



Sjekk gyldighet på rapport

# TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Langenga 20

1386 ASKER

3203/55/0/814/5/0

Rapportdato

22.06.2026

TG 0  0

TG 1  10

TG 2  0

TG 3  0

TG IU  2

LANGENGA 20 - 3203/55/0/814/5/0

Befaring utført den 17.06.2026 av:



Endre Knutsen  
Takstbygg AS

Tjernveien 14  
0957 Oslo

+4799107995  
endre@takstbygg.no



Takstmann med medlemskap og utdanning fra BMTF (Byggmesternes Takseringsforbund), og bakgrunn fra byggebransjen og eiendomsbransjen siden 1999. Nettside [www.takstbygg.no](http://www.takstbygg.no)





## Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

**Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.**



## Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



## Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.



## Tilstandsgradene

**TG 0**



### Ingen avvik

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

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

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

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.

**TG IU**



### Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

LANGENGA 20 - 3203/55/0/814/5/0



## Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



## Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



## Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med retningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



## Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.





## Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



## Tilleggsundersøkelser

### Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

### Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

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

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

LANGENGA 20 - 3203/55/0/814/5/0



## Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befarringsdato.



## Om boligen

**Adresse:** Langenga 20 , 1386, ASKER

**Matrikkel:** 3203/55/0/814/5/0

**Boligtype:** Leilighet

**Byggeår:** 2023

**Tomt:** 2 350.10 m<sup>2</sup>

**Hjemmelshaver(e):** Elif Güler, Ali Ihsan Koyuncu

**Rekvirent:** Hjemmelshaver

**Tilstede på befaring:** Takstmann og hjemmelshaver

**Byggemetode:** Eksakt byggemetode er ikke fullt ut beskrevet i fremlagt dokumentasjon, men bygget fremstår som nyere blokk-/leilighetsbebyggelse med bærende konstruksjoner hovedsakelig i betong/stål, etasjeskillere i betong, flatt tak og fasader med moderne klimaskall/kledning, herunder innslag av treverk/plater/pussede flater. Leiligheten ligger i 2. etasje og har balkong, sportsbod og parkeringsplass.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Kommunalt

**Adkomst:** Offentlig

### Overordnet faglig vurdering:

Leiligheten fremstår som en nyere og meget pent holdt bolig med normal og forventet standard for alder. Boligen bærer preg av å være lite brukt, og det er ikke registrert forhold som gir grunnlag for vesentlige tekniske eller bygningsmessige bekymringer ut fra de undersøkelser som er utført. Planløsningen vurderes som praktisk og arealeffektiv, med god romfølelse og en funksjonell inndeling mellom oppholdsrom, soverom, bad, WC og vaskerom. Leiligheten oppleves som lys og romslig, og har kvaliteter som gir god brukerverdi i daglig bruk. Overflater, innredninger og tekniske installasjoner fremstår i hovedsak som nyere og uten nevneverdige synlige avvik. Det må likevel forventes ordinært vedlikehold over tid, som for alle boliger. Samlet sett vurderes boligen å ha en god teknisk tilstand, og den fremstår som et trygt og kurant objekt uten behov for større tiltak på kort sikt.

### Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

### Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

### Øvrig informasjon om oppdraget

Rapporten er utarbeidet i henhold til gjeldende bransjestandard NS 3600:2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Undersøkelsen er gjennomført som en visuell og teknisk gjennomgang av tilgjengelige bygningsdeler på befaringsdagen. Utvendige forhold er kontrollert visuelt fra bakkenivå og fra normalt tilgjengelige arealer. Det er ikke foretatt kontroll av bygningsdeler som krever arbeid i høyden, bruk av stige, lift, stillas eller annet sikringsutstyr. Takflater, takrenner, nedløp, beslag, isbord, vindskier og øvrige høytliggende bygningsdeler er derfor kun vurdert i den grad de har vært synlige fra bakkenivå.

LANGENGA 20 - 3203/55/0/814/5/0



## Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m<sup>2</sup> som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

### Langenga 20, Asker

| BRA-i<br>100 m <sup>2</sup>                                                     | BRA-e<br>17 m <sup>2</sup>                                                                        | BRA-b<br>0 m <sup>2</sup> | Åpent areal (TBA)<br>12 m <sup>2</sup> |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------|
| Beskrivelse av BRA-i<br>Entré, bad, WC, vaskerom,<br>stue/kjøkken og 3 soverom. | Beskrivelse av BRA-e<br>Kjellerbod med hyllesystem<br>6 kvm. Og garasjeplass i<br>kjeller 11 kvm. | Beskrivelse av BRA-b      | Beskrivelse av åpent areal<br>Balkong. |

### BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

|                           |
|---------------------------|
| BRA<br>117 m <sup>2</sup> |
|---------------------------|

Merknader om areal: Takhøyde stue: 264 cm Takhøyde bad: 229

LANGENGA 20 - 3203/55/0/814/5/0



## Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

**0**

### Bygningsdeler med TG 2

**TG 2****0**

### Bygningsdeler med TG 3

**TG 3****2**

### Bygningsdeler med TG IU

**TG IU**

**Våtrom - Bad - Totalvurdering av fuktsøk:** Hulltaking/fuktmåling fra tilstøtende konstruksjon er ikke utført. Badet ligger slik til at det ikke er praktisk mulig å utføre kontroll fra egnet tilstøtende vegg/konstruksjon uten destruktive inngrep i boligen eller felles/bygningsmessige konstruksjoner. Badet er nyere og fremstår visuelt i god stand. Det er ikke registrert synlige tegn til fuktskader, misfarging, svelling, lukt eller andre indikasjoner på fuktproblematikk ved befaringen. Vurderingen er derfor basert på visuell kontroll, kontroll av sluk/tettesjikt der dette er tilgjengelig, samt en samlet vurdering av rommets alder og utførelse.

**Våtrom - Vaskerom - Totalvurdering av fuktsøk:** Hulltaking/fuktmåling fra tilstøtende konstruksjon er ikke utført. Vaskerommet ligger slik til at det ikke foreligger egnet eller tilgjengelig tilstøtende rom/vegg for hulltaking uten destruktive inngrep i boligen eller tilstøtende konstruksjoner. Rommet er nyere og fremstår visuelt i god stand. Det er ikke registrert synlige tegn til fukt, lekkasje, misfarging, svelling, lukt eller andre symptomer på fuktproblematikk ved befaringen. Vurderingen er derfor basert på visuell kontroll av tilgjengelige overflater, installasjoner og sluk/avløpsforhold der dette har vært mulig.

LANGENGA 20 - 3203/55/0/814/5/0

**1**

## Dokumentasjon

**Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?**

Ja

**Kommentar:**

Det er fremlagt kjøpekontrakt med bilag for nyoppført bolig. Det er ikke fremlagt særskilt dokumentasjon på senere reparasjoner, vedlikehold, ombygging eller endringer etter overtakelse. Boligen fremstår som nyere og lite brukt.

**Er selgers egenerklæring kontrollert?**

Ja

**Kommentar:**

Egenerklæringen er gått igjennom med selger. Ingen nevneverdige punkter bemerket.

**Når ble egenerklæringen signert?**

20.06.2026

**Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggesaksgodkjente tegninger?**

Boligens planløsning er ikke kontrollert mot kommunale byggesakstegninger/kommunepakke. Det er ikke registrert synlige forhold ved befaringen som tilsier avvik knyttet til rømningsvei, dagslys, takhøyde eller annen HMS.

---

**Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?**

Nei

**Kommentar:**

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse er ikke fremlagt for kontroll ved befaringen. Boligen er nyere og fremstår tatt i bruk som bolig. Forholdet bør eventuelt avklares mot kommunen/forretningsfører dersom dokumentasjon ønskes fremlagt.

---

**Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?**

Nei

---

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduene og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

**Generell beskrivelse av vinduer**

Vinduer er utført som trevinduer med utvendig aluminiumsbekledning. Isolerglass 3-lags er merket med produksjonsdato desember 2022. Vinduer fremstår som nyere og i god stand ut fra alder. Det er ikke registrert punkterte glass eller vesentlige synlige skader ved befaringen.

**Generell beskrivelse av dører**

Balkongdør/vindusdører vurderes å være av tilsvarende utførelse og alder som øvrige vinduer.

Entredør fra felles gang/trapperom er klassifisert som brann- og lydklassifisert dør, merket EI30 og Rw 40 dB.

Innvendige dører fremstår som nyere, glatte formpressede/lette dører med normal funksjon.

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?**

Nei

**Ble det registrert punkterte glass?**

Nei

**Totalvurdering av vinduer / dører****Kommentar:**

Vinduer og dører fremstår som nyere, normalt montert og med forventet funksjon. Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for tiltak utover normalt ettersyn og vedlikehold. Normal justering/smøring av beslag, hengsler og låskasser må påregnes som del av løpende vedlikehold.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

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



Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

**Type:**

Leiligheten har utgang til balkong fra stue/oppholdsrom. Balkongen er utført som utkraget/dekkebåret konstruksjon med rekkverk i metall/glass-/platefelt. Balkongen har god størrelse og gir plass til normal utemøblering/sittegruppe.

**Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?**

Nei

**Er det etablert rekkverk?**

Ja

**Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?**

Ja

**Kommentar:**

Rekkverkshøyde er målt til ca. 102 cm. Balkongen ligger i 2. etasje, og nivåforskjellen vurderes å være under 10,0 m. Målt rekkverkshøyde tilfredsstiller dermed dagens minimumskrav til høyde for rekkverk på balkong/terrasse med nivåforskjell inntil 10,0 m. Det er ikke registrert avvik knyttet til rekkverkshøyde.

**Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?**

Ja

**Er det krav til fall/avrenning?**

Ja

**Totalvurdering av balkong / terrasse****Kommentar:**

Leiligheten har utgang til romslig balkong fra stue/oppholdsrom. Balkongen er utført som utkraget/dekkebåret konstruksjon med rekkverk i metall og plate-/glassfelt. Rekkverkshøyde er målt til ca. 102 cm. Balkongen ligger i 2. etasje, og målt rekkverkshøyde vurderes som tilfredsstillende for aktuell fallhøyde.

Balkongen fremstår som nyere og i god stand, med normal bruksmessig funksjon. Det er ikke registrert synlige skader, vesentlige deformasjoner eller forhold som tilsier behov for tiltak på befaringstidspunktet. Balkongen har god størrelse og gir plass til normal utemøblering/sittegruppe.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Flis på gulv og vegg, malt slett himling med downlights

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**

Nei

**Kommentar:**

Ingen tegn til at det er utført noe arbeid etter byggeår.

**Overflater**

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**

Nei

**Kommentar:**

Ingen tegn.

**Er det fall til sluk?**

Ja

**Kommentar:**

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

**Totalvurdering av overflater****TG 1** **Kommentar:**

adet fremstår som nyere og i god stand. Gulvet er utført med nedsenket dusjsone, og det er registrert tilfredsstillende fall mot sluk i dusjsonen. På øvrig del av baderomsgulvet er fallet mer begrenset, men det er målt over ca. 25 mm høydeforskjell fra gulv ved døråpning til topp terskel. Dette gir tilfredsstillende oppkant/lekkasjesikring mot tilstøtende rom.

Det er ikke registrert funksjonssvikt eller forhold som tilsier behov for tiltak på befaringstidspunktet. Begrenset fall utenfor dusjsonen vurderes ikke å ha vesentlig praktisk betydning, da dusjsonen er nedsenket og har fall mot sluk.

**Levetid:**

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

**Membran, tettesjikt og sluk**

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

**Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.



### Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

#### Kommentar:

Badet har sluk i nedsenket dusjsone. Sluket er kontrollert ved å løfte slukrist/deksel. Klemring er synlig, og det fremstår som membran/banemembran ført ned og klemt i sluk. Det er ikke observert synlige tegn til lekkasje eller funksjonssvikt ved befaringen.

### Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1 

#### Kommentar:

Badet har sluk plassert i nedsenket dusjsone. Sluk er kontrollert ved å løfte slukrist/deksel. Klemring er synlig, og membran/tettesjikt fremstår visuelt ført ned og klemt i sluket. Det er ikke registrert synlige tegn til løs klemring, manglende tettesjikt eller lekkasje ved befaringen.

Sluket bør rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning og redusere risiko for lukt eller tilstopping.

Samlet fremstår membran, tettesjikt og sluk som normalt utført og med tilfredsstillende funksjon ut fra tilgjengelig visuell kontroll. Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser, og vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler.

#### Levetid:



Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

### Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

#### Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

### Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

#### Kommentar:

Badet har etablert avtrekk via ventil, sannsynligvis tilknyttet byggets sentrale/felles mekaniske avtrekksanlegg. Lufttilførsel vurderes som tilfredsstillende via luftespalte/overstrømning fra tilstøtende rom. Ved enkel funksjonskontroll fremsto avtrekket som svakt. Det er ikke kjent om ventilasjonsanlegget har behovsstyring, tidsstyring eller redusert drift på deler av døgnet.

#### Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant

**Kommentar:**

Badet er utstyrt med servant/servantinnredning, vegghengt toalett, dusjløsning og sluk i nedsenket dusjsone. Sanitært utstyr fremstår som nyere og med normal bruksmessig funksjon. Det er ikke registrert synlige lekkasjer, skader eller funksjonssvikt ved enkel kontroll på befaringstidspunktet.

Sluk er kontrollert ved å løfte slukrist/deksel. Klemring og tettesjikt/membran fremstår synlig og normalt utført.

Badet har etablert avtrekk via ventil, sannsynligvis tilknyttet byggets sentrale/felles mekaniske avtrekksanlegg. Lufttilførsel vurderes som tilfredsstillende via overstrømning/luftespalte fra tilstøtende rom. Ved enkel funksjonskontroll fremsto avtrekket som noe svakt. Det er ikke kjent om ventilasjonsanlegget har behovsstyring, tidsstyring eller redusert drift på deler av døgnet.

Samlet vurderes sanitært utstyr og ventilasjon å ha tilfredsstillende funksjon. Svakt avtrekk og smuss i sluk vurderes som mindre forhold, og det anbefales normal rengjøring av sluk samt kontroll av avtrekksmengde dersom svakt avtrekk vedvarer.

**Levetid:**

! Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

! Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

**Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon innsisert?**

Nei

**Kommentar:**

Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

**Fuktsøk**

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

**Totalvurdering av fuktsøk****Kommentar:**

Hulltaking/fuktmåling fra tilstøtende konstruksjon er ikke utført. Badet ligger slik til at det ikke er praktisk mulig å utføre kontroll fra egnet tilstøtende vegg/konstruksjon uten destruktive inngrep i boligen eller felles/bygningsmessige konstruksjoner.

Badet er nyere og fremstår visuelt i god stand. Det er ikke registrert synlige tegn til fuktskader, misfarging, svelling, lukt eller andre indikasjoner på fuktproblematikk ved befaringen. Vurderingen er derfor basert på visuell kontroll, kontroll av sluk/tettesjikt der dette er tilgjengelig, samt en samlet vurdering av rommets alder og utførelse.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Det er ikke registrert synlige tegn til fukt, lekkasje eller skader i våtrommet ved befaringen. Badet er nyere og fremstår med normal bruksmessig funksjon.

Hulltaking/fuktmåling fra tilstøtende konstruksjon er ikke utført, da det ikke foreligger egnet tilstøtende vegg/konstruksjon for slik kontroll uten destruktive inngrep. På bakgrunn av rommets alder, visuelle tilstand og tilgjengelige kontroller vurderes det ikke som nødvendig med ytterligere undersøkelser på befaringstidspunktet.

Det anbefales normal bruk, jevnlig rengjøring av sluk og oppfølging av eventuelle fremtidige symptomer som lukt, misfarging, svelling eller treg avrenning.

---

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Flis på gulv og malt vegg, malt slett himling.

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**

Nei

**Kommentar:**

Ingen tegn til at det er utført noe arbeid etter byggeår.

**Overflater**

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**

Nei

**Kommentar:**

Ingen tegn.

**Er det fall til sluk?**

Ja

**Kommentar:**

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres fall.

**Totalvurdering av overflater****TG 1** **Kommentar:**

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

**Levetid:**

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

**Membran, tettesjikt og sluk**

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

**Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert plastsluk . midt på gulvet.

### Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

#### Kommentar:

Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

### Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1 

#### Kommentar:

Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

#### Levetid:



Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

### Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

#### Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

### Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

#### Kommentar:

Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

#### Sanitærutstyr:

Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

### Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

#### Levetid:

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

### Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

#### Kommentar:

Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

LANGENGA 20 - 3203/55/0/814/5/0

## Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

### Totalvurdering av fuktsøk



#### Kommentar:

Hulltaking/fuktmåling fra tilstøtende konstruksjon er ikke utført. Vaskerommet ligger slik til at det ikke foreligger egnet eller tilgjengelig tilstøtende rom/vegg for hulltaking uten destruktive inngrep i boligen eller tilstøtende konstruksjoner.

Rommet er nyere og fremstår visuelt i god stand. Det er ikke registrert synlige tegn til fukt, lekkasje, misfarging, svelling, lukt eller andre symptomer på fuktproblematikk ved befaringen. Vurderingen er derfor basert på visuell kontroll av tilgjengelige overflater, installasjoner og sluk/avløpsforhold der dette har vært mulig.

---

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

#### Kommentar:

Det anbefales rengjøring av sluk og jevnlig kontroll/rens som del av normalt vedlikehold. Det er registrert noe smuss/belegg i sluket, men det er ikke observert synlige tegn til lekkasje eller teknisk svikt ved befaringen.

Vaskerommet fremstår for øvrig som nyere og i normal bruksmessig stand. Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for ytterligere undersøkelser på befaringstidspunktet. Ved fremtidige symptomer som lukt, treg avrenning, misfarging, svelling eller fuktmerker bør forholdet kontrolleres nærmere.

---



Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

**Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?**

Nei

**Kommentar:**

Ved visuell kontroll av kjøkkeninnredning, benkeplate, skapinnredning og området under vask ble det ikke registrert symptomer på fuktskader, lekkasjer, misfarging, svelling eller andre forhold som indikerer pågående eller tidligere vannskader. Vanninstallasjoner og avløpsopplegg under vask fremsto tørre på befaringstidspunktet.

**Fungerer avtrekk over stekesone?**

Ja

**Kommentar:**

sentralt ventilasjonsaggregat.

**Generell beskrivelse av innredning**

Kjøkkenet er utstyrt med moderne kjøkkeninnredning med glatte, hvite fronter og mørk benkeplate. Innredningen er oppført i L/hjørneløsning og har integrerte hvitevarer fra Gorenje, herunder stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Det er montert nedfelt oppvaskum med ettgrep blandebatteri. Flexit ventilator.

Innredningen fremstår som nyere og med normal bruksmessig standard. Fronter, skrog, benkeplate og synlige overflater fremstår uten vesentlige skader eller unormal slitasje ved befaringen. Kjøkkenet har god skap- og benkeplass og vurderes som funksjonelt utformet for normal bruk.

**Integrerte hvitevarer:**

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

**Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

**Totalvurdering av kjøkken****Kommentar:**

Kjøkkenet fremstår som nyere og i god stand. Innredningen består av glatte fronter, mørk benkeplate og integrerte hvitevarer. Kjøkkenet har en funksjonell utforming med gode arbeidsflater samt tilfredsstillende skap- og oppbevaringsplass.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert symptomer på fuktskader, lekkasjer, misfarging, svelling eller andre forhold som indikerer vannskader i området rundt vask, oppvaskmaskin eller kjøl-/fryseskap. Vann- og avløpsinstallasjoner under vask fremsto tørre på befaringstidspunktet.

Kjøkkenet vurderes å ha normal funksjon og god teknisk standard ut fra alder og bruk. Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for tiltak utover normalt vedlikehold og ettersyn.

**Levetid:**

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

---





Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkopplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

**Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?**

Nei

**Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?**

Ja

**Kommentar:**

Fungerer bra.

**Hvordan type oppvarming har boligen?**

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

**Ventilasjon:**

Sentralavtrekk

**Er varmtvannsberederen kontrollert?**

Nei

**Kommentar:**

VVB ble ikke påvist i leiligheten og derfor ikke videre vurdert.

**Totalvurdering av VVS****Kommentar:**

Leiligheten er utstyrt med moderne vann- og avløpsinstallasjoner av nyere dato. Sanitærutstyr på bad, WC, vaskerom og kjøkken fremstår som nyere og med normal funksjon ut fra visuell kontroll. Synlige vann- og avløpsføringer fremsto uten tegn til lekkasjer eller skader ved befaringen.

Det er etablert sluk på bad og vaskerom. Slukene var tilgjengelige for kontroll, og membran/tettesjikt fremsto synlig ført ned og klemt i sluk. Det ble registrert noe smuss/belegg i slukene, men ingen tegn til lekkasje eller funksjonssvikt.

Våtrommene fremstår generelt med god standard og normal bruksmessig funksjon. Avtrekk er etablert på badet, men fremsto noe svakt ved enkel funksjonskontroll. Det er ikke kjent om ventilasjonsanlegget har behovsstyring eller redusert drift på deler av døgnet.

Samlet vurderes VVS-installasjonene å være av nyere dato og i god stand. Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for større tiltak utover normalt vedlikehold, rengjøring av sluk og ordinært ettersyn av installasjonene.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Ingen større tiltak eller ytterligere undersøkelser vurderes nødvendig. Det anbefales normal rengjøring av sluk og ordinært ettersyn av vann- og avløpsinstallasjoner. Dersom svakt avtrekk vedvarer, bør luftmengde kontrolleres av borettslag/ventilasjonsfaglig person.

**Levetid:**

! Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

**9**

## Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

**Type sikringer:**

Automatsikring

**Hvor er sikringsskapet lokalisert?**

Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**

Nei

**Foreligger det samsvarserklæring?**

Nei

**Kommentar:**

Det ble ikke fremlagt samsvarserklæring ved befaring. Kursfortegnelse fra installatør var imidlertid tilgjengelig i sikringsskapet.

**Er det kursfortegnelse i skapet?**

Ja

**Ble det funnet synlige avvik?**

Nei

**Kommentar:**

Ingenting å bemerke. Det ble ikke registrert synlige avvik på tilgjengelige deler av det elektriske anlegget ved befaring. Sikringsskapet fremstår ryddig og oversiktlig, med automatsikringer, kursfortegnelse og merking. Det er også registrert komfyrvakt. Vurderingen er begrenset til visuell kontroll, og det er ikke foretatt elektrofaglig kontroll eller målinger.

**Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?**

Nei

**Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?**

Nei

**Hvordan er bereder tilkoblet strøm?**

Varmtvannsbereder er i kjeller, og felles for sameiet.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

LANGENGA 20 - 3203/55/0/814/5/0

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

#### Er det brannslukkere i boligen?

Ja- Pulverapparat.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

#### Er det etablert røykvarslere?

Ja.

#### Overflater gulv

Entré, stue/kjøkken, mellomgang og tre soverom: Parkett.

Bad, vaskerom og WC: Fliser

#### Overflater vegg / himling

Entré, stue/kjøkken, vaskerom, WC, mellomgang og tre soverom: Malte vegger og himling.

Bad: Fliser på vegg, og malt himling med downlights.

#### Totalvurdering av overflater

##### Kommentar:

Overflatene i boligen består hovedsakelig av malte vegger og himlinger, samt parkett- og flislagte gulv. Overflatene fremstår gjennomgående moderne, med normal og begrenset bruksslitasje sett i forhold til alder. Det ble ikke registrert forhold av vesentlig betydning ved befaringen. Samlet vurderes overflatene å være i god stand med forventet funksjon og restlevetid.

LANGENGA 20 - 3203/55/0/814/5/0

#### Bod

Boden er arealmålt med laser. Totalt 6 m2 BRA og har enkelt hyllesystem.

# Egenerklæring

Langenga 20, 1386 ASKER

20 Jun 2026

## Informasjon om eiendommen

**Adresse**

Langenga 20

**Postadresse**

Langenga 20

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**☐ Ja ☒ Nei**Når kjøpte du boligen?**

Oktober 2023

**Har du selv bodd i boligen?**☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Hele tiden.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Gjensidige Forsikring ASA-49

## Informasjon om selger

**Selger**

Güler, Elif

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?  
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4.1.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid
- 4.1.2 Årstall  
2026
- 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Skade på balkongrekkverk (glass). Saken er meldt inn til borettslagets forsikring (If). Nytt glass er bestilt og monteres i løpet av sommeren 2026.
- 4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
If Forsikring, Sagatech (leverandør/produsent), GTC Glass Christoffersen AS (montør)
- 4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
☒ Ja ☐ Nei

## Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?  
☐ Ja ☒ Nei
- 8 Er det utført arbeid med drenering?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



## Sopp og skadedyr

---

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

- 23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?  
☐ Ja ☒ Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?  
☐ Ja ☒ Nei
- 27 Er det utført radonmåling?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?  
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv nærmere hvilke forhold**  
Det pågår utbygging av et nytt salgstrinn et stykke nedenfor eiendommen.
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 16139473**



# Egenerklæringsskjema

Name

**Elif Güler**

Date

**2026-06-20**

Identification



**Elif Güler**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



**INNKALLING 2026**

## Langenga Asker Borettslag

Tirsdag 05.05.2026 kl. 17:00

Velodromen

## Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

## Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

## Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.



# **Innkalling til ordinær generalforsamling i Langenga Asker Borettslag**

Møtet finner sted tirsdag 05.05.2026 kl. 17:00 - Velodromen

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Langenga Asker Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

## **Saksliste**

### 1 Konstituering

#### 1.1 Valg av møteleder

#### 1.2 Valg av sekretær

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

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

#### 1.5 Godkjenning av innkalling

#### 1.6 Godkjenning av saksliste

### 2 Godkjenning av årsregnskap 2025

### 3 Årsmelding 2025

### 4 Godtgjørelse til styret

### 5 Valg

#### 5.1 Valg av medlemmer til styret

#### 5.2 Valg av varamedlemmer til styret

#### 5.3 Valg av valgkomite

## **Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

### **1. Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

### **2. Godkjenning av årsregnskap 2025**

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

### **3. Årsmelding 2025**

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

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

### **4. Godtgjørelse til styret**

Styret foreslår et honorar på 2650,- per enhet. Dette er basert på statistikk og en vurdering av den arbeidsmengden som ligger bak.

Det foreslås videre et honorar på 500,- per varamedlem

I tillegg foreslås et ekstraordinært honorar til styreleder på 30,000 kroner som en kompensasjon for betydelig medgått tid i forbindelse med avregningen i 2025. Tilsvarende beløp ble kompensert Borettslaget fra USBL i denne forbindelse.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr 193,450,- godkjennes

Honorar på 1000,- fordelt på varamedlemmene

Ekstraordinært honorar styreleder på 30,000 kr i forbindelse med avregning.

### **5. Valg**

Sittende styre består av:

Styreleder, Kristian Eide-Engdahl, Valgt fra 23.04.2025, Valgt for 2 år  
Styremedlem, Mari Vejlgard Sundet, Valgt fra 23.04.2025, Valgt for 2 år  
Styremedlem, Jan Rylund, Valgt fra 02.05.2024, Valgt for 2 år  
Varamedlem, Goran Orucevic, Valgt fra 07.05.2025, Valgt for 1 år  
Varamedlem, Elif Güler, Valgt fra 02.05.2024, Valgt for 1 år

#### **5.1 Valg av medlemmer til styret**

Det skal velges to styremedlemmer hhv 1-år og 2-år

Mari Sundet og Jan Rylund er på valg

Jan Rylund stiller til valg for 2 år

Goran Orucevic stiller til valg for 2 år

Mari Bendikte Brødsjømoen stiller til valg for 1 år

Arsen Elizarov stiller til valg for 1 år

Flere kan melde seg under selve møtet.

## **5.2 Valg av varamedlemmer til styret**

Det skal velges inn to varamedlemmer til styret for 1 år.

Ingen kandidater har forhåndsmeldt seg

Dersom nok kandidater til medlem innstilles vedkommende som ikke blir valgt som varamedlem.

## **5.3 Valg av valgkomite**

Styret oppfordrer eiere å stille til valg for valgkomite

## Disponible midler

|                                                        | Regnskap<br>2025 | Regnskap<br>2024 |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b> | <b>788 787</b>   | <b>307 185</b>   |
| B. Endring i disponible midler                         |                  |                  |
| Resultat hittil                                        | 225 946          | 481 603          |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld                         | -1 1 915 335     | -6 880 000       |
| Endringer i andre langsiktige poster                   | 11 915 335       | 6 880 000        |
| <b>B. Årets endring disponible midler</b>              | <b>225 946</b>   | <b>481 603</b>   |
| <b>C. Disponible midler</b>                            | <b>1 014 733</b> | <b>788 787</b>   |
| <b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>             |                  |                  |
| Omløpsmidler                                           | 3 462 553        | 3 822 738        |
| Kortsiktig gjeld                                       | -2 447 820       | -3 033 950       |
| <b>C. Disponible midler</b>                            | <b>1 014 733</b> | <b>788 787</b>   |

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.  
De defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld.



