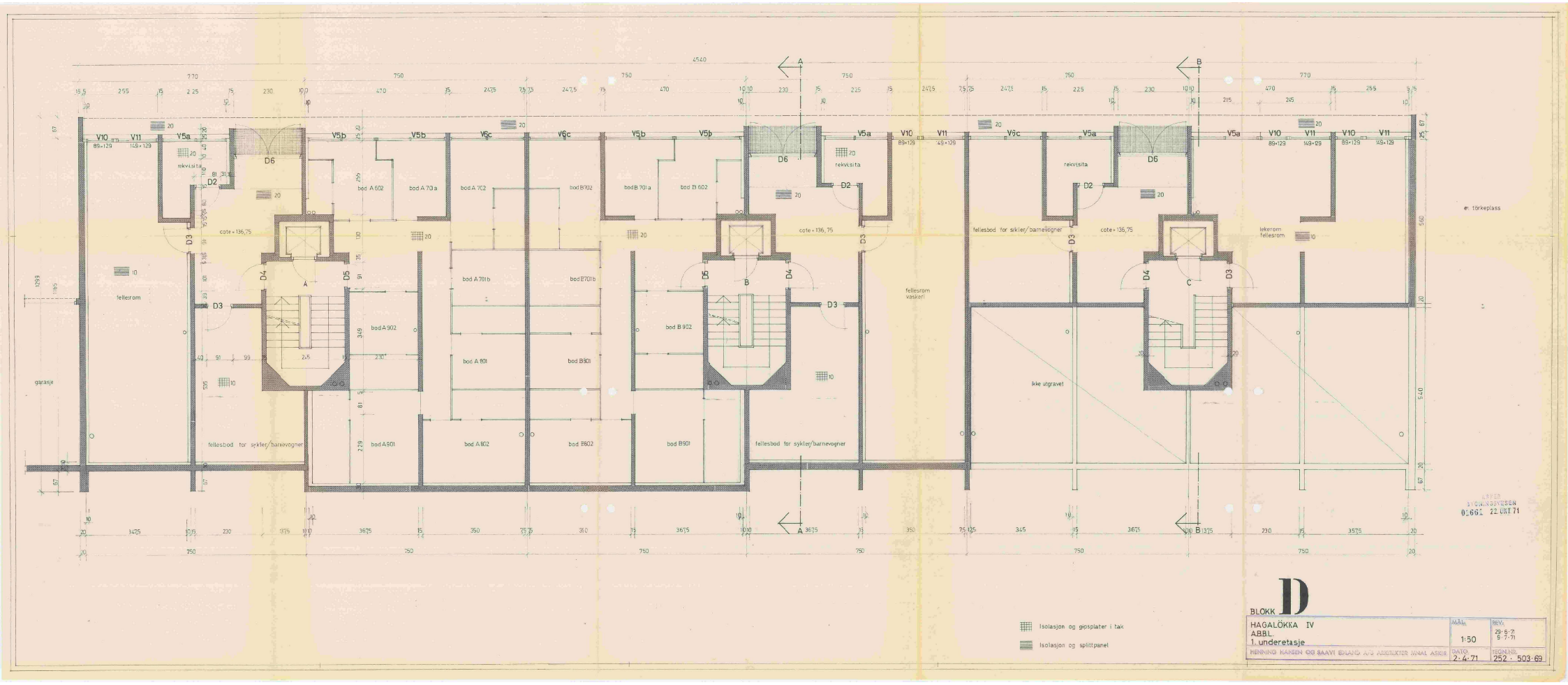
REV. 25·6·71

DATO 12·5·71

TEGN NR. 250·503·69

HENNING HANSEN OG SKAVI BERGSJØ A/S ARKITEKTER MNAL ASKER


TRAFO
garasje
garasje
garasje
cote + 134,25
bod A 202
bod A 101 a
bod A 201
bod A 401
bod A 402 a
boc A 501
bod B 202
bod B 101 a
bod B 201
bod B 401
boc B 402 a
bod B 50
bod A 101 b
bod A 301
bod A 302
bod A 601
bod A 502
bod A 402 b
bod B 101 b
bod B 301
bod B 302
bod B 601
bod B 502
bod B 401 b
cote + 134,25
ikke utgravet
heisgruv
ikke utgravet
Isolasjon i takit, gipsplater
A
B
D5
BLOKK D
HASALØKKA IV
A.B.B.L.
Kjeller -(2. unceretasje)
MÅL: 1:50
REV.: 9-7-71
HENNING HANSEN OG SAAVI EDLAND A/S ARKITEKTER MNAL ASKER
DATO: 2-4-71
TEGN.NR.: 253 - 103-69
BYGNINGSVESEN
01661 22.06.171



