

aktiv.



Vestre Jansrud 42, 1383 ASKER

**Moderne enderekkehus m/
attraktiv og barnevennlig
beliggenhet. Fine, solrike
uteplasser. Garasje m/lader.**



Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig

Christian Thordén Salvesen

Mobil 970 53 838
E-post christian.thorden.salvesen@aktiv.no

Aktiv Asker
Bankveien 11, 1373 ASKER. TLF. 66 90 15 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 52 333,-
Omkostn.: Kr 177 400,-
Total ink omk.: Kr 7 219 733,-
Felleskostn.: Kr 1 650,-
Årlig festeavgift: Kr 3 470,-
Selger: Ritesh Ranjan Choubey
Sudipa Chakraborty

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 1985
BRA-i/BRA Total 113/128 kvm
Tomtstr.: 198.1 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 9, bnr. 362
Oppdragsnr.: 1110250075

Moderne enderekkehus m/attraktiv og barnevennlig beliggenhet. Fine, solrike uteplasser.

Tiltalende enderekkehus med gjennomgående god standard, vinterhage, flott uteplass og hage. Et populært og barnevennlig område med en solrik og skjermet beliggenhet. Rett ved golfbane og flotte tur- og bademuligheter like i nærheten.

- Nyere overflater og åpne, lyse romløsninger
- Norema kjøkken fra 2019
- To oppgraderte bad
- Smarthus løsning og Alexa styrte lys
- Tre soverom, kontor og bad på samme plan
- Stor bod og lagringsloft
- Koselig peisovn
- Varmepumpe
- Vinterhage
- Solrik terrasse og veranda
- Skjermet beliggenhet
- Svært barnevennlig
- Garasje med elbillader
- Veletablert og barnevennlig boligområde
- Kort vei til barnehager, skoler, dagligvare, busstopp, Asker sentrum
- Drengsrud og Solvang skolekrets. Kort vei også til Asker internasjonale skole.

Velkommen til visning



Innhold

Velkommen2

Plantegning14

Om eiendommen18

Tilstandsrapport31

Nabolagsprofil53

Forbrukerinformasjon 169

Budskjema 170







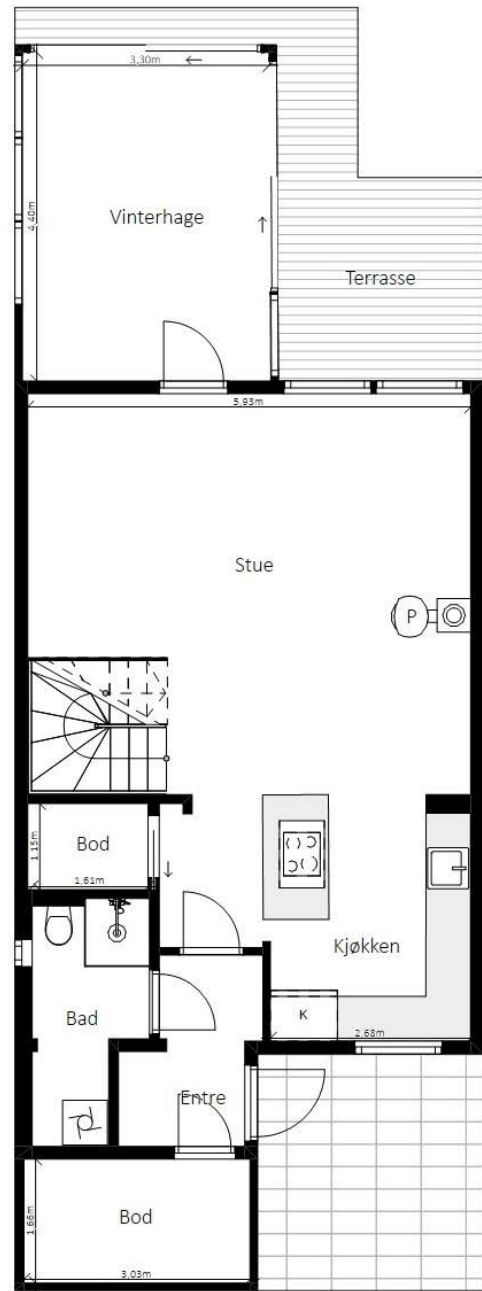




Plantegning

1. etasje

Vestre Jansrud 42, 1383 Asker
Rekkehus

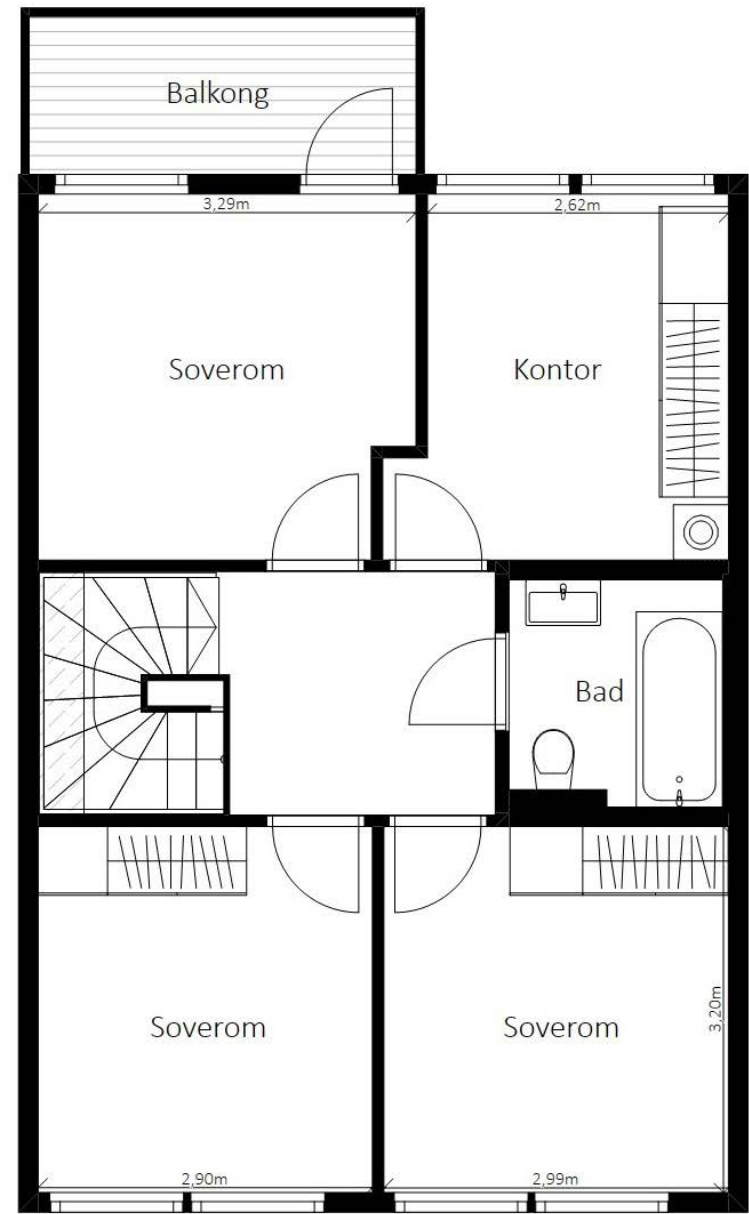


Planskissen er ikke i målestokk. Mål kan ikke betraktes som eksakte. Tegningen er kun tenkt som en illustrasjon.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

2. etasje

Vestre Jansrud 42, 1383 Asker
Rekkehus



Planskissen er ikke i målestokk. Mål kan ikke betraktes som eksakte. Tegningen er kun tenkt som en illustrasjon.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 113 m²
BRA - b: 15 m²
BRA totalt: 128 m²
TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 61 m² 2 boder, entrè, bad/vaskerom, kjøkken og stue.
BRA-b: 15 m²
2. etasje
BRA-i: 52 m² 3 soverom, kontor og bad/wc.