# Resultatregnskap 2025 Langenga Asker Borettslag

|                                            | Note | Regnskap<br>2025  | Regnskap<br>2024  | Budsjett<br>2025  | Budsjett<br>2026  |
|--------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>INNEKT</b>                              |      |                   |                   |                   |                   |
| <b>Leieinntekt</b>                         |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevd felleskostnad                     | 1    | 12 599 762        | 13 100 855        | 12 966 147        | 13 863 200        |
| <b>Sum leieinntekt</b>                     |      | <b>12 599 762</b> | <b>13 100 855</b> | <b>12 966 147</b> | <b>13 863 200</b> |
| <b>Andre inntekter</b>                     |      |                   |                   |                   |                   |
| Tilskudd                                   | 2    | 35 164            | 0                 | 0                 | 0                 |
| Diverse inntekt                            | 3    | 137 927           | 0                 | 0                 | 86 750            |
| <b>Sum annen inntekt</b>                   |      | <b>173 091</b>    | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>86 750</b>     |
| <b>Sum inntekt</b>                         |      | <b>12 772 853</b> | <b>13 100 855</b> | <b>12 966 147</b> | <b>13 949 950</b> |
| <b>KOSTNAD</b>                             |      |                   |                   |                   |                   |
| <b>Lønnskostnad</b>                        |      |                   |                   |                   |                   |
| Lønnskostnad                               | 4    | 25 874            | 9 048             | 15 510            | 30 103            |
| Styrehonorar                               | 4    | 183 500           | 64 167            | 115 000           | 213 500           |
| <b>Driftskostnad</b>                       |      |                   |                   |                   |                   |
| Energikostnad                              |      | 171 721           | 74 970            | 180 000           | 632 790           |
| Kostnad eiendom/lokale                     | 6    | 407 885           | 522 105           | 475 000           | 453 200           |
| Kommunale avgifter/renovasjon              |      | 261 363           | 222 320           | 240 000           | 704 579           |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser. | 7    | 7 226             | 6 834             | 0                 | 8 000             |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell       | 8    | 985               | 11 664            | 0                 | 2 000             |
| Reparasjon og vedlikehold                  | 9    | 314 812           | 318 097           | 585 000           | 564 500           |
| Revisjonshonorar                           |      | 8 214             | 7 519             | 7 000             | 8 000             |
| Forretningsførerhonorar                    |      | 101 297           | 100 567           | 100 000           | 106 000           |
| Andre honorar                              | 10   | 133 393           | 42 304            | 48 000            | 8 200             |
| TV/bredbånd                                |      | 286 786           | 261 924           | 268 735           | 306 600           |
| Kontingent og gaver                        |      | 314 864           | 0                 | 60 000            | 275 550           |
| Forsikring                                 |      | 213 943           | 196 856           | 213 484           | 223 000           |
| Andre kostnader                            | 11   | 3 676             | 4 793             | 6 000             | 8 000             |
| <b>Sum kostnad</b>                         |      | <b>2 435 539</b>  | <b>1 843 166</b>  | <b>2 313 729</b>  | <b>3 544 022</b>  |
| <b>Driftsresultat før IN</b>               |      | <b>10 337 313</b> | <b>11 257 690</b> | <b>10 652 418</b> | <b>10 405 928</b> |
| <b>Driftsresultat etter IN</b>             |      | <b>10 337 313</b> | <b>11 257 690</b> | <b>10 652 418</b> | <b>10 405 928</b> |
| <b>FINANSPOSTER</b>                        |      |                   |                   |                   |                   |
| Renteinntekt                               |      | 70 988            | 60 905            | 0                 | 0                 |
| Rentekostnad                               |      | 10 182 356        | 10 836 992        | 10 652 418        | 10 435 231        |
| <b>Netto finansposter</b>                  |      | <b>10 111 367</b> | <b>10 776 087</b> | <b>10 652 418</b> | <b>10 435 231</b> |
| <b>Årsresultat</b>                         |      | <b>225 946</b>    | <b>481 603</b>    | <b>0</b>          | <b>-29 303</b>    |
| Overført til/fra annen egenkapital         |      | 225 946           | 481 603           | 0                 | 0                 |
| <b>SUM OVERFØRINGER</b>                    |      | <b>225 946</b>    | <b>481 603</b>    | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

Balanse 2025 Langenga Asker Borettslag

|                                  | Note | 2025               | 2024               |
|----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>             |      |                    |                    |
| <b>Varige driftsmidler</b>       |      |                    |                    |
| Tomter                           | 5    | 15 578 800         | 15 578 800         |
| Bygninger                        | 5    | 389 091 200        | 389 091 200        |
| <b>Sum anleggsmidler</b>         |      | <b>404 670 000</b> | <b>404 670 000</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>              |      |                    |                    |
| Restanse felleskostnader         |      | 52 756             | 133 511            |
| Kundefordringer                  |      | 185 576            | 121 783            |
| Kostnader til avregning          |      | 1 500 498          | 1 770 837          |
| Andre kortsiktige fordringer     |      | 600                | 128 643            |
| Forskuddsbetalte kostnader       |      | 216 279            | 163 331            |
| Innestående konsernkonto og bank |      | 1 506 844          | 1 504 632          |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |      | <b>3 462 553</b>   | <b>3 822 738</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>408 132 553</b> | <b>408 492 738</b> |

Balanse 2025 Langenga Asker Borettslag

|                                 | Note        | 2025               | 2024               |
|---------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |             |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>              |             |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>     |             |                    |                    |
| Andelskapital                   |             | 365 000            | 365 000            |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> |             | <b>365 000</b>     | <b>365 000</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>     |             |                    |                    |
| Annen egenkapital               |             | 649 733            | 423 787            |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> |             | <b>649 733</b>     | <b>423 787</b>     |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>12</b>   | <b>1 014 733</b>   | <b>788 787</b>     |
| <b>Gjeld</b>                    |             |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>         |             |                    |                    |
| Pantegjeld                      | 13          | 183 539 665        | 195 455 000        |
| Borettsinnskudd                 |             | 202 335 000        | 202 335 000        |
| IN nedbetalt fellesgjeld        | 13          | 18 795 335         | 6 880 000          |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>     |             | <b>404 670 000</b> | <b>404 670 000</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |             |                    |                    |
| Forskuddsbetalt felleskostnad   |             | 19 280             | 9 581              |
| Leverandørgjeld                 |             | 620 032            | 651 360            |
| Skyldig off. myndigheter        |             | -1                 | 0                  |
| Påløpne renter                  |             | 49 782             | 58 209             |
| A konto til avregning           |             | 1 665 149          | 2 009 533          |
| Annen kortsiktig gjeld          |             | 93 578             | 305 268            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |             | <b>2 447 820</b>   | <b>3 033 950</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                |             | <b>407 117 820</b> | <b>407 703 950</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |             | <b>408 132 553</b> | <b>408 492 738</b> |
| Pantstillelser                  | 14          | 404 670 000        | 404 670 000        |
| Sted: _____                     | Dato: _____ |                    |                    |

Kristian Eide-Engdahl  
Styreleder

Mari Vejlgaard Sundet  
Styremedlem

Jan Rylund  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### Fordringer

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

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

### Driftsinntekter

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

### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

### Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner fjernvarme, varmtvann og kaldtvann og eier betaler kun for eget forbruk. I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning». Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning». Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

## Note 1 - Innkrevde felleskostnader

|                                     | 2025              | 2024              |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift   | 2 026 836         | 1 921 704         |
| 3617 Leieinntekter diverse I        | 35 770            | 0                 |
| 3620 Leietillegg Kabel-TV/internett | 284 262           | 261 924           |
| 3626 Adm. gebyr målere              | 39 420            | 0                 |
| 3650 Innkrevde felleskostn. renter  | 10 213 474        | 10 917 227        |
| <b>Sum</b>                          | <b>12 599 762</b> | <b>13 100 855</b> |

## Note 2 - Tilskudd

Konto 3401 gjelder tilskudd fra Enova.

## Note 3 - Andre driftsinntekter

|                            | 2025           | 2024     |
|----------------------------|----------------|----------|
| 3990 Andre driftsinntekter | 132 874        | 0        |
| 3999 Andre inntekter       | 5 053          | 0        |
| <b>Sum</b>                 | <b>137 927</b> | <b>0</b> |

Konto 3990 gjelder avregning målere for 2024.

## Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

|                                             | 2025           | 2024          |
|---------------------------------------------|----------------|---------------|
| 5400 Arbeidsgiveravgift                     | 25 874         | 9 048         |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet | 183 500        | 64 167        |
| <b>Sum</b>                                  | <b>209 374</b> | <b>73 215</b> |

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

## Note 5 - Varige driftsmidler

|                                      | Bygning     | Tomt       |
|--------------------------------------|-------------|------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 :          | 389 091 200 | 15 578 800 |
| Årets tilgang :                      | 0           | 0          |
| Årets avgang :                       | 0           | 0          |
| Anskaffelseskost pr.31.12:           | 389 091 200 | 15 578 800 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:  | 0           | 0          |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0           | 0          |
| Bokført verdi pr.31.12:              | 389 091 200 | 15 578 800 |
| Anskaffelsesår :                     | 2023        | 2023       |
| Antatt levetid i år :                |             |            |

Borettslaget består av 73 boligenheter.

Selskapet er forsikret i IF Skadeforsikring, polisenummer SP5287605.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 2350,10 kvm. G.nr 55, b.nr 814 i Asker kommune.

## Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

|                                                 | 2025           | 2024           |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste | 99 655         | 123 769        |
| 6341 Brannalarm                                 | 102 036        | 130 736        |
| 6361 Fast renhold                               | 157 150        | 183 132        |
| 6390 Andre driftskostnader                      | 0              | 7 375          |
| 6391 Snømåking/strøing/feiing                   | 49 043         | 77 093         |
| <b>Sum</b>                                      | <b>407 885</b> | <b>522 105</b> |

## Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

|                       | 2025         | 2024         |
|-----------------------|--------------|--------------|
| 6420 Lisens Bevar HMS | 7 226        | 6 834        |
| <b>Sum</b>            | <b>7 226</b> | <b>6 834</b> |

## Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

|                                                | 2025       | 2024          |
|------------------------------------------------|------------|---------------|
| 6500 Verktøy og redskaper                      | 0          | 11 664        |
| 6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l. | 785        | 0             |
| 6552 Driftsmateriell                           | 200        | 0             |
| <b>Sum</b>                                     | <b>985</b> | <b>11 664</b> |

## Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

|                                                    | 2025           | 2024           |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 6602 Vedlikehold VVS                               | 0              | 48 125         |
| 6611 Vedlikehold heiser                            | 141 759        | 136 682        |
| 6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde | 0              | 8 545          |
| 6617 Vedlikehold brannvernutstyr                   | 40 860         | 18 438         |
| 6621 Vedlikehold tekniske anlegg                   | 50 203         | 66 266         |
| 6648 Vedlikehold dører og porter                   | 17 781         | 4 173          |
| 6663 Vedlikehold ventilasjon                       | 64 210         | 35 869         |
| <b>Sum</b>                                         | <b>314 812</b> | <b>318 097</b> |

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

## Note 10 - Andre honorar

|                                         | 2025           | 2024          |
|-----------------------------------------|----------------|---------------|
| 6711 Adm. gebyr målere                  | 125 445        | 35 315        |
| 6714 Tilleggstjenester forretningsfører | 7 948          | 6 990         |
| <b>Sum</b>                              | <b>133 393</b> | <b>42 304</b> |

## Note 11 - Andre kostnader

|                              | 2025         | 2024         |
|------------------------------|--------------|--------------|
| 7770 Betalingskostnader      | 1 413        | 1 068        |
| 7772 Omkostninger inkasso    | 0            | 398          |
| 7773 Omkostninger innkreving | 3 777        | 2 941        |
| 7790 Andre kostnader         | 0            | 387          |
| 7795 Husleietap              | -1 514       | -1           |
| <b>Sum</b>                   | <b>3 676</b> | <b>4 793</b> |

## Note 12 - Egenkapital

|                                 | Egenkapital<br>per 01.01 | Endringer      | Egenkapital<br>per 31.12 |
|---------------------------------|--------------------------|----------------|--------------------------|
| <b>Egenkapital</b>              |                          |                |                          |
| Innskutt egenkapital            |                          |                |                          |
| Andelskapital                   | 365 000                  | 0              | 365 000                  |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> | <b>365 000</b>           | <b>0</b>       | <b>365 000</b>           |
| Opptjent egenkapital            |                          |                |                          |
| Årets resultat                  | 423 787                  | 225 946        | 649 733                  |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> | <b>423 787</b>           | <b>225 946</b> | <b>649 733</b>           |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>788 787</b>           | <b>225 946</b> | <b>1 014 733</b>         |



## Note 13 - Langsiktig gjeld

|                                    |                     |
|------------------------------------|---------------------|
| Kreditor:                          | <b>DNB Bank ASA</b> |
| Lånenummer:                        | <b>16367556998</b>  |
| Lånetype:                          | Annuitet            |
| Opptaksår:                         | 2023                |
| Rentesats:                         | 4.95 %              |
| Beregnet innfridd:                 | 30.09.2073          |
| Opprinnelig lånebeløp:             | 202 335 000         |
| Lånesaldo 01.01:                   | 195 455 000         |
| Avdrag i perioden:                 | 11 915 335          |
| <b>Lånesaldo 31.12:</b>            | <b>183 539 665</b>  |
| Saldo 5 år frem i tid:             | 183 539 665         |
| Andelssaldo 01.01:                 | 6 880 000           |
| Innbetalt IN i perioden:           | 11 915 335          |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden: | 0                   |
| <b>Andelssaldo 31.12:</b>          | <b>18 795 335</b>   |
| <b>Sum pantegjeld for lån:</b>     | <b>202 335 000</b>  |

## Langsiktig gjeld

|                                                                   | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367556998 | 1            | 9 495 000         | 9 495 000       |
|                                                                   | 1            | 4 795 000         | 4 795 000       |
|                                                                   | 1            | 4 095 000         | 4 095 000       |
|                                                                   | 2            | 3 845 000         | 7 690 000       |
|                                                                   | 3            | 3 795 000         | 11 385 000      |
|                                                                   | 1            | 3 695 000         | 3 695 000       |
|                                                                   | 1            | 3 595 000         | 3 595 000       |
|                                                                   | 1            | 3 545 000         | 3 545 000       |
|                                                                   | 1            | 3 500 000         | 3 500 000       |
|                                                                   | 5            | 3 495 000         | 17 475 000      |
|                                                                   | 1            | 3 345 000         | 3 345 000       |
|                                                                   | 1            | 3 295 000         | 3 295 000       |
|                                                                   | 2            | 3 245 000         | 6 490 000       |
|                                                                   | 1            | 3 145 000         | 3 145 000       |
|                                                                   | 2            | 3 095 000         | 6 190 000       |
|                                                                   | 2            | 3 045 000         | 6 090 000       |
|                                                                   | 2            | 2 995 000         | 5 990 000       |
|                                                                   | 2            | 2 945 000         | 5 890 000       |
|                                                                   | 1            | 2 909 665         | 2 909 665       |
|                                                                   | 2            | 2 845 000         | 5 690 000       |
|                                                                   | 2            | 2 795 000         | 5 590 000       |
|                                                                   | 1            | 2 745 000         | 2 745 000       |
|                                                                   | 1            | 2 695 000         | 2 695 000       |
|                                                                   | 1            | 2 595 000         | 2 595 000       |
|                                                                   | 1            | 2 545 000         | 2 545 000       |
|                                                                   | 2            | 2 495 000         | 4 990 000       |
|                                                                   | 1            | 2 445 000         | 2 445 000       |
|                                                                   | 1            | 2 395 000         | 2 395 000       |
|                                                                   | 3            | 1 895 000         | 5 685 000       |

## Langsiktig gjeld

|   |           |           |
|---|-----------|-----------|
| 2 | 1 845 000 | 3 690 000 |
| 1 | 1 795 000 | 1 795 000 |
| 2 | 1 745 000 | 3 490 000 |
| 1 | 1 695 000 | 1 695 000 |
| 3 | 1 645 000 | 4 935 000 |
| 3 | 1 595 000 | 4 785 000 |
| 2 | 1 545 000 | 3 090 000 |
| 2 | 1 495 000 | 2 990 000 |
| 1 | 1 445 000 | 1 445 000 |
| 1 | 1 395 000 | 1 395 000 |
| 1 | 1 345 000 | 1 345 000 |
| 1 | 1 095 000 | 1 095 000 |
| 1 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| 1 | 800 000   | 800 000   |

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag  
Lån 16367556998 har første avdrag 30.12.2043 med kr 672 996

| Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Forv. økning |
|--------------|-------------------|--------------|
| 1            | 9 495 000         | 11 605       |
| 1            | 4 795 000         | 5 861        |
| 1            | 4 095 000         | 5 005        |
| 2            | 3 845 000         | 4 700        |
| 3            | 3 795 000         | 4 638        |
| 1            | 3 695 000         | 4 516        |
| 1            | 3 595 000         | 4 394        |
| 1            | 3 545 000         | 4 333        |
| 1            | 3 500 000         | 4 278        |
| 5            | 3 495 000         | 4 272        |
| 1            | 3 345 000         | 4 088        |
| 1            | 3 295 000         | 4 027        |
| 2            | 3 245 000         | 3 966        |
| 1            | 3 145 000         | 3 844        |
| 2            | 3 095 000         | 3 783        |
| 2            | 3 045 000         | 3 722        |
| 2            | 2 995 000         | 3 661        |
| 2            | 2 945 000         | 3 600        |
| 1            | 2 909 665         | 3 556        |
| 2            | 2 845 000         | 3 477        |
| 2            | 2 795 000         | 3 416        |
| 1            | 2 745 000         | 3 355        |
| 1            | 2 695 000         | 3 294        |
| 1            | 2 595 000         | 3 172        |
| 1            | 2 545 000         | 3 111        |
| 2            | 2 495 000         | 3 050        |
| 1            | 2 445 000         | 2 988        |
| 1            | 2 395 000         | 2 927        |
| 3            | 1 895 000         | 2 316        |
| 2            | 1 845 000         | 2 255        |
| 1            | 1 795 000         | 2 194        |
| 2            | 1 745 000         | 2 133        |
| 1            | 1 695 000         | 2 072        |
| 3            | 1 645 000         | 2 011        |

## Langsiktig gjeld

|   |           |       |
|---|-----------|-------|
| 3 | 1 595 000 | 1 949 |
| 2 | 1 545 000 | 1 888 |
| 2 | 1 495 000 | 1 827 |
| 1 | 1 445 000 | 1 766 |
| 1 | 1 395 000 | 1 705 |
| 1 | 1 345 000 | 1 644 |
| 1 | 1 095 000 | 1 338 |
| 1 | 1 000 000 | 1 222 |
| 1 | 800 000   | 978   |

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

## Note 14 - Pantstillelser

|                                           | Bokført verdi pr. 31.12.2025 |
|-------------------------------------------|------------------------------|
| Bokført langsiktig gjeld                  | 202 335 000                  |
| Innskuddskapital                          | 202 335 000                  |
| <b>Boligselskapets pantesikrede gjeld</b> | <b>404 670 000</b>           |
| <b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>  | <b>404 670 000</b>           |

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom med kr. 202 335 000,-.

## Resultat og balanse med noter for Langenga Asker Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Langenga Asker Borettslag**

|             |                               |            |
|-------------|-------------------------------|------------|
| Styreleder  | Kristian Eide-Engdahl (sign.) | 12.04.2026 |
| Styremedlem | Mari Vejlgaard Sundet (sign.) | 08.04.2026 |
| Styremedlem | Jan Rylund (sign.)            | 29.03.2026 |

Til generalforsamlingen i Langenga Asker Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Langenga Asker Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) 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.

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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.

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo  
Arendal  
Bergen  
Drammen  
Elverum  
Hamar  
Kristiansand  
Stavanger  
Trondheim

## 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.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen  
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

## Daniel Walstad Nyberg

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5998-4-887536

IP: 80.232.xxx.xxx

2026-04-13 13:24:25 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://euti.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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



# Årsmelding 2025 - Langenga Asker Borettslag

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Kristian Eide-Engdahl  
Styremedlem, Mari Vejlgård Sundet  
Styremedlem, Jan Rylund  
Varamedlem, Goran Orucevic  
Varamedlem, Elif Güler

Styret i Langenga Asker Borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

## Virksomhetens art

Langenga Asker Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Langenga Asker Borettslag ligger i Asker kommune, og har organisasjonsnummer 931530364

Langenga Asker Borettslag består av 73 boliger og ingen næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

## Forsikring

Langenga Asker Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP5287605. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

## HMS/Internkontroll

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

Langenga Asker Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Kontroll av brannalarmsystem
- Kontroll av sprinkelanlegg
- Kontroll av røykluker
- Oppføring av bom for redusert trafikk
- Utbedret utfordringer med renovasjon
- Økt bevissthet rundt alvorligheten av å lade el-sykkel/sparkesykler uten oppsyn
- Tatt initiativ til å redusere fartsgrensen i Langenga for bedre bomiljø og sikkerhet

Avvik registreres i HMS systemet og følges opp kontinuerlig av styreleder eller styremedlem.

## Styrets arbeid

### Kjære alle beboere

Borettslaget har nå to (2) fulle år med drift. Styret har opparbeidet seg god oversikt over de operative aspektene. Likevel oppstår det fortsatt forhold som ikke tidligere har vært identifisert.

### Styremøter og styrets arbeidsmetode

Styret har i alt gjennomført 5 styremøter og ett årsmøte. Hyppigheten er et resultat av antall saker som har krevd vedtak og tidskritikalitet. Antallet er også et resultat av den kontinuerlige oppfølgingen som gjøres.

I tillegg til styremøtene har styret hatt regelmessig kontakt via e-post, telefon, og øvrige kommunikasjonskanaler. Dette har muliggjort rask respons til de mange henvendelsene som har kommet. Styreleder har tatt en svært operativ rolle og jobber kontinuerlig med oppfølging, med mål om å komme raskt fram til en løsning der dette er mulig.

Styrets vurdering, basert på tilbakemeldinger, er at dagens strategi fungerer godt, men forventer at behovet for økt møtefrekvens vil komme gradvis i tiden fremover. Styreleder vil fortsette med den operative tilnærmingen, med fokus på god tilgjengelighet og lav responstid.

### Informasjonsflyt

Informasjonsmail har blitt brukt som kommunikasjonsmiddel for å informere andelseiere om relevante saker, enten de er ferdigstilt, pågående eller under planlegging. Styret håper dette er en kommunikasjonsform som bidrar til at alle opplever god informasjonsflyt rundt det arbeidet styret gjør og andre relevante saker.

### Oppfølging service og vedlikehold

Borettslaget er stort og med fire bygninger kreves det en del oppfølging av den daglige driften. De tekniske løsningene er kompliserte og samtidig må vi forholde oss til Grunnsteinen (Utleiehuset) da vi deler tekniske løsninger med disse. Styret har god dialog med samtlige tjenesteleverandører som yter service på våre anlegg, noe som ansees å være til stor verdi for trygg og effektiv drift.

Til tross for vaktmester og serviceavtaler jobber styret kontinuerlig med å sikre lavest mulige utgifter til Borettslaget. Dette gjøres gjennom egeninnsats i tilfeller hvor det er mulig. Samtidig går styreleder på jevnlig befaringer for å se over fellesområder og de tekniske installasjonene.

### Sak av kompleks natur

Styret har i 2025 jobbet med en større og mer komplisert sak knyttet til en andel som har krevd juridisk rådgivning. Dette er en forlengelse av samme sak fra tidligere år. På grunn av vår taushetsplikt er vi ikke i stand til å gi ytterligere detaljer i saken, men ønsker å forsikre alle om at dette har høy prioritet og at det jobbes kontinuerlig med å løse denne.

Juridisk bistand er gitt gjennom vår forsikring og påfører derfor ikke Borettslaget ekstra kostnader.

### Renovasjon

Utfordringer med renovasjon preget første del av 2025. Som et resultat av skjev belastning på de ulike stasjonene ble det raskt fullt på øvre stasjon. Opphopning av søppel ved nevnte tømme-stasjon bidro til et utrivelig bomiljø. Det lyktes ikke med å

påvirke bruksmønsteret blant boligselskapene. Løsningen ble derfor økt tømmefrekvensen, noe som resulterte i betydelig kostnadsøkning.

### **Avregning av a-konto**

Avregning av a-konto ble gjennomført for første gang i 2025. Dette førte dessverre med seg en del ekstraarbeid for styret da det ble oppdaget behov for korreksjon. Korreksjonen tok lengre tid enn planlagt og den involverte flere møter med USBL. Resultatet var at styret og USBL til slutt kom frem til en avklart løsning.

For 2026 har styret valgt å inngå ny avtale mot EcoGuard (ansvarlig for avlesning) og USBL om månedlig fakturering av forbruk, mens faste kostnader til vann/avløp/bergvarme er inkludert i felleskostnadene. Økningen i felleskostnader på 55.8% var et resultat av dette.

### **Uteområdene**

Som et tiltak mot biltrafikk og høy fart gjennom sentralaksen ble det installert bom ved innkjøringen til sentralaksen. Styret har praktisert en relativt strenge kriterier for innkjøring. Dette er et bevisst tiltak for å sikre et trygt bomiljø for voksne og barn. Likevel er det rapportert om tidvis problematisk mopedkjøring og biler som har omgått bommen ved å kjøre over plenen. Mopedtrafikken er det vanskelig å håndtere, men styret vil se på ytterligere tiltak for å redusere muligheten for å omgå bommen.

2025 har også vært et viktig år for å se hvordan uteområdene har etablert seg. Riktig nok håndteres dette gjennom driftsforening, men som styret har kommunisert så er styrene i hvert boligselskap representert i denne. Styret i Borettslaget og Sameie har derfor vært aktivt inne for å påvirke Driftsforeningens oppfølging. Dette vil også være en av hovedprioritetene gjennom sommeren 2026.

Som en del av vedlikeholdsfokuset i 2026 skal det jobbes med å utarbeide en vedlikeholdsplan for uteområdene, både områder med eksklusiv bruksrett og fellesområder.

### **HMS**

HMS står høyt på agendaen for styret og det gjøres kontinuerlig arbeid for å sikre gode rutiner og vedlikehold av kritiske systemer. Brannsikkerhet har et spesielt høyt fokus. Styret ønsker å minne om at det foreligger en brannverninstruks som det forventes at alle har et forhold til.

Ordensreglene er også utformet for å understøtte god HMS-kultur ved å for eksempel forby lading av el-sykler/sparkesykler uten oppsyn. Retningslinjer for fire ganger er ikke bare et tiltak for rengjøringen sin del, men gjenstander kan også være til hinder under en eventuell evakueringssituasjon.

Test av brannvernutstyret blir gjort årlig i forbindelse med service på anlegget. Rutinen for brannøvelser vil bli utvidet til å gjennomføre to planlagte øvelser i året (vår og høst).

Oppføringen av bom i øvre del av sentralaksen, som nevnt over, er også et HMS-tiltak som har hatt prioritet i 2025.

Styrets viktigste HMS tiltak er den kontinuerlige og operative rollen styret har. Sammen med service og vedlikeholdsrutinene som eksisterer bidrar dette til et styrket arbeid for god HMS i Borettslaget. Identifiserte avvik følges opp og utbedres så raskt som mulig.

### **Frost og sprengte vannrør**

Vinteren resulterte dessverre i flere sprengte utekraner. Spesielt kritisk var lekkasjen som oppsto i Langenga 24 (Hus 4B) hvor det ble oversvømmelse i gangen. Heldigvis ble dette oppdaget raskt og dermed ble ytterligere skader avverget.

Stenging av vanntilførsel til utekranene er nå lagt inn i vår faste vedlikeholdsplan. Dessverre blir dette en uforutsett utgift for Borettslaget i 2026.

## **Regnskap 2025 og budsjett 2026**

Budsjettprosessen er blant de største oppgavene som styret har gjennom et normalt år. Vi begynner å få svært god oversikt og kontroll over utgiftene. Som resultatet viser så hadde vi et positivt resultat, men dette var noe mindre enn det vi hadde planlagt for. Dette skyldtes primært noen faste kostnader vi ikke hadde budsjettet for:

- Avregningskostnader (etterslep fra 2024 og uplanlagt kostnad 2025)
- Abonnement på Defigo systemet
- Oppstart av kontingent til Langenga Driftsforening (budsjettet gjennom andre poster)
- FG kontroll av sprinkleranlegg

Styret har fokus på å etablere god rutine for bygging av egenkapital til fremtidig vedlikehold. Det tar tid for et nytt Borettslag å få god nok oversikt over de faste og variable utgiftene for drift. Økningen på 9.7% for 2026 er et resultat av både generell prisvekst og hensynet til de ovenfor nevnte elementene som ikke var budsjettet for i 2025. Dessverre ser man at prisveksten er høy og da spesielt på offentlige avgifter.

Budsjettet for 2026 vurderes til å være betydelig mer robust med tanke på forventede utgifter og hensynet til variable utgifter. Styreleder vil fortsette i en operativ rolle sammen med styremedlemmene for å sikre lavest mulige kostnader.

Som en del av arbeidet med vedlikeholdsplanen i 2026 vil det i budsjettet for 2027 etableres en enda sterkere plan også for det økonomiske aspektet rundt vedlikehold. Dette vil styrke Borettslaget på flere områder.

## **Plan for 2026**

Starten av 2026 ble noe turbulent grunnet innbruddene i slutten av januar. Det jobbes fortsatt med utbedringene her og så snart disse er gjennomført vil styret i samråd med relevante parter gå gjennom rutiner og mulige sikringstiltak for å redusere risiko for gjentakelse.

Som allerede nevnt vil det være fokus på å etablere gode vedlikeholdsplaner både for fellesområder, krav til vedlikehold av områder med eksklusiv bruksrett, vedlikehold av leiligheter og en plan for et vedlikeholdsfond. Alle serviceavtaler vil gjennomgås og det vil i samråd med Driftsforeningen være høy prioritet på videre etablering av uteområdene.

Styret vil også minne om viktigheten av at alle bidrar aktivt gjennom å utvise god HMS kultur, effektiv og god kommunikasjon mot styret og ikke minst imøtekommenhet overfor alle beboere. Dette er avgjørende for å sikre et godt og trygt bomiljø, både på kort og lang sikt.