Isolasjon og gipsplater i tak

Isolasjon og splittpanel

BLOKK D

HAGALØKKA IV
ABBL.
1. underetasje

MÅL: 1:50

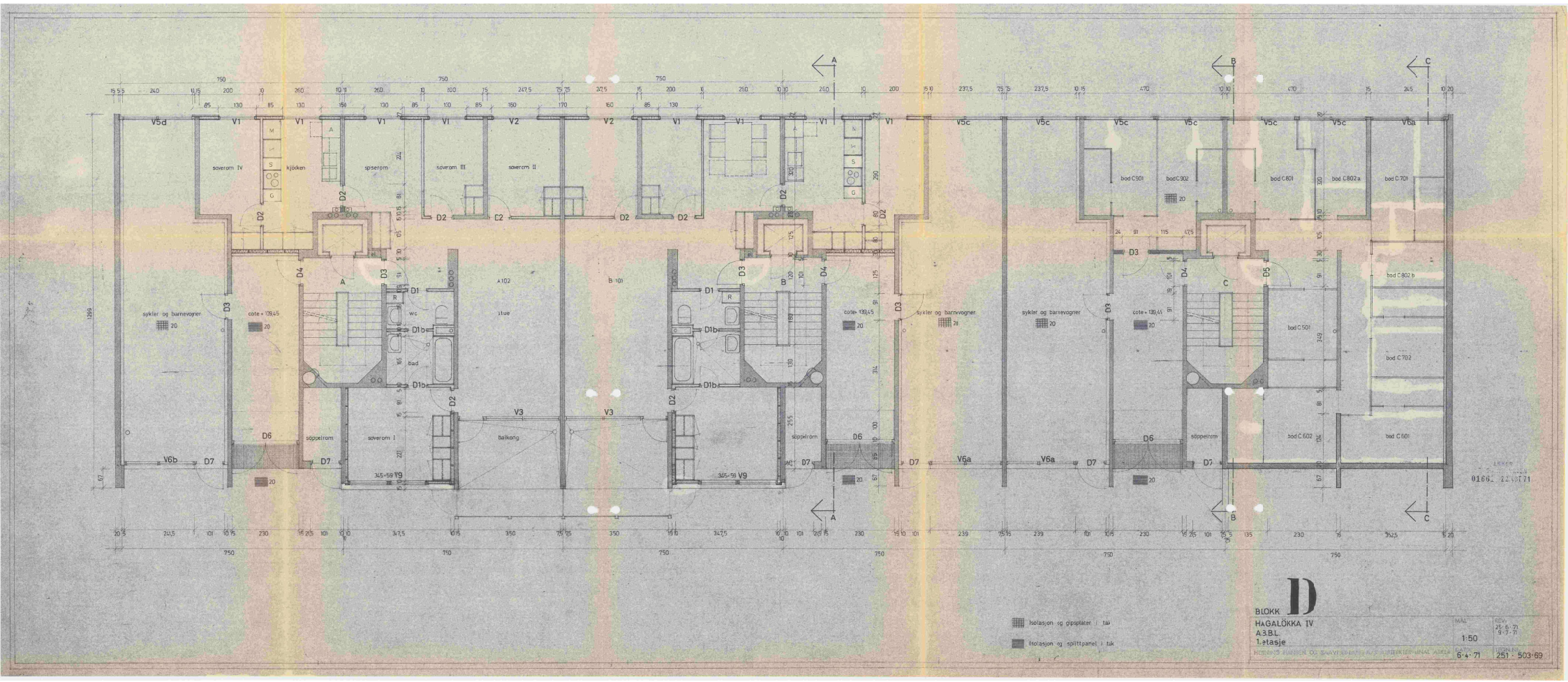
REV.: 29·6·71 9·7·71

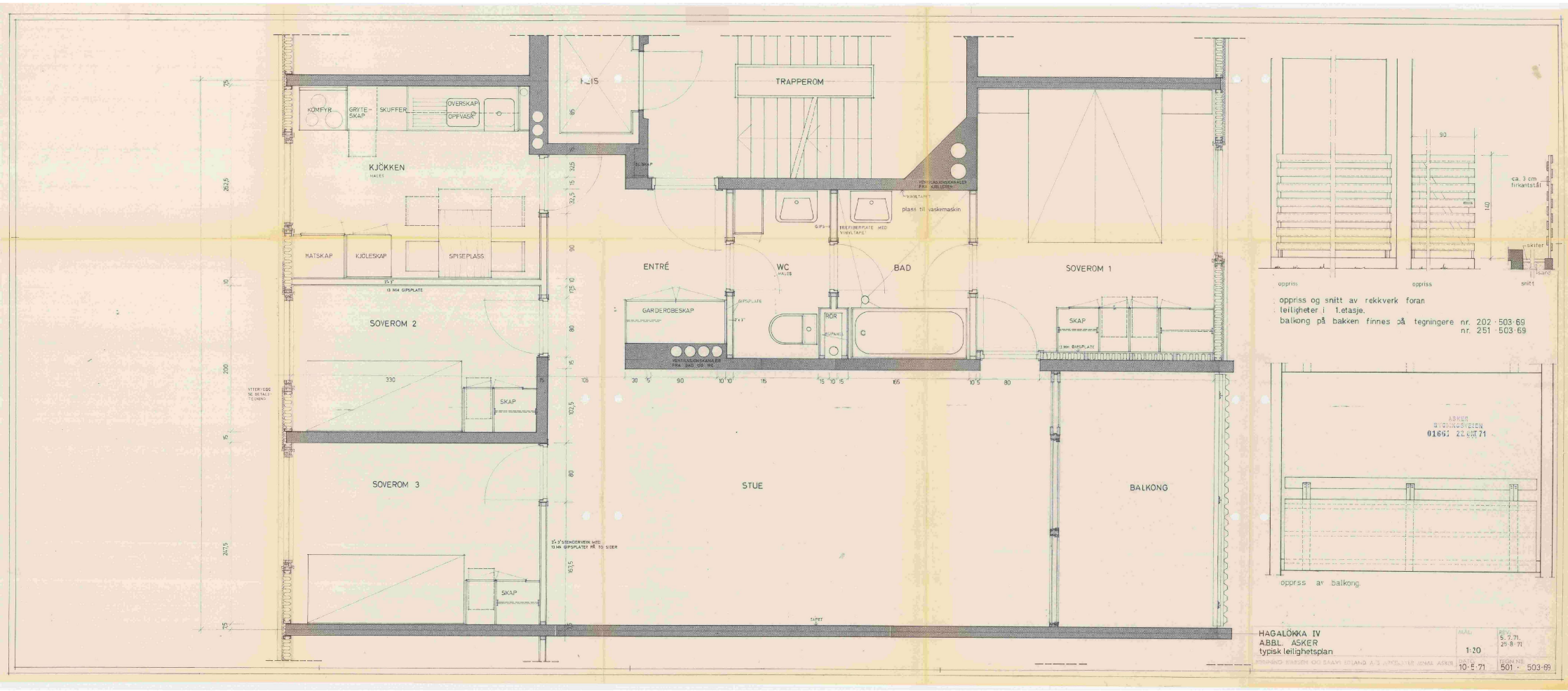
DATO: 2·4·71

TEGN.NR: 252 · 503·69

HENNING HANSEN OG SAAVI EILAND A/S ARKITEKTER MNAL ASKER

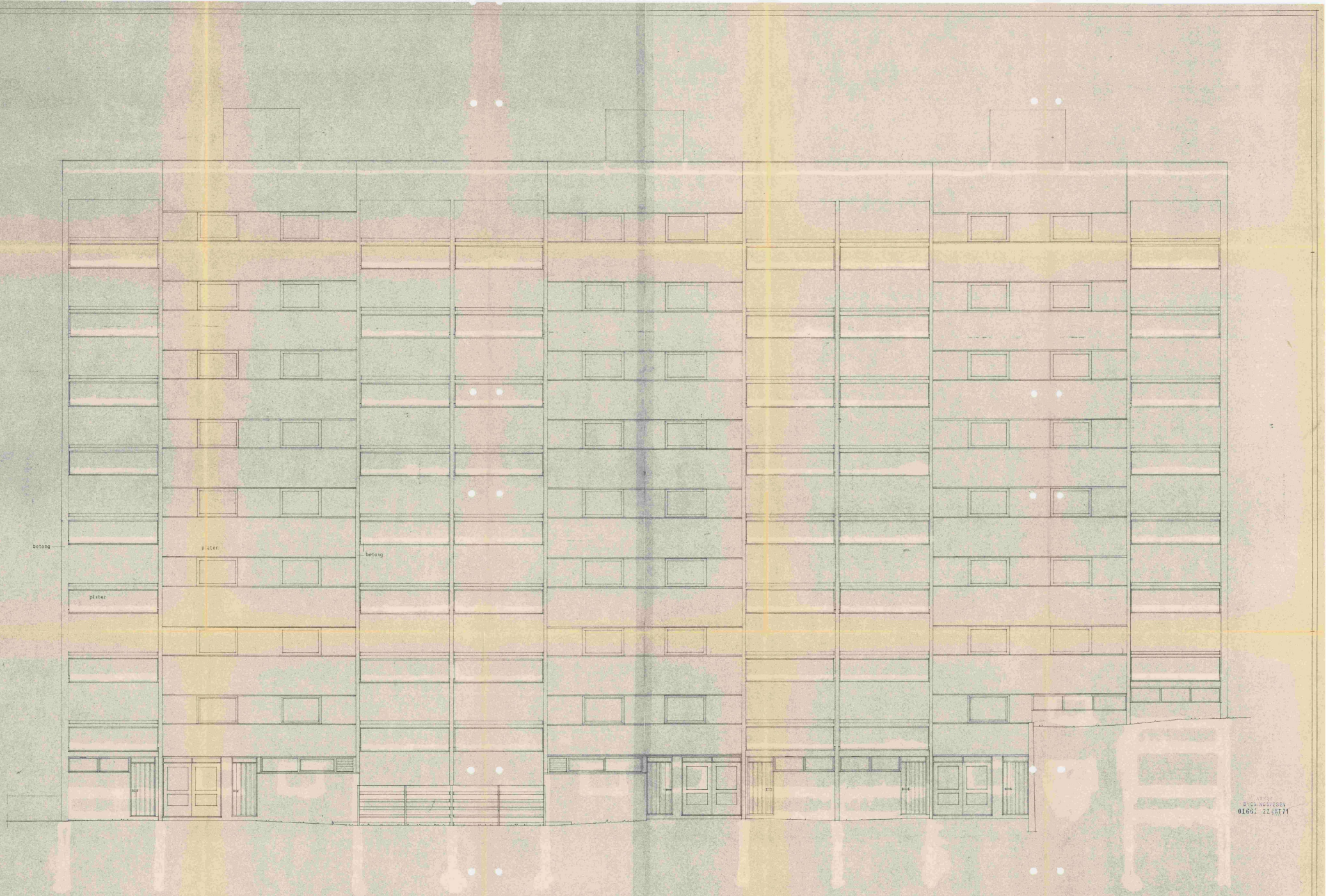
ASPER
BYGNINGSVESEN
0.661 22 OKT 71


soverom IV
kjøkken
spiserom
soverom III
soverom II
stue
soverom I
bad
wc
søppelrom
balkong
sykler og barnevogner
cote + 139,45
bod C901
bod C902
bod C801
bod C802a
bod C701
bod C802b
bod C501
bod C702
bod C602
bod C601
Isolasjon og gipsplater i tak
Isolasjon og splittpanel i tak
BLOKK D
HAGALØKKA IV
A.3.B.L.
1.etasje
MÅL 1:50
25·6·71
9·7·71
6·4·71
251 · 503·69



HAGALØKKA IV
ABBL ASKER
typisk leilighetsplan

MÅL 1:20
REV. 5.7.71. 25.8.71
DATO 10.5.71
TEGN.NR. 501 · 503-69



BYGNINGSVESEN
0166 22 OKT 71

BLOKK D

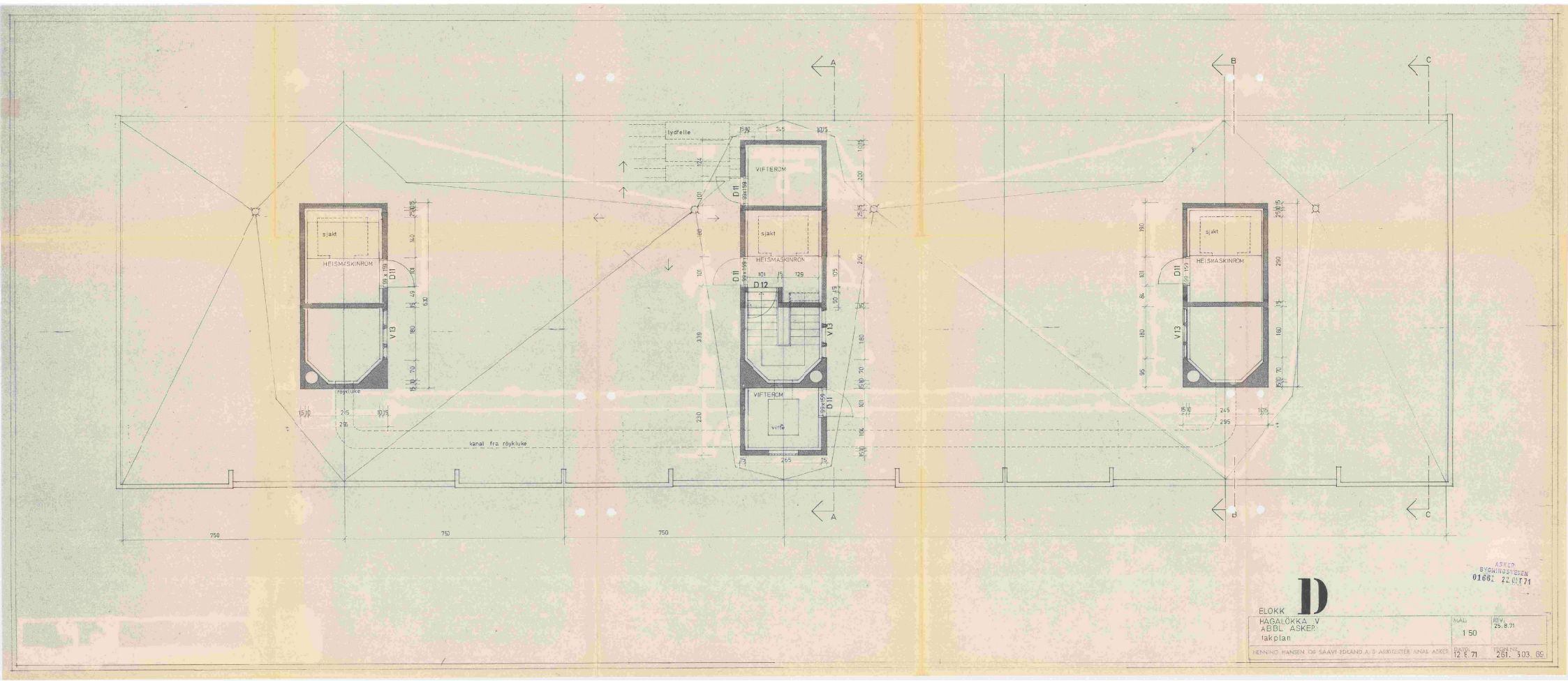
HAGALØKKA IV
A.B.B.L. ASKER
fasade mot vest

MÅL 1:50

DATO 3·5·71

TEGN NR 257 · 503 · 69

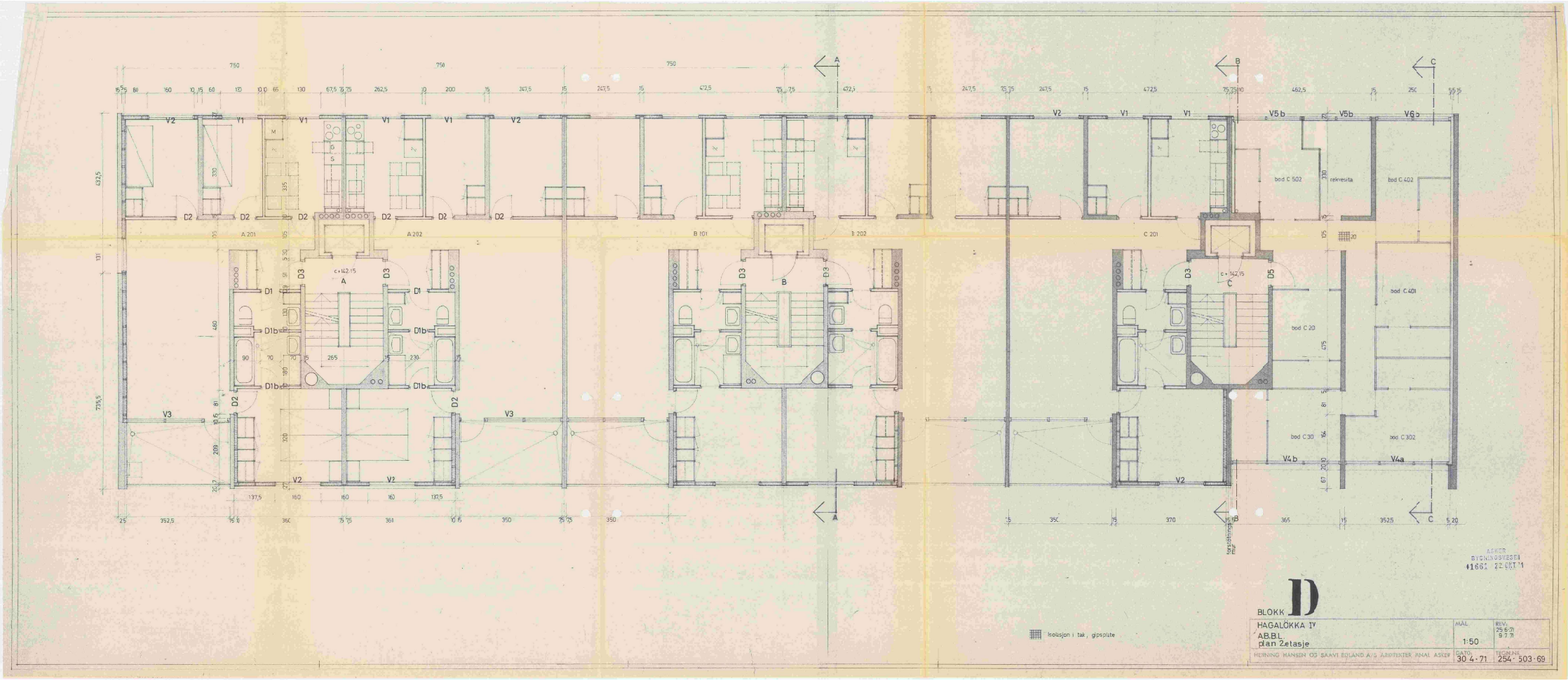
HENNING HANSEN OG SAAVI ELLARD A/S ARKITEKTER MNAL AAKF



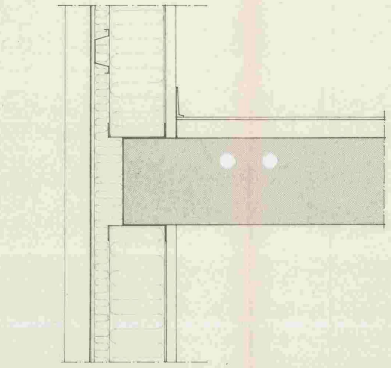
ASKER
BYGNINGSVESEN
01661 22.OKT.71

ELOKK **D**

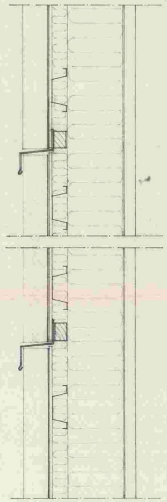
HAGALOKKA V ABBL ASKER takplan	MÅL 1 50	REV. 25.8.71
HENNING HANSEN OG SAAVI EDLAND A/S ARKITEKTER AVD. ASKER	DATO 12.8.71	TEGN. NR. 261. 303. 09