TBA fordelt på etasje

1. etasje
8 m²

2. etasje
5 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. Areal er kontrollmålt i ArchiCad 26. Det er bruken på befaringsstidspunktet som definerer P-rom og S-rom. (dette er utdaterte begrep, men benyttes likevel i statistikk etc.) Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

198.1 m²

Tomtebeskrivelse

Terrasseplattning i tre samt beleggningsstein ved inngangspartiet på bakkeplan. Prydbusker og hekkeplanter. Ellers er det fellesareal med opparbeidet lekeplass og noe grøntarealer med naturlig vegetasjon mellom rekkehusene. Asfalterte gangveier.

Årlig festeavgift

Kr 3 470

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 80 år.
Festekontrakten utløper 2086.

Regulering av festeavgift

Festeavgift ble sist regulert i 2024.

Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2034 i henhold til endringer i konsumprisindeksen.

Festekontrakt datert

15.04.1984.

Beliggenhet

Vestre Jansrud 42 har en flott beliggenhet i et etablert og attraktivt boligområde på Drengsrud i Asker. Boligen ligger barnevennlig til med marka og Asker golfklubb i kort avstand. Hyggelig nabolag med gode oppvekstvilkår. Populært og veletablert boligområde, omkranset av friområder og naturskjønne omgivelser. Her bor du tett på marka med flotte tur- og skimuligheter samt flere fine badeplasser, bl.a. Finsrudvannet og Brendsrudvannet som ligger like i nærheten.

Handel og tjenester:

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Coop Extra Drengsrud. Det er kun få minutter med bil til Asker sentrum med Trekanten senter. Asker sentrum og Trekanten kan by på en mengde spennende butikker, restauranter og kaféer. Kulturhus, kino, bibliotek, variert konserttilbud, samt flere koselige kafeer og spisesteder. For den handleglade er Trekanten senter et godt tilbud med sine totale 65 butikker.

Fritid og aktiviteter:

I nærområdet finner man både lekeplasser og fotballbane. Det er kort vei til Asker golfklubb, med sin populære 18-hulls bane. I nærområdet finnes det spennende muligheter for aktiviteter som små og store kan nyte godt av, slik som alpinanlegg, svømmehall, tennisbaner, idrettsplasser, golfbaner, fotballbaner, ishall med mer.

Asker skiklubb er et fleridrettslag som holder til på Føyka, Asker stadion kun en kort kjøretur/sykkeltur fra boligen. Her er det et godt og variert aktivitetstilbud i flere grener, for barn og unge. Dikemark rideklubb ligger like i nærheten, med en stor ridestall. Rideskolen tilbyr undervisning i dressur, knøtteridning og sprang, både for store og små. I tillegg er det kun 5 minutter å gå til Asker Golfklubb med sin populære 18-hulls bane.

Sameiet disponerer et stort, velutstyrt grendehus av høy standard, som seksjonere kan reserve for å arrangere private fester og andre aktiviteter til en svært gunstig pris.

Rekreasjon:

Asker er kjent for sin vakre og varierte natur, og dette området er et perfekt utgangspunkt for den aktive familien. Her kan man nyte flotte

skogsområder med utallige stier og innsjøer til både bading og fiske. Det er flere flotte badevann i umiddelbar nærhet, både Finsrudvannet, Brensrudsvannet Nordvannet, Svinesjøen og Ulvenvannet ligger like ved eiendommen, hvor det er tilrettelagt for bading, badebrygge med nærmeste badestrand kun 200 meter unna og fiske. På vinterstid er det ikke lang vei til et bredt utvalg av ski- og lysløyper. På vinterstid lages det også skiløyper og skøytebaner på Svinesjøen, Asker golfklubb og vannene rundt.

Adkomst

Se kartskisse.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen sokner til Drengsrud barneskole og Solvang ungdomsskole. I tillegg ligger også Asker International School i nærheten. Det er flere barnehager i området, bl.a. Drengsrud barnhage, Ånnerud barnehus, Vardåsen barnehage og Brendsrud barnehage.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste busstopp ligger kun ca. 300 meter fra boligen. Herfra går det avganger fire ganger i timen i rushtiden mot Asker sentrum. Asker stasjon er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon med hyppige avganger retning Oslo og Drammen.

Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

Type takst
Eierskifterapport

Byggemåte
Vertikaldelt rekkehus fra 1982. Antatt støpt såle mot grunn. Bindingsverk i tre med liggende kledning. Antatt isolert etter eldre krav. Etasjeskiller i tre. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein. Renner og nedløp i plastbelagt stål.

Garasje plass i felles rekke. Oppført med støpt dekke. Reisverk i tre over ringmur av betong og liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein. Elbil-lader. Ikke tilstandsvurdert

Vegger: Malte slette flater, spilepanel, fliser på bad, Himling: Malte slette plater, tak-ess, trepanel. Enkelte rom med downlights
Gulv: Parkett, laminat, flis i entrè + bad+ bad/vaskerom

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

Sammendrag selgers egenerklæring
Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

We engaged the skilled professionals at Nikosbygg Nikodem Henryk Grudniewski to transform the interior and overall look of the 1st floor bathroom. 2nd Floor bathroom papers could be fetched from the Boligmappa and the assessment done by Takstmann.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Drain was upgraded in the 1st floor bathroom and 2nd floor bathroom was completely done from membran, sluk and everything. Please refer the takstmann report.

Er arbeidet byggemeldt? Vinterhage is approved by the kommune (online automatic approval by the kommune) and by the borretslg.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? All electrical works in the house are carried out by them - Asker Elektriske AS

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? In the garage there is 32W fast charging box installed from Zaptec

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Vinterhage glasses and doors are from Willab Garden and installation was partly done by Nikosbygg Nikodem Henryk Grudniewski

Innhold
BRA-i:

1.etg: 2 boder, entrè, bad/vaskerom, kjøkken og stue.
2.etg: 3 soverom, bad og kontor

Standard
Entré
Boligen har adkomst via asfalterte internveier i et område tilrettelagt for barnefamilier. Ved inngangspartiet er det en opparbeidet uteplass med plass til sittegruppe. Inngangen er delvis overbygget, og entréen har flislagt gulv med varmekabler. Veggene er malt i en nøytral fargetone, og det er plass til garderobeløsning. Fra entréen er det direkte tilgang til en bod med innredningsmuligheter.