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.04.2026

## REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

### Eier:

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

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

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

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

### Mottaker av fullmakt (fullmektig):

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

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

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 05.05.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

### NB:

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

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

\_\_\_\_\_  
Eiers underskrift



## INNKALLING 2025

# Langenga Asker Borettslag

Høringsperiode: 23.04.25, kl. 09.00 - 25.04.25, kl. 12.00

Stemmeperiode: 25.04.25, kl. 15.00 - 28.04.25, kl. 15.00

Min Side, Bonabo (Usbl)

## Styrets oppgaver

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

### Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

## Usbls oppgaver

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

### Noen av Usbls oppgaver:

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

## Informasjon til beboerne

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

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

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

# Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Langenga Asker Borettslag

Tid og sted: Onsdag 23.04.2025 kl. 09:00 - Min Side, Bonabo (Usbl)

Høringsperiode: 23.04.25, kl. 09.00 - 25.04.25, kl. 12.00

Stemmeperiode: 25.04.25, kl 15.00 - 28.04.25, kl. 15.00

## Saksliste

### 1 Konstituering

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

### 2 Godkjenning av årsregnskap 2024

### 3 Årsmelding 2024

### 4 Godtgjørelse til styret

### 5 Andre saker

- 5.1 Oppdatering av ordensregler

### 6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.



Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før onsdag 23.04.2025 kl. 09:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

## **Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

### **1. Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

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

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

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

### **3. Årsmelding 2024**

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

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

### **4. Godtgjørelse til styret**

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

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr. 183500 ,- godkjennes

**Styrets innstilling:** Det har vært en betydelig arbeidsbelastning for styre i foregående og deler av inneværende år. Det har vært hyppig oppfølging generelle saker og henvendelser, større saker mot borettslaget, driftsforeningen og andre service leverandører. Mye jobb har gått med på etablere stabil drift og skape oversikt over det økonomiske bildet for borettslaget. Etableringen av avregning har medført ekstra arbeid i et etableringsår.

Styret anser derfor beløpet til å gjenspeile den arbeidsmengden som er lagt ned. Sum per enhet er også i tråd med statistikk.

### **5. Andre saker**

#### **5.1 Oppdatering av ordensregler**

Styret foreslår å oppdatere ordensreglene.

Forslag til endring:

Følgende avsnitt legges til punkt 4 - Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

"Dør fra leilighet til felles gang skal være lukket når døren ikke benyttes aktivt. Dette er for å ivareta sikkerheten dersom en brann skulle oppstå."

**Forslag til vedtak:** Vedtar oppdatering av husordensregler

## **6. Valg**

Sittende styre består av:

Styreleder, Kristian Eide-Engdahl  
Styremedlem, Mari Vejlgaard Sundet  
Styremedlem, Jan Rylund  
Varamedlem, Goran Orucevic  
Varamedlem, Elif Güler

### **6.1 Valg av leder**

Det skal velges en styreleder for 2 år.

Kristian Eide-Engdahl er på valg

Disse stiller til valg:

Kristian Eide-Engdahl

**Forslag til vedtak:** Kristian Eide-Engdahl velges for 2 år

### **6.2 Valg av medlemmer til styret**

Det skal velges inn et styremedlem for 2 år.

Mari Vejlgaard Sundet er på valg.

Disse stiller til valg:

Mari Vejlgaard Sundet for 2 år

Jaime Silva - for 2 år

Elif Güler - tidligere erfaring - for 2 år

Goran Orucevic - tidligere vara - for 2 år

Rahul Sharma - for 2 år

Arsen Elizarov - for 2 år

**Forslag til vedtak:** Den med flest stemmer under generalforsamlingen velges inn som styremedlem.

### **6.3 Valg av varamedlemmer til styret**

Det skal velges inn to varamedlemmer til styret for 1 år. Den som fikk flest stemmer under valg av styremedlem tas bort fra valg av varamedlem.

Elif Güler og Goran Orucevic er på valg.

Disse stiller til valg:

Elif Güler stiller til gjenvalg for 1 år

Mari Vejlgaard Sundet for 1 år

Jaime Silva - for 1 år

Elif Güler - tidligere erfaring - for 1 år

Goran Orucevic - tidligere vara - for 1 år

Rahul Sharma - for 1 år

Arsen Elizarov - for 1 år

**Forslag til vedtak:** De to med flest stemmer velges inn som vara.

### **6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025**

Siden borettslaget er et tilknyttet borettslag til Usbl, så må det velges mandat til Usbls generalforsamling.

**Forslag til vedtak:** Styret som delegerer mandatet

## Disponible midler

|                                                        | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b> | <b>307 185</b>   | <b>0</b>         |
| B. Endring i disponible midler                         |                  |                  |
| Resultat hittil                                        | 481 603          | -57 815          |
| Kjøp / salg anleggsmidler                              | 0                | -404 670 000     |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld                         | -6 880 000       | 202 335 000      |
| Endringer i andre langsiktige poster                   | 6 880 000        | 202 700 000      |
| <b>B. Årets endring disponible midler</b>              | <b>481 603</b>   | <b>307 185</b>   |
| <b>C. Disponible midler</b>                            | <b>788 787</b>   | <b>307 185</b>   |
| <b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>             |                  |                  |
| Omløpsmidler                                           | 3 822 738        | 3 402 751        |
| Kortsiktig gjeld                                       | -3 033 950       | -3 095 567       |
| <b>C. Disponible midler</b>                            | <b>788 787</b>   | <b>307 185</b>   |

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.  
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

# Resultatregnskap 2024 Langenga Asker Borettslag

|                                            | Note | Regnskap<br>2024  | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024  | Budsjett<br>2025  |
|--------------------------------------------|------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| <b>INNEKT</b>                              |      |                   |                  |                   |                   |
| <b>Leieinntekt</b>                         |      |                   |                  |                   |                   |
| Innkrevd felleskostnad                     | 1    | 13 100 855        | 2 539 951        | 12 300 218        | 12 966 147        |
| <b>Sum leieinntekt</b>                     |      | <b>13 100 855</b> | <b>2 539 951</b> | <b>12 300 218</b> | <b>12 966 147</b> |
| <b>Sum inntekt</b>                         |      | <b>13 100 855</b> | <b>2 539 951</b> | <b>12 300 218</b> | <b>12 966 147</b> |
| <b>KOSTNAD</b>                             |      |                   |                  |                   |                   |
| <b>Lønnskostnad</b>                        |      |                   |                  |                   |                   |
| Lønnskostnad                               | 2    | 9 048             | 0                | 10 293            | 15 510            |
| Styrehonorar                               | 2    | 64 167            | 0                | 73 000            | 115 000           |
| <b>Driftskostnad</b>                       |      |                   |                  |                   |                   |
| Energikostnad                              |      | 74 970            | 32 228           | 95 000            | 180 000           |
| Kostnad eiendom/lokale                     | 4    | 522 105           | 69 995           | 272 000           | 475 000           |
| Kommunale avgifter/renovasjon              |      | 222 320           | 35 609           | 256 000           | 240 000           |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser. | 5    | 6 834             | 2 500            | 0                 | 0                 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell       | 6    | 11 664            | 0                | 0                 | 0                 |
| Reparasjon og vedlikehold                  | 7    | 318 097           | 8 137            | 862 500           | 585 000           |
| Revisjonshonorar                           |      | 7 519             | 7 181            | 6 000             | 7 000             |
| Forretningsførerhonorar                    |      | 100 567           | 15 416           | 92 500            | 100 000           |
| Andre honorar                              | 8    | 42 304            | 35 478           | 50 600            | 48 000            |
| TV/bredbånd                                |      | 261 924           | 29 023           | 261 924           | 268 735           |
| Kontingent og gaver                        |      | 0                 | 0                | 0                 | 60 000            |
| Forsikring                                 |      | 196 856           | 39 470           | 192 500           | 213 484           |
| Andre kostnader                            | 9    | 4 793             | 1 951            | 11 000            | 6 000             |
| <b>Sum kostnad</b>                         |      | <b>1 843 166</b>  | <b>276 988</b>   | <b>2 183 317</b>  | <b>2 313 729</b>  |
| <b>Driftsresultat før IN</b>               |      | <b>11 257 690</b> | <b>2 262 963</b> | <b>10 116 901</b> | <b>10 652 418</b> |
| <b>Driftsresultat etter IN</b>             |      | <b>11 257 690</b> | <b>2 262 963</b> | <b>10 116 901</b> | <b>10 652 418</b> |
| <b>FINANSPOSTER</b>                        |      |                   |                  |                   |                   |
| Renteinntekt                               |      | 60 905            | 8 841            | 0                 | 0                 |
| Rentekostnad                               |      | 10 836 992        | 2 329 620        | 10 116 901        | 10 652 418        |
| <b>Netto finansposter</b>                  |      | <b>10 776 087</b> | <b>2 320 778</b> | <b>10 116 901</b> | <b>10 652 418</b> |
| <b>Årsresultat</b>                         |      | <b>481 603</b>    | <b>-57 815</b>   | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| Overført til/fra annen egenkapital         |      | 481 603           | -57 815          | 0                 | 0                 |
| <b>SUM OVERFØRINGER</b>                    |      | <b>481 603</b>    | <b>-57 815</b>   | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

Balanse 2024 Langenga Asker Borettslag

|                                  | Note | 2024               | 2023               |
|----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>             |      |                    |                    |
| <b>Varige driftsmidler</b>       |      |                    |                    |
| Tomter                           | 3    | 15 578 800         | 15 578 800         |
| Bygninger                        | 3    | 389 091 200        | 389 091 200        |
| <b>Sum anleggsmidler</b>         |      | <b>404 670 000</b> | <b>404 670 000</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>              |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                |      |                    |                    |
| Restanse felleskostnader         |      | 133 511            | 946 899            |
| Kundefordringer                  |      | 121 783            | 0                  |
| Kostnader til avregning          |      | 1 770 837          | 579 316            |
| Andre kortsiktige fordringer     |      | 128 643            | 504 617            |
| Forskuddsbetalte kostnader       |      | 163 331            | 157 960            |
| <b>Bankinnskudd og kontanter</b> |      |                    |                    |
| Innestående bank                 |      | 1 504 632          | 1 213 959          |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |      | <b>3 822 738</b>   | <b>3 402 751</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>408 492 738</b> | <b>408 072 751</b> |

Balanse 2024 Langenga Asker Borettslag

|                                 | Note      | 2024               | 2023               |
|---------------------------------|-----------|--------------------|--------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |           |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>              |           |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>     |           |                    |                    |
| Andelskapital                   |           | 365 000            | 365 000            |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> |           | <b>365 000</b>     | <b>365 000</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>     |           |                    |                    |
| Annen egenkapital               |           | 423 787            | -57 815            |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> |           | <b>423 787</b>     | <b>-57 815</b>     |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>10</b> | <b>788 787</b>     | <b>307 185</b>     |
| <b>Gjeld</b>                    |           |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>         |           |                    |                    |
| Pantegjeld                      | 11        | 195 455 000        | 202 335 000        |
| Borettsinnskudd                 |           | 202 335 000        | 202 335 000        |
| IN nedbetalt fellesgjeld        | 11        | 6 880 000          | 0                  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>     |           | <b>404 670 000</b> | <b>404 670 000</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |           |                    |                    |
| Forskuddsbetalt felleskostnad   |           | 9 581              | 15 131             |
| Leverandørgjeld                 |           | 651 360            | 551 015            |
| Påløpne renter                  |           | 58 209             | 2 314 620          |
| A konto til avregning           |           | 2 009 533          | 214 801            |
| Annen kortsiktig gjeld          |           | 305 268            | 0                  |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |           | <b>3 033 950</b>   | <b>3 095 567</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                |           | <b>407 703 950</b> | <b>407 765 567</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |           | <b>408 492 738</b> | <b>408 072 751</b> |
| Pantstillelser                  | 12        | 404 670 000        | 404 670 000        |

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

Kristian Eide-Engdahl  
Styreleder

Mari Veiłgaard Sundet  
Styremedlem

Jan Rylund  
Styremedlem



## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

### Fordringer

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

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

### Driftsinntekter

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

### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

### Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner fjernvarme, varmtvann og kaldtvann og eier betaler kun for eget forbruk.

I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».

Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».

Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

## Note 1 - Innkrevde felleskostnader

|                                     | 2024              | 2023             |
|-------------------------------------|-------------------|------------------|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift   | 1 921 704         | 268 169          |
| 3620 Leietillegg Kabel-TV/internett | 261 924           | 31 652           |
| 3650 Innkrevde felleskostn. renter  | 10 917 227        | 2 240 130        |
| <b>Sum</b>                          | <b>13 100 855</b> | <b>2 539 951</b> |

## Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

|                                             | 2024          | 2023     |
|---------------------------------------------|---------------|----------|
| 5400 Arbeidsgiveravgift                     | 9 048         | 0        |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet | 64 167        | 0        |
| <b>Sum</b>                                  | <b>73 215</b> | <b>0</b> |

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

## Note 3 - Varige driftsmidler

|                                      | Bygning     | Tomt       |
|--------------------------------------|-------------|------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 :          | 389 091 200 | 15 578 800 |
| Årets tilgang :                      | 0           | 0          |
| Årets avgang :                       | 0           | 0          |
| Anskaffelseskost pr.31.12:           | 389 091 200 | 15 578 800 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:  | 0           | 0          |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0           | 0          |
| Bokført verdi pr.31.12:              | 389 091 200 | 15 578 800 |
| Anskaffelsesår :                     | 2023        | 2023       |
| Antatt levetid i år :                |             |            |

Borettslaget består av 73 boligenheter.

Selskapet er forsikret i IF Skadeforsikring, polisenummer SP5287605.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 2350,10 kvm. G.nr 55, b.nr 814 i Asker kommune.

## Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

|                                                 | 2024           | 2023          |
|-------------------------------------------------|----------------|---------------|
| 6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste | 123 769        | 16 875        |
| 6341 Brannalarm                                 | 130 736        | 31 404        |
| 6361 Fast renhold                               | 183 132        | 21 716        |
| 6390 Andre driftskostnader                      | 7 375          | 0             |
| 6391 Snømaking/strøing/feiing                   | 77 093         | 0             |
| <b>Sum</b>                                      | <b>522 105</b> | <b>69 995</b> |

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

|                       | 2024         | 2023         |
|-----------------------|--------------|--------------|
| 6420 Lisens Bevar HMS | 6 834        | 2 500        |
| <b>Sum</b>            | <b>6 834</b> | <b>2 500</b> |

## Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

|                           | 2024          | 2023     |
|---------------------------|---------------|----------|
| 6500 Verktøy og redskaper | 11 664        | 0        |
| <b>Sum</b>                | <b>11 664</b> | <b>0</b> |

## Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

|                                                    | 2024           | 2023         |
|----------------------------------------------------|----------------|--------------|
| 6602 Vedlikehold VVS                               | 48 125         | 0            |
| 6611 Vedlikehold heiser                            | 136 682        | 4 062        |
| 6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde | 8 545          | 0            |
| 6617 Vedlikehold brannvernustyr                    | 18 438         | 0            |
| 6621 Vedlikehold tekniske anlegg                   | 66 266         | 4 075        |
| 6648 Vedlikehold dører og porter                   | 4 173          | 0            |
| 6663 Vedlikehold ventilasjon                       | 35 869         | 0            |
| <b>Sum</b>                                         | <b>318 097</b> | <b>8 137</b> |

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

## Note 8 - Andre honorar

|                                         | 2024          | 2023          |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|
| 6711 Adm. gebyr målere                  | 35 315        | 0             |
| 6714 Tilleggstjenester forretningsfører | 6 990         | 35 478        |
| <b>Sum</b>                              | <b>42 304</b> | <b>35 478</b> |

## Note 9 - Andre kostnader

|                              | 2024         | 2023         |
|------------------------------|--------------|--------------|
| 7770 Betalingskostnader      | 1 068        | 781          |
| 7772 Omkostninger inkasso    | 398          | 0            |
| 7773 Omkostninger innkreving | 2 941        | 0            |
| 7790 Andre kostnader         | 387          | 1 170        |
| 7795 Husleietap              | -1           | 0            |
| <b>Sum</b>                   | <b>4 793</b> | <b>1 951</b> |

## Note 10 - Egenkapital

|                                 | Egenkapital<br>per 01.01 | Endringer      | Egenkapital<br>per 31.12 |
|---------------------------------|--------------------------|----------------|--------------------------|
| <b>Egenkapital</b>              |                          |                |                          |
| Innskutt egenkapital            |                          |                |                          |
| Andelskapital                   | 365 000                  | 0              | 365 000                  |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> | <b>365 000</b>           | <b>0</b>       | <b>365 000</b>           |
|                                 |                          |                |                          |
| Opptjent egenkapital            |                          |                |                          |
| Årets resultat                  | -57 815                  | 481 602        | 423 787                  |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> | <b>-57 815</b>           | <b>481 602</b> | <b>423 787</b>           |
|                                 |                          |                |                          |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>307 185</b>           | <b>481 602</b> | <b>788 787</b>           |

## Note 11 - Langsiktig gjeld

|                                    |                     |
|------------------------------------|---------------------|
| Kreditor:                          | <b>DNB Bank ASA</b> |
| Lånenummer:                        | <b>16367556998</b>  |
| Lånetype:                          | Annuitet            |
| Opptaksår:                         | 2023                |
| Rentesats:                         | 5.45 %              |
| Beregnet innfridd:                 | 30.09.2073          |
| Opprinnelig lånebeløp:             | 202 335 000         |
| Lånesaldo 01.01:                   | 202 335 000         |
| Avdrag i perioden:                 | 6 880 000           |
| <b>Lånesaldo 31.12:</b>            | <b>195 455 000</b>  |
| Saldo 5 år frem i tid:             | 195 455 000         |
| Andelssaldo 01.01:                 | 0                   |
| Innbetalt IN i perioden:           | 6 880 000           |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden: | 0                   |
| <b>Andelssaldo 31.12:</b>          | <b>6 880 000</b>    |
| <b>Sum pantegjeld for lån:</b>     | <b>202 335 000</b>  |

## Langsiktig gjeld

|                                                                   | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367556998 | 1            | 9 495 000         | 9 495 000       |
|                                                                   | 1            | 4 795 000         | 4 795 000       |
|                                                                   | 1            | 4 095 000         | 4 095 000       |
|                                                                   | 2            | 3 845 000         | 7 690 000       |
|                                                                   | 3            | 3 795 000         | 11 385 000      |
|                                                                   | 2            | 3 695 000         | 7 390 000       |
|                                                                   | 1            | 3 595 000         | 3 595 000       |
|                                                                   | 1            | 3 545 000         | 3 545 000       |
|                                                                   | 1            | 3 500 000         | 3 500 000       |
|                                                                   | 5            | 3 495 000         | 17 475 000      |
|                                                                   | 2            | 3 345 000         | 6 690 000       |
|                                                                   | 1            | 3 295 000         | 3 295 000       |
|                                                                   | 2            | 3 245 000         | 6 490 000       |
|                                                                   | 1            | 3 145 000         | 3 145 000       |
|                                                                   | 2            | 3 095 000         | 6 190 000       |
|                                                                   | 3            | 3 045 000         | 9 135 000       |
|                                                                   | 2            | 2 995 000         | 5 990 000       |
|                                                                   | 2            | 2 945 000         | 5 890 000       |
|                                                                   | 1            | 2 895 000         | 2 895 000       |
|                                                                   | 2            | 2 845 000         | 5 690 000       |
|                                                                   | 2            | 2 795 000         | 5 590 000       |
|                                                                   | 1            | 2 745 000         | 2 745 000       |
|                                                                   | 1            | 2 695 000         | 2 695 000       |
|                                                                   | 1            | 2 645 000         | 2 645 000       |
|                                                                   | 1            | 2 595 000         | 2 595 000       |
|                                                                   | 1            | 2 545 000         | 2 545 000       |
|                                                                   | 2            | 2 495 000         | 4 990 000       |
|                                                                   | 1            | 2 445 000         | 2 445 000       |
|                                                                   | 1            | 2 395 000         | 2 395 000       |

## Langsiktig gjeld

|                                                                      |                     |                          |                     |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------|---------------------|
|                                                                      | 3                   | 1 895 000                | 5 685 000           |
|                                                                      | 2                   | 1 845 000                | 3 690 000           |
|                                                                      | 1                   | 1 795 000                | 1 795 000           |
|                                                                      | 2                   | 1 745 000                | 3 490 000           |
|                                                                      | 1                   | 1 695 000                | 1 695 000           |
|                                                                      | 3                   | 1 645 000                | 4 935 000           |
|                                                                      | 3                   | 1 595 000                | 4 785 000           |
|                                                                      | 2                   | 1 545 000                | 3 090 000           |
|                                                                      | 2                   | 1 495 000                | 2 990 000           |
|                                                                      | 1                   | 1 445 000                | 1 445 000           |
|                                                                      | 1                   | 1 395 000                | 1 395 000           |
|                                                                      | 1                   | 1 345 000                | 1 345 000           |
|                                                                      | 1                   | 1 095 000                | 1 095 000           |
|                                                                      | 1                   | 1 000 000                | 1 000 000           |
| <b>Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag</b> |                     |                          |                     |
| Lån 16367556998 har første avdrag 30.12.2043 med kr 653 812          | <b>Ant. andeler</b> | <b>Andel gjeld 31.12</b> | <b>Forv. økning</b> |
|                                                                      | 1                   | 9 495 000                | 10 587              |
|                                                                      | 1                   | 4 795 000                | 5 347               |
|                                                                      | 1                   | 4 095 000                | 4 566               |
|                                                                      | 2                   | 3 845 000                | 4 287               |
|                                                                      | 3                   | 3 795 000                | 4 232               |
|                                                                      | 2                   | 3 695 000                | 4 120               |
|                                                                      | 1                   | 3 595 000                | 4 009               |
|                                                                      | 1                   | 3 545 000                | 3 953               |
|                                                                      | 1                   | 3 500 000                | 3 903               |
|                                                                      | 5                   | 3 495 000                | 3 897               |
|                                                                      | 2                   | 3 345 000                | 3 730               |
|                                                                      | 1                   | 3 295 000                | 3 674               |
|                                                                      | 2                   | 3 245 000                | 3 618               |
|                                                                      | 1                   | 3 145 000                | 3 507               |
|                                                                      | 2                   | 3 095 000                | 3 451               |
|                                                                      | 3                   | 3 045 000                | 3 395               |
|                                                                      | 2                   | 2 995 000                | 3 340               |
|                                                                      | 2                   | 2 945 000                | 3 284               |
|                                                                      | 1                   | 2 895 000                | 3 228               |
|                                                                      | 2                   | 2 845 000                | 3 172               |
|                                                                      | 2                   | 2 795 000                | 3 116               |
|                                                                      | 1                   | 2 745 000                | 3 061               |
|                                                                      | 1                   | 2 695 000                | 3 005               |
|                                                                      | 1                   | 2 645 000                | 2 949               |
|                                                                      | 1                   | 2 595 000                | 2 893               |
|                                                                      | 1                   | 2 545 000                | 2 838               |
|                                                                      | 2                   | 2 495 000                | 2 782               |
|                                                                      | 1                   | 2 445 000                | 2 726               |
|                                                                      | 1                   | 2 395 000                | 2 670               |
|                                                                      | 3                   | 1 895 000                | 2 113               |
|                                                                      | 2                   | 1 845 000                | 2 057               |
|                                                                      | 1                   | 1 795 000                | 2 001               |
|                                                                      | 2                   | 1 745 000                | 1 946               |
|                                                                      | 1                   | 1 695 000                | 1 890               |

## Langsiktig gjeld

|   |           |       |
|---|-----------|-------|
| 3 | 1 645 000 | 1 834 |
| 3 | 1 595 000 | 1 778 |
| 2 | 1 545 000 | 1 723 |
| 2 | 1 495 000 | 1 667 |
| 1 | 1 445 000 | 1 611 |
| 1 | 1 395 000 | 1 555 |
| 1 | 1 345 000 | 1 500 |
| 1 | 1 095 000 | 1 221 |
| 1 | 1 000 000 | 1 115 |

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

## Note 12 - Pantstillelser

|                                           | Bokført verdi pr. 31.12.2024 |
|-------------------------------------------|------------------------------|
| Bokført langsiktig gjeld                  | 202 335 000                  |
| Innskuddskapital                          | 202 335 000                  |
| <b>Boligselskapets pantesikrede gjeld</b> | <b>404 670 000</b>           |
| <b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>  | <b>404 670 000</b>           |

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom med kr. 202 335 000,-.



## Resultat og balanse med noter for Langenga Asker Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Langenga Asker Borettslag**

|             |                               |            |
|-------------|-------------------------------|------------|
| Styreleder  | Kristian Eide-Engdahl (sign.) | 28.03.2025 |
| Styremedlem | Jan Rylund (sign.)            | 27.03.2025 |
| Styremedlem | Mari Vejlgaard Sundet (sign.) | 27.03.2025 |

Til generalforsamlingen i Langenga Asker Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Langenga Asker Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) 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.

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

#### Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

## 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.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen  
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

**Nyberg, Daniel Walstad**

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-887536

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-04-01 12:10:24 UTC



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

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

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

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

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

# Årsmelding 2024 - Langenga Asker Borettslag

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Kristian Eide-Engdahl  
Styremedlem, Mari Vejlgard Sundet  
Styremedlem, Jan Rylund  
Varamedlem, Goran Orucevic  
Varamedlem, Elif Güler

Styret i Langenga Asker Borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

## Virksomhetens art

Langenga Asker Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Langenga Asker Borettslag ligger i Asker kommune, og har organisasjonsnummer 931530364

Langenga Asker Borettslag består av 73 boliger og ingen næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

## Forsikring

Langenga Asker Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP5287605. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

## HMS/Internkontroll

Langenga Asker Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

- Kontinuerlig sjekk av branntavler,
- Sjekk av sprinkelanlegg,
- Brannsikkerhet i bodområdene; sørger for at de holdes ryddige og at det ikke oppbevares gass under trykk
- Etablert brannverninstruks
- Etablert brukerguide til borettslaget som skal forenkle informasjonsflyt ved eierskifte og som hjelp til alle andelseiere.
- Inngått avtale om årlig testkontroll av røykventilasjon
- Gjennomført brannøvelse i regi av Nortek
- Generell gjennomgang av borettslaget med tanke på trygg og sikkert bomiljø
- Årlig service på all kritisk infrastruktur og teknisk anlegg
- Ukentlig kontroll av dører og heiser

## Styrets arbeid

Styret i Langenga Asker Borettslag (LAB) jobber kontinuerlig med å sikre et trygt og godt bomiljø.

Styret har avholdt totalt 7 styremøter, men samtidig hatt løpende dialog på saker som ikke har krevd større gjennomgang. Dette har sikret effektiv behandling av saker.

Borettslaget er fortsatt i en oppstartsfase og det fører med seg en god del ekstra arbeid i forbindelse med å bli kjent med underleverandører, utbygger og byggherre. De fleste serviceavtaler var på plass ved overtakelse, men erfaring har vist at dette ikke var helt komplett. Det har også vært gjort mye jobb på å etablere en god oversikt over de ulike leverandørene.

Borettslaget har hatt sitt første hele driftsår. Det har vært få store tekniske problemer. Dette tyder på entreprenører har gjort en god jobb og har vært opptatt av kvalitet. Styret har hatt stort fokus på å håndtere saker fortløpende. Dette har vist seg å være en god og effektiv strategi som sikrer minimalt med nedetid. Styret har i dag et svært gode relasjoner til alle aktører som er viktig for god og effektiv drift. Den største hendelsen verdt å trekke fram var nedetiden vi opplevde på bergvarmesystemet. Dessverre tok det litt lengre tid å lokalisere feilen og at denne oppsto midt på vinteren, men vi fikk løst det på en god måte.

Styret har også hatt en strategi om å være tilgjengelig for alle andelseiere, samt holde alle oppdatert på jevnlig basis. Styret håper dette har vært tilfredsstillende. Det har også vært i styrets strategi å besvare henvendelser omgående for å sikre at alle andelseiere føler seg sett og hørt.

Sikkerhet har også vært et viktig fokusområde. I samarbeid med byggherre har det blitt etablert kameraovervåkning i garasjeanlegget. Dette er et viktig sikkerhetstiltak for å redusere risiko for potensielle innbrudd i garasje og bod.

Etablering av brannverninstruks og brukerguide er også risikoreduserende tiltak for å sikre felles forståelse av hvilke plikter man har og hvordan man forholder seg i en brannsituasjon. Brukerguiden skal sikre god informasjonsflyt eierskifte og som en referanse til eksisterende andelseiere.

Søppelhåndtering har vært en svært aktuell sak. Overtakelsen av Sameiet og igangsettelsen av de to andre avfallsstasjonene resulterte dessverre i kapasitetsutfordringer på den øverste stasjonen. Styret har fulgt opp denne saken ukentlig mot Driftsforeningen og vi håper på en snarlig og permanent løsning.

Styret har også brukt svært mye tid på å følge opp det økonomiske. I samarbeid med USBL har man sikret at de økonomiske forholdene er gode og oversiktlige. Det har også vært brukt betydelig tid på å etablere korrekte viderefaktureringsrutiner mot Utleiehuset da både bergvarme, vann og avløp og strøm går via Borettslaget.

I forbindelse med budsjettgjennomgangen valgte styret å gå på anbud for vasketjenestene. Styret så et sparingspotensialet ved å skifte leverandør, men vil følge opp for å sikre at utførelsen er god og i henhold til forventning.

Styret var også aktivt med å tilrettelegge for bedre betingelser for gjesteparkeringen. Det ble tildelt mange flere plasser og vi fikk etablert en løsning som sikrer at løsningen ikke utnyttes.

Framover vil styret fortsette å jobbe aktivt med å sikre et godt og trygt bomiljø, jobbe for alle andelseieres interesser og gjøre Langenga til et godt sted å bo.