A 201
A 202
B 101
B 202
C 201
bod C 502
rekvisita
bod C 402
bod C 401
bod C 20
bod C 30
bod C 302
V1
V2
V3
V4a
V4b
V5b
V6b
D1
D1b
D2
D3
D5
A
B
C
isolasjon i tak, gipsplate
BYGNINGSVESEN
41661 22 OKT '71
BLOKK D
HAGALØKKA IV
A.B.B.L.
plan 2etasje
MÅL 1:50
REV. 25.6.71 9.7.71
HEINING HANSEN OG SAAVI EDLAND A/S ARKITEKTER MNAL ASKER
DATO 30.4.71
TEGNNR 254.503.69

detalj **a**



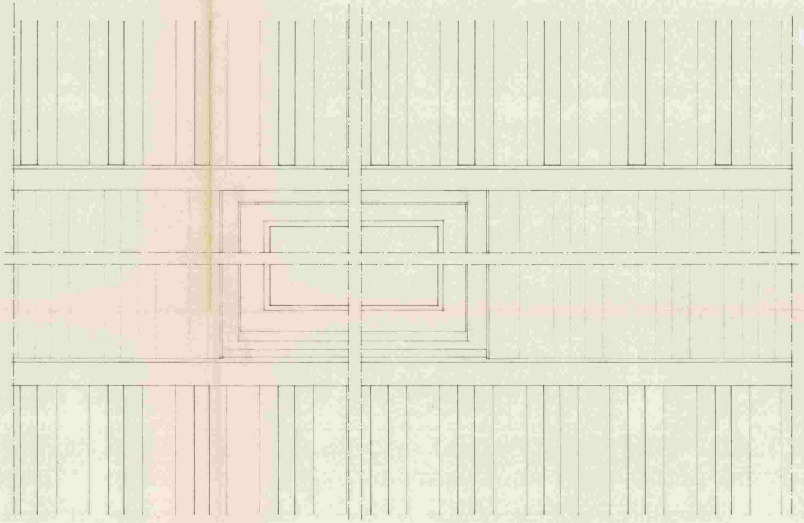
detalj **c**



R 95 med spikerslag for vinduet lagt ned i profilet SK-95

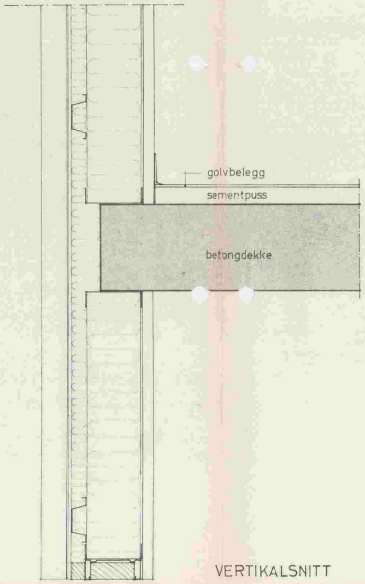
stålplate DO-TP 45 3,2 mm internit
S-25
R-95
isolasjon, mineralull
diff. tett folie
18mm gipsplate

mellom vinduene



OPPRISS, detaljer rundt vinduet

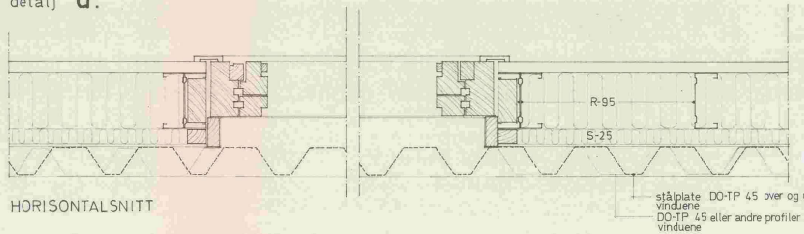
detalj **b**



golvbelegg
sementpuss
betongdekke

VERTIKALSNITT

detalj **d**.



R-95
S-25

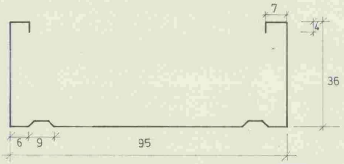
stålplate DO-TP 45 over og under vinduene
DO-TP 45 eller andre profiler mellom vinduene

HORISONTALSNITT

S-25

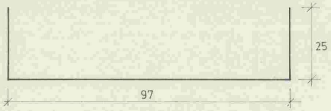


R-95



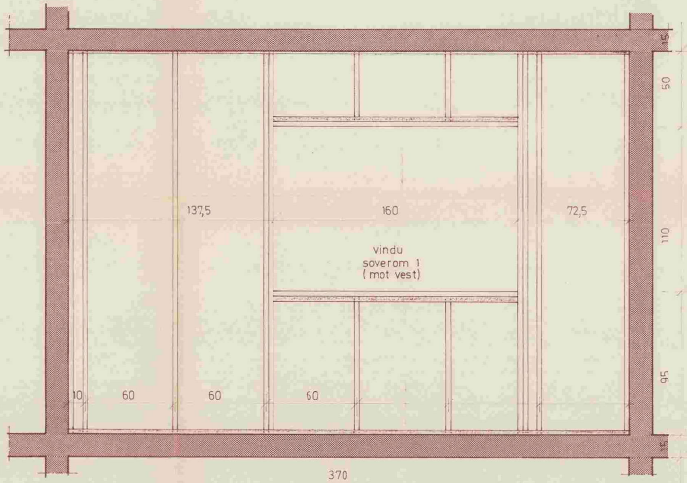
ASKER
BYGNINGSVESEN
01661 22.OKT.71

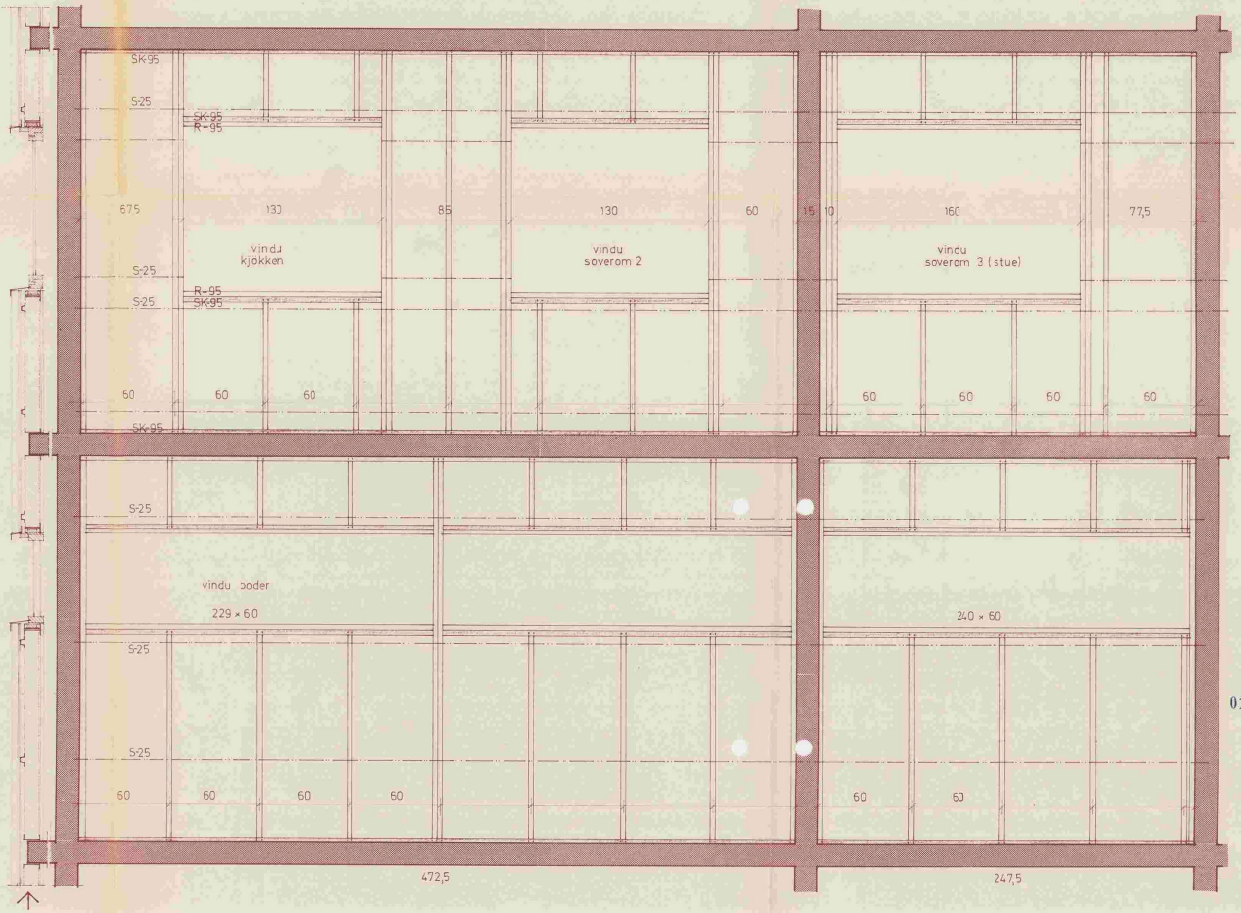
SK-95



0,9MM STÅLPROFILER FRA A.S. GIPSPLATEMONTASJE MÅL 1:1

HAGALÖKKA IV ABBL ASKER utvendig ikkebærende vegg	MÅL: 1:5	REV.: 22·6·71
HENNING HANSEN OG SAAVE EDLAND A.S ARKITEKTER MNAL ASKER	DATO: 1·6·71	TEGN.NR: 505 · 503·69