Stue
Stuen ligger i første etasje og er utformet med en åpen løsning mot kjøkken og spise plass. En vegg er fjernet for å skape et større og mer sammenhengende rom. Overflatene er oppgradert, og veggene er malt i en dempet farge med innslag av spiler. Gulvet er lagt med 1-stavs laminat, og det er installert varmekofolie. I tillegg er det montert peisovn og varmepumpe. Store vindusflater gir naturlig lysinnslipp og utsyn mot hagen. Det er plass til både sofagruppe, mediamøbler og spisebord, med en naturlig fordeling mellom sonene.

Kjøkken
Kjøkkenet ble levert av Norema i 2019 og har en åpen løsning mot stuen. Innredningen er plassert langs to vegger, supplert med en kjøkkenøy som gir ekstra benkeplass og oppbevaringsmuligheter. Kjøkkenet har hvite, profilerte fronter og benkeplate i steinmateriale. Integrerte hvitevarer omfatter oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og keramisk platetopp med integrert ventilator.

Uteplasser
Fra vinterhagen er det adkomst til en terrasse på ca. 8 kvm som vender mot sør og gir direkte tilgang til hagen. Vinterhagen har 1-stavs laminatgulv, varmekofolie og skyvedører som åpner opp mot uteområdet. Det er tilrettelagt for både sittegruppe og lounge, med god overgang mellom inne- og uterom.

Soverom
Boligen har tre soverom i andre etasje, samt et rom som benyttes som soverom eller kontor. Alle rommene har plass til garderober og seng og/eller skrivepult. Hovedsoverommet har utgang til en sørvendt veranda på 5 kvm, med plass til sittegruppe.

Bad - 1. etasje
Badet i første etasje er kombinert med vaskerom og har flislagte overflater og gulvvarme. Innredningen består av servantskap med skuffer, speil med integrert belysning, gulvmontert toalett (Geberit Monolith) og dusjhjørne med svingbare glassdører. Det er godt med oppbevaringsplass.

Bad - 2. etasje
Badet i andre etasje ligger i tilknytning til soverommene. Rommet er flislagt og har gulvvarme. Innredningen inkluderer servantskap, badekar med dusjløsning og vegghengt toalett.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Yttervegger
Settes på bakgrunn av tørkesprekker og alder/ slitasje på kledningen.
Mindre råteskader i kledningsbord
Vinduer og ytterdører
Settes grunnet alder og slitasje på vinduer /dører.
Balkonger, verandaer og lignende
Settes grunnet avflassing av overflatebehandling, værslitasje og sprekker i enkelte bord/topprekke
Rekkverkshøyde er ikke ihht dagens forskrifter som krever 100 cm. (målt til 86 cm)
Noe svikt i gulv i vinterhage
Bad/vaskerom
Overflate vegger og himling
-Det registreres noe misfarging av fuger og antydning til svertesopp. (avvik ihht NS 3600:2018)
-Stedvis løse taklister med glipper mot taket.
Bad/vaskerom
Overflate gulv
Bom (hulrom) under flis er ansett som avvik ihht NS 3600:2018
Bad/vaskerom
Membran, tettesjiktet og sluk
Membran er ikke konstatert eller dokumentert og tettesjikt kan ha skjulte feil/skader og nærmer seg/ passert sin forventet levetid ihht Byggforskserien
Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningssdeler 700.320
3 Bad 2.etg
Membran, tettesjiktet og sluk
Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon. (avvik ihht NS 3600:2018)
10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Settes grunnet alder, da mer enn halvparten av deler av VA-installasjonen har passert sin forventet levetid

Forhold som har fått TG3: Ingen.
Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.
Frittstående kjøleskap medfølger ikke handelen.
Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.
Moderniseringer og påkostninger
Nytt smarthus med smarte termostater, ventilasjon og Alexa-styrte lys og brytere
Nytt stilrent kjøkken fra Norema i 2019
AEG platetopp med integrert ventilasjon
Vinterhage (brukbar 8-9 måneder i året)
Ny terrasse og balkong
Oppgradert bad i 1. etasje i 2023 (flis på flis)
Ny bod ved inngangen fra 2024, med nytt gulv og nye vegger
Nytt gulv i stuen og oppgradert i 2024
Hage og blomsterbed med hekk rundt eiendommen
Ny smart varmtvannsbereder fra Høiax i 2024
Skreddersydde skyvedørsgarderober fra Garderobemannen i 2 soverom

Modernisert/Påkostet år
2014, 2019, 2024
Parkering
Garasjeplass i felles rekke på 17 kvm med elbil lader.
Radonmåling
Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3.
Diverse
Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.
Energi
Oppvarming
Lukket ildsted 1.etg
Varmekabler på begge baderom og i entrè.
Varmefolie i stuen og vinterhage
Luft-luft varmepumpe
Info strømforbruk
Nåværende eier har strømforbruk på ca. 21 000 kWh.

Energikarakter
F
Energifarge
Oransje
Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no . Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.
Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld
Kr 6 990 000
Kommunale avgifter
Kr 19 428
Kommunale avgifter år
2024
Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune per salgsoppgavedato.

Formuesverdi primær

Kr 1 356 679

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 426 715

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Årlig velavgift

Kr 19 800

Velforening

Brendsrud Huseierforening

Vedlikehold / innkjøp 2023

Vi har utført el kontroll på grendehuset .

Brannsikring grendehus.

Skiftet ut ødelagte halogenlamper på garasjerekker til nye LED lamper.

Skjøtsel av grøntarealer og bortkjøring av snø/

strøing har vært store utgiftsposter i år som i fjor.

Lekeplasskontroll

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2024

Oppgradering til wifi på nedre garasjerekke for mer stabil elbillading, vurdere effekten av dette før vi evt oppgraderer på de andre rekkene.

Følge opp punkter fra elkontroll. Bytte ut sikringskap på grendehuset, vurdere varmepumpe på grendehus.

Felle bjørk ved nedre garasjerekke

Kommende 5-års periode

Jobbe videre med vedlikeholdsrapport fra ABBL, her er vedlikehold av kum og rør ved garasjerekkene de store kostnadsdriverne.

Male grendehus.

Oppgradere til Wi-Fi på alle garasjerekker.

Bytte dører og montere lydisolering på grendehuset.

Diverse:

2023 har vært et år preget av mye vær og vind, og styret har brukt mye tid på å holde uteområdene ok. Det ble blant annet felt et tre som ramlet over i forbindelse med snøfallet etter nyttår.

Vi har vurdert å bytte firma for skjøtsel av grøntareale og har hatt befarng på dette, tilbudet vi fikk var veldig mye dyrere enn tilbudet vi har idag, og styret har derfor valgt å beholde dagens aktør.

Vi har inngått ny avtale med altibox og beboerne har

fått tilbud om skifte av hjemmesentral og dekoder i denne forbindelsen.