Sakene det vil jobbes ekstra med er:

- Redusert fartsgrense langs fylkesveien
- Sikre langsiktig løsning på søppelproblematikken
- Sørge for kontroll over biltrafikk i sentralaksen
- Fortsette god drift av borettslaget sammen med Sameiet, Utleiehuset og Driftsforeningen.
- Identifisere flere tiltak hvor styret kan bidra til felles løsninger som er i andelseiernes interesse.
- Følge spesielt opp etableringen av grøntarealer til sommeren. Vedlikeholdsavtalen med utbygger varer i 3 år og det er derfor viktig å sikre et godt etablert grøntmiljø før denne avtalen utløper.

Styret vil med dette takke for et flott første driftsår. Dersom du har spørsmål, forbedringsforslag eller andre kommentarer, er du alltid velkommen til å ta kontakt via Bonabo. Vi setter stor pris på alle som bidrar til fellesskapet, enten det er gjennom praktiske innspill, spørsmål eller forslag. Sammen gjør vi Langenga til et trygt, trivelig og godt sted å bo.

Årsmeldingen er godkjent av styret 01.04.2025

# Ordensregler for Langenga Asker Borettslag

Sist endret 13.03.2025 (2. versjon)

## 1. Formål og omfang

Ordensregler er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem. Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

## 2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 23:00-07:00. Dette gjelder også utendørs aktivitet. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging osv, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 07:00-20:00
- på lørdag klokken 10:00-18:00.
- på søndag og andre helligdager skal det ikke forekomme støy som er til sjenering

Styret skal informeres i god tid før større arrangement planlegger på fellesterrasse.

## 3. Parkering på plass for nødetater

Parkering på borettslagets utendørs områder er ikke tillatt og vil kunne medføre borttauing på eiers regning. Det kan ved spesielle omstendigheter søkes om dispensasjon til styret. Dette kan for eksempel gjelde i en flyttesituasjon. Det vil i et slikt tilfelle kunne gis dispensasjon for en kort periode.



## 4. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at hoved-stoppekran stenges ved betydelig fravær.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondenssskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker, skjeggkre, sølvkre eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon dersom dette ansees som nødvendig.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra veranda eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at verandaen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler (gjelder ikke utemøbler) eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget. Se vedtekter for ytterligere informasjon. Styre anmoder hver enkelt beboer til å utvise stor forsiktighet i forhold til sprinkelanlegget. Dersom disse utløses grunnet selvforskyldte årsaker kan man bli holdt ansvarlig.

Dør fra leilighet til felles gang skal være lukket når døren ikke benyttes aktivt. Dette er for å ivareta sikkerheten dersom en brann skulle oppstå.

## 5. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene. Søppelkassene er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir/plast/matavfall sorteres og kastes i egne beholdere. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Papp skal brettes før det kastes for å sikre utnyttelse av beholderne. Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Barnevogner kan imidlertid plasseres under trapp i trappeoppganger. Ganger skal holdes fri for private gjenstander (inkludert sko og skostativ). Det gjøres enkle unntak som; dørmatter, en plante og enkel sesong basert pynt kan tillates. Dette for å blant annet gjøre vasking enklere. Flytting av gjenstander er ikke inkludert i vaskingen.

Det er ikke tillatt å henge ting på veggene i fellesområdene. Dørskilt og eventuelt personlig nøkkelboks kan monteres, men dette skal skje uten at det lages hull i veggene. Brudd på disse reglene kan medføre økonomisk ansvar for eventuelle behov for utbedringer.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal til enhver tid være låst og ukritisk deling av tilgang til borettslaget gjennom Defigo er ikke tillatt.

Sykler skal oppbevares i sykkelbod eller ved stykkelstativene i borettslagets fellesområder. Der er ikke tillatt med lading av el-sykler/el-sparkesykler i fellesområder da dette kan skape brannfarlige situasjoner. Det oppfordres til å avslutte lading dersom dette blir observert.

Nåværende avtale for måking/strøing gjelder ikke for kvelder og helg. Styret har besluttet at det utplasseres utstyr ved hver inngang til å måke gangveier, samt områdene rundt avfallsdunkene på kveldstid og helg. Oppfordrer alle til å bidra. Dersom det er behov for strøing kan styret kontaktes.

## Kjøring og parkering

Privat parkering skal kun skje på egen plass med mindre det foreligger en avtale med eier av den respektive plass. Dette gjelder ikke de til enhver tid merkede gjesteparkeringsplassene. Gjesteparkering skal kun benyttes av besøkende i korte perioder. Styret jobber for en løsning hvor det benyttes app til å booke plass, samt at man kan selv annonsere egen plass for kort og langtidsutleie. Funksjoner vil avhenge av den løsning som blir valgt. Se punkt 3 for regler rundt parkering på borettslagets utendørsområder.

## Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. Hunder skal

holdes i bånd. Det skal søkes om dyrehold til styret. Enkel søknads mal kan fås ved å kontakte styret.

## Andre bestemmelser

Grilling er tillatt på egen veranda/terrasse. Det er kun tillatt med elektrisk eller gassfyrt grilling. Engangsgriller er ikke tillatt på borettslagets eiendom. Felles takterrasser skal kunne disponeres av alle til enhver tid. Det oppfordres til felles dugnad for å vedlikeholde disse. Ved større arrangement skal styret informeres på forhånd. Takterrassen skal til enhver tid ryddes etter bruk og det er ikke tillatt å oppbevare private eiendeler her. Skråningen bak Langenga 40 er vernet området og det skal under ingen omstendigheter ryddes skog, kastes avfall (heller ikke organisk) på disse områdene.

## Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner og erstatningskrav.

## REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

### Eier

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

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

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

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

### Mottaker av fullmakt (fullmektig)

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

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

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 23.04.2025.

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

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

\_\_\_\_\_  
Eiers underskrift

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



# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Langenga Asker Borettslag tirsdag 05.05.2026 kl. 17:00 - Velodromen.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Linda Brattebråten Hagen

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Linda Brattebråten Hagen

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

**Vedtak:**

Valgt ble: Knut Lien

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

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 13

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 13

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**

Godkjent

## **2. Godkjenning av årsregnskap 2025**

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

### **Vedtak:**

Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.  
Vedtak: Godkjent

## **3. Årsmelding 2025**

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

### **Vedtak:**

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

## **4. Godtgjørelse til styret**

Styret foreslår et honorar på 2650,- per enhet. Dette er basert på statistikk og en vurdering av den arbeidsmengden som ligger bak.

Det foreslås videre et honorar på 500,- per varemedlem

I tillegg foreslås et ekstraordinært honorar til styreleder på 30,000 kroner som en kompensasjon for betydelig medgått tid i forbindelse med avregningen i 2025. Tilsvarende beløp ble kompensert Borettslaget fra USBL i denne forbindelse.

### **Vedtak:**

Styrehonorar på kr 193 450,- ble godkjent

Det foreslås videre et honorar på 500,- per varemedlem

I tillegg foreslås et ekstraordinært honorar til styreleder på 30,000 kroner som en kompensasjon for betydelig medgått tid i forbindelse med avregningen i 2025. Tilsvarende beløp ble kompensert Borettslaget fra USBL i denne forbindelse.

## **5. Valg**

### **5.1 Valg av medlemmer til styret**

Det skal velges to styremedlemmer hhv 1-år og 2-år

Mari Sundet og Jan Rylund er på valg

Jan Rylund stiller til valg for 2 år

Goran Orucevic stiller til valg for 2 år

Mari Bendikte Brødsjømoen stiller til valg for 1 år

Arsen Elizarov stiller til valg for 1 år

Flere kan melde seg under selve møtet.

#### **Vedtak:**

Valgt ble: Jan Rylund for 2 år.

Valgt ble: Mari Benedikte Brødsjømoen for 2 år.

### **5.2 Valg av varamedlemmer til styret**

Det skal velges inn to varamedlemmer til styret for 1 år.

Ingen kandidater har forhåndsmeldt seg

Dersom nok kandidater til medlem innstilles vedkommende som ikke blir valgt som varamedlem.

#### **Vedtak:**

Valgt ble: Goran Orucevic for 1 år.

Valgt ble: Arsen Elizarov for 1 år.

### **5.3 Valg av valgkomite**

Styret oppfordrer eiere å stille til valg for valgkomite

#### **Vedtak:**

Valgt ble: Styret



## Protokoll for Langenga Asker Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder  
Protokollvitne

Linda Brattebråten Hagen (sign.)  
Knut Olaf Lien (sign.)

18.05.2026  
15.05.2026

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Langenga Asker Borettslag onsdag 23.04.2025 kl. 09:00 - Min Side, Bonabo (Usbl).

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Linda Brattebråten Hagen

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Linda Brattebråten Hagen

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

**Vedtak:**

Valgt ble: Kristian Eide-Engdahl

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

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 17

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 17

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**

Godkjent

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

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

### **Vedtak:**

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.  
Vedtak: Godkjent

## **3. Årsmelding 2024**

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

### **Vedtak:**

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

## **4. Godtgjørelse til styret**

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

### **Vedtak:**

Styrehonorar på kr. 183 500,- ble godkjent

## **5. Andre saker**

### **5.1 Oppdatering av ordensregler**

Styret foreslår å oppdatere ordensreglene.

Forslag til endring:

Følgende avsnitt legges til punkt 4 - Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

"Dør fra leilighet til felles gang skal være lukket når døren ikke benyttes aktivt. Dette er for å ivareta sikkerheten dersom en brann skulle oppstå."

### **Vedtak:**

Forslaget ble vedtatt

## **6. Valg**

### **6.1 Valg av leder**

Det skal velges en styreleder for 2 år.

Kristian Eide-Engdahl er på valg

Disse stiller til valg:

Kristian Eide-Engdahl

#### **Vedtak:**

Valgt ble: Kristian Eide-Engdahl for 2 år.

### **6.2 Valg av medlemmer til styret**

Det skal velges inn et styremedlem for 2 år.

Mari Vejlgaard Sundet er på valg.

Disse stiller til valg:

Mari Vejlgaard Sundet for 2 år

Jaime Silva - for 2 år

Elif Güler - tidligere erfaring - for 2 år

Goran Orucevic - tidligere vara - for 2 år

Rahul Sharma - for 2 år

Arsen Elizarov - for 2 år

#### **Vedtak:**

Valgt ble: Mari Vejlgaard Sundet for 2 år.

### **6.3 Valg av varamedlemmer til styret**

Det skal velges inn to varamedlemmer til styret for 1 år. Den som fikk flest stemmer under valg av styremedlem tas bort fra valg av varamedlem.

Elif Güler og Goran Orucevic er på valg.

Disse stiller til valg:

Mari Vejlgaard Sundet for 1 år

Jaime Silva - for 1 år

Elif Güler - tidligere erfaring - for 1 år

Goran Orucevic - tidligere vara - for 1 år

Rahul Sharma - for 1 år

Arsen Elizarov - for 1 år

#### **Vedtak:**

Valgt ble: Elif Güler for 1 år.

Det var like stemmer mellom 2 varamedlemmer, slik at dette ble avgjort ved loddtrekning.

Valgt ble: Goran Orucevic for 1 år

### **6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025**

Siden borettslaget er et tilknyttet borettslag til Usbl, så må det velges mandat til Usbls generalforsamling.

#### **Vedtak:**

Valgt ble: styret

*På grunn av en teknisk feil i Bonabo Min Side ifm gjennomføring av den digitale generalforsamlingen, fikk minst én andelseier i Langenga Asker Borettslag / borettslaget ikke logget inn og avgitt stemme innen den ordinære stemmeperioden. Andelseieren fikk i etterkant tilbud om å avgi stemme manuelt, men valgte å ikke benytte seg av dette tilbudet.*

## Protokoll for Langenga Asker Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

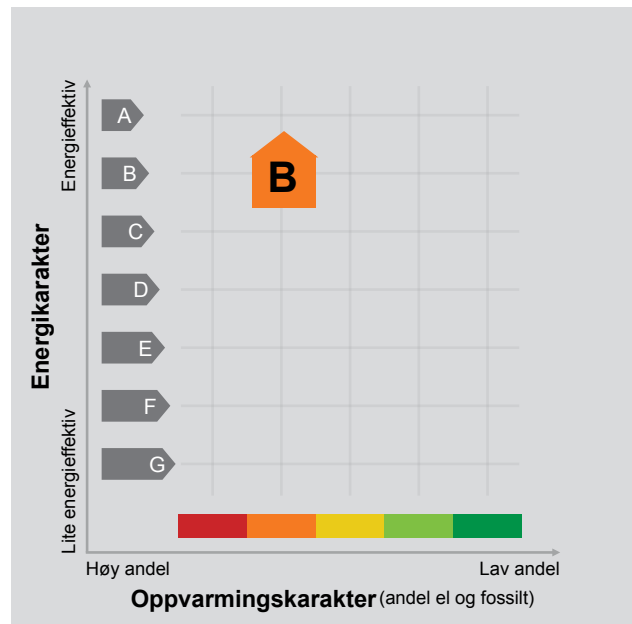
Møteleder for digitalt møte  
Protokollvitne

Linda Brattebråten Hagen (sign.)  
Kristian Eide-Engdahl (sign.)

08.05.2025  
07.05.2025

# ENERGIATTEST

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse           | Langenga 20             |
| Postnummer        | 1386                    |
| Sted              | ASKER                   |
| Kommunenavn       | Asker                   |
| Gårdsnummer       | 55                      |
| Bruksnummer       | 814                     |
| Seksjonsnummer    | —                       |
| Andelsnummer      | —                       |
| Festenummer       | —                       |
| Bygningsnummer    | 300901609               |
| Bruksenhetsnummer | H0201                   |
| Merkenummer       | Energiattest-2024-44867 |
| Dato              | 30.10.2024              |



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

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)

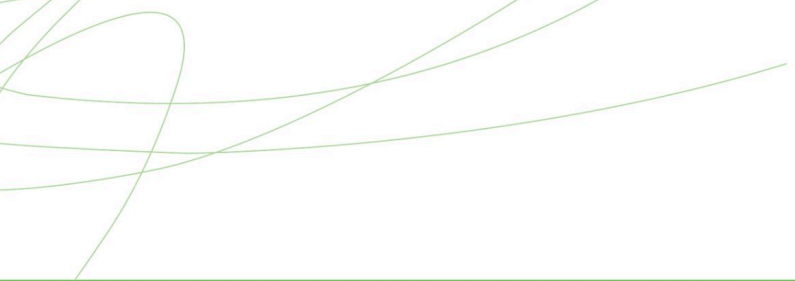
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Redusér innetemperaturen**

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

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Boligblokker |
| <b>Bygningstype:</b>            | Leilighet    |
| <b>Byggeår</b>                  | 2023         |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Betong       |
| <b>BRA:</b>                     | 38           |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 5            |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei          |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei          |

### Teknisk installasjon

|                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| <b>Oppvarming:</b> | Elektrisk<br>Varmepumpe |
| <b>Ventilasjon</b> | Balansert ventilasjon   |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

## Brukertiltak

### Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 7: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 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.

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

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

### **Tiltak 11: Tiltak utendørs**

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

### **Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen**

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

### **Tiltak 13: Luft kort og effektivt**

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

### **Tiltak 14: Slå el.apparater helt av**

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

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus**

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak 17: 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.

# Nabolagsprofil

Langenga 20 - Nabolaget Krillås/Vetrekollen - vurdert av 37 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                       |        |
|-----------------------|--------|
| Langenga              | 1 min  |
| Linje 260, 285        | 0.1 km |
| Blakstad terminal     | 4 min  |
| Totalt 7 ulike linjer | 2.5 km |
| Asker stasjon         | 6 min  |
| Totalt 8 ulike linjer | 2 km   |
| Asker stasjon         | 6 min  |
| Buss, flytog, tog     | 2 km   |
| Vollen                | 8 min  |
| Linje B20, B22        | 5.2 km |

## Skoler

|                                         |        |
|-----------------------------------------|--------|
| Bondi skole (1-7 kl.)                   | 16 min |
| 390 elever, 21 klasser                  | 1.4 km |
| Vettre skole (1-7 kl.)                  | 18 min |
| 324 elever, 18 klasser                  | 1.6 km |
| Akademiet ungdomsskole Asker (8-10 kl.) | 2 min  |
| 74 elever, 5 klasser                    | 0.2 km |
| NTG-U Asker (8-10 kl.)                  | 3 min  |
| 188 elever, 12 klasser                  | 0.2 km |
| Risenga ungdomsskole (8-10 kl.)         | 10 min |
| 456 elever, 30 klasser                  | 0.9 km |
| Bleiker videregående skole              | 11 min |
| 460 elever, 32 klasser                  | 0.9 km |
| Asker videregående skole                | 19 min |
| 486 elever                              | 1.6 km |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



## Kvalitet på skolene

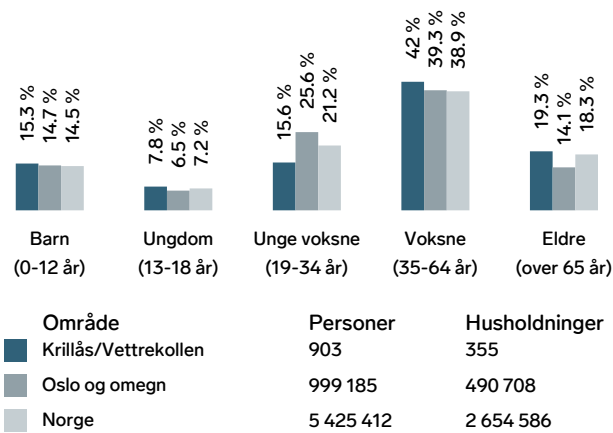
Veldig bra 84/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| Velodromen idrettsbarnehage (1-5 år) | 3 min  |
| 114 barn                             | 0.2 km |
| Nedre Bleiker Barnehus (1-5 år)      | 9 min  |
| 76 barn                              | 0.6 km |
| Morellveien barnehage (1-5 år)       | 13 min |
| 68 barn                              | 1.1 km |

## Dagligvare

|                   |        |
|-------------------|--------|
| Rema 1000 Risenga | 10 min |
| Kiwi Vettre       | 14 min |
| PostNord          | 1.3 km |

## Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



**Støynivået**  
Lite støynivå 86/100



**Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 86/100



**Gateparkering**  
Lett 84/100

## Sport

- 

Askerhallen idrettshall  
Aktivitetshall, turnhall

9 min   
0.7 km
- 

Nedre Bleiker Friluftsområde  
Sandvolleyball

3 min   
0.7 km
- 

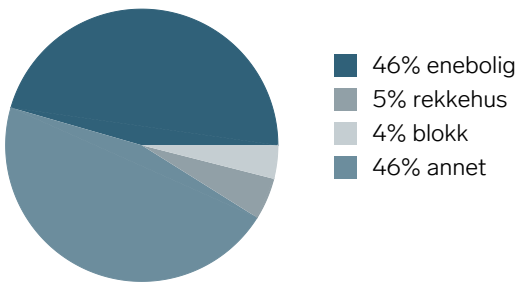
Feel24 Asker Langenga

3 min 
- 

Actic Asker

20 min 

## Boligmasse



«Nærheten til sjøen kombinert med kort vei til alle urbane fasiliteter»

Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

- 

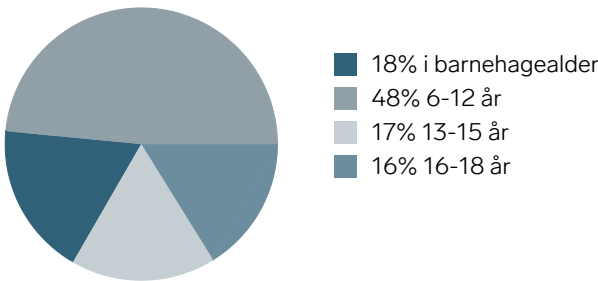
Trekanten Asker

7 min 
- 

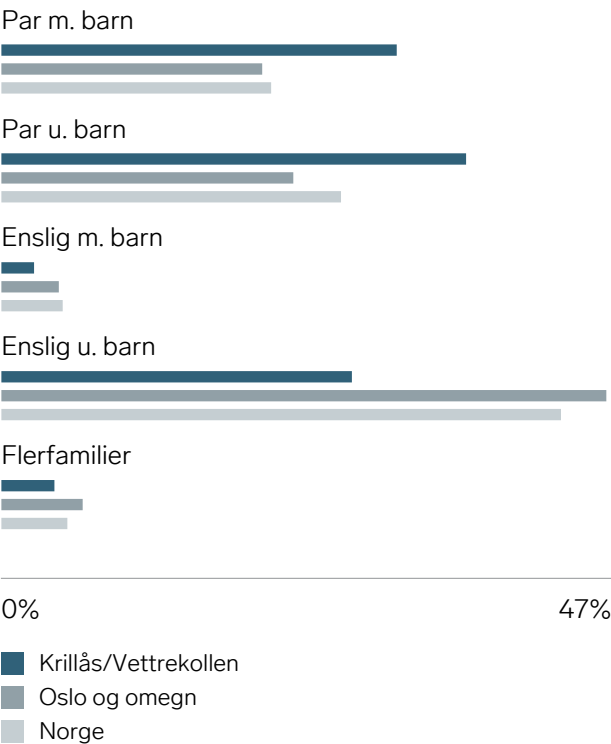
Vettre apotek

15 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



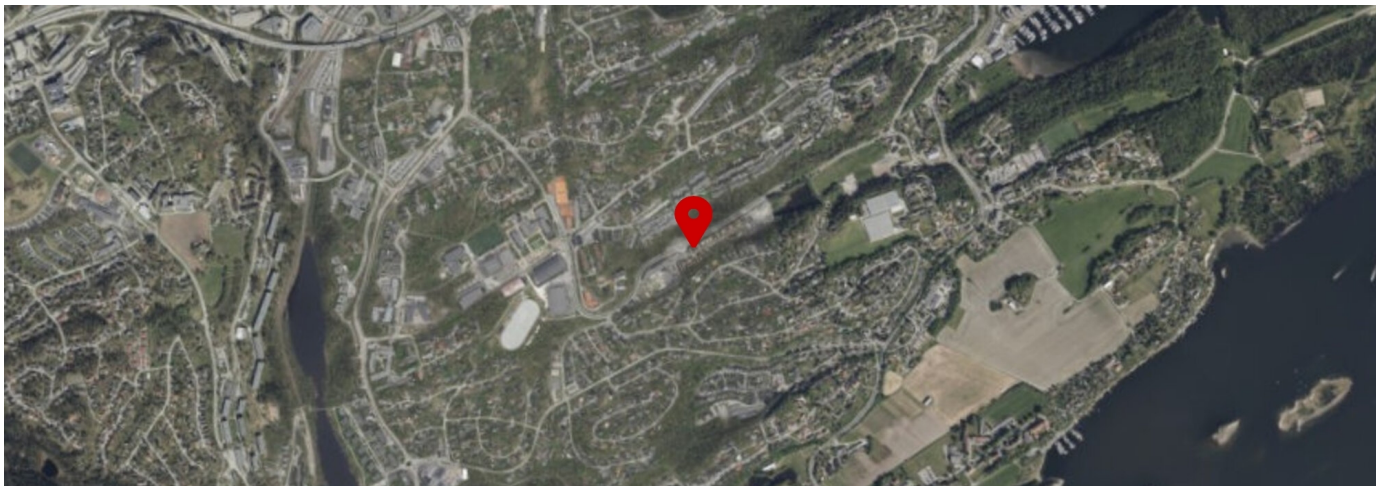
## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 43% | 33%   |
| Ikke gift     | 46% | 54%   |
| Separert      | 6%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 4%  | 4%    |







# **ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET**

**Sist endret 23.04.2025**

## **1. Formål og omfang**

Ordensregler er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

## **2. Aktiviteter og støynivå**

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2300-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging osv, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800.

## **3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer**

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
  - at hovedstoppekran stenges ved betydelig fravær.
  - at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
  - å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
  - straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakkerlakker eller lignende i boligen.
- Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra veranda eller gjennom vinduer ikke forekommer.



- at verandaen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf.

borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

#### **4. Fellesarealer**

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkassene er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir/plast/matavfall sorteres og kastes i egne beholdere. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres ytterst i kjellergangene.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene. Fellesdører skal alltid være låst.

Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Dør fra leilighet til felles gang skal være lukket når døren ikke benyttes aktivt. Dette er for å ivareta sikkerheten dersom en brann skulle oppstå.

#### **5. Kjøring og parkering**

Beboerne har tilgang til parkering på xx

#### **6. Dyrehold**

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. Hunder skal holdes i bånd.

#### **7. Andre bestemmelser**

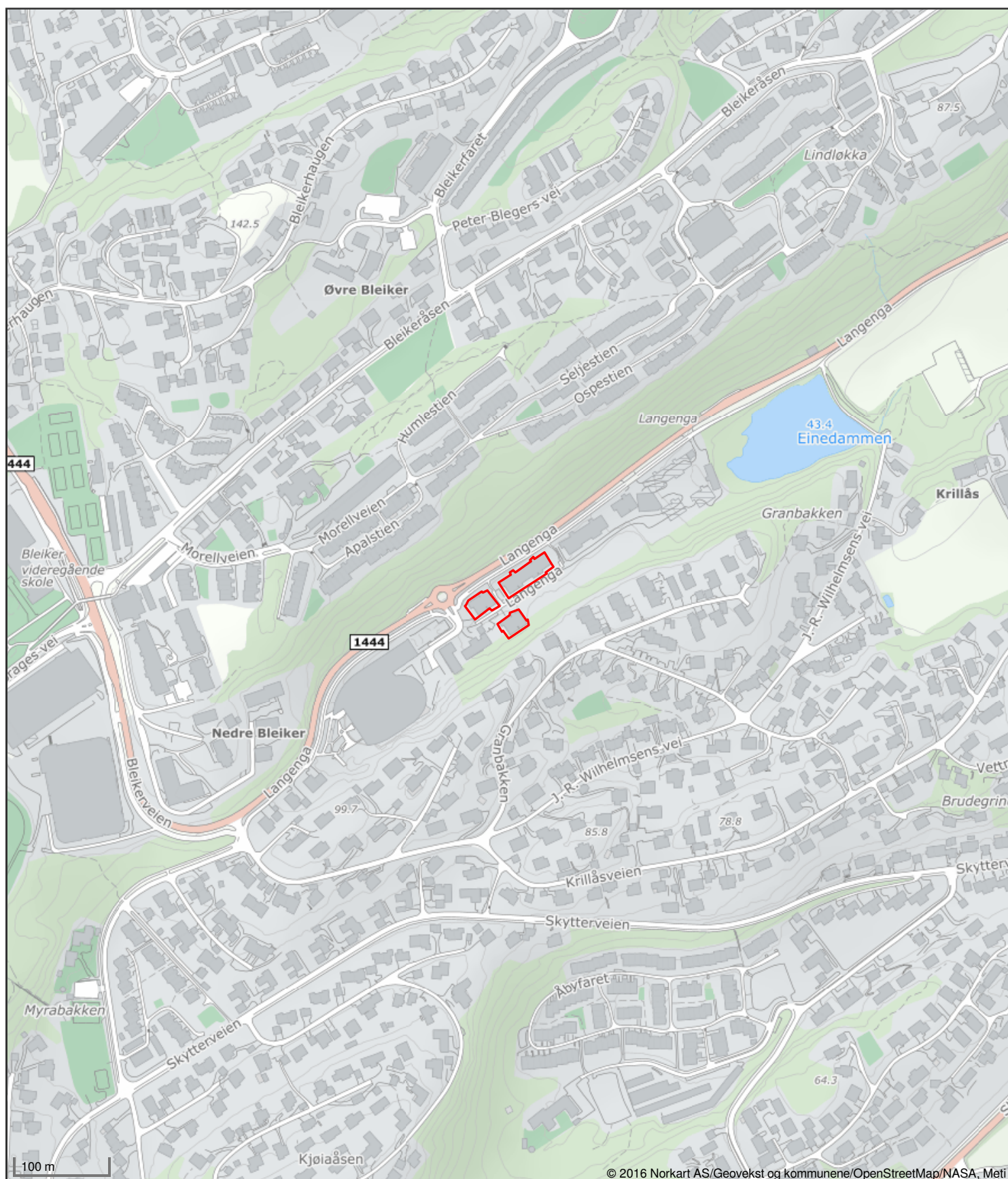
Her må det noteres inn om det er noe spesielle regler i brl. Grilling, takterrasser o.l

#### **8. Brudd på ordensreglene**

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.