S-25



R-95



SK-95



stålprofiler 0,9 mm
mål 1:1

snitt
se tegn. 505

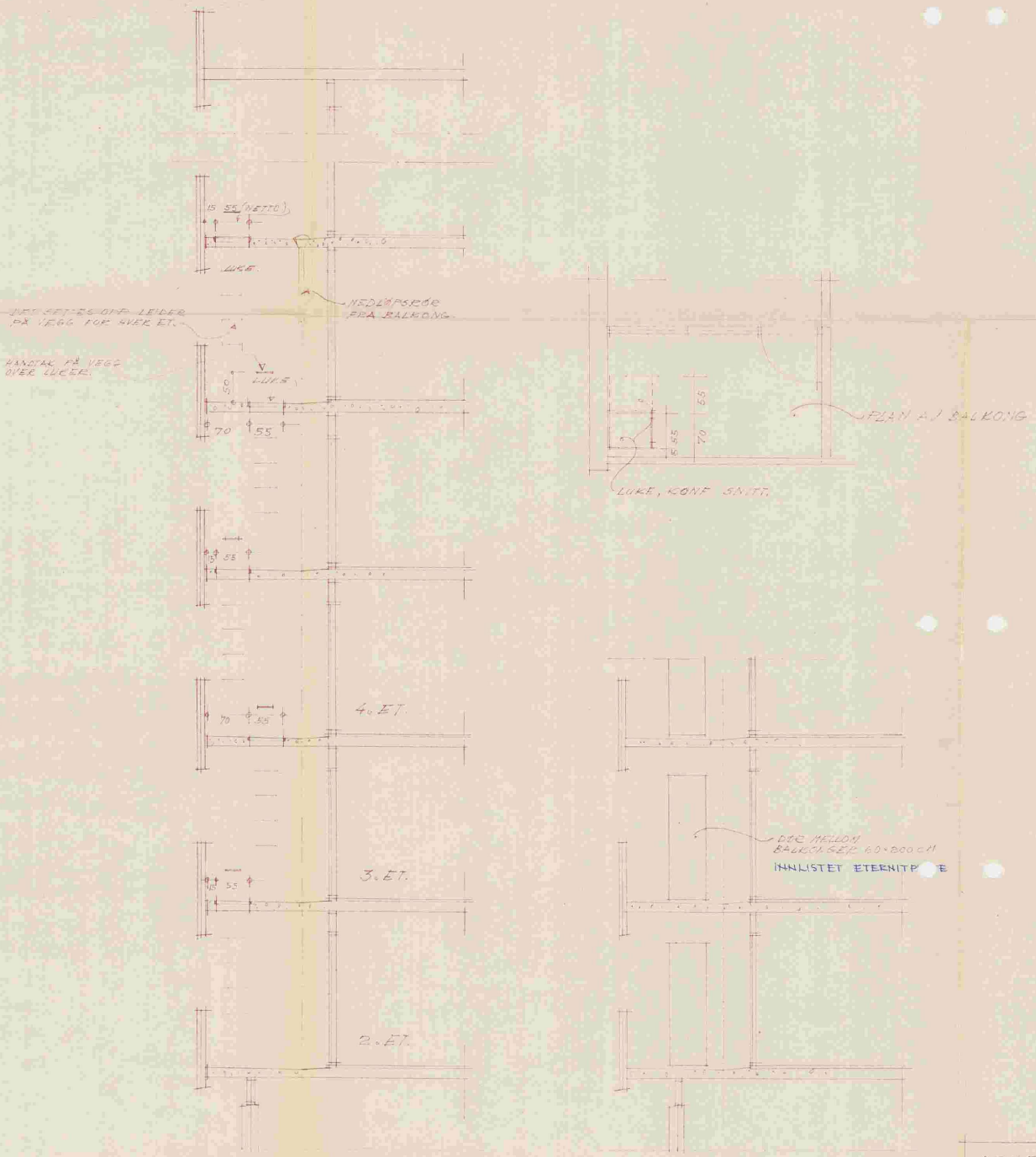
Alle stående stendere er R-95

ASKER
BYGNINGSVESEN
01661 22. OKT. 71

HAGALÖKKA IV
ABBL
stålskjelett til yttervegg

1:20

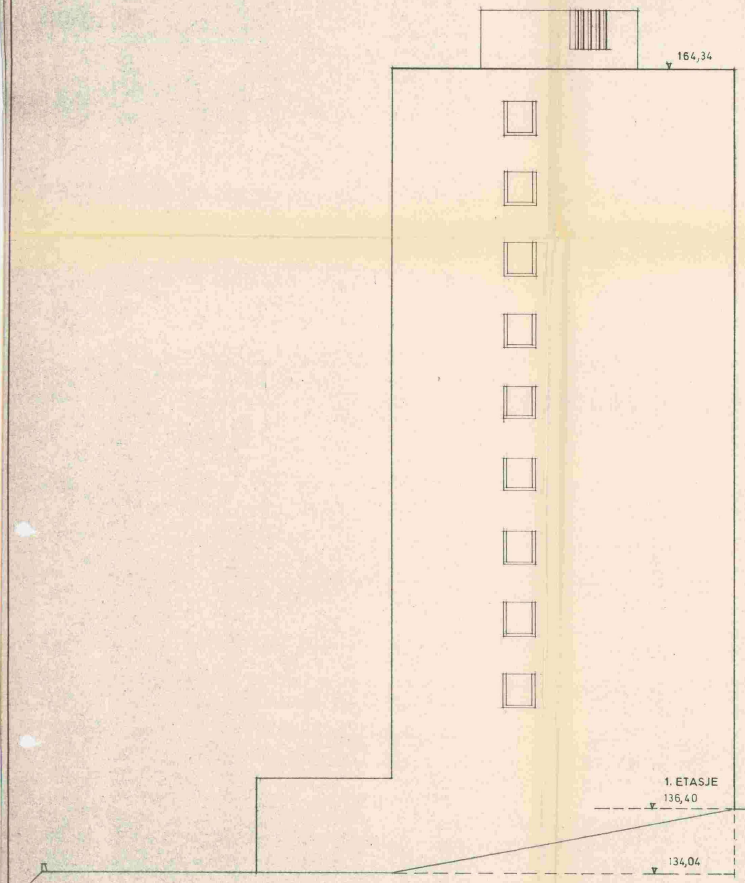
23·6·71 506·503·69



B. CHRISTENSEN
01661 22. OKT. 71

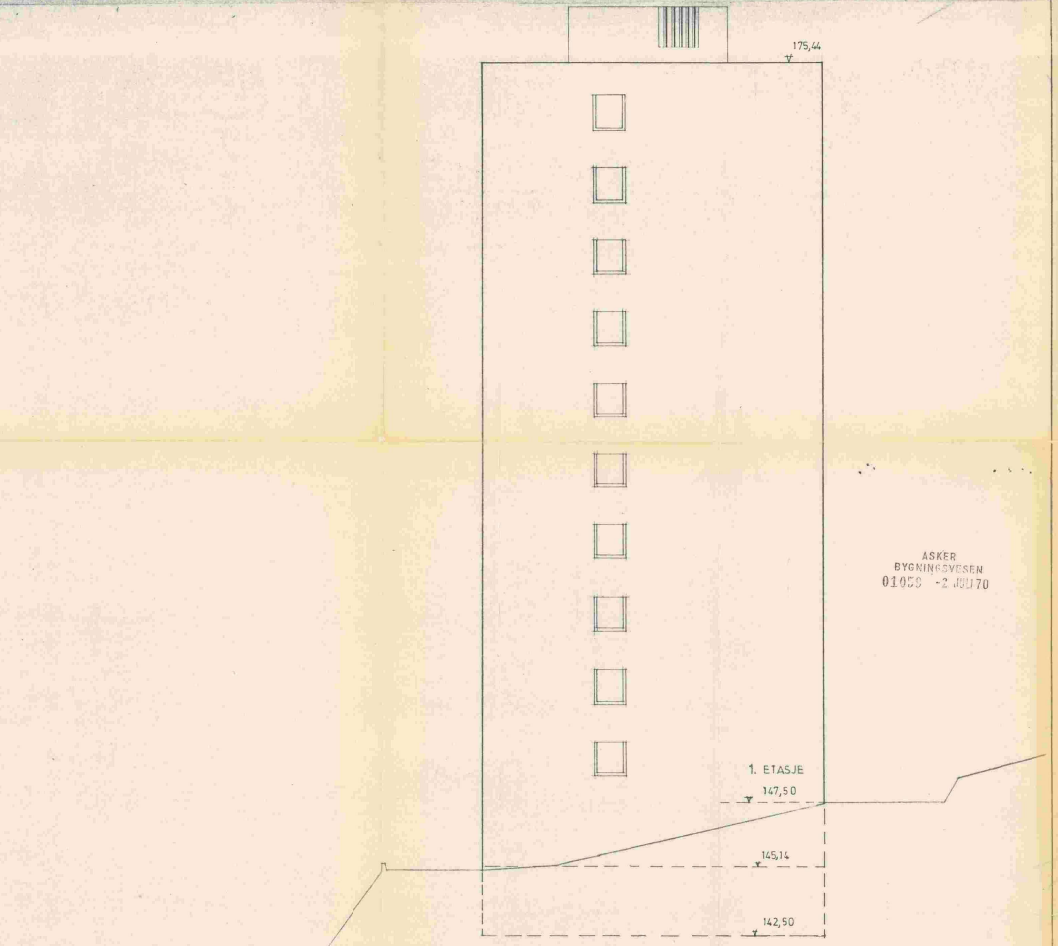
M. 1:50 DATO 25·8·71 509 · 503·69

ASKER BOLIGBYGGELAG A/L – HAGALØKKA I OG II
PLAN, SNITT OG OPPRISS AV LUKER M.M. TIL BALKONGER.
REYNING HANSEN OG SAARI EDLAND A/S. ASKER 15.6.68