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12117570450, DnB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 31.03.2025: 7.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 118

Saldo per 31.03.2025: 6 070 596

Andel av saldo: 52 333

Første termin/første avdrag: 15.02.2010 (siste termin 15.01.2035)

Felleskostnader per måned kr. 1 650

Fellesinkostnadene inkluderer: Renter og omkostninger, avdrag lån, strøm nett/kraft fellesområder, kabel-tv (og ev. bredbånd), forsikring, forvaltning og revisjon, snæbrøyting, strøing, feiing.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN kr. 349

FELLESUTGIFTER kr. 1 002

AVDRAG LÅN kr. 299

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1650

Andel Fellesgjeld

Kr 52 333

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

31.03.2025

Sameiet

Sameienavn

Brendsrud Huseierforening

Organisasjonsnummer

994538152

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 9, bruksnummer 362 i Asker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3203/9/362:

26.02.1986 - Dokumentnr: 6753 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

Tomteverdi: NOK 612 897

ÅRLIG AVGIFT NOK 1,080

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

MED FLERE BESTEMMELSER

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON TIL
HUSBANKEN
SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ EIENDOMMEN

26.02.1986 - Dokumentnr: 6753 - Bestemmelse om
deleforbud
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av
ledninger m.m.
Pliktig medlemskap i velforening m.v.
Med flere bestemmelser

26.02.1986 - Dokumentnr: 6753 - Festekontrakt -
vilkår
Festetid: 80 år
Tomteverdi: NOK 612 897
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,080
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
MED FLERE BESTEMMELSER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON TIL
HUSBANKEN
SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ EIENDOMMEN

15.03.1985 - Dokumentnr: 8142 - Registrering av
grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:9 Bnr:100

01.01.2020 - Dokumentnr: 1897489 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0220 Gnr:9 Bnr:362

01.01.2024 - Dokumentnr: 62758 - Omnummerering
ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:9 Bnr:362

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert
10.12.1984.

Det er fremlagt originale byggetegninger. Disse
samsvarer ikke med dagens plan. Det er tilbygget
ved inngangspartiet som fører til at tidligere
utvendig bod nå er en innvendig bod, samt
vinterhage i 1.etg. Vegg mellom "Klær" og "Soverom"
på Sør side på original tegning er endret. Rommene
brukes i dag til soverom og kontor. Ved endring fra
tilleggsdel til hoveddel så krever dette søknad/
endringsmelding til kommunen. Dette er ikke utført.
-Dagens hjemmelshaver opplyser om de var i
kontakt med Asker kommune vedrørende
(vinterhagen) innglassing av en allerede overbygget
terrasse, og fikk da beskjed om dette var greit å
utføre. Det finnes ingen dokumentasjon/søknad på
dette arbeidet. Bygg av en slik karakter kan være
søkepliktig og vil også inngå i bebygd areal på
eiendommen. Arealet på denne vinterhagen skal
innlemmes i boligens areal som BRA-b (innglasset
balkong) og summeres i boligens totale BRA etter
nye forskrifter NS 3940:2023. Selv om arealet er
innlemmet i arealoppmålingen i denne
takstrapporten, så betyr ikke dette at arealet er
godkjent av kommunen

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og
eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen
for om bruken ikke lar seg godkjenne, tilbakestilling/
riving og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.12.1984.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer
informasjon.
Id 2020100
Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 13.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/
dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-
oppdatert 26.06.2024.pdf
Delareal 198 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende
Delareal 198 m
BestemmelseOmrådenavn#8 Nullvekst nord
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser,
utbyggingsvolum og funksjonskrav

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer
informasjon.
Id 022038D
Navn Brendsrud
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 24.11.1982
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/
dokumenter/21/38D_bestemmelser.pdf
Delareal 198 m
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn Felt C

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige
regler som er til hinder for at hele eiendommen leies
ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte
krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/
gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til
avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan
eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik
kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet
boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme
gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30

minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
6 990 000 (Prisantydning)
52 333 (Andel av fellesgjeld)
7 042 333 (Pris inkl. fellesgjeld)
Omkostninger
176 050 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
177 400 (Omkostninger totalt)
188 300 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
191 100 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
7 219 733 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 230 633 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
7 233 433 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 177 400

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Boligselgerforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 500 Gebyr for betalingsutsettelse
- 4 500 Kommunale opplysninger
- 15 000 Markedspakke
- 7 500 Oppgjørsvederlag
- 19 900 Tilretteleggingsgebyr
- 3 500 Visninger/overtakelse per stk.
- 6 570 Eierskiftegebyr forretningsfører
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget

sies opp, har megler krav et rimelig vederlag for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

09.04.2025

Rekkehus (vertikaldelt,ende)
Vestre Jansrud 42
1383 Asker



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
9	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Geir A.B. Randen
Dato: 04/04/2025

Asker Bygg og Eiendom AS
3474 Åros
91742811
askerbyggeiendom@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

Befaringsdato:

Boligen ble inspisert i dagslys. Det var overskyet og ca. +4 grader Celsius. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Noe innredning og inventar langs vegger og gulv. Bod var fylt med mye personlige eiendeler. Avvik kan forekomme. Ellers ingen store hindringer på befaringsdagen. Inspeksjonen er foretatt på synlige deler. Hulrom under fliser er sjekket på tilfeldige steder. Avvik kan forekomme uten at dette blir registrert.

Oppdragsgiver:

Hjemmelshavere

Hjemmelshaver og Lars Petter Heinegaard

Protimeter MMS 3

Terrasseplating i tre samt beleggingsstein ved inngangspartiet på bakkeplan. Prydbusker og hekkeplanter. Ellers er det fellesareal med opparbeidet lekeplass og noe grøntarealer med naturlig vegetasjon mellom rekkehusene. Asfalterte gangveier.

Vertikaldelt rekkehus fra 1982.

Antatt støpt såle mot grunn. Bindingsverk i tre med liggende kledning. Antatt isolert etter eldre krav. Etasjeskiller i tre. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein. Renner og nedløp i plastbelagt stål.

Boligen fremstår i fin stand ihht alder. Det må/kan påregnes noe oppgradering/utskiftninger i eldre boliger. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

OPPVARMING:

Lukket ildsted 1.etg
Varmekabler på begge baderom og i entrè.
Varmefolie i stuen og vinterhage
Luft-luft varmepumpe

Eiendomsinformasjon er hentet fra PropCloud. Megleropplysninger/kommunale dokumenter/tegninger er gjennomgått. Lesetilgang i boligmappa.no

VEGGER: Malte slette flater, spilepanel, fliser på bad,
HIMLING: Malte slette plater, tak-ess, trepanel. Enkelte rom med downlights
GULV: Parkett, laminat, flis i entrè + bad+ bad/vaskerom

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, hakk og riper etter f.eks barn og husdyr. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner og etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Retningsavvik kan/vil ofte forekomme på eldre trekonstruksjoner.

-Innvendige flater er pusset opp gjennom årenes løp.