## Oversiktskart for eiendom 3203 - 55/814//





Asker kommune

## Ledningskart

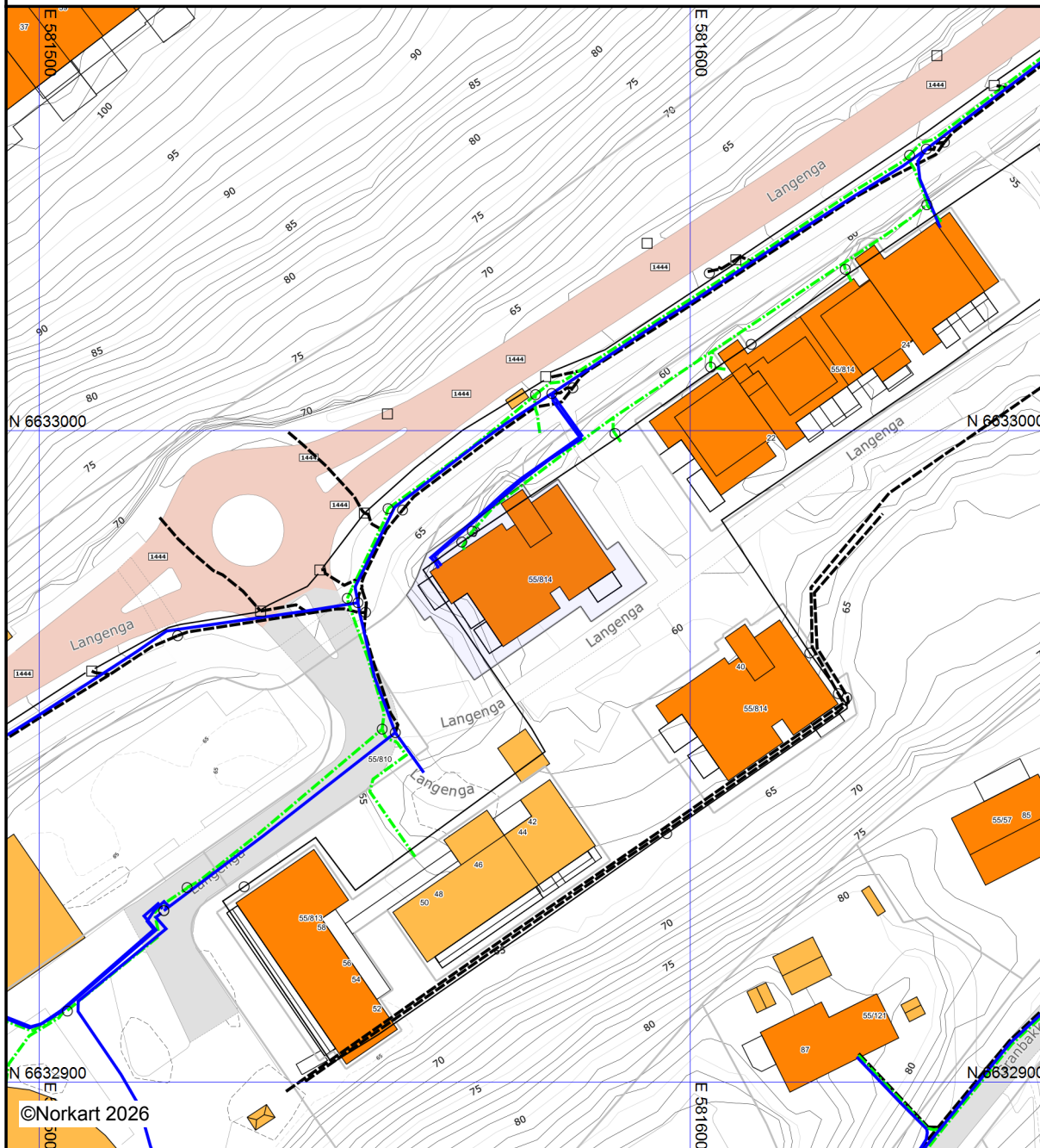
Eiendom: 55/814  
Adresse: Langenga 20  
Dato: 15.06.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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

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



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

## Grunnkart

Eiendom: 55/814  
Adresse: Langenga 20  
Dato: 15.06.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2026

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.



Nsw Arkitektur AS  
Rådhusgata 27  
0158 OSLO

**Deres ref.**

**Vår ref.**

2021/1097-169

**Arkivnr.**

55/814/0/0

**Dato**

21.12.2023

Delegasjonssak 2546/23

## **55/814 Langenga 20 Ferdigattest - Byggetrinn 1A - Hus 1 A, 1 B, 2 og 3**

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 09.11.2023.

---

### **Søknad om ferdigattest godkjennes, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.**

---

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger, mottatt 09.11.2023 og 20.11.2023.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

### **Klagefristen er tre uker**

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

### **Gebyr**

Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Per Ulfnes  
Saksbehandler

Knut-Martin Mathisen  
Saksbehandler tilsyn

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

## Vedlegg

- 1 GebyrT\_2635\_Sak21-1097
- 2 E11\_Hus 1\_Som bygget\_Fasader Vest og Øst - Hus 1A
- 3 E12\_Hus 1\_Som bygget\_Fasader Vest og Øst - Hus 1B
- 4 E10\_Hus 1\_Som bygget\_Fasader Nord og Sør - Hus 1
- 5 E21\_Hus 2\_Som bygget\_Fasader Hus 2
- 6 E33\_Hus 3\_Som bygget\_Fasader Hus 3
- 7 E16\_Hus 2\_Som bygget\_Plan 3. etasje
- 8 E15\_Hus 2\_Som bygget\_Plan 2. etasje
- 9 E17\_Hus 2\_Som bygget\_Plan 4. etasje
- 10 E18\_Hus 2\_Som bygget\_Plan Tak
- 11 E14\_Hus 2\_Som bygget\_Plan 1. etasje
- 12 E19\_Hus 2\_Som bygget\_Plan U1. etasje
- 13 E4\_Hus 1\_Som bygget\_Plan 3. etasje
- 14 E7\_Hus 1\_Som bygget\_Plan Tak
- 15 E6\_Hus 1\_Som bygget\_Plan 5. etasje
- 16 E8\_Hus 1\_Som bygget\_Plan U1 etasje
- 17 E29\_Hus 3\_Som bygget\_Plan Tak
- 18 E27\_Hus 3\_Som bygget\_Plan 5. etasje
- 19 E30\_Hus 3\_Som bygget\_Plan U1 etasje
- 20 E3\_Hus 1\_Som bygget\_Plan 2. etasje
- 21 E9\_Hus 1\_Som bygget\_Snitt Hus 1
- 22 E32\_Hus 3\_Som bygget\_Snitt AA Hus 3
- 23 E20\_Hus 2\_Som bygget\_Snitt AA Hus 2
- 24 E26\_Hus 3\_Som bygget\_Plan 4. etasje
- 25 E28\_Hus 3\_Som bygget\_Plan 6. etasje
- 26 E25\_Hus 3\_Som bygget\_Plan 3. etasje
- 27 E24\_Hus 3\_Som bygget\_Plan 2. etasje
- 28 E23\_Hus 3\_Som bygget\_Plan 1. etasje
- 29 E2\_Hus 1\_Som bygget\_Plan 1. etasje
- 30 E5\_Hus 1\_Som bygget\_Plan 4. etasje
- 31 E31\_Hus 3\_Som bygget\_Plan U2. etasje

Til

Nsw Arkitektur AS

Kopi til

Langenga Bolig AS

## 0220 2017003

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 24. september 2019 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-12.

Asker kommune,  
For rådmannen

Marte H. Lie

### **BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR LANGENGA 30, ASKER KOMMUNE**

Gnr. 55 bnr. 323, 549, del av 744 m.fl.

Plankart datert 02.07.2019

Reguleringsbestemmelser datert 02.07.2019, sist revidert 24.09.2019.

#### **Innholdsfortegnelse**

|                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------|----|
| § 1 Planens hensikt.....                                            | 1  |
| § 2 Reguleringsformål og hensynssoner .....                         | 1  |
| § 3 Vilkår for gjennomføring .....                                  | 2  |
| § 4 Andre fellesbestemmelser .....                                  | 4  |
| § 5 Generelle bestemmelser for bebyggelse og anlegg .....           | 5  |
| § 6 Spesielle bestemmelser til det enkelte arealformål .....        | 8  |
| § 7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur .....                | 9  |
| § 8 Grønnstruktur .....                                             | 10 |
| § 9 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone ..... | 11 |
| § 10 Bestemmelser til bestemmelsesområder .....                     | 11 |
| § 11 Midlertidig anleggs- og riggområde .....                       | 11 |

#### **§ 1 Planens hensikt**

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en helhetlig utbygging av Langenga 30, der man på den sørvestre del av eiendommen (nærmest Risenga) åpner for et nasjonalt kompetansesenter for utvikling av sykkelsporten med velodrom og areal til andre idrettsrelaterte aktiviteter.

I tilknytning til idrettsbygget med velodromen åpnes det for et funksjonelt næringsbygg tilrettelagt for barnehage, skole og servicefunksjoner som kan styrke de idrettsrelaterte funksjonene i idrettsbygget.

På den resterende del av eiendommen (nordøstover) tilrettelegges det for en større, helhetlig boligbebyggelse med variert leilighetssammensetning, variert fasadeuttrykk og gode uteoppholdsarealer.

Naturområdet rundt Einedammen sikres som friområde for bolig- og nærområdet.

Idrettsanlegget og boligene sikres kort og trygg gang- og sykkelforbindelse til eksisterende idrettspark og skoleanlegg på Risenga.

#### **§ 2 Reguleringsformål og hensynssoner**

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (1111)
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (1113)

Felt B

- Idrettsanlegg (1400) Felt A1
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1813) Felt A2
- Forretning, kontor, offentlig og privat tjenesteyting
- (undervisning, barnehage, service, bevertning)

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

- Veg (2010) Felt V1
- Kjøreveg (felles avkjørsel) (2011) Felt V2, V3
- Fortau (2012) Felt F1, F2, F3
- Gang- sykkelveg (2015) Felt GS
- Gangveg (2016) Felt G
- Sykkelveg (2017) Felt S
- Annen veggrunn – grøntareal (2018)

#### Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

- Naturområde (3020)

#### Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBE § 12-5 nr. 6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6001)

#### Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Sikringssone friskt, H140
- Fareområde Ras og skredfare, H310
- Hensyn grønnstruktur (naturmiljø / vassdragssone), H540
- Båndlegging etter andre lover (Naturmangfoldloven), H740

### § 3 Vilkår for gjennomføring

Det regulerte området vil bygges ut i flere byggetrinn, hvorav felt A1/A2 vil bygges ut først sammen med nærliggende boliger i felt B. Resten av boligene i felt B vil omsøkes sannsynligvis i flere byggetrinn, fra sydvest mot nordøst.

#### 3.1 Rekkefølgekrav

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 11)

- Før rammetillatelse gis skal tekniske planer for vei, vann og avløp, renovasjon samt annen teknisk infrastruktur, være godkjent av kommunen.
- Før første igangsettingstillatelse gis skal eksisterende kabler i luftstrekk være nedgravd i bakken, eller sikret nedgravd som del av utbyggingen. Omlegging til jordkabel skal være gjennomført, eller sikret gjennomført, før første byggetrinn innenfor felt B lovlig tas i bruk.
- Overordnet utomhusplan skal godkjennes før første rammetillatelse kan gis. Det skal leveres detaljerte utomhusplaner for hvert byggetrinn i felt A1/A2 og B før rammetillatelse kan gis.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for de ulike byggetrinnene i felt A1/ A2 og B skal utomhusområdene for det omsøkte området være ferdigstilt eller sikret ferdigstilt i løpet av første vekstsesong, i henhold til godkjent detaljerte utomhusplan.
- Veianlegg, inklusive rundkjøring og bussholdeplass med leskur skal være opparbeidet, eller sikret opparbeidet, innen første byggetrinn tas lovlig i bruk.
- Sedimenteringsdam for rensing av overflatevann fra vei o\_V1 skal være etablert, eller sikret etablert, før det gis midlertidig brukstillatelse for første byggetrinn innenfor planen.
- Før første midlertidige brukstillatelse gis skal støyskjerm og gang- og sykkelvei (o\_GS) langsmed eksisterende bebyggelse være opparbeidet.
- Før ny bebyggelse tas i bruk skal sykkelvei med fortau lang Langenga (o\_S og o\_F1) være opparbeidet frem til f\_V3.



### 3.2 Dokumentasjonskrav

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 12)

Ved etappevis utbygging gjelder dokumentasjonskravene nedenfor for de arealer og tiltak som søknaden omfatter, dersom annet ikke er angitt i bestemmelsene

Før første rammesøknad kan godkjennes skal det inngå en overordnet utomhusplan som viser et helhetlig grep for den ubebygde delen av tomten (detaljeringsgrad 1:500). Før hver rammesøknad/ byggetrinn i felt A1/ A2 og B kan godkjennes skal det foreligge en detaljert utomhusplan (detaljeringsgrad 1:200) som skal vise opparbeidet tomt for ferdig prosjekt og bl.a. redegjøre for:

- Eksisterende og framtidig terreng, med overganger mot tilliggende veiarealer, landskap og bebyggelse.
- Ulike terrengoverflater som gress, asfalt, steinbelegg osv.
- Arealer for lek og opphold
- Ny og eksisterende vegetasjon, markdekke
- Støttemurer, ramper og trapper
- Belysning
- Sykkelparkering (med og uten overbygg) og biloppstillingsplasser på terreng, manøvreringsareal, avkjørsler mot offentlig vei
- Overvannshåndtering
- Fjellsikringstiltak
- Evt. støyskjermingstiltak
- Løsning for renovasjon
- Hvordan hensynet til mennesker med nedsatt funksjonsevne er ivaretatt.
- Hvordan eksisterende vegetasjon skal ivaretas i anleggsperioden.

Før rammetillatelse for byggetiltak gis, skal det foreligge et miljøoppfølgingsprogram som redegjør for hvordan aktuelle miljømål skal ivaretas gjennom detaljprosjektering og byggeprosess. Det skal bl.a. redegjøres for trafikkavvikling, massehåndtering og massetransport, tiltak for bekjempelse av fremmede arter, driftstider samt trafiksikkerhet for gående og syklende i anleggsfase.

Som del av rammesøknaden skal det vedlegges et geoteknisk fagnotat som redegjør for fundamenteringsmetode for byggene, på grunnlag av supplerende grunnundersøkelser på stedet. Videre skal det redegjøres for utførelse og sikring av fjellarbeider for å eliminere skredfare i byggefasen. Dersom supplerende grunnundersøkelser viser sprøbruddmateriale/ kvikkleire, skal områdestabiliteten vurderes på ny.

Støyrapport skal foreligge sammen med rammesøknad, med dokumentasjon på støyreduserende tiltak.

Til første rammesøknad skal det foreligge en estetisk plan for hele planområdet som skal godkjennes av planmyndigheten. Av planen skal det fremgå hvordan bebyggelse og uteområdet skal utformes helhetlig, men med en variasjon i farge- og materialbruk i henhold til prinsippene i miljøskissene i illustrasjonsheftet datert 2.7.2019 som følger planen. Det skal være tydelig innslag av tre i fasaden.

I rammesøknad for feltene A1/A2 og B skal det også foreligge en estetisk redegjørelse som følger utomhusplanen for bl.a. støyskjermingselementer, eventuell sikring av lekeplass, dam og åpne vannveier samt murer høyere enn 2,5 meter. Redegjørelsen skal beskrive formuttrykk og materialbruk vurdert opp mot den helhetlige utviklingen av planområdet.

I rammesøknad for feltene A1/ A2 og B skal det redegjøres for valg av energiløsning sett opp imot energirapportens anbefalinger og Asker kommunes målsetninger.

Før igangsettingstillatelse gis skal miljøoppfølging dokumenteres. Se punkt 4.1

I rammesøknad skal det inngå dokumentasjon på sikringstiltak i hensynssonen og tilliggende skogsområder i midlertidig rigg- og anleggsområde.

#### **§ 4 Andre fellesbestemmelser**

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 1)

##### **4.1 Miljøoppfølging**

Før det gis igangsettelsestillatelse må det gjøres en detaljregistrering av hvilke deler av planområdet som er infisert med svartelistearter. Funn skal sammenfattes i rapport med tilhørende tiltaksplan som vedlegges søknaden til kommunen. For de infiserte områdene skal det angis regler for behandling av toppmassene, både de som skal flyttes innad i området og de som evt. skal flyttes ut av planområdet.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en plan for deponering av overskuddsmasser, basert på at massene skal deponeres innenfor planområdet. Planen skal sikre minimal inn-/ utkjøring av masser.

I byggefasen skal det sikres at det er miljøoppfølging tilstede som har kompetanse på naturmiljø. Hensikten er at tiltak som berører viktige naturtyper skal begrenses så mye som mulig.

##### **4.2 Støygrenser**

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 4)

Boliger som etableres i gul støysone skal være gjennomgående og ha en stille side. Med stille side menes fasade der støynivå tilfredsstiller grenseverdier gitt i T-1442/2016, tabell 3.

Støynivå på private uteoppholdsarealer og minste uteoppholdsareal (MUA) for boliger (felt B) samt eventuell barnehage og skole (felt A1/A2) skal ikke overstige  $L_{den}$  55 dB fra veitrafikk.

Støynivå fra veier innenfor planavgrensningen skal ikke overstige grenseverdier gitt i T-1442/2016, tabell 3 på fasader av eksisterende boliger.

##### **4.3 Sikre verneverdier / Hensynssone**

(plan- og bygningsloven §§ 12-7 punkt 6 og 11-8 punkt c)

Innenfor hensynssone grønnstruktur (naturmiljø / vassdragssone) H540 (pbl. § 11-8, bokstav c og 11-9, nr. 6) skal naturverdier, vannmiljø, landskap, kulturminner og friluftsinnteresser ivaretas.

I hensynssonene er bygge- og anleggstiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-2 og 20-3, samt fradeling av tomt til slike formål, er ikke tillatt. Unntatt fra forbudet er mindre anlegg for ferdsel og friluftsliv for allmennheten samt sedimenteringsdam for rensing av overflatevann fra vei som kan tillates av kommunen etter særskilt søknad.

Vannressurslovens § 11 om bevaring av kantvegetasjon, gjelder i disse områdene.

Ved søknadspliktige tiltak innenfor hensynssonen skal konsekvenser for naturopplevelse, friluftsliv, natur-, kultur- og landskapsverdi dokumenteres. Det skal tas hensyn til isdammen og naturverdier ved gjennomføring av tiltak. Oppmuring eller andre konstruksjonsmessige elementer skal beholdes så langt som mulig.

Områder innenfor båndleggingssone H740 er underlagt bestemmelsene i naturmangfoldloven om utvalgte naturtyper.

Eventuelle inngrep i kalklindeskogen skal meldes inn til miljøvedtaksregisteret, i tråd med Forskrift om miljøvedtaksregisteret § 3.

#### 4.4 Parkeringsbestemmelser

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 7)

Sykel- og bilparkering skal opparbeides i henhold til den enhver tids gjeldende parkeringsnorm for Asker, med unntak for antall biloppstillingsplasser per boenhet for boligbebyggelsen i felt B.

For felt B skal det benyttes en norm for bilparkering på maksimalt 1,2 biloppstillingsplass per boenhet, inklusiv gjesteparkering som skal inngå som del av boligenes fellesareal. Biloppstillingsplassene skal plasseres i felles parkeringsanlegg innunder felt B, under planert terreng.

Det skal etableres sikre parkeringsalternativer for sykler, også el- og transportsykler, som er lett tilgjengelig på gateplan.

Min. 50% av all sykkelparkering skal være under tak. Sykkeltakene skal utformes som del av den helhetlige arkitektoniske utformingen.

#### 4.5 Særlige drifts- og skjøtselstiltak

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 9)

Før rammetillatelse kan gis, skal plan- og bygningsmyndigheten godkjenne skjøtelsplan for skogsområder sørøstre del av felt B og A1/ A2. Planen skal sikre at kalkskoglokaliteter i området ivaretas og i størst mulig grad utvikles til et sammenhengende skogsbelte. Det vises til avbøtende tiltak foreslått i fagnotat «vurdering av virkninger på biologisk mangfold», datert 4.12.2017

#### 4.6 Sikrings-, støy- og faresoner

(plan- og bygningsloven § 11-8 punkt a)

Ved kryss og avkjørslar skal det mellom frisktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vei's planum. Innen faresonen tillates ikke bebyggelse eller opparbeidelse av arealer for idrett, lek, uteopphold, o.l.

Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

Tiltak innenfor hensynssone Ras- og skredfare H310 (pbl. § 11-8, bokstav a), og som vil falle inn under sikkerhetsklasse for skred S3 i henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-3, er ikke tillatt før det utføres sikringstiltak som anbefalt i skredfarevurdering fra Norconsult datert 28.11.2018. Viktig naturtype innenfor og sørøst for hensynssonen skal så langt det er mulig tas hensyn til ved valg og gjennomføring av sikringstiltak.

Innenfor H310 tillates det etablert skredvoll/skredgjerde i eiendomsgrensen mellom felt B og gnr/bnr. 55/630.

#### 4.7 Vegetasjon

For all ny beplantning skal stedegne vekster, og vekster som tiltrekker pollinerende insekter, prioriteres.

### § 5 Generelle bestemmelser for bebyggelse og anlegg

#### 5.1 Plassering

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 2)

- I områder avsatt til utbyggingsformål skal bebyggelse plasseres innenfor angitte byggegrenser i plankart. I tillegg tillates mindre bygningsdeler, som trapperom,

balkonger og takoverdekkinger, inntil 2,5 m ut fra byggegrensen unntatt mot vei o\_V1.

- Innenfor formålsgrensene tillates forstøtningsmurer, trapper, ramper, mindre boder (maks. 30 m<sup>2</sup> BRA) og frittliggende overbygg for sykkelparkering utenfor byggegrensene.
- Ingen deler av bebyggelsen over terreng skal ligge nærmere enn 15 m fra senter av fylkesvei, o\_V1. Mindre bygningsmessige tiltak kan tillates etter godkjenning fra kommunen.
- Felles parkeringsanlegg tillates plassert inn under nytt, planert terreng, og innenfor angitte byggegrenser (felt A1/A2) og bestemmelsesområde #3 (felt B) i plankartet. Anleggene skal ha hovedinnkjøring fra felles avkjørsel f\_V2. Det tillates kjørbare, underjordiske forbindelser under idrettsanleggets forplass, felt A2, som sammenbinder de to parkeringsanleggene.
- Det skal etableres adskilte avfallsarealer for hhv. A1/ A2 og B. Plassering skal fremgå av utomhusplan ved søknad om rammetillatelse. Avfallsbeholdere skal være nedgravd.
- Nye transformatorstasjoner skal integreres i bebyggelsen eller i terreng. Ved innpassing i terreng tillates kun én synlig fasade.
- Åpen rensedam for sedimentering av overflatevann fra vei skal plasseres innenfor bestemmelsesområde #1 i plankart.
- Innenfor byggeformålene i planen, samt felt avsatt til Annet veiareal - grøntareal, skal det tillates skråningsutslag, støttemurer og fanggrøfter tilknyttet tilgrensende samferdselsanlegg. Eventuelle endringer som vil kunne berøre etablerte forstøtningstiltak tillates ikke uten kommunens samtykke.

## 5.2 Utforming

- Utforming av bebyggelsen skal være i henhold til prinsipper i illustrasjonsheftet datert 2.7.2019.
- Over parkeringsanlegget, der det ikke er bebyggelse over, skal det etableres terrengoverdekning med en min. jorddybde på 30 cm unntatt ved gangveier og plasser for lek og opphold. Uteområdet skal utformes variert, med innslag av busker og lavere trær. Området skal opparbeides som del av grøntanlegget og være del av lokal overvannshåndtering
- Hvert felt skal utformes med materialer av god kvalitet. Det skal benyttes robuste materialer med gode aldringsegenskaper (som tegl, pusset mur, tre, sink etc.) som i løpet av bygningens livssyklus har lite negativ påvirkning på miljøet.
- Fasaderekken mot Langenga (felt A2 og B) skal fremstå helhetlig.
- Støttemurer skal utføres i naturstein med stedefegen farge (evt. som gabioner). Murer med høyde over 3,0 meter skal utformes skrånende inn mot terreng, med maks helning 5:1. Dette gjelder også for veianlegg.
- For arealene på terreng skal det velges et helhetlig grep hva angår belegg, beplantning, belysning, møblering og andre utformingsdetaljer. Det skal sikres godt opplyste inngangssituasjoner, gangveier og plasser for opphold.
- Ingen områder skal inngjerdes, annet enn ved arealer avsatt til lek. Beplantning e.l. for privatisering av forhager tillates innenfor felt B.

## 5.3 Utnyttelse

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 1)

Grad av utnytting pr. felt eller bygg skal ikke overstige maks bruksareal BRA som oppgitt på plankartet.

Arealer med himling mindre enn 0,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng, samt parkering, varelevering, lager og tekniske rom i underetasje, regnes ikke med i BRA. Arealer med himling mellom 1,5 og 0,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng medregnes med 50 %.

Bruksarealer for tenkte plan i idrettsanlegget, felt A1, skal ikke medregnes i BRA.

I beregningen av bruksareal BRA skal bilparkering på terreng medtas med 18 m<sup>2</sup> pr. plass.

Forretning tillates inntil 400 m<sup>2</sup> BRA salgsflate og skal plasseres innenfor felt A1 eller A2. Evt. lager, service og verksted kommer i tillegg. Forretningsformålet skal være idrettsrelatert.

Takterrassers areal kan medregnes 50 % ved beregning av krav til felles utearealer dersom det sikres tilgjengelighet for alle beboerne og terrassen opparbeides med god kvalitet. Opparbeidede takflater forbundet med naturlig terreng kan medregnes 100 %.

#### 5.4 Høyde

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 1)

Planert terreng skal ikke overstige kotehøyder som angitt på plankartet.

Bebyggelsen skal ikke overstige maks. og gjennomsnitts gesimshøyder som angitt på plankartet.

Høyder innenfor felt B skal beregnes på følgende måte:

- Maks gesimshøyde skal måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå per bygg (enkel beregning).
- Gjennomsnitts gesimshøyde skal beregnes ut fra byggets samlede fasadeareal som divideres på antall løpemeter fasade. Dette er utførlig forklart i planbeskrivelsen.

Tiltak som tillates over angitt gesims skal ikke medtas i beregningene.

Dersom ikke annet er oppgitt under feltbestemmelsene tillates åpent eller transparent rekkverk på tak (spiler, glass e.l.) over angitte makshøyder på plankart dersom de trekkes min. 1,2 m inn fra fasadeliv.

Dersom ikke annet er angitt under feltbestemmelsene tillates heissjakter og tekniske anlegg inntil 1,5 m over angitte makshøyder. Overbygde trappehus tillates inntil 3,5 m over angitte makshøyder, og skal trekkes inn min 1,5 meter fra underliggende fasadeliv. Elementer over angitt makshøyde skal utformes som del av bebyggelsens samlede arkitektoniske uttrykk og tilsammen ikke utgjør mer enn 10 % av det enkelte byggs takflate.

Frittliggende overdekninger, boder, pergolaer m.m. som inngår i utomhusanlegget skal ikke på noe punkt overstige 3,5 m fra ferdig planert terreng omkring elementet.

#### 5.5 Takform

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 1)

Bebyggelsen skal ha flate tak. Bebyggelsen skal utformes med grønne tak (artsrik og stedegen vegetasjon, sedum e.l.) eller opparbeides for privat eller felles opphold. Takene skal varieres innenfor disse rammene og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Tekniske anlegg på tak, som heisoppbygg, ventilasjonsanlegg og skjermingselementer, skal integreres i den arkitektoniske utforming. Takoppbygg skal minimeres.

Frittliggende overdekninger, boder, rømningsveier m.m. som inngår i uteområdene skal ha pulttak eller flate tak.

#### 5.6 Universell utforming

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 4)

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg m.m.

Universell utforming og tilgjengelighet av uteområder må balanseres i forhold til hensyn til naturmangfold, grønnsstruktur og stedets topografi.

Av utomhusplanen ved byggesøknad skal det fremgå hvordan universell utforming og tilgjengelighet er ivarettatt i henhold til TEK.

### 5.7 Vannbåren varme

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 8)

Ny bebyggelse skal tilrettelegges for vannbåren varme.

Valg av energikilde skal baseres på mål i miljø- og klimaplan for Asker kommune.

## § 6 Spesielle bestemmelser til det enkelte arealformål

### 6.1 Idrettsanlegg, felt A1

- Feltet tillates benyttet til idrettsanlegg med tilhørende sidefunksjoner (mindre bevertning, service, kontor o.l.).
- Felt A1 og A2 skal fremstå som et helhetlig anlegg og utbygges samtidig.
- Hovedinngang for gående og syklende skal etableres på sørvestsiden av bebyggelsen, via felt A2. Uteområdene ved inngangen skal plassmessig opparbeides, og inkludere min. 25% sykkelparkeringsplasser av det totalantallet som normen krever. Min. 50% av disse plassene skal være overdekket.
- Mot forplass i nordøst skal bebyggelsens nedre etasje mot bakkeplan utformes med transparent hovedmateriale i fasaden for å oppnå en åpenhet mot forplassen.
- Idrettsanlegget skal legges inn i terreng. Landskapet skal fylles opp på sørvest og sørøstsiden av bebyggelsen slik at omkringliggende terreng og takflaten flyter «sømløst» og naturlig over i hverandre og synlige fasader unngås. På sørøstsiden av bebyggelsen skal oppfylt område beplantes med hjemlige arter av edelløvtrær (eik, spisslønn, lind e.l.).
- Deler av hovedtaket over bebyggelsen tillates opparbeidet for lek og opphold. Inngjerdet uteareal for evt. barnehage skal gjøres tilgjengelig for allmenheten utenom barnehagens åpningstid. Dersom det ikke blir opparbeidet areal for skole eller barnehage på taket, skal det som et minimum opparbeides en gangbane med utvidet utsiktspunkt som skal gjøres tilgjengelig for allmennheten. Utsiktspunktet skal møbleres med sittebenker for opphold.
- På tak over felt A1 tillates også mindre boder, overdekninger og evt. rømningsvei inntil 3,5 m over angitt makshøyde, så sant samlet areal ikke utgjør mer enn maks 100 m<sup>2</sup> BRA.
- Inn mot bebyggelse, felt A2, tillates et lett tak som fremhever og klimabeskytter idrettsanleggets hovedinngang mot sør. Taket skal ikke være høyere enn 5,0 meter over angitt makshøyde. Overdekningen skal ikke medregnes i arealutnyttelsen, men maksimalt utgjør 250 m<sup>2</sup> BRA.