BLOKK D

NORD-VEST

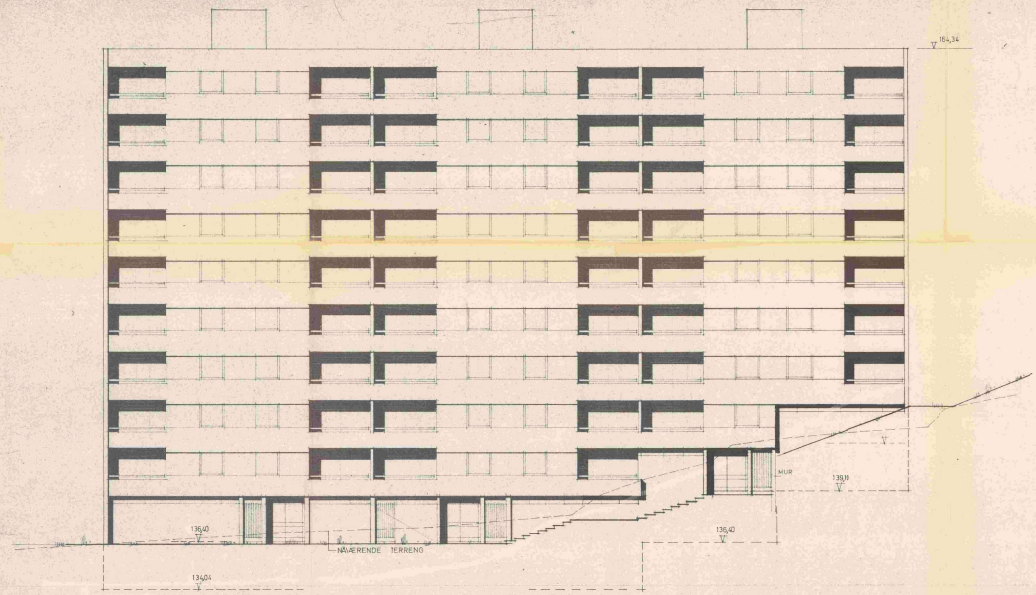


BLOKK E

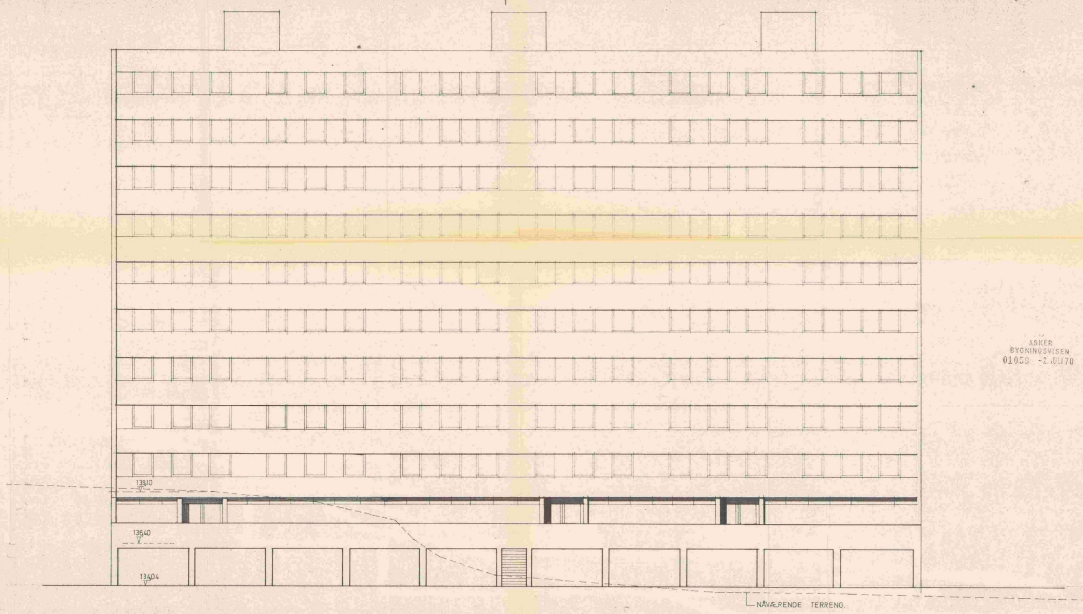
ASKER
BYGNINGSVESEN
01059 - 2.JUL70

BLOKK D

ASKER BOLIGBYGGELAG A/L - HAGALØKKA 4	ASKER 26-6-70
boligbygg i borgenåsen.	BL 149/157
FASADER	
HENNING HANSEN-SAAVI EDLAND-ARKITEKTER MNAL	MÅL 1/100



SÖR-VEST

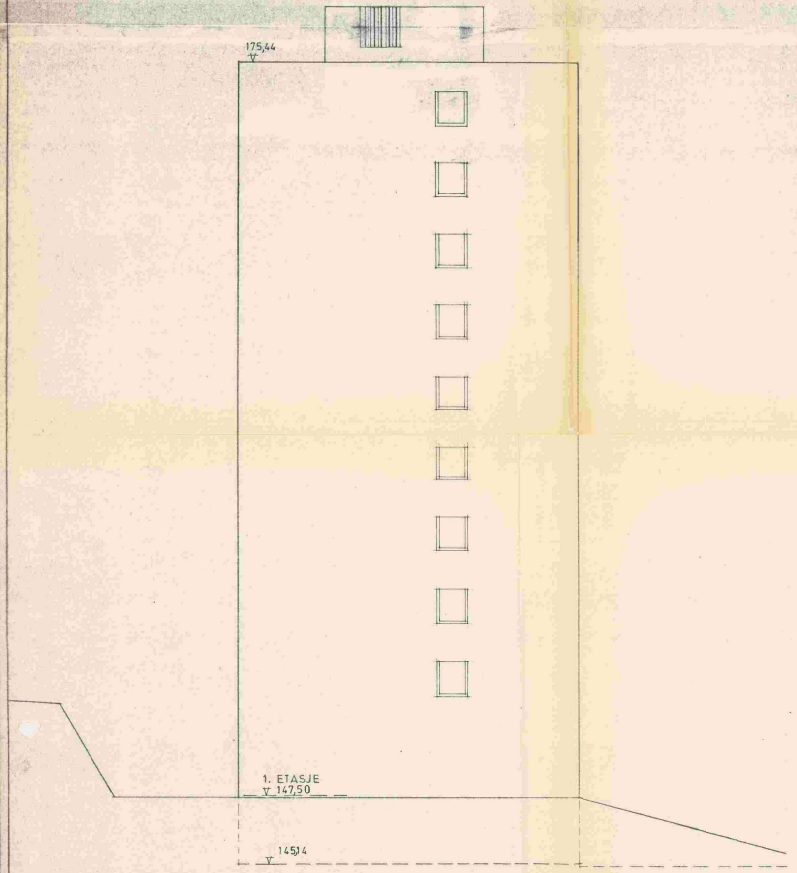


NORD-ÖST

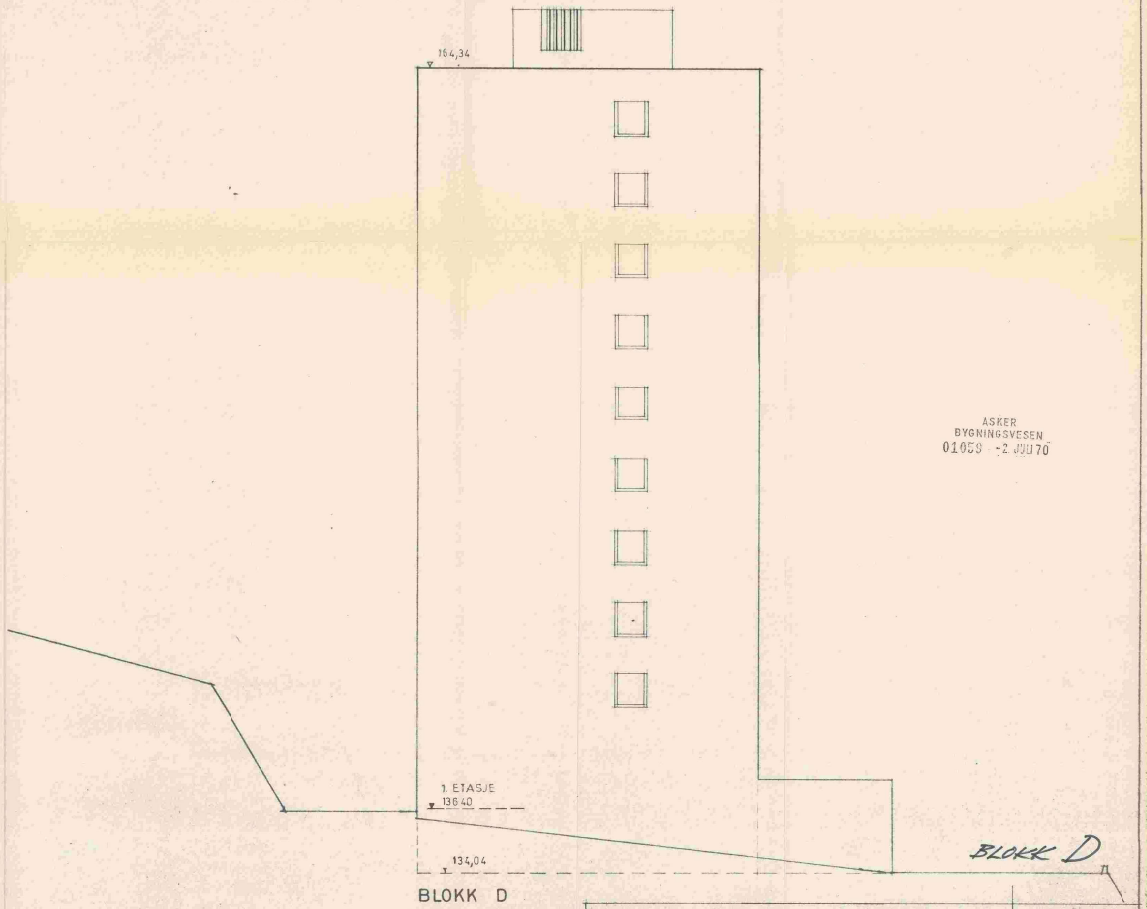
ASKER BYGNINGSVESEN 01050 -2.JUL70

BLOKK D

ASKER BOLIGBYGGELAG A/L - HAGALØKKA I.	ASKER 29.6.70
boligbygg i borgenåsen. FASADER	BL. 148
HENNING HANSEN - SAAVI EDLAND - ARKITEKTER MNAL.	MÅL 1/100



BLOKK E



BLOKK D

ASKER
BYGNINGSVESEN
01059 -2 JUN 70

SÖR-ÖST

ASKER BOLIGBYGGELAG A/L - HAGALØKKA 4	ASKER 30.6.70
boligbygg i borgenåsen.	BL. 147/158
FASADER	
HENNING HANSEN - SAAVI EDLAND - ARKITEKTER MNAL	MÅL 1/100

ORDENSREGLER FOR HAGALØKKA 4 SAMEIE

Det henstilles til alle beboere om å vise hensyn.
Festing og bruk av radio, TV og musikkinstrumenter må skje på en slik måte at det ikke er til unødig sjenanse for naboene. Dette gjelder både innendørs og utendørs.
Banking og boring i vegger, gulv og tak skal ikke forekomme før kl. 07:00 og etter kl. 19:00 på hverdager og før kl. 09:00 og etter kl. 18:00 på lørdager. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager er det ikke tillatt å utføre støyende arbeid.
Private vaskemaskiner og tørketromler skal ikke benyttes før kl. 07:00 og etter kl. 23:00.

Grilling

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

Risting og banking av tepper, klær etc.

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

Foreldre og foresattes ansvar

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

Fotballspill er ikke tillatt foran inngangspartiene

Oppbevaring

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

Søppel

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

Rengjøring

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

Ytterligere vask av trappeavsats ved egen leilighet og trapp fra leiligheten og ned til etasjen under, er det fritt for den enkelte sameier å avtale med sin etasjenabo.
Dersom en sameiers aktivitet har medført ekstraordinært søl/rot i heis/trapper f.eks. med flytting/oppussing o.l. skal dette fjernes snarest og senest etter avsluttet arbeidsdag.

Fravær

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

Vaskeri

Vaskeriene kan benyttes alle dager i tidsrommet fra kl.07:00 til 23.00. Den som har reservert tur, har førsterett på alle maskinene. Reservering av vasketur gjøres ved å skrive seg inn i vaskeboken som henger i vaskeriene. Varighet pr. tur er tre timer, men tørketrommel kan benyttes1/2 time inn i neste tur. Dersom vasking ikke er påbegynt i løpet av reservasjonens første 1/2 time, ansees reservasjonen som utgått og vaskeriet er ledig fram til neste reservasjon. Når man forlater vaskeriet, skal dette være rengjort og ryddet.

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

Kjøring inn foran inngangspartiene skal begrenses mest mulig, og skal helt unngås om natten. Parkering foran inngangspartiene er kun tillatt i maksimum 30 minutter i forbindelse med nødvendig transport, og bilen må da fjernes umiddelbart etter endt oppdrag. Vi henstiller å benytte nedsiden av blokkene.
Håndverkere og flyttebiler skal ha eget parkeringskort som kan bli utstedt av styret / vaktmester. Håndverkere kan på dagtid parkere innerst i innkjørselen foran 55 og 61, men oppfordres til å benytte parkeringsplassene på ytre område. Hver enkelt sameier må orientere sine håndverkere om dette, og samtidig sørge for at det blir lagt en godkjent parkerings-lapp i vinduet. Det må også ligge en lapp i frontruten med opplysninger om hvem de er hos og tlf. nr. til sjåfør.
Av hensyn til utrykning, transport for mennesker med nedsatt

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

Hundehold

Det er hundeeiers ansvar å sørge for at bjeffing og hyling ikke forstyrrer naboer. Det er også eiers ansvarat hundenikkegjørfrasegpåsameietsområde.