Salg

Hjemmelshaver opplyser om følgende endringer/oppgraderinger:

- Nytt kjøkken 2019
- Bad ca. 2014
- Flis på flis bad 1.etg
- Nytt gulv i stue i 1.etg 2024
- Innglassing terrasse

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

- BRA-i =Internt bruksareal
- BRA-e =Eksternt bruksareal
- BRA-b =Innglasset balkong
- TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etg	61		15	8	53	8
2.etg	52			5	52	
SUM BYGNING	113		15	13	105	8
SUM BRA	128					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

- 1.etg:
- 2 boder, entrè, bad/vaskerom, kjøkken og stue.
- 2.etg:
- 3 soverom, bad og kontor

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Areal er kontrollmålt i ArchiCad 26. Det er bruken på befaringstidspunktet som definerer P-rom og S-rom. (dette er utdaterte begrep, men benyttes likevel i statistikk etc.)
Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Garasjeplass i felles rekke 17 m2

GARASJE / UTHUS:

Garasjeplass i felles rekke. Oppført med støpt dekke. Reisverk i tre over ringmur av betong og liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein. Elbil-lader. Ikke tilstandsvurdert.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

04/04/2025

Geir A.B. Randen

Geir A.B. Randen

EIERSKIFTERAPPORT™	
1. Grunn og fundamenter	
TG 1	1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
Byggegrunn er ikke kjent.	
Støpt plate mot grunn. Byggegrunn kan ikke verifiseres 100% uten geotekniske undersøkelser.	
Merknader: -Konstruksjon er ikke mulig å bedømme, da den ligger delvis skjult under terreng. På befaringsdagen ble det ikke registrert synlige tegn til setninger utover det som må forventes av alder/byggeskikk. På bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile. -Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Såle på mark har lite/ingen skadepotensial vedrørende fuksikring/drenering da det ikke er boligrom under terreng.	
Ingen	1.2 Krypekjeller
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader:	
Ingen	1.3 Terrengforhold
Fall på terreng har mindre betydning når det ikke er rom under terreng (kjeller) Man kan oppleve vannansamling dersom terreng ikke faller fra mur, men dette vil ikke skade boligen nevneverdig.	
Merknader:	
2. Yttervegger	
TG 2	2.1 Yttervegger
Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.	
Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.	
Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.	
Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.	
Yttervegger oppført med bindingsverk i tre med liggende kledning, antatt isolert etter eldre krav.	
Merknader: -Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. - Det er påvist lufting i nedkant av kledning. Ikke mulig å påvise kontinuerlig lufting bak kledning i hele veggens høyde/lengde. Lufting er viktig for å forhindre fukt og råteskader. -Det er påvist tørkesprekker og generell værslitasje på deler av kledningen. -Det er påvist mindre råteskader i enkelte kledningsbord på boden, samt vindskier. Utbedring anbefales.	
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trekledning er 40-60 år.	
TG 2: Settes på bakgrunn av tørkesprekker og alder/slitasje på kledningen. Mindre råteskader i kledningsbord	
3. Vinduer og ytterdører	
TG 2	3.1 Vinduer og ytterdører
Det er ikke påvist punkterte glass.	
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.	
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.	
Vinduer og terrassedører med karmer i tre med isolerglass hovedsakelig fra byggeår. (ett vindu og balkongdør fra 2015) Nyere ytterdør med glassdetaljer	
©mstr.no	8/17

EIERSKIFTERAPPORT™	
Merknader: -Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene. -Stedvis avflassing av overflatebehandling	
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.	
TG 2: Settes grunnet alder og slitasje på vinduer /dører.	
4. Tak	
TG 1	4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.	
Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.	
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.	
Det ser tett ut rundt gjennomføringer.	
Det er påvist ventilering/lufting.	
Takkonstruksjon i tre. (Takstoler)	
Merknader: Takkonstruksjon er inspisert fra innside kaldtloft og fra bakkeplan på utsiden. Takkonstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.	
TG 1	4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.	
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.	
Undertak av OSB-plater utbedret i nyere tid. (ikke verifisert årstall). Yttertekking med betongtakstein. Det er ikke påvist snøfangere på takflaten. (Avvik ihht NS 3600:2018) *Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned der personer og husdyr kan oppholde seg. Steder som skal sikres, er alle arealer inntil byggverket.	
Merknader: -Takkonstruksjon/undertak er kun besikttet fra bakkeplan og fra innside kaldtloft. Det er ikke tilgang til å inspisere konstruksjon i sin helhet utover det som ble foretatt. -Det er påvist luftespalte i raft samt ventiler i gavl. -Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å kontrollere skorstein over tak pga sikkerhetshensyn. (HMS stiller strenge krav til arbeid på tak.) -Taktekking er ikke mulig å inspisere 100% da den ligger under takstein. *Det var lagret mye personlige eiendeler på kaldtloft. Avvik kan forekomme uten at dette ble registreret på befaringsdagen	
Forventet tid for omlegging av tak med betongtakstein er 30-60 år.	
5. Loft	
TG 1	5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)
Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.	
Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.	
Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.	
Det er påvist ventilering av yttertaket.	
Kaldtloft inspisert med adkomst via luke med stige. Det er delvis gangbart gulv på kaldtloft.	
©mstr.no	9/17