### 6.2 Kombinert bebyggelse og anlegg, felt A2

- Feltet tillates benyttet til følgende bruksformål: Kontor, offentlig eller privat tjenesteyting, herunder barnehage, undervisning og service, samt mindre forretningsvirksomhet. Innenfor feltet tillates også sidefunksjoner til idrettsanlegg, felt A1.
- Felt A1 og A2 skal fremstå som et felles anlegg og utbygges samtidig.
- Det skal tilrettelegges for hovedinnganger for idrettsanlegg, felt A1, i sørvest- og nordøstenden av bebyggelsen. Det skal innarbeides en gangforbindelse mellom disse. Forbindelsen tillates utformet åpen eller klimatisert.
- Rekkverk på tak skal utformes som forlengelse av underliggende fasadeliv og ligge innenfor angitte maks gesims i plankartet.
- Innenfor den ubebygde delen av feltet, på nordøstsiden av bebyggelsen, skal det etableres felles sykkelparkering og bilparkering for felt A1 og A2. Innenfor samme område skal det sikres kjørbare adkomst til felles parkeringsanlegg for boligene innunder felt B. Trafikkområdet og inngangssoner skal plassmessig opparbeides og inkludere min. 25% sykkelparkeringsplasser av det totalantallet som normen krever. Min. 50% av disse plassene skal være overdekket.

- Mot forplass i nordøst skal bebyggelsens nedre etasje mot bakkeplan utformes med transparent hovedmateriale i fasaden og sikres en utadvendthet.
- Innenfor feltet tillates inntil 45 biloppstillingsplasser på terreng.
- Maks. byggehøyder fremgår av plankartet. Høydeoverganger skal ikke utformes som rett linje på tvers av bygget, men brytes opp. Prinsipp for utforming skal fremgå av estetisk plan, se pkt. 3.2.

### 6.3 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, felt B

- Området kan bebygges med boligblokker og tilhørende felles parkeringsanlegg.
- Følgende leilighetsfordeling skal legges til grunn:
  - Minimum 15 % små leiligheter (30 – 60 m<sup>2</sup>).
  - Minimum 20% skal være minst 80 m<sup>2</sup>. 10 % av disse skal ligge på bakkeplan, med mulighet for privat forhage.
- Bebyggelsen over planert terreng skal utformes med varierende byggehøyder og fasadeliv.
- Bygg 1 skal deles i to hovedvolumer, 1A og 1B, med en avstand imellom på minimum 5 meter over innkjøringen til underjordisk parkeringsanlegg. Bygg 1B skal avtrappes i høyde mot nordøst. Volumene kan sammenbindes med svalganger fra sørvestfasaden av bygg 1B. Svalganger mellom de to volumenenes hovedfasadeliv skal ikke medregnes i byggenes arealutnyttelse og tillates plassert utenfor byggegrensene.
- Bygg 7 og 9 skal avtrappes i høyde mot Einedammen. I nordøstre ende av bebyggelsen tillates maksimum tre boligitasjer for bygg 7 og maksimum fire boligitasjer for Bygg 9.
- Innenfor feltet skal det avsettes minimum 50 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal per boenhet. Arealet skal være egnet for lek, opphold og aktivitet for beboerne. Min. 25 m<sup>2</sup> av uteoppholdsarealet pr boenhet skal opparbeides som nærmiljøanlegg/ lekeplass og møbleres i henhold til kommuneplanens kapittel 3. Arealet skal ha en hensiktsmessig arrondering og ligge på (planert) terrengnivå. Areal brattere enn 1:3 kan regnes som uteoppholdsareal dersom det består av naturlig terreng og skog som egner seg for lek og rekreasjon.
- Hver leilighet skal i tillegg ha et privat uteoppholdsareal.
- Innenfor feltet skal det etableres gangvei som forbinder felles avkjørsel o\_V2 og o\_V3. Gangveien skal være universelt utformet og kunne benyttes av service- og renovasjonskjøretøy.
- Det skal opparbeides gangforbindelse fra felt B til gnr/bnr 55/392. Gangstien skal utformes slik at det er mulig å trille en barnevogn forsvarlig.

## § 7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 7.1 Veg (felt o\_V1)

Arealene skal opparbeides som vist på plankartet.

### 7.2 Kjøreveg / felles avkjørsel (felt f\_V2)

Arealene skal opparbeides som vist på plankartet.

Veien skal være felles for feltene A1, A2 og B.

### 7.3 Kjøreveg / felles avkjørsel (felt f\_V3)

Arealene skal opparbeides som vist på plankartet.

V3 skal stenges med bom som hindrer gjennomkjøring for annet enn beredskaps- og servicekjøretøy.

### 7.4 Gangvei, sykkelvei, gang- og sykkelvei og fortau (felt 0\_F1-F3, o\_GS, o\_G og o\_S)

Arealene skal opparbeides som vist på plankartet.

Langsetter fortau, felt F1, kan det mot bebyggelsen innenfor felt A2 etableres støttemurer for

å sikre jevn stigning og, så langt som topografisk mulig, universell utforming. Støttemurer skal fremgå av utomhusplanen som skal inngå i første byggesøknad.

På gang- og sykkelvei, felt GS, tillates kjøring til de tre boligeiendommene som grenser til feltet.

Innenfor fortau, felt F2 og F3, skal det opparbeides bussholdeplasser med letak.

## **7.5 Annen veggrunn - grøntareal**

Innenfor formålsgrensen tillates skråningsutslag, støttemurer og fjellsikringstiltak tilknyttet samferdselsanlegg. Sikring ved bruk av sprøytebetong tillates ikke.

Inngrep langsetter fylkesveiens nordøstside skal begrenses så mye som mulig. Eventuelle nødvendige veisikringstiltak skal godkjennes av kommunen. Se også punkt 4.3, siste ledd vedrørende registrering i miljøvedtaksregisteret.

Fjellskjæring omkring rundkjøring skal bearbeides. Tiltakene skal hovedsakelig utføres med naturmaterialer, være av høy kvalitet og bidra til å høyne de stedlige kvalitetene langs Langenga. Effektbelysning, vaieroppheng for beplantning, innslag av kunstnerisk utsmykning o.l. tillates som supplement. Plan for utforming av skjæring med tiltak skal godkjennes av veimyndigheten samt planmyndigheten før igangsettelse.

Grøntrabatt mellom felt V1 og S skal beplantes med variert vegetasjon (stauder, gressarter, busker og trær) og i ulike sekvenser gjennom planområdet. Sekvensene skal spille sammen med områdets landskapsmessige kvaliteter samt planlagt vegetasjon innenfor utbyggingsfeltene.

Planting av trær skal utføres i henhold til «Vei- og gatenormal for Asker kommune», ha en plantehøyde på nærmere 4 meter samt en stammeomkrets på minst 20 cm.

Grønnstruktur med trerekke langs Risenga idrettspark skal videreføres langsmed eksisterende eneboliger frem til felt A1.

Grøntrabatt vest for felt A1 skal ikke beplantes med trær for å sikre utsyn over dalen. Langsetter bebyggelsen i felt A2 skal det plantes trær. Trærne kan plasseres på nordvestre eller sørøstre side av S/F1.

Plan for beplantning (vegetasjonstyper, planteavstand osv.) skal godkjennes av veimyndigheten samt planmyndigheten før igangsettelse.

Det skal etableres støyskjerm langsetter felt V1 som vist på plankartet, med maks. vegghøyde 2,5 m. I overgangen mot krysset ved Krillåsveien og gnr/bnr. 55/175 tillates støyskjermen plassert langs formålsgrensen mot Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse dersom det er nødvendig for å ivareta krav til frisikt og støyverdier på fasade.

Lav støyskjerm (tett veirekkverk), med høyde opp mot 1,1 meter, tillates plassert innenfor Annen veggrunn – grøntareal mellom felt V1 og S dersom tiltaket er nødvendig for å sikre uteoppholdsareal innenfor grenseverdi gitt under pkt. 4.2. Skjermingen tillates kun langsetter felt A1 / A2 samt langsetter felt B nordøst for felt V3.

## **§ 8 Grønnstruktur**

### **8.1 Naturområde**

I arealer der det er registrert viktig naturtype, tillates ikke terrenginngrep ut over nødvendige sikringstiltak. Ved skjøtsel skal det utvikles en artsrik og fleraldret skog, slik at hensynet til viktige naturtyper ivaretas.



## **§ 9 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**

### **9.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6001)**

Dammen kan benyttes som vannressurs for tilliggende jordbruksområder, men tillates ikke nedtappet under kote 42,0.

## **§ 10 Bestemmelser til bestemmelsesområder**

### **10.1 Bestemmelsesområde #1 (rensedam)**

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres åpent renseanlegg for sedimentering av overflatevann fra vei. Plassering skal fremgå av utomhusplan ved søknad om rammetillatelse. Sammen med søknaden skal det redegjøres for hvordan hensynet til natur- og kulturminnevern skal ivaretas.

### **10.2 Bestemmelsesområder #2 (bebyggelse hevet fra terreng, felt A2 og B)**

Innenfor bestemmelsesområdene skal bebyggelse løftes fra terreng.  
Innenfor felt A2 skal bebyggelsens heves min. to etasjer / 7,0 meter opp fra terreng.  
Innenfor bygg 1A, felt B, skal fri høyde innunder bebyggelsen ikke være mindre enn 3,5 meter i gjennomsnitt.  
Søyler ned på terreng tillates under det løftede volumet.

### **10.3 Bestemmelsesområder #3 (underjordisk parkeringsanlegg, felt B)**

Innenfor bestemmelsesområdet tillates plassert felles parkeringsanlegg for felt B. Landskapet skal fylles opp inn mot anlegget slik at synlige fasader unngås. Synlige fasader av parkeringsanlegget med høyde over 2,0 meter tillates kun ved inn- og utkjøringer.

Deler av parkeringsanlegget tillates benyttet til parkering for felt A1 og A2, samt boder, tekniske rom o.l. for felt B.

Se 5.1 Plassering for øvrige felleskrav til parkeringsanlegg.

## **§ 11 Midlertidig anleggs- og riggområde**

Før igangsettelsestillatelse for byggetiltak på det enkelte byggetrinn kan gis, og i anleggsperioden, skal det sikres gjennomført særskilte sikringstiltak som hindrer skade på hensynssonen Grønnstruktur samt trær på naboeiendom gnr/bnr 55/599. Dokumentasjon på gjennomført sikringstiltak skal sendes bygningsmyndigheten for godkjenning.

Innen rammetillatelse kan gis skal det fremlegges en plan for plassering av riggområdet for gjeldende byggetrinn.



## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

|                   |                         |                 |    |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|-------------------------|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3203                    | <b>Gårdsnr.</b> | 55 | <b>Bruksnr.</b> | 814 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Langenga 20, 1386 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
- ✓ Reguleringsplaner
- ✓ Kommuneplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |                                                                                                                                                                                                                 |                                                |  |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--|
| <b>Id</b>             | 2020100                                                                                                                                                                                                         |                                                |  |
| <b>Navn</b>           | Kommuneplan for Asker 2023 - 2035                                                                                                                                                                               |                                                |  |
| <b>Plantype</b>       | Kommuneplanens arealdel                                                                                                                                                                                         |                                                |  |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                       |                                                |  |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 13.06.2023                                                                                                                                                                                                      |                                                |  |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdateret_06_05_2025.pdf">https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdateret_06_05_2025.pdf</a> |                                                |  |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b>                                                                                                                                                                                                 | 2 350 m <sup>2</sup>                           |  |
|                       | <b>BestemmelseOmrådenavn</b>                                                                                                                                                                                    | #7 Prio. vekstområde                           |  |
|                       | <b>KPBestemmelseHjemmel</b>                                                                                                                                                                                     | byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav |  |
|                       | <b>Delareal</b>                                                                                                                                                                                                 | 2 350 m <sup>2</sup>                           |  |
|                       | <b>Arealbruk</b>                                                                                                                                                                                                | Boligbebyggelse,Framtidig                      |  |
|                       | <b>Områdenavn</b>                                                                                                                                                                                               | VE1                                            |  |
|                       | <b>Delareal</b>                                                                                                                                                                                                 | 2 350 m <sup>2</sup>                           |  |
|                       | <b>BestemmelseOmrådenavn</b>                                                                                                                                                                                    | #8 Nullvekst nord                              |  |
|                       | <b>KPBestemmelseHjemmel</b>                                                                                                                                                                                     | byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav |  |

# Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |                                                                                                                                                                   |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Id</b>             | 02202017003                                                                                                                                                       |
| <b>Navn</b>           | Langenga 30                                                                                                                                                       |
| <b>Plantype</b>       | Detaljregulering                                                                                                                                                  |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                         |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 24.09.2019                                                                                                                                                        |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/7505/2017003_Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/7505/2017003_Bestemmelser.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 2 313 m <sup>2</sup><br><b>Bestemmelsesområde</b> utforming                                                                                       |
|                       | <b>Delareal</b> 2 350 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Boligbebyggelse-blokkbebyggelse<br><b>Feltnavn</b> B                                                        |



Asker  
kommune

Vedtatt av Asker kommunestyre 6. mai 2025

# Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



## **Innhold:**

|                                                                      |    |
|----------------------------------------------------------------------|----|
| GENERELLE BESTEMMELSER .....                                         | 4  |
| 1. Forholdet til vedtatte arealplaner .....                          | 4  |
| 2. Krav om reguleringsplan .....                                     | 4  |
| 3. Rekkefølgekrav .....                                              | 6  |
| 4. Utbyggingsavtaler .....                                           | 8  |
| 5. Definisjoner .....                                                | 8  |
| 6. Samfunnssikkerhet .....                                           | 8  |
| 7. Teknisk infrastruktur .....                                       | 9  |
| 8. Vei, transport og parkering .....                                 | 9  |
| 9. Miljøkvalitet og forurensning .....                               | 10 |
| 10. Natur, landskap og grønnstruktur .....                           | 13 |
| 11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø .....                    | 16 |
| BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL .....                                   | 17 |
| 12. Fellesbestemmelser til arealformål .....                         | 17 |
| 13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse .....                    | 20 |
| 14. Bestemmelser til småhusområder .....                             | 22 |
| 15. Bebyggelse og anlegg .....                                       | 27 |
| 16. Bestemmelser til andre byggeområder .....                        | 29 |
| 17. Grønnstruktur .....                                              | 32 |
| 18. Landbruks-, natur og friluftsmål (LNFR) .....                    | 33 |
| 19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone ..... | 36 |
| BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER .....                                  | 37 |
| 20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø .....           | 37 |
| 21. Hensynssoner fare og sikring .....                               | 38 |
| 22. Hensynsone infrastruktur .....                                   | 40 |
| 23. Båndleggingssoner .....                                          | 40 |
| 24. Bestemmelsesområder .....                                        | 41 |

### **Tillegg til bestemmelsene:**

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

## Innledning

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

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

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



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

## 1. Forholdet til vedtatte arealplaner

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

Følgende kommunedelplaner gjelder i Asker:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2. Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

#### 2.2.1 Områder avsatt til byggeformål

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ved samlet utbygging med 4 eller flere hovedbruksenheter i strid med gjeldene regulering skal det utarbeides ny reguleringsplan.

### **2.3.2 Opprettelse av ny grunneiendom eller arealoverføring i regulert boligområde**

Det tillates ikke opprettelse av ny eiendom eller arealoverføring i områder regulert før 01.01.2005, uten ny reguleringsplan eller endring av gjeldende reguleringsplan. Dette gjelder også for planer vedtatt etter 1.1.2005 dersom nye tomtegrenser ikke er juridisk avklart i reguleringsplan.

Krav om regulering i første ledd gjelder ikke for opprettelse av ny eiendom eller arealoverføring i samsvar med tomtegrense (eksisterende eller ny/framtidig) angitt på reguleringsplankart hvor det fremgår av tegnforklaringen at angitt linje er tomtegrense.

## **2.4 Krav om ny reguleringsplan for endring av virksomhet (pbl. § 11-9, nr. 1 og nr. 6)**

Såfremt forholdene nedenfor ikke er ivarettatt i gjeldende reguleringsplan, kreves ny reguleringsplan utarbeidet ved endring av virksomhet som medfører:

- a. Økt biltrafikk som utløser krav til utbedring av teknisk infrastruktur i tråd med kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.
- b. Støy over anbefalte støygrenser i tabell 2 i den til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442

Denne bestemmelsen gjelder ikke jernbanevirksomhet. Bestemmelsen gjelder heller ikke ved midlertidig anleggsarbeid og vedlikehold av eksisterende teknisk infrastruktur/veianlegg.

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

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

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



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

### 2.6.1 Generelt

Kommunen kan kreve en samlet plan for flere eiendommer.

### 2.6.2 Krav om samlet plan for Øvre Hallenskog

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

### 2.6.3 Krav om samlet plan for Dikemarkområdet

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

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

### 2.6.4 Krav om ny samlet plan for Brønnøya

Innenfor kartlagte naturtyper tillates det ikke tiltak etter pbl. § 1-6 før ny reguleringsplan for Brønnøya er vedtatt.

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

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

## 3. Rekkefølgekrav

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

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

#### 3.1.1 Sosial infrastruktur:

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

### 3.1.2 Vann- og avløpskapasitet:

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

### 3.1.3 Transportkapasitet:

- a. Nord for nullvekstlinjen<sup>1</sup> kan utbygging med ny næringsbebyggelse over 1000 m<sup>2</sup> BRA eller nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter, ikke finne sted før det er dokumentert og sikret god bussframkommelighet på fylkesveiene fv. 201(Fekjan), fv. 203 (Drammensveien), fv. 167 (Røykenveien) fv. 165 (Slemmestadveien) mellom utbyggingsområdet og E18/Bærum kommunegrense. Aktuelle tiltak for å sikre god bussframkommelighet følger av retningslinje til bestemmelsen.
- b. Nesbru senterområde (felt HM1) kan ikke utbygges før ny E18 for strekningen Slepender – Drengsrud er ferdigstilt i henhold til kommunedelplan for E18 -korridor i Asker, Slepender – Drengsrud, vedtatt 08.11.2016
- c. Før det gis rammetillatelse for boliger i felt BL1/BL2 (Blakstad sykehus) eller felt VE2 (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-Slepender gjelder rekkefølgebestemmelser for transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slepender § 4 Rekkefølgekrav.
- e. På Dikemark kan det etableres ny virksomhet, næring og/eller inntil 250 boliger, i eksisterende tidligere sykehusbebyggelse på felt D1 og D2, uten at det stilles rekkefølgekrav knyttet til transportkapasitet.

### 3.1.4 Trafikksikkerhet

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

### 3.1.5 Utbyggingsrekkefølge Slemmestad

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

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

*Opplysning:*

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

## 4. Utbyggingsavtaler

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

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

## 5. Definisjoner

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

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

## 6. Samfunnssikkerhet

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

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

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

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

#### 6.1.2 Områdeskred

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Opplysning:*

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

## 7. Teknisk infrastruktur

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

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

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

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

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

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

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

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

*Opplysning:*

1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

## 8. Vei, transport og parkering

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

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

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

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

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

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

## 9. Miljøkvalitet og forurensning

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

#### 9.1.1 Klimagassberegning

Klimagassberegninger skal utarbeides ved:

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

#### 9.1.2 Energiplan

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

#### 9.1.3 Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser

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

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

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

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

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

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

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

#### 9.3.2 Støysonekart

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

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

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

### 9.3.4 Gul støysone – vurderingssone

#### 9.3.4.1 Ny bebyggelse

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

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

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

#### 9.3.4.2 Eksisterende bebyggelse

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

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

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

### 9.3.5 Rød støysone – forbudssone

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

#### 9.3.5.1 Ny bebyggelse

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

#### 9.3.5.2 Eksisterende bebyggelse

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

#### 9.3.5.3 Avviksområder for støy

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

- Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.<sup>2</sup>

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

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

Matjordplan skal forelegges kommunens landbruksmyndighet for uttalelse.

Bestemmelsen gjelder ikke innenfor avsatt arealformål baneformål.

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

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

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

### 10.6 Vassdrag<sup>1</sup> (bekk, elv, dam og liknende) (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

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



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

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

#### **10.6.1 Byggegrense mot vassdrag:**

Der det langs vassdrag<sup>1</sup> ikke er definert hensynssone, gjelder følgende byggegrense mot vassdrag:

- a. Minste avstand 30 meter i områder avsatt til LNF
- b. Minste avstand 20 meter i områder avsatt til byggeformål<sup>2</sup> og blågrønnstruktur.

Der det er fastsatt byggegrense langs vassdrag i vedtatt reguleringsplan gjelder denne. Der det ikke er fastsatt byggegrense mot vassdrag i gjeldende reguleringsplaner tilsvarer byggegrensen avgrensingen av hensynssone Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560\_1.

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

- a. Tiltak på eksisterende bygg som ikke medfører økning i BYA, utvidelse eller plassering nærmere vassdrag.
- b. Vedlike hold av eksisterende og godkjent; anlegg, teknisk infrastruktur og vei,
- c. Vedlikehold av eksisterende stier, og varsom tilrettelegging for natur opplevelser og friluftsliv.
- d. Byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget<sup>1</sup>, herunder også vedlikehold av eksisterende dammer, broer, flom- og erosjonssikring.

#### **10.6.2 Vegetasjonsbelte:**

Innenfor hensynssone H560\_1 skal det langs vassdragene<sup>1</sup> opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte hvor vegetasjon skal bevares på minst 20 meter i områder avsatt til LNF og 10 meter i områder avsatt til byggeformål<sup>2</sup> og blågrønnstruktur, med mindre annet følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

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

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

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

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

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

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

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

- a. Tiltak for tilrettelegging av offentlige; friområder, parker, kyststi, turstier, sanitæranlegg og HC-parkering, til allmenn ferdsel og bruk.
- b. Påfylling av stedegen sandtype<sup>2</sup> på eksisterende offentlig sandstrand.
- c. Regulert småbåthavn i tråd med bestemmelse 19.2
- d. Regulert brygge eller molo i tråd med bestemmelse 10.8.1.
- e. Gjenoppføring/reparasjon av tidligere godkjent brygge i tråd med bestemmelse 10.8.2.
- f. Nyetablering, vedlikehold, flytting og fjerning av offentlige anlegg til navigasjonsmessig bruk.

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

Nærmere sjø enn angitt byggegrense er det ikke tillat å fjerne vegetasjon, utenom normal skjøtsel. Verdifulle trær<sup>1</sup> skal bevares.

*Opplysning:*

1. Se tillegg 4, definisjon av Verdifulle trær.

2. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

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

### **10.8.1 Regulerte brygger**

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

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

Bestemmelsen gjelder ikke regulert felles bryggeanlegg eller småbåthavn.

### **10.8.2 Etablerte brygger**

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

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

### **10.8.3 Sandstrender**

Det tillates ikke etablering av kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype<sup>1</sup>, hverken på land eller i sjø. Tiltak i sjø krever tillatelse fra statsforvalteren.

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

1. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

## 11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø

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

#### 11.1.1 Ved nye tiltak og regulering

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

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

For bebyggelse med høy verneverdi gjelder følgende:

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

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

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

#### 11.1.4 Kulturminne som sekundær boenhet

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

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

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

#### 11.1.5 Ved søknad om riving av kulturminne<sup>2</sup>

Ved søknad om riving av et kulturminne eller ved søknad om tiltak som vil kunne påvirke et kulturmiljø skal det foreligge en kulturminnefaglig vurdering av verneverdien av kulturminnet i seg selv, av kulturminnets rolle i det fysiske 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, masseinntak eller råstoffutvinning i kommuneplan eller reguleringsplan.

##### **12.2.2 Andel grøntareal**

Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, skal områder avsatt til byggeformål, utenom sentrumsformål, ha en andel grøntareal<sup>1</sup> på bakkenivå som er minimum 30 % av netto tomteareal.

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

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

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

### **12.3.1 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA)**

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

### **12.3.2 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal lekeareal (MUA)**

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

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

### **12.4.1 Byggegrense mot kjørevei**

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

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

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

### **12.4.2 Byggegrense mot gang og sykkelvei**

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

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

Avstand måles fra midtlinjen i gang og sykkelveien.

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

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

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

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

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

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

- a. Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
- b. Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
- c. Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
- d. Det er tilgang til parkering for henting og levering
- e. Tiltaket har en god estetisk utforming og plassering

### 12.7 Returpunkt, pakkeautomater etc. (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-10 nr. 1)

Der ikke annet følger av reguleringsplan, kan returpunkt, pakkeautomater etc. plasseres i områder avsatt til byggeformål så fremt:

- a. Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
- b. Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
- c. Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
- d. Det er tilgang til parkering for avlevering/henting.
- e. Tiltaket har en god estetisk utforming og plassering

### 12.8 Nettstasjoner (pbl. § 11-9, nr. 5)

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende nettstasjoner, gjelder følgende:

- a. Nettstasjoner tillates oppført i områder avsatt til byggeformål<sup>1</sup>, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt i LNF-områder i forbindelse med fremføring av strøm til eksisterende og godkjent bebyggelse.
- b. Nettstasjoner tillates ikke oppført på områder avsatt til uteoppholdsareal (lekeplass) eller innenfor hensynsone for Naturmiljø (H560\_1-3), hensynssone nedslagsfelt drikkevann (H110) Faresone Flom (H320), faresone ras og skred (H310) eller båndleggingssone H720, H730 og H735.
- c. Nettstasjon tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse.
- d. Nettstasjonen skal i utforming og plassering tilpasses omgivelsene, ved plassering innenfor hensynssone kulturmiljø (H570\_1-4) skal utforming og plassering avklares med kommunens byggesaksavdeling (kulturminnegruppe).
- e. Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, og inntil 2 meter fra eiendomsgrense og regulert vei.
- f. Nettstasjoner skal ikke komme i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel.
- g. Nettstasjoner skal ha minimum 5 meter avstand fra annen bebyggelse.



### 12.9 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-9, nr. 6)

Alle plan- og byggesaker skal inneholde en redegjørelse og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning.

Ved søknad om oppføring av nybygg og tilbygg/påbygg, skal det utarbeides terrengsnitt som viser eksisterende og ferdigplanert terreng med oppriss av tiltaket og bebyggelse på naboeiendommer. Eiendomsgrenser og byggegrenser skal fremgå av illustrasjonen.

### 12.10 Skilt- og reklameinnretninger (pbl. § 11-9, nr. 5)

Skilt og reklameinnretninger skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende bestemmelser for skilt og reklameinnretninger i Asker kommune.

Skilt til offentlige og samfunnsnyttige institusjoner i henhold til bestemmelser for skilt og reklameinnretninger skal forelegges kommunen for vurdering av unntak fra søknadsplikt.

## 13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse

### 13.1 Feltutbygging (pbl. § 11-9, nr. 5)

Utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter tillates kun i prioriterte vekstområder<sup>1</sup>, eller på arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse på kommuneplanens arealplankart, med mindre annet fremgår av reguleringsplan.

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

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

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

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

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

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

Sekundær boenhet<sup>1</sup> tillates kun i tilknytning til enebolig og skal være integrert i hovedbruksenheten, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, eller i bestemmelser 14.3, 14.4 og 14.5, jf. 11.1.4.

Maksimal størrelse på sekundær boenhet er 60 m<sup>2</sup> BRA per tomt + bodareal på inntil 5 m<sup>2</sup> BRA, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan. Overbygget parkering for sekundær boenhet inngår ikke i maksimal størrelse.

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

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

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

#### 13.4.1 Støttemur og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense.

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

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

#### **13.4.2 Mindre tiltak og bygg unntatt søknadsplikt, utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom<sup>1</sup>**

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre tiltak jf. pbl § 20.5 og byggesaksforskriften (SAK 10) § 4.1 plassert utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom<sup>1</sup>, forutsatt at:

- a. Tiltaket plasseres minst 1 meter fra nabogrensen, avstandskravet gjelder ikke for grannegjerde på inntil 1,5 meter høyde, eller levegg på inntil 1,8 meter høyde og 5 meter lengde.
- b. Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m<sup>2</sup> BYA og BRA.
- c. Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
- d. Bygning kan ikke inneholde rom for varig opphold.

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

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

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

##### **13.5.1 Frittliggende garasje eller uthus o.l.**

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

- a. Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m<sup>2</sup> BYA og BRA.
- b. Der den enkelte reguleringsplan ikke angir lavere høyde, tillates gesimshøyde inntil 3,0 m og mønehøyde tillates inntil 5,0 m. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
- d. For garasje med innkjøring parallelt med vei, skal avstand til veiformål være minimum 2,0 m.
- e. For garasje med innkjøring vinkelrett fra vei, skal avstand til veiformål være minimum 5,0 m. Det skal være plass til bil foran garasje på egen tomt (minimum 5 m).
- f. Bygning skal plasseres minimum 2 meter fra veiformål.
- g. Bygget kan ikke inneholde rom for varig opphold.
- h. For riks- og fylkesveier tillates ikke parkering mellom byggegrense og vei.
- i. Plassering av bygget skal ikke komme i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt eller byggegrense mot kryss.

##### **13.5.2 Avfallshus**

I tillegg til bygg tillatt etter 13.5.1 tillates én bygning/konstruksjon som benyttes til avfallshåndtering/innsamling tillates plassert utenfor byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes:

- a. Tiltak har maksimal størrelse på inntil 3 m<sup>2</sup> BYA per hovedbruksenhet,
- b. Tiltaket har maksimal gesimshøyde 2,0 meter målt til ferdig planert terreng og skal plasseres min. 1 meter fra regulert vei.
- c. Plassering av tiltaket ikke kommer i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt eller byggegrense mot kryss.

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



## 14. Bestemmelser til småhusområder

### 14.1 Bebyggelse og terrenginngrep (pbl. § 11- 9, nr. 5)

#### 14.1.1 Type bebyggelse:

Boligkategorier fremgår av arealplankartet. Innenfor boligområder angitt som, boligkategori *generelle boligområder* (GB), *spesielle boligområder* (SB), og *boligområder innenfor 100 metersbeltet langs sjø*<sup>1</sup> (GBS) tillates kun frittliggende småhusbebyggelse som angitt i bestemmelsene nedenfor.