Røyking

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

Fasaden

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

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

Tørking av tøy

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

Ansvar

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

Plassering av bord og benker

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I HAGALØKKA 4 SAMEIE

Møtedato:	8. april 2025
Møtetidspunkt:	18.00
Møtested:	Hagaløkka skole

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Vildana Suljic foreslått.

Vedtak: Godkjent ved akklamasjon.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble forretningsfører v/Mikkel Vier Simensen foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Sorosh Darehbaghi foreslått.

Vedtak: Godkjent ved akklamasjon.

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

20 seksjonseiere
10 fullmakter
Totalt 30 stemmer

Det oppstod noe diskusjon knyttet til en fullmakt som var utstedt til to personer fra samme seksjonseier, noe som skapte uklarhet om hvem som hadde stemmerett. Saken ble oppklart, og fullmektige ble enig.

Vedtak: Godkjent ved akklamasjon.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

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

Vedtak: Godkjent ved akklamasjon.

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Årsrapport og opplysninger om styrets arbeid ble nøye gjennomgått. Det kom en del spørsmål med oppklaring underveis. Det ble noe diskusjon rundt både tidligere og sittende styres arbeid, samt kommentarer til ulike saker, som blant annet utleie av hybler, behov for heisreparasjon og kameraovervåkning.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Økonomien ble gjennomgått av forretningsfører. Det ble gitt enkelte kommentarer til budsjettet, samt påpekt behovet for å styrke økonomien i lys av flere større vedlikeholdsprosjekter som er planlagt fremover. Inntekter fra blant annet parkering, hybelutleie og bodleie ble også diskutert. Temaet garasjerehabilitering ble berørt, men det ble presisert at dette punktet ville bli behandlet nærmere senere i møtet.

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

Vedtak: Godkjent ved akklamasjon.

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 150.000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent ved akklamasjon.

Styret foreslo å behandle sak 6 før sak 5, da punkt 6.2 omhandler styrets sammensetning. Årsmøtet hadde ingen innvendinger til endringen, og dette ble godkjent ved akklamasjon. Protokoll har derfor sak 6 før sak 5.

6. Innkomne forslag

6.1 Utskifting av vinduer, inngangsdører og sluk

Flertallskrav: 2/3

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
Se innkallingen til møtet.

Forslag til vedtak:
Følgende avsnitt legges inn i vedtektene under punkt 7:

«*Utskifting av vinduer, døren til leilighet og sluk er eierens ansvar. Vinduer skal ha Vestlandsrød eller Rørosrød farge på utsiden. Dører skal være brune eller hvite. Sluk skal byttes ut av godkjent firma.*»

Vedtak: Enstemmig vedtatt

6.2 Vedtektsendring punkt 6

Det ble før avstemning diskutert om det var noen som ønsket å stille til valg som styremedlem, dette for å sikre at en kunne oppfylle behovet for 4 medlemmer. Adnand Ashfaq ønsket å stille til valg som styremedlem, og da det var totalt 4 styremedlemmer gikk årsmøtet videre til avstemning av vedtektsendringen.

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
Styret ønsker å endre vedtektenes punkt 6.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Styret ønsker å endre vedtektenes punkt 6 ved å legge til følgende (endres fra minst 3 medlemmer til 4): «*Styret skal bestå av minst 4 medlemmer og ett varamedlem.*»

Vedtak: Enstemmig vedtatt

6.3 Vedtektsendring punkt 6

Forslagsstiller sluttet seg til styrets forslag til vedtak, og årsmøtet gikk deretter direkte til avstemning over forslaget.

Forslagsstiller:
Unni Augland Eik

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Forslag om å oppheve (slette) tidsbegrensning på hhv. 4 og 8 år som styreleder/styremedlem. Vi trenger kompetente og engasjerte styreledere/medlemmer - med kunnskap og forståelse om sameiets drift og vedlikehold (*paragraf 6 andre ledd i vedtektene*).

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Vedtektens punkt 6 står slik som i dag med tillegg: «*Styreleder kan bli valgt i maksimalt 4 år, enten sammenhengende eller i to mandater, og styremedlem kan bli valgt i maks. periode på 8 år, enten sammenhengende eller i flere mandater. Eventuelt kan styreleder/styremedlemmer sitte lenger enn hhv. 4 og 8 år så lenge generalforsamlingen vedtar midlertidig avvik fra punkt 6*».

Vedtak:
Styrets forslag til vedtak ble godkjent med 23 stemmer for og 7 stemmer mot.

6.4 Faktura til 22 garasjeeiere

Punktet ga opphav til en del diskusjon. Etter at både styret og forslagsstiller hadde fått ordet, og flere spørsmål var besvart, valgte styret å fremme et alternativt forslag. Det ble enighet at en først skulle stemme over styrets benkeforslag.

Forslagsstiller:
Miroslava Doroshenko, Irina Rotli, Sinarsija Fazlagic og William Jørgen Nygaard

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Se innkallingen til møtet.

Styrets kommentar:
Se innkalling til møte.

Styrets forslag til vedtak:
Vedtak fra forslagsstiller avvises.

Benkeforslag fra styret:
Alle garasjeeiere betaler inn omtrent kr. 13.000 for membran, samt kostnader knyttet til ny garasjeport, demontering og montering med ukjent pris. Frist for betaling blir 01.07.2025. Fakturaer knyttet til tidligere vedtak om garasjeinnbetaling ved det ekstraordinære årsmøtet 18.12.2024 vil bli kreditert.

Vedtak:
Benkeforslag ble enstemmig godkjent.

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.
Vildana Suljic ble valgt som styreleder for 1 år ved akklamasjoner.

5.2 Valg av styremedlem

Det ble avklart at Adnand Ashfaq ønsket å stille til valg som styremedlem for 2 år under punkt 6.2.

Adnand Ashfaq ble valgt som styremedlem for 2 år ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder:	Vildana Suljic	På valg: 2026
Styremedlem:	Adnand Ashfaq	På valg: 2027
Styremedlem:	Sorosh Dareh Baghi	På valg: 2026
Styremedlem:	Alfred Beqiraj	På valg: 2026
Varamedlem:	Astrid Steinmoen	På valg: 2026

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:
Vildana Suljic

Protokollvitne:
Sorosh Dareh Baghi

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Mikkel Vier Simensen
mikkel.simensen@solibo.no

Leveransekanal: E-post

HAGALØKKA 4 SAMEIE 971262516 Norge

Signert med E-signere

09-04-2025 15:01:07 UTC

Undertegner

Dato

Vildana Suljic
vildanasu1@gmail.com
+4747399035

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 84.215.1.57

SOROSH DAREHBAGHI Norge

Signert med E-signere

09-04-2025 15:37:55 UTC

Undertegner

Dato

Sorosh Darehbaghi
sdarehbaghi@gmail.com
+4794791225

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 84.215.6.151

HAGALØKKA IV SAMEIE

HAGALØKKA IV SAMEIE
ORG. NR. 971 262 516

Postadresse:
Fredbosvei 57
1383 Asker
tlf./faks 66 79 41 14
e-post: hagalokka4@hotmail.no

Regler for parkering i Hagaløkka IV Sameie

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

Kommunale plasser:

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

Private:

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

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

Utøvende parkeringsselskap skal:

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

Ordningen med parkeringskort videreføres som den er:

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

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

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

HAGALØKKA IV SAMEIE
ORG. NR. 971 262 516

Postadresse:
Fredbosvei 57
1383 Asker
tlf./faks 66 79 41 14
e-post: hagalokka4@hotmail.no

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

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

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

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

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

PROSEDYRER VED KLAGE:
I det følgende kalles Sameiet ved Styret Oppdragsgiver
I det følgende kalles parkeringsselskapet Selskapet

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

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

Dokumentasjon:

   a. Kvittering for betalt parkeringsgebyr (obligatorisk).
   b. Begrunnelse for hvorfor det menes at ilagt gebyret er feil.
   c. Gjerne en skisse som beskriver situasjonen ved parkeringen.
   d. Andre forhold som kan ha betydning for klager.

2. Selskapet skal skriftlig svare klager senest 14 dager etter klagebrevets datering.
   a. Dersom klagen avslås, skal dette begrunnes.
   b. Tas klagen til følge skal det betalte beløp refunderes innen 14 dager.
3. Avslått klage kan ankes inn for Parkeringsklagenemnda.
   a. All tidligere dokumentasjon fra alle involverte vedlegges.

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

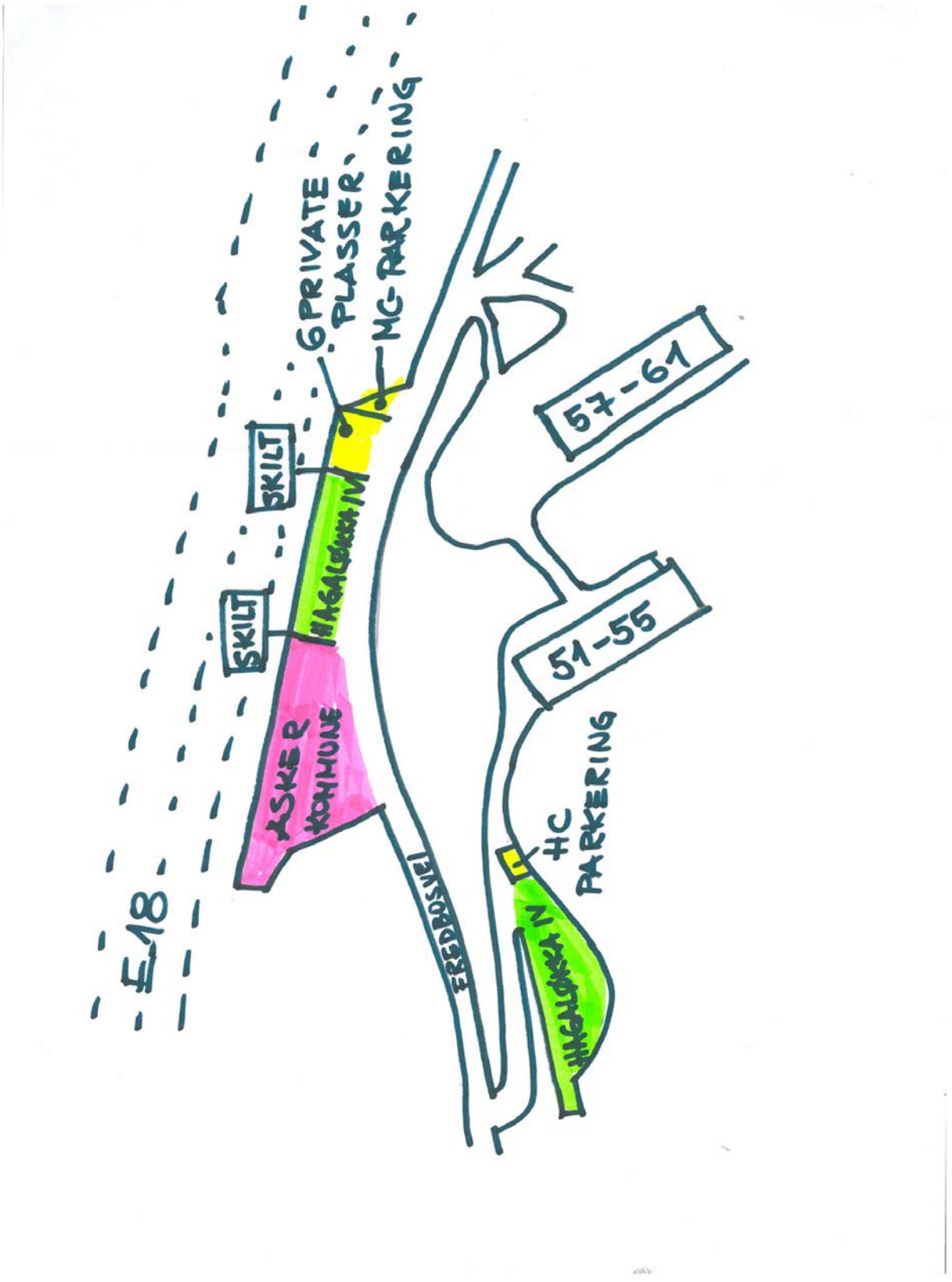
Styret, 5.5.2014

HAGALØKKA IV SAMEIE

HAGALØKKA IV SAMEIE

ORG. NR. 971 262 516

Postadresse:
Fredbosvei 57
1383 Asker
tlf./faks 66 79 41 14
e-post: hagalokka4@hotmail.no