EIERSKIFTERAPPORT™	
Merknader: -Kaldtloft fremstår luftig og ventilert. -Gjennomføringer og fuktskjolder er beskrevet under punkt 4.2. *Grunnet lagring av personlige eiendeler på kaldtloftet, så kan det forekomme avvik uten at dette ble registrert på befaringsdagen.	
6. Balkonger, verandaer og lignende	
TG 2	6.1 Balkonger, verandaer og lignende
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig. Ventilering/lufting vurderes ikke som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.	
1.Terrasseplattning på bakkeplan i trekonstruksjon mot SØR. Deler av terrasse med vinterhage fra Willab Garden. Varmekabler i gulv i vinterhagen. 2. Veranda i trekonstruksjon med utgang fra soverom i 2.etg. Rekkverk i tre	
Merknader: -Rekkverk i 2.etg er løst i bunnen. (ikke festet i fare for å perforere asfalttakbelegg) -Asfalttakbelegg kan ikke sjekkes uten å demontere terrassebord. Denne er antatt tett, da det ikke kan påvises synlige fuktgjennomslag i underliggende konstruksjon. -Oppbygging av gulv under vinterhage er ikke verifisert. Det registreres noe svikt/nedbøyning i gulv ved gange. Vinterhage er satt opp ved egeninnsats.	
TG 2: Settes grunnet avflassing av overflatebehandling, værslitasje og sprekker i enkelte bord/topprekke Rekkverkshøyde er ikke ihht dagens forskrifter som krever 100 cm. (målt til 86 cm) Noe svikt i gulv i vinterhage	
7. Våtrom	
7.1 Bad/vaskerom	
TG 2	7.1.1 Overflate vegger og himling
Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger. Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr. Det er vinduer/dører i våtsonen. Det er ventiler som kan åpnes.	
Eldre bad/vaskerom som er "pusset opp" i 2014. Nye overflater på vegg og gulv med flis over flis. Tak-ess i himling. 80 cm innredning med vask og ett-greps armatur. Rundt speil på vegg med lys. Dusjhjørne med svingbare glassdører. Moderne gulvmontert wc av typen Geberit Monolith. Elektrisk håndkletørker på vegg. Opplegg for vaskemaskin, samt skapinnredning for oppbevaring. Mekanisk avtrekksvifte, samt ventil i yttervegg.	
Merknader: -Dør er plassert i våtsone ,men er beskyttet mot direkte vannsprut av glassdører. Listverk er noe avflasset i bunn og bør ha klaring til gulv for å hindre fuktopptakt med påfølgende skader i treverket.	
TG 2: -Det registreres noe misfarging av fuger og antydning til svertesopp. (avvik ihht NS 3600:2018) -Stedvis løse taklister med glipper mot taket.	
TG 2	7.1.2 Overflate gulv
Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger. Det er påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Terskel er vurdert som tilfredsstillende. Det er ikke påvist knirk i gulvet. Det er ikke påvist flekker eller andre skader.	
©mstr.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Flislagt gulv med varmekabler. (Flis over flis) 2 sluk i gulv.	
Merknader: -Det registreres bom (hulrom) under enkelte gulvfliser. Dette kan tyde på manglende heft til underlaget. I ytterste konsekvens så kan flis løsne/sprekke. -Fall på gulv er ihht eldre krav/forskrifter. Det registrers svakt fall på gulv mot sluket. Det er en fuget eikerskel ved døråpning. En eventuell membranoppkant er ikke mulig å påvise. -Det er målt høydeforskjell med laser på 15 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist på begge slukene. Det stilles i dag strengere krav til fall på gulv enn det som er målt på dette baderommet, men nye karv inntreffer ikke ved oppussing/renovering av overflater. Det belyses likevel en risiko ved avvik på fall. Rommet fungerer greit ved normal bruk og jevnlig vedlikehold av sluk.	
TG 2: Bom (hulrom) under flis er ansett som avvik ihht NS 3600:2018	
TG 2	7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Det er muligheter for å rengjøre sluk. Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.	
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert, da våtrommet er i daglig bruk uten tegn til lekkasjer.	
Merknader: -Det ble boret hull i vegg i tilstøtende rom for inspeksjon og fuktsøk. Ingen forhøyede fuktverdier ble påvist på befaringsdagen. -Det er antydning til smøremembran ved sluket i dusjsone, eldre belegg ved sluk i hovedgulvet.	
Forventet levetid for membran er 20 år.	
TG 2: Membran er ikke konstatert eller dokumentert og tettesjikt kan ha skjulte feil/skader og nærmer seg/passert sin forventet levetid ihht Byggforskerien Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320	
7.2 Bad 2.etg	
TG 1	7.2.1 Overflate vegger og himling
Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger. Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr. Det er ventiler som kan åpnes.	
Flislagte vegger, malte slette plater i himling. (Hjemmelshaver opplyser om at badet ble pusset opp ca. 2014/2015 av tidligere eier.) 65 cm innredning med vask, speilskap med lys. Frittstående badekar med dusjløsning. Vegghengt WC. Mekanisk avtrekk konstant.	
Merknader: Overflater med normal bruksslitasje ihht alder. -Himling er synlig skjev i forhold til fliser/fuger. Ved måling så er det retningsavvik på ca. 25 mm i himling. Årsak ukjent og ikke videre vurdert. -Det er 2 skruhull fra tidligere innredning under glassdør som er tettet med silikon.	
TG 1	7.2.2 Overflate gulv
©mstr.no	

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.
Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

-Det er fremlagt originale byggetegninger. Disse samsvarer ikke med dagens plan. Det er tilbygget ved inngangspartiet som fører til at tidligere utvendig bod nå er en innvendig bod, samt vinterhage i 1.etg. Vegg mellom "Klær" og "Soverom" på Sør side på original tegning er endret. Rommene brukes i dag til soverom og kontor. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel så krever dette søknad/endringsmelding til kommunen. Dette er ikke utført.
-Dagens hjemmelshaver opplyser om de var i kontakt med Asker kommune vedrørende (vinterhagen) innglassing av en allerede overbygget terrasse, og fikk da beskjed om dette var greit å utføre. Det finnes ingen dokumentasjon/søknad på dette arbeidet. Bygg av en slik karakter kan være søkepliktig og vil også inngå i bebygd areal på eiendommen. Arealet på denne vinterhagen skal innlemmes i boligens areal som BRA-b (innglasset balkong) og summeres i boligens totale BRA etter nye forskrifter NS 3940:2023. Selv om arealet er innlemmet i arealoppmålingen i denne takstrappen, så betyr ikke dette at arealet er godkjent av kommunen.
-Rekkverk til trapp i 2.etg har høyde på 88 cm. Dette er avvik ihht dagens forskrifter som krever 90 cm. (Tiltak må ikke utføres, men det opplyses om forholdet)
-Det er ikke opplyst om at det er foretatt radonmålinger.
-Hjemmelshaver opplyser om at elektrisk anlegg er tilkoblet såkalt "smart hus" system. Dette er utenfor undertegnede sitt fagfelt og kan ikke verifiseres eller kontrolleres.
-Brann-/lydskillende konstruksjon mellom boenheter er antatt utført etter eldre krav/forskrifter. Disse kan ha avvik ihht dagens krav.
-Hjemmelshaver opplyser om at det var lekkasje i vv-bereder/sprekte vannrør på boden i vinteren 2023. Forårsaket av streng kulde og manglende varmekilde på boden.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	Settes på bakgrunn av tørkesprekker og alder/slitasje på kledningen. Mindre råteskader i kledningsbord
3.1	Vinduer og ytterdører
	Settes grunnet alder og slitasje på vinduer /dører.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Settes grunnet avflassing av overflatebehandling, værslitasje og sprekker i enkelte bord/topprekke Rekkverkshøyde er ikke ihht dagens forskrifter som krever 100 cm. (målt til 86 cm) Noe svikt i gulv i vinterhage
7.1.1	Bad/vaskerom Overflate vegger og himling
	-Det registreres noe misfarging av fuger og antydning til svertesopp. (avvik ihht NS 3600:2018) -Stedvis løse taklister med glipper mot taket.
7.1.2	Bad/vaskerom Overflate gulv
	Bom (hulrom) under flis er ansett som avvik ihht NS 3600:2018
7.1.3	Bad/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Membran er ikke konstatert eller dokumentert og tettesjikt kan ha skjulte feil/skader og nærmer seg/passert sin forventet levetid ihht Byggforskserien Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320
7.2.3	Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon. (avvik ihht NS 3600:2018)
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Settes grunnet alder, da mer enn halvparten av deler av VA-installasjonen har passert sin forventet levetid

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Asker

Oppdragsnr.

1110250075

Selger 1 navn

Selger 2 navn

Sudipa Chakraborty

Ritesh Ranjan Choubey

Gateadresse

Vestre Jansrud 42

Poststed

Postnr

ASKER

1383

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

6

Antall måneder

3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Storebrand

Polise/avtalendr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

We engaged the skilled professionals at Nikosbygg Nikodem Henryk Grudniewski to transform the interior and overall look of the 1st floor bathroom. 2nd Floor bathroom papers could be fetched from the Boligmappa and the assessment done by Takstmann.

Arbeid utført av

Nikosbygg Nikodem Henryk Grudniewski

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Drain was upgraded in the 1st floor bathroom and 2nd floor bathroom was completely done from membran, sluk and everything. Please refer the takstmann report.

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Vinterhage is approved by the kommune (online automatic approval by the kommune) and by the borretslg.