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

Bestemmelsen kapittel 14 gir rammer for bebyggelsens utnyttelse og utforming.

#### 14.1.2 Terrengendringer utenfor byggverkets fotavtrykk

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

- For tomter med terrengfall mindre enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 1,5 meter i terrengets fallretning.
- For tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1,5 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 2 meter i terrengets fallretning.
- Høyder måles fra eksisterende terreng, og avstand mellom støttemurer måles fra bunn av øverste støttemur til ytterkant topp av nederste støttemur.
- Terrenginngrep som er nødvendig for å etablere nødvendig og/eller trafiksikker adkomst, herunder kjellerinngang, innkjøring til garasje etc. kan overstige høydene angitt i a og b.
- Terrenginngrep for lysgrav, trappenedgang etc. som ligger inntil 1,5 meter fra byggets fasadeliv tillates ut over høydene i a og b.

*Opplysning: se bestemmelse 2.3 om krav om ny reguleringsplan i regulerte boligområder*

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

### 14.2 MUA krav (minste uteoppholdsareal) for frittliggende småhusbebyggelse

Der annet ikke er bestemt i gjeldende reguleringsplan gjelder følgende krav for minste uteoppholdsareal:

- Eneboliger skal ha minimum 200m<sup>2</sup> uteoppholdsareal hvorav minimum 75 m<sup>2</sup> skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 4 meter.
- Tomannsboliger skal ha minimum 150 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per hovedbruksenhet hvorav minimum 75 m<sup>2</sup> skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 3 meter.
- Sekundærboenhet skal ha minimum 12 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal som skal være sammenhengende og i direkte tilknytning til boenheten.

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

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

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

### **14.3.1 Boenheter<sup>1</sup>**

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter<sup>1</sup>, tillates disse områdene bebygget med to boenheter<sup>1</sup>. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundær<sup>2</sup> boenhet eller én tomannsbolig.

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

### **14.3.2 Utnyttelse**

I boligområder avsatt som boligkategori GB skal BYA ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyrer denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550\_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 20 %.

I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m<sup>2</sup> pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnormen, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Følgende planer gjelder fortsatt mht. utnyttelse:

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

### **14.3.3 Høyder**

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

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

### **14.3.4 Tak**

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

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/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<sup>4</sup> tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter. For takterrasser<sup>4</sup> høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

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

### **14.3.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger**

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

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

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

#### 14.3.6 Parkering

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

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

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet.
2. Se bestemmelse 13.3 Sekundær boenhet.
3. Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.

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

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

#### 14.4.1 Tilpasning til eksisterende bebyggelse

Plassering av ny bebyggelse skal følge eksisterende bebyggelsesstruktur<sup>4</sup>. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området i byggestil, utforming, materialbruk, farge, skala og form.

#### 14.4.2 Boenheter<sup>1</sup>

I områder som er regulert til frittliggende boliger og der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter, tillates én frittliggende enebolig og én integrert sekundær<sup>2</sup> boenhet.

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

#### 14.4.3 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori SB skal BYA ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyrer denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550\_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 15 %.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m<sup>2</sup> pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m<sup>2</sup> BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt BYA.

#### 14.4.4 Høyder

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

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

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

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

#### 14.4.5 Garasje bod, uthus og andre lignende bygninger

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

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

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

Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m<sup>2</sup> BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligens hovedvolum (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

#### 14.4.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, gjelder bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.<sup>3</sup> Innenfor planer som tillater garasje på 35 m<sup>2</sup> BYA tillates denne oppført på 36 m<sup>2</sup> BYA.

#### 14.4.7 Tak

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

*Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner.*

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

## **14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet langs sjø<sup>4</sup>(felt GBS) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)**

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

### **14.5.1 Boenheter<sup>1</sup>**

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter<sup>1</sup>, tillates disse områdene bebygget med én frittliggende enebolig per fradelt tomt. Én integrert sekundær<sup>2</sup> boenhet tillates på tomter over 1200m<sup>2</sup>.

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

### **14.5.2 Utnyttelse**

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

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m<sup>2</sup> pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m<sup>2</sup>-BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt %- BYA.

### **14.5.3 Høyde**

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

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

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

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

### **14.5.4 Tak**

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

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

Takterrasser<sup>3</sup> tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter.

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

- a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5m fra gavlvegg.
- b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 m<sup>2</sup>

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

#### 14.5.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

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

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

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

Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m<sup>2</sup> BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

#### 14.5.6 Parkering

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

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

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

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

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

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

#### 15.1.1 Byggeformål BA1

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

##### 15.1.1.1 Byggeformål BA1.1 (Føyka)

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

#### 15.1.2 Byggeformål BA2

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

#### 15.1.3 Byggeformål BA3

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

#### **15.1.4 Byggeformål BA4**

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

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

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

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

Gårdstunet skal opprettholdes og anlegget tilpasses kulturlandskapet.

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

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

##### ***15.1.4.2 Byggeformål BA4.2 (Blakstad sykehus og Vettre)***

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

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

##### ***15.1.4.3 Byggeformål BA4.3 (Tronstad)***

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

*Opplysning:*

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



## 16. Bestemmelser til andre byggeområder

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

#### 16.1.1 Grunneiendom

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

#### 16.1.2 Fritidsbebyggelse utenfor 100 metersbeltet langs sjø<sup>1</sup>

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

##### a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsanlegg.

##### b. Utnyttelse og parkering

Utvidelse av eksisterende fritidsbolig kan ikke medføre opprettelse av ny boenhet på tomten. Grad av utnytting skal ikke overskride %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal overskride ikke 125 m<sup>2</sup>.

Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m<sup>2</sup> pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

##### c. Høyder

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

##### d. Utebelysning

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

##### e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

#### 16.1.3 Fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrensen mot sjø<sup>1</sup>

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan tillates kun tilbygg på inntil 15 m<sup>2</sup> på eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF og fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrense mot sjø, dersom følgende er oppfylt:

- Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg.
- Samlet BYA på tomten overskride ikke 125 m<sup>2</sup> inkludert tilbygget.
- Tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, og i retning bort fra sjø.
- Eksisterende bebyggelse og tilbygg skal ha materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.
- Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.
- Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

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

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



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

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

### **16.2.1 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig**

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

- Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- Boligen har opparbeidet adkomst i tråd med den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm, eller i henhold til regulert standard.
- Det er opparbeidet trygg skolevei<sup>3</sup> med maksimal gangavstand på 4 km til barneskole eller etablert skoleskysstilbud.
- Boligen har renovasjonsløsning i henhold til enhver tid gjeldene forskrift om renovasjon.<sup>2</sup>

For Brønnøya gjelder i tillegg kravene i punkt 16.2.2.

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

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

Ikke bebygde tomter kan kun bebygges med fritidsbolig.

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

- Hensynet til naturverdier skal sikres.
- Utnyttelsen for boliger og fritidsboliger skal være lik, inntil 70 m<sup>2</sup> BRA og med et frittliggende uthus på inntil 15 m<sup>2</sup> BYA.
- Utsprenging av kjellere tillates ikke.

### **16.2.3 Veier og stier på Brønnøya**

Veienes og stienes nåværende standard forutsettes opprettholdt.

*Opplysning: Se bestemmelse 16.1 om fritidsbebyggelse.*

- Se Forskrift om renovasjon, Asker kommune*
- Se tillegg 4, definisjon av trygg skolevei*

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

I områder avsatt til sentrumsformål skal himlingshøyde i bebyggelsens første etasje langs strøgsgater<sup>1</sup> ha høyde minimum 4,5 meter, og arealbruken skal være utadvendt.

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

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

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

- Se tillegg 4, definisjon av strøgsgate.*

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

### **16.4.1 Næringsformål NA1**

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

### **16.4.2 Næringsformål NA2**

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

#### ***16.4.1.2 Helse-næring NA2.1***

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

### **16.4.3 Næringsformål NB1**

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

### **16.4.4 Næringsformål NB2**

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

#### ***16.4.4.1 Kystkultursenter NB2.1***

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

### **16.4.5 Næringsformål NC**

Innenfor næringsbebyggelse NC kan det kun etableres industrivirksomheter.

### **16.4.6 Næringsformål ND**

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

### **16.4.7 Næringsformål NE**

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

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

*1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel*

## **16.5 Andre typer anlegg (ATA) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)**

### **16.5.1 Byggeformål ATA1**

Innenfor ATA1 tillates uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser. Mottak og deponi av masser, og eventuelle bygningsmessige tiltak, skal ikke vanskeliggjøre framtidig utvinning av mineralske ressurser innenfor området.

#### ***16.5.1.1 Byggeformål ATA1.2 Follestad***

Området kan brukes i tråd med 16.5.1. I tillegg kan området benyttes til idrettsformål.

#### ***16.5.1.2 Byggeformål ATA1.3 Stokkeråsen***

Innenfor ATA1.3 kan det deponeres snø, under forutsetning av at området reguleres. Snødeponi må omsøkes og være i tråd med forurensingsloven.

#### **16.5.2 Byggeformål ATA2**

Innenfor ATA2 kan det tillates mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser.

#### **16.5.3 Byggeformål ATA3**

ATA3 er avsatt til areal for transformatorstasjoner.

#### **16.5.4 Byggeformål ATA4**

ATA4 er avsatt til areal for infrastrukturanlegg.

*Opplysning: se også bestemmelse 10.1*

### **16.6 Fritids og turistformål (FC og FT) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3 og 5)**

#### **16.6.1 Fritidsbebyggelse FC (Ramton, Solbergstøa, Knattvoldstranda og Rødtangen)**

Innenfor FC tillates campingplass med tilhørende service.

#### **16.6.2 Fritidsbebyggelse FT (Verpen)**

Innenfor FT tillates utleiehytter og annen turistnæring.

### **16.7 Idrettsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3, 5 og 6)**

#### **16.7.1 Avgrunnsdalen**

Området kan tillates benyttet til skyteanlegg med tilknyttede aktiviteter. Området skal være åpent for allmenheten når anlegget ikke er i aktiv bruk.

#### **16.7.2 Vardåsen**

Innenfor området kan det etableres idrettsanlegg under forutsetning av at:

- a. Området reguleres
- b. Eksisterende stier ivaretas i reguleringsplan.
- c. Det ikke foretas inngrep i Barlindbekken
- d. Kartlagte naturtyper i området sikres mot inngrep gjennom reguleringsplan.

### **16.8 Råstoffutvinning (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3, 5 og 6)**

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

## **17. Grønnstruktur**

### **17.1 Grønnstruktur (pbl. §§ 11-7, nr. 3, 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10)**

Innenfor område for grønnstruktur (også vist med Sosi-kode 3002 Blå/grønnstruktur i arealplankartet) skal vegetasjon bevares på en måte som sikrer sammenhengende grønnstruktur og grønne lunger. Det tillates skånsom tilrettelegging for turstier (traseer for ferdsel til fots med bruksbredde på inntil 1,5 meter), naturlekeplasser og friluftsliv, samt lettere, nødvendig skjøtsel av vegetasjon. Terrengendringer er ikke tillatt.

### **17.2 Friområder (pbl. §§ 11-7, nr. 3 og 11-9, nr. 6)**

Innenfor friområder tillates tiltak som styrker allmennhetens bruk av området for natur- og friluftsopplevelser.

## 18. Landbruks-, natur og friluftsmål (LNFR)

### 18.1 Fellesbestemmelser LNFR- områder (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

I områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk<sup>1</sup> (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNFR-spredd bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse<sup>2</sup>, gjelder følgende:

#### 18.1.1 Nye bygninger og tiltak i LNFR områder

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

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

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

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

#### 18.1.2 Etablering av adkomst og avkjørsel

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

#### 18.1.3 Nedslagsfelt drikkevann<sup>3</sup>

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

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

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

#### 18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder (Røyken næringspark felt D)

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

#### Opplysning:

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

## **18.2 LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk<sup>1</sup> (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)**

### **18.2.1 Eksisterende boligbebyggelse**

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

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

- a. Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- b. Grad av utnytting for boligbebyggelsen skal ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 300m<sup>2</sup> BYA.
- c. eksisterende uthus på under 50 m<sup>2</sup> (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
- d. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
- e. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m<sup>2</sup> pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.
- f. Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til gjeldende vei- og gatenorm<sup>2</sup>.
- g. Nye tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

Bestemmelsen gjelder ikke for tomter med areal på inntil 2000m<sup>2</sup> som er bebygget med bolighus, rammen for utvidelse av slik bebyggelse følger av bestemmelse 18.3.1.

### **18.2.2 Terrengendringer og deponering av masser**

Større terrengendringer som utfylling, oppbevaring utover 300m<sup>3</sup> eller uttak av masser som ikke inngår i «gården som ressurs» må følge av reguleringsplan. Krav om reguleringsplan gjelder ikke terrengendringer som er unntatt søknadsplicht etter pbl. § 20-5.

Mindre justering av eksisterende fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeiter med mindre utfylling av rene masser (maks 10000m<sup>3</sup>) for å forbedre dyrkingsforhold og øke dyrket areal på dårlig arrondert jord tillates også uten reguleringsplan. Søknad sendes til landbrukskontoret.

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

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

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

### **18.3.1 Eksisterende boligbebyggelse**

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse, og for tomter på under 2000m<sup>2</sup> beliggende i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk:

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

#### **a. Vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

#### **b. Utnyttelse**

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

#### **c. Boenheter**

Tomten kan inneholde inntil én hovedbruksenhet, samt én integrert sekundær boenhet på inntil 60 m<sup>2</sup> BRA + bodareal på inntil 5m<sup>2</sup> BRA, og garasje. Areal til overbygget parkering medregnes i maksimal størrelse av sekundær boenhet.

#### **d. Uteoppholdsareal**

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

#### **e. Parkering**

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

#### **f. Høyder**

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

#### **g. Terrenginngrep**

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

#### **h. Plassering av tiltak**

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



### 18.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse

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

#### a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

#### b. Utnyttelse og parkering

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

#### c. Høyder

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

#### d. Utebelysning

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

#### e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

#### f. Plassering av tiltak

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

### 18.3.3 Bruksendring

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

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

1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.
2. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.

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

Innenfor området avsatt til LNF spredt næringsbebyggelse felt LNFN Rødbysætra tillates næringstiltak knyttet til naturopplevelser, undervisning og overnatting. Slike tiltak omfattes ikke av det generelle byggeforbudet i 18.1. Før området inngår i reguleringsplan kan samlet BYA på eiendommen ikke overstige 700 m<sup>2</sup>, hvor av 200 m<sup>2</sup> skal være biloppstillingsplass.

*Opplysning:*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det er følgende drikkevannskilder i Asker kommune:

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

Drikkevannskildene er gitt arealformål drikkevann i arealplankartet, og nedslagsfeltet for de aktuelle vannene er merket med sikringssone H110 nedslagsfelt drikkevann, med tilhørende bestemmelser i 21.1 og 18.1.3.

## **BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER**

### **20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø**

#### **20.1 Hensynssone landskap (villalandskap), H550 (pbl. §§ 11-8, c og 11-9, nr. 5 og 6)**

For områder med hensynssone villalandskap (H550\_2) fremgår utnyttelsesgrad av bestemmelse 14.3.2 og 14.4.3.

#### **20.2 Hensynssone bevaring naturmiljø, H560 (pbl. §§ 11-8, bokstav c og 11-9, nr. 5 og 6)**

##### **20.2.1 Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560\_1**

Innenfor hensynssone H560\_1 tillates ikke tiltak som forringer miljøkvaliteten i sjø og vassdrag, jf. bestemmelse 10.6. Til byggesøknad skal det dokumenteres at tiltaket ikke reduserer miljøtilstanden i sjø og vassdrag, og eventuelt redegjøres for hvilke avbøtende tiltak som må gjennomføres.

##### **20.2.2 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560\_2**

Innenfor hensynssonen H560\_2 skal naturområder og naturtyper av høy verdi ivaretas og sikres mot inngrep. Vegetasjon skal bevares.

Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssonen H560\_2, skal en fagkyndig biolog kartlegge naturverdier og vurdere eventuelle avbøtende tiltak og eventuelle avbøtende tiltak skal sikres gjennomført. Dette gjelder ikke for reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2010.

##### **20.2.3 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560\_3**

Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Naturmangfoldloven og kartlagte naturtyper etter NiN- registreringer skal bevares og sikres



gjennom fremtidig planlegging/regulering. I ny reguleringsplan for Brønnøya skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres. Områder med naturtyper skal sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Skjøtsel på og bekjempelse av fremmede arter må sikres gjennom bestemmelser ved regulering. Det skal også innarbeides i reguleringsbestemmelser at rigg- og anleggsområder ikke tillates i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres, jf. oppdatert temakart - natur i Asker kommunes kartbase (Asker-kart) og Miljødirektoratets kartdatabase;

<https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/naturbase/>

*Opplysning: Se bestemmelse 10.5 Naturmangfold om krav til naturtypekartlegging og R 20.2 om kartgrunnlag.*

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

### **20.3 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570 (§ 11-8, bokstav c)**

#### **20.3.1 Bevaring kulturmiljø H570\_1**

I bevaring kulturmiljø H570\_1 skal nye tiltak tilpasses eksisterende kulturmiljø og landskap. Verneverdig bebyggelse, spor etter tradisjonell landbruksdrift, og andre kulturminner skal søkes bevart. Trerekker og verdifulle trær<sup>1</sup> skal bevares.

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

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

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

#### **20.3.2 Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570\_3**

Innenfor området Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570\_3 gjelder følgende:

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

#### **20.3.4 Hensynssone historisk veifar H570\_4**

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

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

## **21. Hensynssoner fare og sikring**

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

#### **21.1.1. Forbud mot tiltak**

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

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

#### **21.1.2 Forbud mot ferdsel og aktiviteter ved drikkevannkildene<sup>1</sup>:**

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

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

Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt. Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder bruk av båt i forbindelse med oppsyn av drikkevannskilden. Forbudet gjelder for arealformålene LNFR, LNFR-spredd bebyggelse og vern av sjø og vassdrag(drikkevann).

Første ledd, punkt a-d og f, gjelder ikke for Brjør vann med tilhørende nedslagsfelt.

*Opplysning:*

1. Drikkevannskildene er gitt arealformålet Vern av sjø og vassdrag, hvilke av vannene innenfor hensynssonen som er drikkevannskilder fremgår av bestemmelse 19.4.

## **21.2 Sikringssone tiltak under terrengnivå, H190\_1 (pbl. § 11-8, bokstav a)**

### **21.2.1 Veitunell**

Innenfor sikringssone for tiltak under terrengnivå, H190, gjelder bestemmelser i gjeldende kommunedelplan sin helhet (E18 og E134).

### **21.2.2 Jernbanetunnel**

Innenfor sikringssone Jernbanetunnel, H190, kan det ikke foretas boring uten positiv uttalelse fra Bane Nor.

## **21.3 Faresone flom, H320 (pbl. § 11-8, bokstav a)**

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor området angitt som faresone flom (H320) skal det foretas redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

## **21.4 Faresone ras og skred (kvikkleire), H310 (pbl. § 11-8, bokstav a)**

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone ras og skred (kvikkleire) (H310) skal det foretas og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

*Opplysning: Se byggeteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom, med tilhørende veiledninger)*

## **21.5 Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler), H370 (pbl. § 11-8, bokstav a)**

### **21.5.1 Faresone H370\_1**

Innenfor områder angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370\_1 tillates ikke ny bebyggelse og anlegg. Anleggsarbeid og tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

### **21.5.2 Faresone H370\_2**

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370\_2:

- a. Skal konsekvenser for ny bebyggelse og anlegg, beregnet for personopphold, dokumenteres. Dokumentasjonen skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og eventuelle avbøtende tiltak.
- b. Skal bygninger plasseres med avstander til kraftledningen i samsvar med krav etter el-tilsynsloven og tilhørende forskrifter.

- c. Tillates ikke tiltak etter pbl. § 20-1 uten at dette er avklart med berørte parter/myndigheter gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse.

## **21.6 Faresone brann- og eksplosjon, H350 (pbl. § 11-8, bokstav a)**

### **21.6.1 Bjørndalen, H350\_1 – 3**

- a. Innenfor faresone H350\_1 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller offentlig samferdselsanlegg (pbl. § 11-7 nr. 2).
- b. Innenfor faresone H350\_2 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1).
- c. Innenfor faresone H350\_3 tillates ikke ny blokkbebyggelse, ny bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller annen bebyggelse der flere mennesker oppholder seg i større forsamlinger.
- d. Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor hensynssonene, skal det foreligge positiv uttalelse fra Orica Norway AS og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)

### **21.6.2 Engene, H350\_4 – 5**

- a. Innenfor hensynsone H350\_4 (5 kPa) tillates ikke nye tiltak før området inngår i reguleringsplan.
- b. Innenfor hensynsone H350\_5 (2 kPa) tillates tiltak etter pbl. § 20-1 på tomter med eksisterende bebyggelse. Oppføring av ny bebyggelse i form av ene- og tomannsboliger tillates. Annen type bebyggelse kan ikke tillates før det er fremlagt dokumentasjon på at planlagt bebyggelse ikke utløser vesentlig økt risiko.

## **21.7 Faresone skytebane H360 (pbl. § 11-8, bokstav a)**

Ved bruk av skytebane er fareområdet ikke åpent for allmenn ferdsel.

## **22. Hensynsone infrastruktur**

### **22.1 Infrastruktursone miljølokk, H430 (pbl. § 11-8, bokstav a)**

Innenfor infrastruktursone for miljølokk, H430, gjelder bestemmelser i kommunedelplan for E18-KORRIDOREN I ASKER, SLEPENDEN – DRENGSRUD, vedtatt 8.11.16.

## **23. Båndleggingssoner**

### **23.1 Båndlagt areal etter naturmangfoldloven, H720 (pbl. § 11-8, bokstav d)**

Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor hensynsone H720 skal det foreligge positiv uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken.

### **23.2 Båndlagt areal etter lov om kulturminner, H730 (pbl. § 11-8, bokstav d)**

#### **23.2.1 Generelt**

Området er båndlagt i påvente av en avklaring om fredning etter Lov om kulturminner. Området skal behandles som fredet inntil det foreligger endelig fredningsvedtak. Alle tiltak innenfor området skal godkjennes av Viken fylkeskommune.

#### **23.2.2 Automatisk fredet kirke og -gravplass**

Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredet kirke og gravplass med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Innenfor middelaldergravplass er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Alle tiltak

innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

### **23.3 Båndlagt areal etter markaloven, H735 (pbl. § 11-8, bokstav d)**

Innenfor markagrensen vist på kommuneplanens arealplankart gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» som ble vedtatt av kongen i statsråd og trådte i kraft 1.9.2009.

### **23.4 Båndlagt areal etter Energiloven H740 (pbl. § 11-8, bokstav d)**

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

## **24. Bestemmelsesområder**

### **24.1 Bestemmelsesområder (pbl. § 11-9)**

Det er avsatt følgende bestemmelsesområder på kommuneplanens arealplankart med tilhørende bestemmelser:

1. **Avvikssone støy - Avvikstøy #1**, jf. bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, bestemmelse 9.3.5.3 Avviksområder for støy.
2. **Dikemark - Dikemark #2**, jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
3. **Øvre Hallenskog - Øvre Halenskog #3** jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
4. **Slemmestad kommunedelplan - Slemmestad kdpl #4**, jf. bestemmelse 3.1 Rekkefølgekrav.
5. **Ny Røykenvei - Ny røykenvei #5**, jf. bestemmelse 8.3
6. **100 m belte - 100m belte #6**, jf. bestemmelser; 2.2 Unntak fra plankrav, 14.1 Boligområder, 16.1 Fritidsbebyggelse, 18.2 og 18.3 LNFR.
7. **Prioriterte vekstområder - Pri vekstomr #7**, jf. bestemmelse 13.1 Feltutbygging.
8. **Nullvekst nord - Nullvekst nord #8**, jf. bestemmelser; 3.1 Rekkefølgekrav, 8.2 Parkeringsnorm.
9. **Nullvekst syd - Nullvekst sør #9**, jf. bestemmelser; 8.2 Parkeringsnorm.
10. **Bestemmelsesområde landskapsreparasjon # 10**, jf. bestemmelse 18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder.



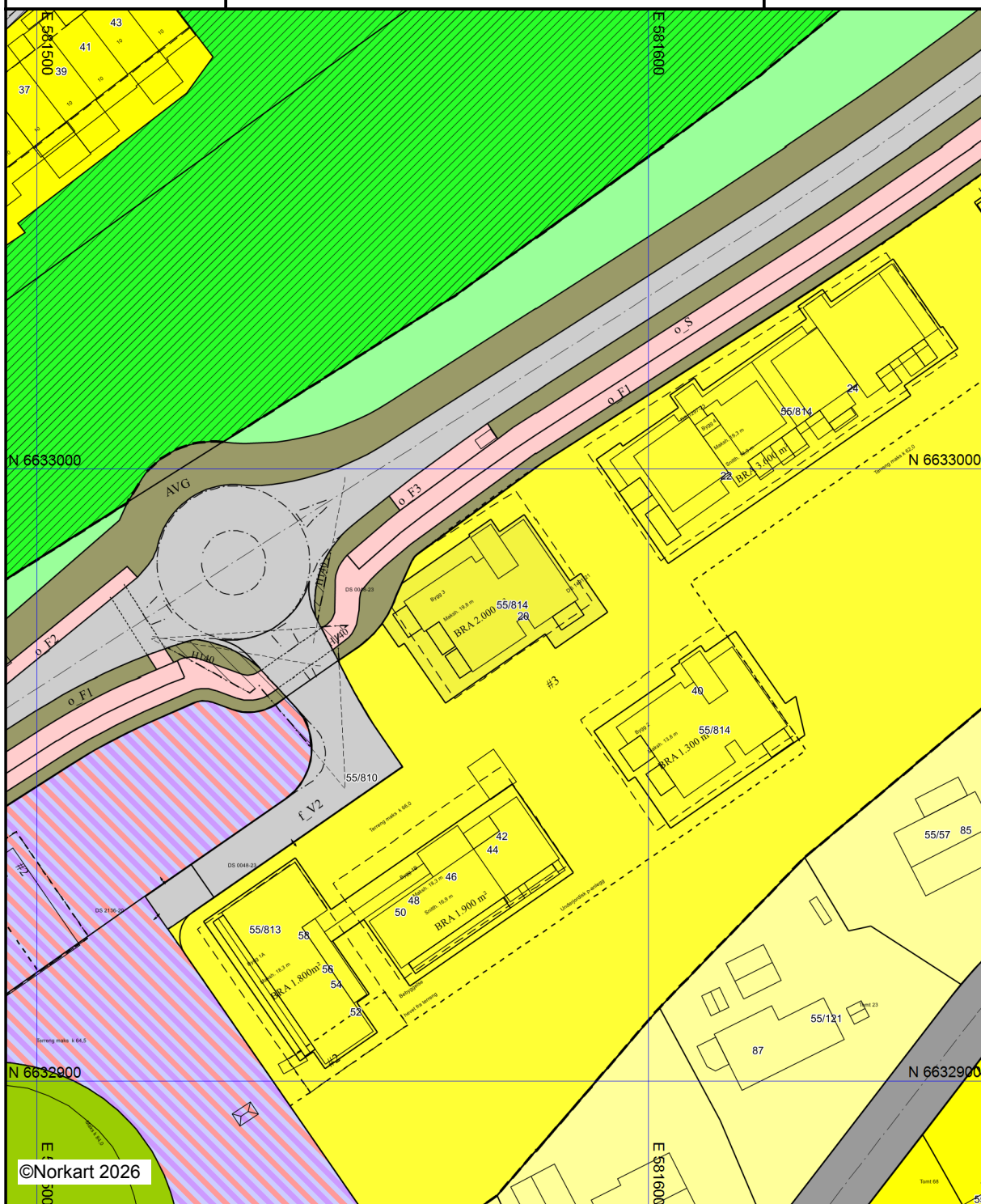
Asker kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 55/814  
Adresse: Langenga 20  
Dato: 15.06.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

## Tegnforklaring

### *Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

|                                                                                   |                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
|  | Frittliggende småhusbebyggelse |
|  | Konsentrert småhusbebyggelse   |
|  | Kjøreveg                       |
|  | Felles avkjørsel               |
|  | Felles gangareal               |
|  | Felles grøntanlegg             |

### *Reguleringsplan PBL 2008*

|                                                                                   |                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|  | Sikringsonegrense                 |
|  | Bestemmelsegrense                 |
|  | Boligbebyggelse - blokkbebyggelse |
|  | Idrett                            |
|  | Forretning/kontor/tjenesteyting   |
|  | Veg                               |
|  | Kjøreveg                          |
|  | Fortau                            |
|  | Sykkelveg/-felt                   |
|  | Annen veggrunn - grøntareal       |
|  | Naturområde                       |
|  | Sikringsone - Frisikt             |
|  | Bestemmelseområde                 |

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

|                                                                                     |                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|    | Regulerings- og bebyggelsesplanområde  |
|    | Planens begrensning                    |
|    | Formålsgrense                          |
|    | Byggegrense                            |
|  | Regulert senterlinje                   |
|  | Frisiktslinje                          |
|  | Regulert kant kjørebane                |
|  | Regulert fotgjengerfelt                |
|  | Avkjørsel                              |
| Abc                                                                                 | Påskrift feltnavn                      |
| Abc                                                                                 | Påskrift reguleringsformål/arealformål |
| Abc                                                                                 | Påskrift utnytting                     |
| Abc                                                                                 | Påskrift kotehøyde                     |
| Abc                                                                                 | Påskrift plantilbehør                  |





**Asker  
kommune**

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken

Telefon: 66 70 00 00

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

Dato: 18.06.2026

## MEGLEROPPLYSNINGER

|          |                                |      |            |      |  |      |  |
|----------|--------------------------------|------|------------|------|--|------|--|
| Gnr:     | <b>55</b>                      | Bnr: | <b>814</b> | Fnr: |  | Snr: |  |
| Adresse: | <b>Langenga 20, 1386 ASKER</b> |      |            |      |  |      |  |

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:

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

Priser og beregninger for vann og avløp:

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

### Vann/avløp

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

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



# Asker kommune

**Adresse:** Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

**Telefon:** 66 70 00 00

Utskriftsdato: 15.06.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

|                   |                         |                 |    |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|-------------------------|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3203                    | <b>Gårdsnr.</b> | 55 | <b>Bruksnr.</b> | 814 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Langenga 20, 1386 ASKER |                 |    |                 |     |                 |  |                    |  |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

| Gebyr      | Fakturert beløp i 2025 |
|------------|------------------------|
| Avløp      | 683 232,57 kr          |
| Renovasjon | 261 363,28 kr          |
| Vann       | 652 469,62 kr          |

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

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





|              |                   |      |            |         |        |      |
|--------------|-------------------|------|------------|---------|--------|------|
| Projekt nr.: | Tegningsnr.:      |      |            |         |        | Rev. |
| 202058       | H3-A-04-20-00-101 |      |            |         |        | 2    |
| Bygg         | Fag               | Type | Systemkode | Elastje | Løpnr. |      |



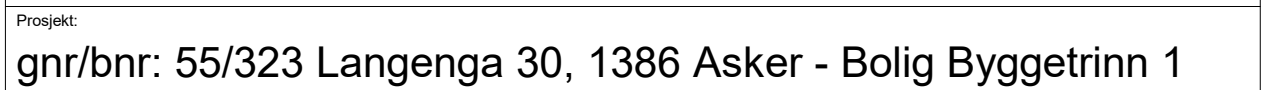
ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET AF ENTREPRENØR FØR PRODUKTION.  
EVENTUELLE TILPASNINGER AV VISTE LØSNINGER I UOVERENSSTEMMELSE MED TEGNING,  
AVKLARES MED ARKITEKT FØR PRODUKTION.  
KONSTRUKTIONSLØSNINGER UTBARBEJDES BASERT PÅ ARKITEKTENS TEGNINGER.  
ENTREPRENØREN SKAL PÅ GRUNNLAG AV TILBUDSTEGNINGER UTARBEIDE NØDVENDIGE  
PRODUKTIONS- OG MONTERINGSANVISNINGER. DISSE TEGNINGENE SKAL FORELLEGES  
ARKITEKT FØR ENDELIG BESTILLING.

|                                                       |                                          |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------|
| Prosjekt nr.:<br><b>202058</b>                        | Tegningsnr.:<br><b>H3-A-02-20-01-101</b> | Rev.<br><b>1</b> |
| Bygg    Fag    Type    Systemkode    Etasje    Løpnr. |                                          |                  |

|      |            |                  |       |        |
|------|------------|------------------|-------|--------|
| 1    | 03.03.2021 | Rammesøknad B11A |       |        |
| Rev. | Dato       | Tekst            | Tegn. | Kontr. |

- Oversiktssteiger
- 
- The diagram illustrates a stepped slope (Oversiktssteiger) with a plan view and a cross-section. The plan view shows a rectangular area with a hatched section labeled 'H3' and several small rectangular structures. The cross-section shows the profile of the slope with a series of steps. A north arrow is located in the bottom right corner.