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Hagaløkka 4 Sameie
8. april 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.*»

FYSISK MØTE

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

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

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

Til eiere i Hagaløkka 4 Sameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 08.04.2025
Tidspunkt: 18.00
Sted: Hagaløkka Skole (SFO avdelingen) Gamle Borgenvei 26 , Asker

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

6. INNMELDTE SAKER

- 6.1 Utskifting av vinduer, inngangsdører og sluk
- 6.2 Vedtektsendring punkt 6
- 6.3 Vedtektsendring punkt 6
- 6.4 Oppussing av 22 garasjer

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

• Styreleder:	Vildana Suljic	På valg: 2025
• Styremedlem:	Sorosh Darehbaghi	På valg: 2026
• Styremedlem:	Alfred Beqiraj	På valg: 2026
• Varamedlem:	Astrid Lillian Steinmoen	På valg: 2026
• Varamedlem:	William Nygaard	Flyttet ut

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside:
https://home.solibo.no/hp/hagalokka4/oppslagstavle

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

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO

Forsikring

Forsikringsselskap: Protector Forsikring

Polisenummer: 113086

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

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Virksomhetens art og beliggenhet:

Hagaløkka 4 sameie ligger i Asker kommune, og har organisasjonsnummer 971 262 516. Sameiet består av 107 seksjoner. Med adressene Fredbos vei 51, 53, 55, 57, 59, og 61.

Sameiets formål er å ivareta eiendommen og drive virksomhet som henger sammen med dette.

Tillitsvalgte:

Siden forrige valg har styret bestått av:

- Styrets leder, Vildana Suljic (Valgt i 2023 for et år) – På valg
- Styremedlem, Sorosh Darehbaghi (Valgt i 2024 for to år)
- Styremedlem, Alfred Beqiraj (Valgt i 2024 for to år)
- Varamedlem, Astrid Lillian Steinmoen (Valgt i 2024 for 2 år)
- Varamedlem, Wiliam Nygård (Valgt i 2024 for 2 år) – flyttet/fratrådt

Valgkomiteen har bestått av:

- Vildana Suljic
- John Einar Nygård
- Sorosh Darehbaghi

Styrets årsmelding 2024 for Hagaløkka 4 Sameie:

Siden årsmøtet har styret avholdt 8 styremøte. Styret har behandlet og protokollert 94 saker. Styrets leder har hatt kontakt med forretningsfører om den daglige driften av sameiet.

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

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

Boligsameiet er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet.

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

Saker som styret har jobbet i 2024:

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

Kommentarer til diverse saker:

1. Styret minner om sameiets regler for postkasseskilt og ringeklokker
2. Forliket gikk ut på at vi måtte love drenering og isolering av blokkene helt ned til grunnmuren.
3. Søppelrom ble pusset opp der betongen ble lagt på gulvet, veggene ble malt i vannfast maling. Dette ble gjort på eget initiativ, men styret skal vurdere om dette skal gjøres i alle søppelrom i løpet av 2025.
4. I forbindelse med forliket, har styret innhentet tilbud som generalforsamlingen vedtok i 2024. Akseptert tilbud var på kr. 2 919 587,50, men sluttfaktura var på kr. 5 735 017,00. Differansen som var på kr. 2 824 429,50 skyldtes uforutsatte arbeid underveis som ikke kunne oppdages på befaringen og før gravingen ble satt i gang. Ekstra arbeid var blant annet:
    - Sprenging av fjell i forbindelse med utgraving for renovasjon
    - Ny støttemur langs området for renovasjon, materialer og ekstra arbeid
    - Ekstra forberedelser for asfaltering
    - Utgraving rundt begge blokkene mye dypere enn antatt
    - Leie av store gravemaskiner
    - Konsulenttjenester - statiker
    - Nye ekstra sjakter
    - Nye støttemurer ved 55/1U og bakken mot skogen, med materialer og ekstra arbeid
    - Nye rør for diverse kabler
    - Pigging av store betongflater foran begge blokkene
    - Nye kantsteiner på diverse områder
    - Legging av membran på taket ved 57 og nedsiden av nedre blokka
    - Fjerning av støttemuren ved Fv 61, drenering ved Fv 61 og tilbakeføring av muren

Vi fikk lån fra Handelsbanken på kr 3 780 000,00 og resten (opptil kr. 5 735 017,00) ble finansiert fra sparekontoen og driftskontoen.

5. Sameiets leilighet i Fv 61 var oppussingsklar for lengst. Leietaker ønsket ikke å akseptere en økning av husleie som var på kr. 7500,00. Styret engasjerte takstmannen for kontroll av elektrisk anlegg, vann, avløp osv. Det viste seg at leiligheten på mange punkter ikke tilfredsstilte lovpålagte krav. Alt i alt, var den klar for total rehabilitering. Vi fikk tilbud via Mitt anbud og satte i gang rehabiliteringen. Alt som fantes i leiligheten, dvs. helt ned til betongen, ble fjernet. Nytt gulv, rørene, badet, gulv, overflater, nye skap, hvitevarer osv. ble montert og andre ting ble kjøpt inn. Kostnader for alt kom på ca. 1 075 300. Ny leie (uten strøm) blir nå på kr. 20000,00. Egen innsats fra styre med innkjøp av diverse via Finn.no, billigkroken på Ikea, har bidratt at kostnadene ble noe mindre enn om vi hadde betalt alt til full pris i butikkene. Vi retter en stor takk til Max Bygg AS for alt arbeid og ikke minst ekstra arbeid de har gjort (hentet møbler, hvitevarer, materialer på diverse steder, montering av skapene på soverommene osv), uten ekstra kostnader.

6. Hybel i 61 ble leid ut til en person som ikke har betalt husleie på mange måneder i perioden 2021-2023. Personen bare «forsvant» og sameiet vårt tapte godt over 100 000 kroner i leieinntekter. I tillegg ble den leid ut til en annen person fra vårt sameie, som påsto at hen ikke bodde der, men det viste seg at maten var i kjøleskapet, og at personen egentlig bodde i hybelen. Heller ikke denne personen har betalt noe leie. Styret tok da beslutning om å pusse opp hybelen for så å leie den til markedspris. Arbeidet med oppussing er i gang. Max Bygg AS er igjen engasjert til denne jobben, og vi har avtalt at betalingen kan utsettes inntil vi har nok midler til dette. Vi har flyttet ut sameiets arkiv, og vi utvider hybelen med et rom til, slik at den vil ha eget bad, kjøkken, oppholdsrom og soverom. Vi har tidligere fått godkjenning i kommunen for bruksendring av hybelen. Kostandene for oppussingen blir på ca kr. 500 000.

   Leietaker fra hybel i 57 flyttet ut i oktober 2024. Leiligheten trengte også en god del utskiftning/ reparasjoner. Denne ble pusset opp med mye egen innsats, og en del av godkjent firma. Kostnadene kom på ca kr 89 000,00.

Planlagt arbeid/saker:

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

- Reparasjon av heisene – stor utgift
- Avslutte prosjektet med asfaltering
- Avslutte oppussing av hybel i 61
- Sette i gang rehabilitering av 22 garasjer
- Montere overvåkningskamera
- Male fasader, døra til sykkelboder og restavfallsrom
- Pynte uteområder
- Dugnad (i slutten av april avhengig av været). Vi fyrer i peisen, griller og har det hyggelig sammen)

Vi er avhengig av at våre beboere gir egen innsats i sameie. På den måten slipper vi å betale store summer for mindre arbeid som vi selv kan gjøre. Ta kontakt med styre om du er villig til å bidra med noe.

Dugnad er planlagt i slutten av april.

Kommentarer til økonomien:

Ved utgangen av 2024 hadde vi kr. 35 862,00 på driftskontoen og kr. 418 560,00 på sparekontoen. Det var en god del fakturaer som var fra 2024 som vi måtte betale i begynnelsen av 2025 (bla. vann- og avløp for 2024, forsikring for 2025, Kone heis, Solibo, Tv- og internett, osv). Disse fakturane, og diferansen for asfaltering, oppussing m.m ble betalt av sparekontoen.

Fra i år, håper vi at vi skal styrke økonomien vår. Dette skyldes orden på diverse leie og faste inntekter, at vi har inngått leieavtaler med bla. depositum og bedre sikkerhet i tilfellet det oppstår noen problemer med leie, m.m.

Oversikt over diverse leieinntekter:

BENNEVNELSE	STØRRELSE (m2)	BESKRIVELSE	PRIS (pr. mnd)	Summen årlig
51/1U-2	15,7	Bod 51/1U-2	500,00	6 000,00
51/2u "drivhus"	11,16	Bod 51/1U-1	400,00	4 800,00
53/2U-2	6,23	Bod 53/1U-2	300,00	3 600,00
53/2U-3	3,84	Bod 53/2U-3	150,00	1 800,00
61/1U-2	4,2	Bod 61/1U-2	150,00	1 800,00
57/1U-3	15,41	Bod 57/1U-3	500,00	6 000,00
57/1U-3	4,29	Bod 57/1U-3	150,00	1 800,00
53/2U-3	4,2	Bod 53/2U-3	150,00	1 800,00
51/1U-1 (bøttekott)	4,2	Bod 51/1U-1	150,00	1 800,00
Hybel 51 inkl strøm		Hybel 51	7 500,00	90 000,00
Hybel 57 u/strøm		Hybel 57	6 900,00	82 800,00
hybel 61 (fra 1.5.25)		Hybel 61	10 000,00	120 000,00
Seksjon 38 u/strøm		Seksjon 38	20 000,00	240 000,00
parkering 1-6 langs E18		P-plass	7 200,00	43 200,00
parkering 1-11 ved nedre blokka		P-plass	1 200,00	13 200,00
Ice Communication		Antenner på taket	52 781,00	52 781,00
DSB		Antenner på taket	39 970,00	39 970,00
Telenor		Antenner på taket	53 168,00	53 168,00
				764 519,00

Brannforebyggende tiltak:

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

Boligsameiet inngått en 3 års avtale med Norsk Brannvern om årlig kontroll av brannforebyggende tiltak (signert 20.11.2019). Avtalen videreføres med årlige kontroller, neste avholdes ila. våren 2024 og vil kontrollere følgende: brannslokningsapparater, røykvarslere, fremkomst til rømningsvei på balkonger, og tilstanden til leilighetenes ytterdører.

Forsikring:

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

Forsikringen er P460 BOLIGSELSKAPSFORSIKRING, se vedlagt for mer informasjon.

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

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

I fullmakten inngår:

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

- Å innhente tilbud og forhandle våre forsikringer.