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5

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

☒ Nei☐ Ja

6

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

☒ Nei☐ Ja

7

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

☒ Nei☐ Ja

8

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

☒ Nei☐ Ja

9

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

☒ Nei☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

All electrical works in the house are carried out by them

Arbeid utført av

Asker Elektriske AS

11.1

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

☒ Nei☐ Ja

12

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

☒ Nei☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

In the garage there is 32W fast charging box installed from Zaptec

14

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

☒ Nei☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

16

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Vinterhage glasses and doors are from Willab Garden and installation was partly done by Nikosbygg Nikodem Henryk Grudniewski

Arbeid utført av

Willab Garden and Nikosbygg Nikodem Henryk Grudniewski

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja

18

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

☒ Nei☐ Ja

19

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

☒ Nei☐ Ja

20

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

☒ Nei☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei☐ Ja

24

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

☒ Nei☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

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

☒ Nei☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei☐ Ja

27

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

☒ Nei☐ Ja

28

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

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 110250075

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 110250075

Initialer selger: SC, RRC

3

50

Initialer selger: SC, RRC

4

51

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sudipa Chakraborty	974df431fc03e54c915a9435c333629d5cd400de	17.04.2025 11:27:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ritesh Choubey	413691be98ac6f973c93de5768f59835132fc83d	17.04.2025 11:06:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1110250075

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

Nabolagsprofil

Vestre Jansrud 42 - Nabolaget Drengsrud - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Skanseløkka Linje 71	4 min 0.3 km
Asker stasjon Linje L1, F4, F5, RE11, R12	7 min 3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min 26.5 km
Oslo Gardermoen	57 min

Skoler

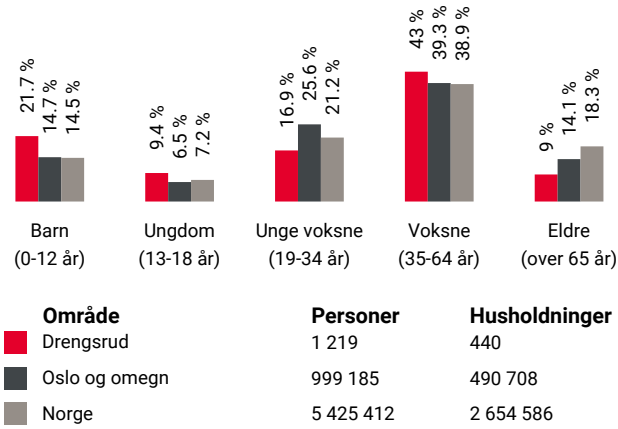
Drengsrud skole (1-7 kl.) 350 elever, 18 klasser	12 min 1.1 km
Vardåsen skole (1-7 kl.) 297 elever, 15 klasser	21 min 1.8 km
Asker International School (1-10 kl.) 600 elever, 29 klasser	4 min 1.9 km
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.) 313 elever, 21 klasser	4 min 2.3 km
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.) 319 elever, 20 klasser	7 min 3.2 km
Asker videregående skole 486 elever	8 min 3.5 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	10 min 4.2 km

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Føyka barnehage Ånnerudveien (1-5 år) 38 barn	13 min 1.1 km
Ånnerud Barnehus (1-5 år) 29 barn	13 min 1.2 km
Trollstua barnehage (1-5 år) 61 barn	16 min 1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Drengsrud	17 min
Coop Extra Vardåsen Post i butikk	21 min 1.8 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100

 Vedlikehold veier

Godt velholdt 84/100

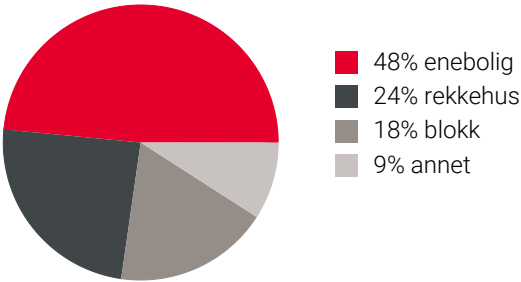
 Støynivået

Lite støynivå 83/100

Sport

 Østre Jansrud ballbinge	2 min 
Ballspill	0.1 km
 Drengsrud skole	12 min 
Aktivitetshall, ballspill	1.1 km
 EVO Asker Sentrum	7 min 
 Actic Asker	8 min 

Boligmasse



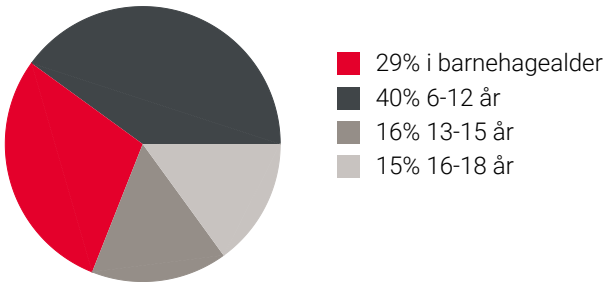
«Her har du nærhet til natur, gåavstand til Asker sentrum, veldig gode skoler og det oppleves som et trygt og godt bomiljø.»

Sitat fra en lokalkjent

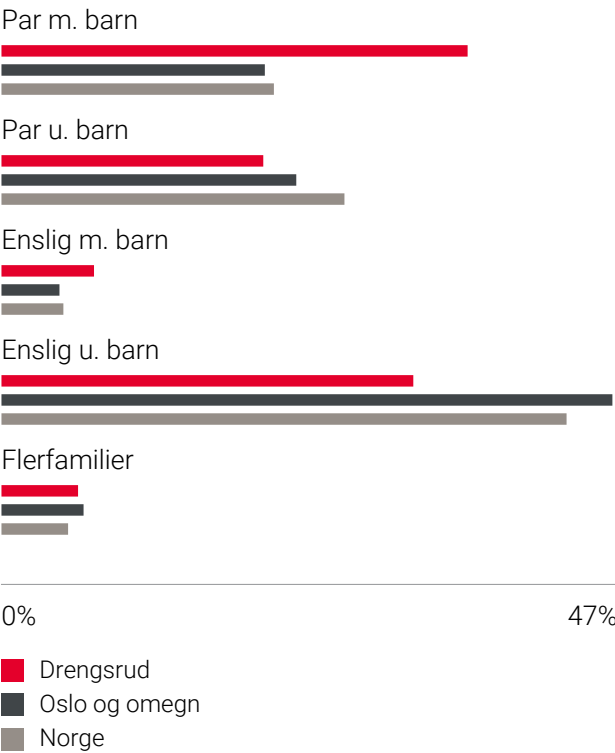
Varer/Tjenester

 Trekanten Asker	6 min 
 Apotek 1 Trekanten	6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