Rammesøknad BT1A



|                |                   |
|----------------|-------------------|
| Tegningsnavn:  | Entreprenør:      |
| Plan 1. etasje | Asker Entreprenør |
|                | Byggherre:        |
|                | Langenga Bolig AS |

|               |  |                   |      |            |         |        |      |
|---------------|--|-------------------|------|------------|---------|--------|------|
| Prosjekt nr.: |  | Tegningsnr.:      |      |            |         |        | Rev. |
| 202058        |  | H3-A-02-20-01-101 |      |            |         |        | 1    |
| Bygg          |  | Fag               | Type | Systemkode | Elastje | Løpnr. |      |



ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET AF ENTREPRENØR FØR PRODUKTION.  
EVENTUELLE TILPASNINGER AV VISTE LØSNINGER I UOVERENSSTEMMELSE MED TEGNING,  
AVKLARES MED ARKITEKT FØR PRODUKTION.  
KONSTRUKTIONSLØSNINGER UTBARBEJDES BASERT PÅ ARKITEKTENS TEGNINGER.  
ENTREPRENØREN SKAL PÅ GRUNNLAG AV TILBUDSTEGNINGER UTARBEIDE NØDVENDIGE  
PRODUKTIONS- OG MONTERINGSANVISNINGER. DISSE TEGNINGENE SKAL FORELLEGES  
ARKITEKT FØR ENDELIG BESTILLING.

[illegible]

☒ ARK  
☐ LARK  
☐ RIB  
☐ RIBr  
☐ RIE  
☐ RIV  
☐ RIAKU

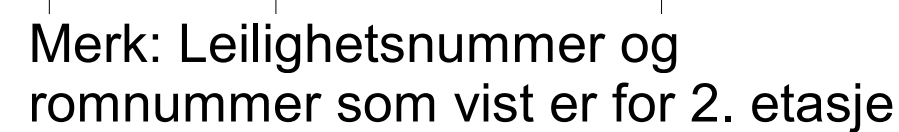
Översiktsteget

**NSW**  
**ARKITEKTUR**  
 Rådhusgaten 27, 0158 Oslo - [www.nsw.no](http://www.nsw.no)

|                       |     |      |
|-----------------------|-----|------|
| ARK<br>NSW Arkitektur | RiE | RiBR |
|-----------------------|-----|------|

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| Tegningnavn:     | Entreprenør:      |
| Plan 2-6. etasje | Asker Entreprenør |
|                  | Byggherre:        |
|                  | Langenga Bolig AS |

|               |                   |        |
|---------------|-------------------|--------|
| Prosjekt nr.: | Regningsnr.:      | Rev.   |
| 202058        | H3-A-02-20-02-101 | 1      |
| Bygg          | Fag               | Type   |
| Systemkode    | Etasje            | Løpnr. |





ALLE MÅL MÅ SKONTROLLERES PÅ STEDET AV ENTREPRENØR FØR PRODUKSJON.  
EVENTUELLE TILPASNINGER AV VISTE LØSNINGER I UOVERENSTEMMELSE MED TEGNING,  
AVKLESER MED ARKITEKT FØR PRODUKSJON.  
KONSTRUKSJONSLØSNINGER UTARBEIDES BASERT PÅ ARKITEKSTENS TEGNINGER.  
ENTREPRENØREN SKAL PÅ GRUNNLAG AV TILBUDSTEGNINGER UTARBEIDE NØDVENDIGE  
PRODUKSJONS- OG MONTERINGSANVISNINGER. DISSE TEGNINGENE SKAL FØRELLEGES  
ARKITEKT FØR ENDELIG BESTILLING.

|                                |                                                                                                    |                  |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Prosjekt nr.:<br><b>202058</b> | Tegningsnr.:<br><b>H3-A-02-20-TA-101</b><br>Bygg    Fag    Type    Systemkode    Etasje    Løpenr. | Rev.<br><b>1</b> |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|

|      |      |       |       |        |
|------|------|-------|-------|--------|
| Rev. | Dato | Tekst | Tegn. | Kontr. |
|------|------|-------|-------|--------|

Rammesøknad BT1A

nr/bnr: 55/323 Langenga 30, 1386 Asker - Bolig Byggetrinn 1

|                               |                                                                                    |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Firmanavn:<br><b>Plan Tak</b> | Entreprenør:<br><b>Asker Entreprenør</b><br>Byggherre:<br><b>Langenga Bolig AS</b> |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|

Objekt nr.: 202058 Tegningsnr.: H3-A-02-20-TA-101 Rev. 1



ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET AF ENTREPRENØR FØR PRODUKTION.  
EVENTUELLE TILPASNINGER AV VISTE LØSNINGER I UOVERENSSTEMMELSE MED TEGNING,  
AVKLARES MED ARKITEKT FØR PRODUKTION.  
KONSTRUKTIONSLØSNINGER UTBARBEJDES BASERT PÅ ARKITEKTENS TEGNINGER.  
ENTREPRENØREN SKAL PÅ GRUNNLAG AV TILBUDSTEGNINGER UTARBEIDE NØDVENDIGE  
PRODUKTIONS- OG MONTERINGSANVISNINGER. DISSE TEGNINGENE SKAL FORELLEGES  
ARKITEKT FØR ENDELIG BESTILLING.

Diagram of a Hus 3 component. A red line labeled 'A' indicates a connection point on the right side of the component.

[illegible]

## Utskrift basert på matrikkeldata

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

|                        |                          |                    |         |           |
|------------------------|--------------------------|--------------------|---------|-----------|
| <b>Matrikkelenhet:</b> | Gårdsnr 55, Bruksnr 814  | <b>Kommune:</b>    | 3203    | Asker     |
| <b>Adresse:</b>        |                          | <b>Grunnkrets:</b> | 1105    | Krillås   |
| Veiadresse:            | Langenga 20, gatenr 1298 | <b>Valgkrets:</b>  | 4       | Risenga   |
|                        | 1386 Asker               | <b>Kirkesogn:</b>  | 1070301 | Østenstad |
| Oppdatert:             | 01.01.2024               | <b>Tettsted:</b>   | 801     | Oslo      |
| <b>Veiadresse:</b>     | Langenga 22, gatenr 1298 |                    |         |           |
|                        | 1386 Asker               |                    |         |           |
| Oppdatert:             | 01.01.2024               |                    |         |           |
| <b>Veiadresse:</b>     | Langenga 24, gatenr 1298 |                    |         |           |
|                        | 1386 Asker               |                    |         |           |
| Oppdatert:             | 01.01.2024               |                    |         |           |
| <b>Veiadresse:</b>     | Langenga 40, gatenr 1298 |                    |         |           |
|                        | 1386 Asker               |                    |         |           |
| Oppdatert:             | 01.01.2024               |                    |         |           |

## Eiendomsopplysninger

## Matrikkel:

|                         |                    |                        |     |                           |     |
|-------------------------|--------------------|------------------------|-----|---------------------------|-----|
| <b>Type:</b>            | Best. grunneiendom | <b>Tinglyst:</b>       | Ja  | <b>Reg.landbruksreg.:</b> | Nei |
| <b>Bruksnavn:</b>       |                    | <b>Matrikkelført:</b>  | Ja  | <b>Antall teiger:</b>     | 3   |
| <b>Etableringsdato:</b> | 27.12.2022         | <b>Har festegrunn:</b> | Nei | <b>Seksjonert:</b>        | Nei |
| <b>Areal:</b>           | 2 350,1 kvm        | <b>Skyld:</b>          |     |                           |     |
| <b>Arealkilde:</b>      | Beregnet Areal     |                        |     |                           |     |
| <b>Arealmerknad:</b>    |                    |                        |     |                           |     |

## Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

## Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

## Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

## 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:**

| <b>Type</b>          | <b>Dato</b>    |            | <b>Rolle</b> | <b>Matrikkel</b> | <b>Arealendring</b> |
|----------------------|----------------|------------|--------------|------------------|---------------------|
| Omnummerering        | Forretning:    | 01.01.2024 | Mottaker     | 3203/55/814      | 0,0                 |
|                      | Matrikkelført: | 01.01.2024 |              |                  |                     |
| Oppmålingsforretning | Forretning:    | 22.09.2023 | Berørt       | 3203/55/323      | 0,0                 |
|                      | Matrikkelført: | 26.09.2023 | Berørt       | 3203/55/814      | 0,0                 |
|                      |                |            | Berørt       | 3203/117/1       | 0,0                 |
| Oppmålingsforretning | Forretning:    | 20.12.2022 | Avgiver      | 3203/55/323      | -2 350,1            |
|                      | Matrikkelført: | 20.12.2022 | Berørt       | 3203/117/1       | 0,0                 |
|                      |                |            | Mottaker     | 3203/55/814      | 2 350,1             |



**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 3: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse     | Nr    | Type  | BRA   | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|-------------|-------|-------|-------|-------------|------------|-----|----|
| Langenga 40 | H0101 | Bolig | 100,0 | Kjøkken     | 4          | 1   | 2  |
| Langenga 40 | H0102 | Bolig | 69,0  | Kjøkken     | 3          | 1   | 1  |
| Langenga 40 | H0103 | Bolig | 83,0  | Kjøkken     | 4          | 1   | 1  |
| Langenga 40 | H0201 | Bolig | 100,0 | Kjøkken     | 4          | 1   | 2  |
| Langenga 40 | H0202 | Bolig | 69,0  | Kjøkken     | 3          | 1   | 1  |
| Langenga 40 | H0203 | Bolig | 83,0  | Kjøkken     | 4          | 1   | 1  |
| Langenga 40 | H0301 | Bolig | 100,0 | Kjøkken     | 4          | 1   | 2  |
| Langenga 40 | H0302 | Bolig | 69,0  | Kjøkken     | 3          | 1   | 1  |
| Langenga 40 | H0303 | Bolig | 83,0  | Kjøkken     | 4          | 1   | 1  |
| Langenga 40 | H0401 | Bolig | 100,0 | Kjøkken     | 4          | 1   | 2  |
| Langenga 40 | H0402 | Bolig | 69,0  | Kjøkken     | 3          | 1   | 1  |
| Langenga 40 | H0403 | Bolig | 83,0  | Kjøkken     | 4          | 1   | 1  |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                             |               |         |                   |            |
|-----------------|-----------------------------|---------------|---------|-------------------|------------|
| Næringsgruppe:  | Bolig                       | Bebygd areal: | 400,0   | Rammetillatelse:  | 28.06.2021 |
| Bygningsstatus: | Ferdigattest                | BRA bolig:    | 1 188,4 | Igangset.till.:   | 08.10.2021 |
| Energikilde:    | Varmepumpe                  | BRA annet:    |         | Ferdigattest:     | 21.12.2023 |
| Oppvarming:     | Elektrisk, Annen oppvarming | BRA totalt:   | 1 188,4 | Midl. brukstil.:  | 29.09.2023 |
| Avløp:          | Offentlig kloakk            | Har heis:     | Ja      | Tatt ibruk (GAB): |            |
| Vannforsyning:  | Tilkn. off. vannverk        |               |         | Antall boliger:   | 12         |
| Bygningsnr:     | 300901604                   |               |         | Antall etasjer:   | 4          |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 | 3            |      | 297,1 |       | 297,1  |      |       |       |        |
| H02 | 3            |      | 297,1 |       | 297,1  |      |       |       |        |
| H03 | 3            |      | 297,1 |       | 297,1  |      |       |       |        |
| H04 | 3            |      | 297,1 |       | 297,1  |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 3: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse     | Nr    | Type  | BRA   | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|-------------|-------|-------|-------|-------------|------------|-----|----|
| Langenga 20 | H0101 | Bolig | 46,0  | Kjøkken     | 2          | 1   | 1  |
| Langenga 20 | H0102 | Bolig | 38,0  | Kjøkken     | 2          | 1   | 1  |
| Langenga 20 | H0103 | Bolig | 71,0  | Kjøkken     | 3          | 1   | 1  |
| Langenga 20 | H0104 | Bolig | 101,0 | Kjøkken     | 4          | 1   | 2  |
| Langenga 20 | H0201 | Bolig | 101,0 | Kjøkken     | 4          | 1   | 2  |
| Langenga 20 | H0202 | Bolig | 46,0  | Kjøkken     | 2          | 1   | 1  |
| Langenga 20 | H0203 | Bolig | 38,0  | Kjøkken     | 2          | 1   | 1  |
| Langenga 20 | H0204 | Bolig | 71,0  | Kjøkken     | 3          | 1   | 1  |
| Langenga 20 | H0301 | Bolig | 101,0 | Kjøkken     | 4          | 1   | 2  |
| Langenga 20 | H0302 | Bolig | 46,0  | Kjøkken     | 2          | 1   | 1  |
| Langenga 20 | H0303 | Bolig | 38,0  | Kjøkken     | 2          | 1   | 1  |
| Langenga 20 | H0304 | Bolig | 71,0  | Kjøkken     | 3          | 1   | 1  |
| Langenga 20 | H0401 | Bolig | 101,0 | Kjøkken     | 4          | 1   | 2  |
| Langenga 20 | H0402 | Bolig | 46,0  | Kjøkken     | 2          | 1   | 1  |
| Langenga 20 | H0403 | Bolig | 38,0  | Kjøkken     | 2          | 1   | 1  |
| Langenga 20 | H0404 | Bolig | 71,0  | Kjøkken     | 3          | 1   | 1  |
| Langenga 20 | H0501 | Bolig | 101,0 | Kjøkken     | 4          | 1   | 2  |
| Langenga 20 | H0502 | Bolig | 46,0  | Kjøkken     | 2          | 1   | 1  |
| Langenga 20 | H0503 | Bolig | 38,0  | Kjøkken     | 2          | 1   | 1  |
| Langenga 20 | H0504 | Bolig | 71,0  | Kjøkken     | 3          | 1   | 1  |
| Langenga 20 | H0601 | Bolig | 101,0 | Kjøkken     | 4          | 1   | 2  |
| Langenga 20 | H0602 | Bolig | 46,0  | Kjøkken     | 2          | 1   | 1  |
| Langenga 20 | H0603 | Bolig | 38,0  | Kjøkken     | 2          | 1   | 1  |
| Langenga 20 | H0604 | Bolig | 71,0  | Kjøkken     | 3          | 1   | 1  |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                             |               |         |                   |            |
|-----------------|-----------------------------|---------------|---------|-------------------|------------|
| Næringsgruppe:  | Bolig                       | Bebygd areal: | 411,0   | Rammetillatelse:  | 28.06.2021 |
| Bygningsstatus: | Ferdigattest                | BRA bolig:    | 1 809,6 | Igangset.till.:   | 08.10.2021 |
| Energikilde:    | Varmepumpe                  | BRA annet:    |         | Ferdigattest:     | 21.12.2023 |
| Oppvarming:     | Elektrisk, Annen oppvarming | BRA totalt:   | 1 809,6 | Midl. brukstil.:  | 11.10.2023 |
| Avløp:          | Offentlig kloakk            | Har heis:     | Ja      | Tatt ibruk (GAB): |            |
| Vannforsyning:  | Tilkn. off. vannverk        |               |         | Antall boliger:   | 24         |
| Bygningsnr:     | 300901609                   |               |         | Antall etasjer:   | 6          |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 | 4            |      | 301,6 |       | 301,6  |      |       |       |        |
| H02 | 4            |      | 301,6 |       | 301,6  |      |       |       |        |
| H03 | 4            |      | 301,6 |       | 301,6  |      |       |       |        |
| H04 | 4            |      | 301,6 |       | 301,6  |      |       |       |        |
| H05 | 4            |      | 301,6 |       | 301,6  |      |       |       |        |
| H06 | 4            |      | 301,6 |       | 301,6  |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 3 av 3: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse     | Nr    | Type  | BRA   | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|-------------|-------|-------|-------|-------------|------------|-----|----|
| Langenga 22 | H0101 | Bolig | 77,0  | Kjøkken     | 3          | 1   | 1  |
| Langenga 22 | H0102 | Bolig | 79,0  | Kjøkken     | 3          | 1   | 1  |
| Langenga 22 | H0103 | Bolig | 98,0  | Kjøkken     | 4          | 1   | 2  |
| Langenga 22 | H0104 | Bolig | 50,0  | Kjøkken     | 2          | 1   | 1  |
| Langenga 22 | H0201 | Bolig | 98,0  | Kjøkken     | 4          | 1   | 2  |
| Langenga 22 | H0202 | Bolig | 50,0  | Kjøkken     | 2          | 1   | 1  |
| Langenga 22 | H0203 | Bolig | 77,0  | Kjøkken     | 3          | 1   | 1  |
| Langenga 22 | H0204 | Bolig | 79,0  | Kjøkken     | 3          | 1   | 1  |
| Langenga 22 | H0301 | Bolig | 98,0  | Kjøkken     | 4          | 1   | 2  |
| Langenga 22 | H0302 | Bolig | 50,0  | Kjøkken     | 2          | 1   | 1  |
| Langenga 22 | H0303 | Bolig | 77,0  | Kjøkken     | 3          | 1   | 1  |
| Langenga 22 | H0304 | Bolig | 79,0  | Kjøkken     | 3          | 1   | 1  |
| Langenga 22 | H0401 | Bolig | 98,0  | Kjøkken     | 4          | 1   | 2  |
| Langenga 22 | H0402 | Bolig | 50,0  | Kjøkken     | 2          | 1   | 1  |
| Langenga 22 | H0403 | Bolig | 77,0  | Kjøkken     | 3          | 1   | 2  |
| Langenga 22 | H0404 | Bolig | 79,0  | Kjøkken     | 3          | 1   | 1  |
| Langenga 22 | H0501 | Bolig | 73,0  | Kjøkken     | 3          | 1   | 1  |
| Langenga 22 | H0502 | Bolig | 66,0  | Kjøkken     | 3          | 1   | 1  |
| Langenga 22 | H0601 | Bolig | 73,0  | Kjøkken     | 3          | 1   | 1  |
| Langenga 22 | H0602 | Bolig | 66,0  | Kjøkken     | 3          | 1   | 1  |
| Langenga 24 | H0101 | Bolig | 38,0  | Kjøkken     | 2          | 1   | 1  |
| Langenga 24 | H0102 | Bolig | 94,0  | Kjøkken     | 4          | 1   | 2  |
| Langenga 24 | H0103 | Bolig | 127,0 | Kjøkken     | 4          | 2   | 2  |
| Langenga 24 | H0104 | Bolig | 49,0  | Kjøkken     | 2          | 1   | 1  |
| Langenga 24 | H0201 | Bolig | 127,0 | Kjøkken     | 4          | 2   | 2  |
| Langenga 24 | H0202 | Bolig | 49,0  | Kjøkken     | 2          | 1   | 1  |
| Langenga 24 | H0203 | Bolig | 38,0  | Kjøkken     | 2          | 1   | 1  |
| Langenga 24 | H0204 | Bolig | 94,0  | Kjøkken     | 4          | 1   | 2  |
| Langenga 24 | H0301 | Bolig | 127,0 | Kjøkken     | 4          | 2   | 2  |
| Langenga 24 | H0302 | Bolig | 49,0  | Kjøkken     | 2          | 1   | 1  |
| Langenga 24 | H0303 | Bolig | 38,0  | Kjøkken     | 2          | 1   | 1  |
| Langenga 24 | H0304 | Bolig | 94,0  | Kjøkken     | 4          | 1   | 2  |
| Langenga 24 | H0401 | Bolig | 98,0  | Kjøkken     | 4          | 1   | 2  |
| Langenga 24 | H0402 | Bolig | 49,0  | Kjøkken     | 2          | 1   | 1  |
| Langenga 24 | H0403 | Bolig | 38,0  | Kjøkken     | 2          | 1   | 1  |
| Langenga 24 | H0404 | Bolig | 94,0  | Kjøkken     | 4          | 1   | 2  |
| Langenga 24 | H0501 | Bolig | 73,0  | Kjøkken     | 3          | 1   | 1  |
| Langenga 24 | H0502 | Bolig | 66,0  | Kjøkken     | 3          | 1   | 1  |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |              |               |         |                  |            |
|-----------------|--------------|---------------|---------|------------------|------------|
| Næringsgruppe:  | Bolig        | Bebygd areal: | 929,0   | Rammetillatelse: | 05.07.2021 |
| Bygningsstatus: | Ferdigattest | BRA bolig:    | 3 320,3 | Igangset.till.:  | 08.10.2021 |
| Energikilde:    | Varmepumpe   | BRA annet:    |         | Ferdigattest:    | 21.12.2023 |

|                |                             |             |         |                   |            |
|----------------|-----------------------------|-------------|---------|-------------------|------------|
| Oppvarming:    | Elektrisk, Annen oppvarming | BRA totalt: | 3 320,3 | Midl. brukstil.:  | 23.11.2023 |
| Avløp:         | Offentlig kloakk            | Har heis:   | Ja      | Tatt ibruk (GAB): |            |
| Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk        |             |         | Antall boliger:   | 38         |
| Bygningsnr:    | 300904394                   |             |         | Antall etasjer:   | 7          |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 | 8            |      | 707,6 |       | 707,6  |      |       |       |        |
| H02 | 8            |      | 707,6 |       | 707,6  |      |       |       |        |
| H03 | 8            |      | 707,6 |       | 707,6  |      |       |       |        |
| H04 | 8            |      | 678,6 |       | 678,6  |      |       |       |        |
| H05 | 4            |      | 337,4 |       | 337,4  |      |       |       |        |
| H06 | 2            |      | 177,7 |       | 177,7  |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

# VEDTEKTER

for Langenga Asker Borettslag org. nr. 931 530 364

tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

vedtatt på stiftelsesmøtet den 13.04.23, sist endret på ekstraordinær generalforsamling den 08.06.23, sist endret 02.05.24.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Langenga Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Asker kommune og har forretningskontor i Drammen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

I tillegg har juridiske personer som kan eie andeler etter borettslagsloven § 4-3 og som tilbyr andelene som leie til eie eller deleie rett til å eie det antall andeler som til enhver tid følger av borettslagsloven § 4-3 eller av tilsvarende bestemmelse som åpner for slikt eierskap

(5) Andelseierne skal på forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

## **2-2 Sameie i andel**

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

## **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til leietaker med rett til å kjøpe andelen etter «Leie til eie»-konseptet. Dette gjelder også for «Del eie» konseptet

### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## **4. Borett og bruksoverlating**

### **4-1 Boretten**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

### **4-2 Bruksoverlating**

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

#### **4-3 Uteplass**

(1) Andeler på bakkeplan har eksklusiv bruksrett til uteareal i tilknytning til boligen iht. **vedlegg 1**. Endring krever samtykke fra berørte andelseiere.

(2) Eksklusiv bruksrett innebærer at andelseier er ansvarlig for vedlikeholdet og at arealet til enhver tid er i forsvarlig stand, se pkt 5-1. Styret kan fastsette ordensregler og retningslinjer for dette utearealet.

(3) Andelseier plikter å gi borettslaget adgang til utearealet som andelseier har eksklusiv bruksrett til for nødvendig vedlikehold o.l. av borettslagets bygningsmasse.

#### **4-4 Sportsboder**

(1) Hver andelseier disponerer en sportsbod utenfor leiligheten/boligen i borettslagets eiendom. Sportsboden ivaretar det offentlige krav til bodplass for andelen. Fordelingen av sportsboder fremgår av vedlagt liste, se **vedlegg 2**.

(2) Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer, jf. vedtektene punkt 11-1, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

### **5. Vedlikehold**

#### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### **6-2 Pålegg om salg**

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### **6-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.



(2) Kostnader til tv/bredbånd fordeles likt per andel

(3) Kostnader til strøm til oppvarming og oppvarming av varmtvann fordeles etter forbruk. Avregningskostnader fordeles likt per andel. Den som til enhver tid er eier av andel i borettslaget gir sitt samtykke til at borettslagets styre kan innhente oversikt over varmtvannforbruket for andelen direkte fra Asker Kommune.

(4) Kostnader til kaldtvann og varmtvann fordeles etter forbruk. Avregningskostnader fordeles likt per andel. Den som til enhver tid er eier av andel i borettslaget gir sitt samtykke til at borettslagets styre kan innhente oversikt over vannforbruket for andelen direkte fra Asker Kommune.

(5) Kostnader til bod og parkering dekkes iht kostnadsfordelingen i vedtektene for sameiet i garasjekjelleren.

(6) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

## **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et

vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### **10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

## **12. Parkeringsplasser og utearealene**

### **12-1 Parkeringsplassene**

Parkeringsplassene i parkeringskjelleren planlegges organisert i en egen anleggseiendom med egne vedtekter som regulerer rettigheter og plikter. Andelseiere som har kjøpt parkeringsplass disponerer plass i kjelleren og er bundet av vedtektene som gjelder for parkeringskjelleren.

### **12-2 Utearealene**

Det foreligger en foreløpig utomhusplan for felles utearealene. Endelig utomhusplan vil bli utarbeidet i forbindelse med detaljprosjekteringen for hvert av byggetrinnene.

Langenga Bolig AS har ikke bestemt endelig strukturering av fellesarealene. Utearealene planlegges lagt i en egen eiendom som eies og disponeres i fellesskap av boligene i alle byggetrinn. Boligselskapet blir i så fall eier av arealene, men slik at arealet først planlegges overskjøtet når utbyggingen er ferdigstilt. Det er utarbeidet vedtekter for det tingsrettslige sameiet.

Borettslaget må betale ordinære drift- og vedlikeholdskostnader fra utearealet stilles til rådighet for andelseierne selv om hjemmelen ikke er overført. Det blir inngått en skjøtselsavtale for utomhusarealene, herunder en skjøtselsplan for skogområde med potensiale for fremvekst av kalklindeskog. Boligselskapene må til enhver tid ha skjøtselsavtaler som sikrer at ønskede arter og vegetasjon blir bevart i skjøtselsarbeidet, samt eventuell bekjempelse av fremmede arter. Uavhengig av om utearealene blir lagt i en egen eiendom som eies i fellesskap av borettslagene og sameiene, eller ligger som del av flere av eiendommene, er det egne vedtekter for drift og vedlikehold med mer for disse arealene som er bindende for borettslaget/andelseierne. Langenga Bolig AS bestemmer endelige vedtekter for sameiet. Det blir tinglyst en plikt til å være medlem av en velforening. Organiseringen bestemmes av Langenga Bolig AS.

Boligselskapet er forpliktet til å tillate at selger vederlagsfritt får benytte deler av boligselskapets tomt/utearealer i byggeperioden uten at boligselskapet kan kreve erstatningsarealer.