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

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

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

Forretningsførsel

Forretningsførselen utført av SOLIBO AS i samsvar med kontrakt.

Vår kontaktperson hos forretningsfører er Mikkel Vier Simensen.

Sameiets revisor er BDO AS.

Sameiets økonomi

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet. Etter styrets oppfatning gir fremlagte årsregnskap med noter fyllestgjørende informasjon og et rettvisende bilde av driften og stillingen ved årsskiftet. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen med oversikt over egenkapital og gjeld samt notene til regnskapet for 2024. Resultatet inneholder ikke informasjon om lån, eventuelle avdrag er bokført i balansen. Mer informasjon om lån og avdrag fremkommer i Note Langsiktig gjeld.

Budsjett:

Budsjett for 2025 er behandlet og vedtatt av styret.

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

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

For styret, 08.03.2025

Vildana Suljic

Styreleder

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Hagaløkka 4 Sameie

Orgnr: 971 262 516

Disponible midler

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

Hagaløkka 4 Sameie

Resultatregnskap 2024

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

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

Hagaløkka 4 Sameie

Balanse 2024

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

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

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

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

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

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

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

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

NOTE 4 - STYREHONORAR

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

NOTE 5 - VEDLIKEHOLD

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

NOTE 6 - VAKTMESTERTJENESTER

Vaktmestertjenester	449 713
Vaktmestertjenester tillegg	52 250
Sum vaktmestertjenester	**501 962**

NOTE 7 - RENHOLD

Renhold	105 000
Renhold tillegg	5 925
Sum renhold	**110 925**

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

NOTE 8 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 9 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	108 112
Sum finansinntekter	**108 112**

NOTE 10 - FINANSKOSTNADER

Annen rentekostnad	409 537
Sum finanskostader	**409 537**

NOTE 11 - UDEKKET TAP

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

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

NOTE 12 - LEILIGHETER OG TOMTER

Kostpris leiligheter	345 250
Kostpris tomter og andre grunnarealer	67 363
Sum leiligheter og tomter	**412 613**

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

NOTE 13 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

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

NOTE 14 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpt rente	149 961
Sum annen kortsiktig gjeld	**149 961**

NOTE 15 - FORTSATT DRIFT

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

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i HAGALØKKA 4 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HAGALØKKA 4 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FOWJ6-P467Z-8ZEKN-4JEUZ-TOWUE-PTW5X

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 150.000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5.VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

I 2025 er styreleder på valg, det har på forhånd ikke kommet inn kandidater som styreleder, og det er behov for å finne en kandidat under årsmøte.

5.2 Valg av styremedlem og/eller varamedlem

Vedtektene opplyser at «*Styret skal bestå av minst tre medlemmer og ett varamedlem.*». Hvis det er ønskelig å velge inn flere styremedlemmer eller varamedlemmer står årsmøtet fritt til å gjøre det.

6. INNMELDTE SAKER

6.1 Utskifting av vinduer, inngangsdører og sluk

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstiller saksfremstilling:

Det har opp gjennom årene vært en del utskifting av ovennevnte på eierens bekostning.

Vi har satt oss inn i forarbeidene til ny Eierseksjonsloven, og har også vært i kontakt med blant annet departementet som har ansvar for loven for eventuell avklaringer.

Loven § 32 hjemler den enkelte sameiers (seksjonseiers) vedlikeholdsplikt.

Vi har 107 enheter, og en større andel har byttet ut vinduer. Av de gjenværende, foreligger det ikke dokumentasjon på at manglende utskifting av vinduer ødelegger bygningsmassen/ fellesarealer.

Vi har ikke verken kartlagt at det foreligger skader eller forestående skader som må utbedres.

Da langvarig praksis i sameie var at utskifting av ovennevnte var på eierens bekostning, kommer vi med ovennevnte forslag til vedtak i vedtektene.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Følgende avsnitt legges inn i vedtektene under punkt 7:

«*Utskifting av vinduer, døren til leilighet og sluk er eierens ansvar. Vinduer skal ha Vestlandsrød eller Rørosrød farge på utsiden. Dører skal være brune eller hvite. Sluk skal byttes ut av godkjent firma.*»

6.2 Vedtektsendring punkt 6

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Styret ønsker å endre vedtektenes punkt 6.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Styret ønsker å endre vedtektenes punkt 6 ved å legge til følgende (endres fra minst 3 medlemmer til 4):

«*Styret skal bestå av minst 4 medlemmer og ett varamedlem*.»

6.3 Vedtektsendring punkt 6

Forslagsstiller:

Unni Augland Eik

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Forslag om å oppheve (slette) tidsbegrensning på hhv. 4 og 8 år som styreleder/styremedlem. Vi trenger kompetente og engasjerte styreledere/medlemmer - med kunnskap og forståelse om sameiets drift og vedlikehold *(paragraf 6 andre ledd i vedtektene).*

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

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

Endringsforslag 1:

Vedtektens punkt 6 står slik som i dag med tillegg:

"Styreleder kan bli valgt i maksimalt 4 år, enten sammenhengende eller i to mandater, og styremedlem kan bli valgt i maks. periode på 8 år, enten sammenhengende eller i flere mandater. Eventuelt kan styreleder/styremedlemmer sitte lenger enn hhv. 4 og 8 år så lenge generalforsamlingen vedtar midlertidig avvik fra punkt 6 ".

Styret innstiller at forslaget vedtas slik som foreslått av styret.

6.3 Faktura til 22 garasjeeiere

Forslagsstiller:

Miroslava Doroshenko, Irina Rotli, Sinarsija Fazlagic og William Jørgen Nygaard

Forslagsstillers saksfremstilling:

At saken som gjelder faktura nr. 919 inntil 01.10.2025 (for garasjeeiere) skal behandles på nytt.

Historikk: til stede på det digitale møte den 16. December: 10 garasjeeiere av 22. Avstemning: 8 stemmer for og 2 imot.

Vi er taknnemlig for at styret har lyst til å fikse garasjene, de trenger oppussing noen steder. Men det finnes flere ting som burde sett nøyere på.

For det første:

1. Dårlig informasjon om prosjektet / møte: Invitasjon til digitalt møte kom kun via e-post. Ikke alle kunne oppdage den og noen får bare vite om saken når de fikk faktura i nettbanken sin.
2. Dårlig kommunikasjon mellom garasjeeiere, siden vi ikke har tilgang over garasjeeiersliste. Derfor var ikke alle inkludert, og vi har ingen mulihget til å vite resterende eiere sone meninger. Minst 7 garasjeeiere ønsker å behandle saken på nytt.
3. Alt kom brått med kort varsel midt i juletiden når mange var opptatte eller på ferie.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

For det andre: Angående selve forslaget

1. Vi foreslår å dele utgiftene med sameiet siden:
   a) Ødeleggelsene på guldvet skyldes også av manglende vedlikehold av sameiets området.
   b) Garasjeportene er en del av fasaden
2. Vi bør ha en rimeligere finansieringsvilkår:
   a) Enten vente med prosjektet og samle penger
   b) Eller gi mulighet for fornuftig betalingsplan for dem som ikke kan skaffe penger på så kort tid.

For det tredje:

a) Vi må ha konkret slutt pris, ikke slik det står i vedtaket om "justering av prisen"
b) Vi bør snakke nærmere om summen til "vedlikeholdskontoen", noen av garasjeeiere mener den er for stor.

Styrets kommentar:

William Nygaard har flyttet ut, og dermed anses han ikke lenger som forslagsstiller. Ny eier har overtatt leilighet.

Styret har i god tid varslet om møte, både via nyhetsbrev, Facebook gruppa for vårt sameie, og har svart til forslagsstillere om at møte blir avholdt etter ønske fra forslagsstillere.

Styret er pliktig til å følge GDPR (general data protection regulation), dvs. Personvernforordningen og kan ikke dele ut lister av våre beboere.

Alle er pliktig til å lese informasjon fra styret. Vi sender informasjon i god tid og via forskjellige kanaler – Solibo, infobrev både via Solibo og på oppslagstavler i felles innganger og på Facebook. Å legge invitasjon i papirform i postkassene er ikke vært praksis i de siste minst 5-6 år.

Innkallingen er sendt ut i hht Eierseksjonsloven §§42 og 43.

Jobben vil bestå av følgende:

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

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

Nytt betongdekke:
-Skjæring og pigging av gammel betong.
-Utkjøring.
-Fjerning til deponi.
-Nivellering.
-Utgraving ca 15cm masser (forbehold mot fjell og kabler samt rør)
-Ny 0,20 dampsperre.
-5.cm xps isolasjon.
-Armerings nett.
-Armeringsstoler.
-Forskale alle åpninger.
-Nivellering fall ut fra garasje.
-Støp av nye gulv. (Skal gulv skures er dette tillegg)
-Ferdigstilling.

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

Membran: 285.555,00 inkl. mva
Hele arbeidet med materialer vil komme på ca. kr. 1 556 842,50. Det vil si at hver garasjeplasseier får kostnader på kr. 70 765,57 (med forbehold om noen justering underveis).

Kommentarer til “justering av prisen”. Styret har allerede fått melding om at prisen på materialer har steget med kr. 22 000-25 000.

Årsmøtet stemmer for oppussing/ rehabilitering av garasjene slik det ble godkjent på ekstra generalforsamling med ordlyd og dermed foreslår styret:

Forslag til vedtak:

Vedtak fra forsalgsstiller avvises.

TAKK TIL ALLE BEBOERE

Styret vil med dette takke alle beboere for innsatsen de gjør i sameie. Samtidig vil vi rette en stor Takk til Asker supeermarked som har sponset alle sommerblomster i vårt sameie i 2024.

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

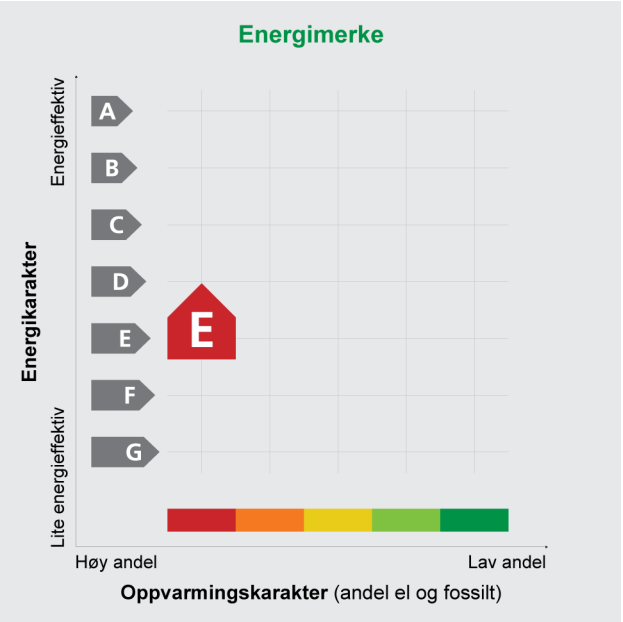
Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

ENERGIATTEST

Adresse	Fredbos vei 59
Postnr	1383
Sted	ASKER
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	5
Bnr.	70
Seksjonsnr.	28
Festenr.	
Bygn. nr.	149839755
Bolignr.	H0602
Merkenr.	A2019-1037293
Dato	13.08.2019



Innmeldt av	Synne Borgejordet

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1973
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fredbos vei 59
Postnr/Sted: 1383 ASKER
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0602
Dato: 13.08.2019 21:14:08
Energimerkenummer: A2019-1037293
Ansvarlig for energiattesten: Synne Borgejordet
Energimerking er utført av: Synne Borgejordet

Gnr: 5
Bnr: 70
Seksjonsnr: 28
Festenr:
Bygnnr: 149839755

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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