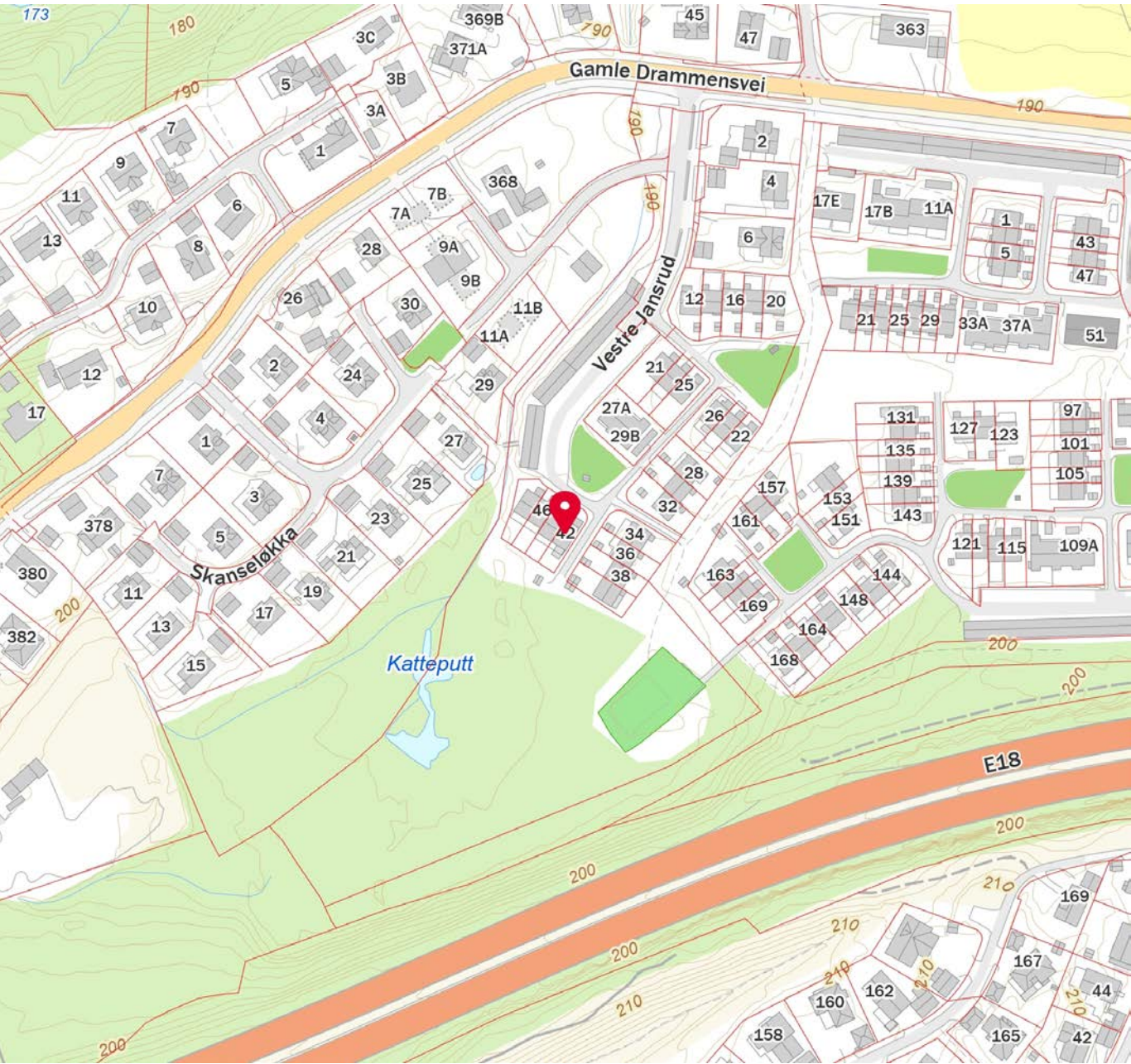
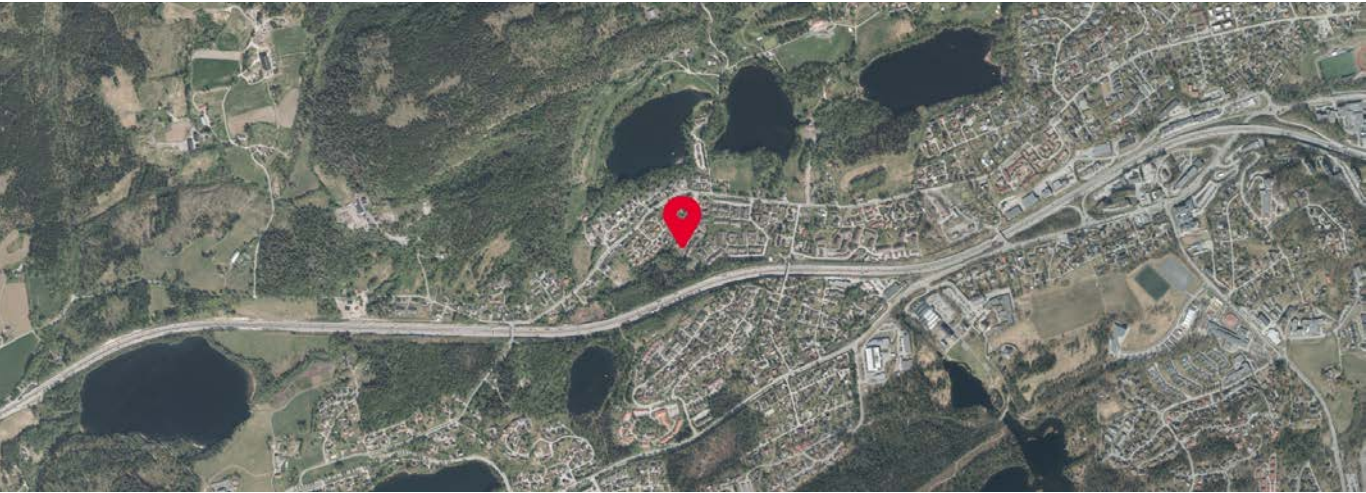


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Vibeke Kolstad

Dato utført: 31.03.25 Side 1 av 2

Brendsrud Huseierforening	Vår ref.:	504/113
Vestre Jansrud 42	Type:	Huseierforening
1383 ASKER	Eiere:	Ritesh Ranjan, Sudipa Chakraborty
Organisasjonsnr: 994 538 152		

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned:	1 650
Felleskostnader:	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN 349
	FELLESUTGIFTER 1 002
	AVDRAG LÅN 299

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	52 332	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	6 070 596,23	Klient gj. s. årsoppg.:	0

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12117570450, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 31.03.2025: 7.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 118
Saldo per 31.03.2025: 6 070 596
Andel av saldo: 52 333
Første termin/første avdrag: 15.02.2010 (siste termin 15.01.2035)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Brynhild Helene Hansen Aursund
Adresse:	Østre Jansrud 159
Postnr/-sted:	1383 ASKER
E-post:	styret@brendsrudhuseierforening.org
Webside:	www.brendsrudhuseierforening.org

Festeavtale: Ja. Hver enkelt eier i Huseierforeningen har egen festekontrakt med bortfester. Disse sitter ikke ABBL med.
Festeavgiften betales direkte til bortfester, ikke via felleskostnadene

forsikringer. Enkelte av adressene må tegne forsikring selv.

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 9/100
Feste/eiet tomt: Festet
Årlig festeavgift:<ukjent>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Vibeke Kolstad

Dato utført: 31.03.25 Side 2 av 2

Brendsrud Huseierforening	Vår ref.:	504/113
Vestre Jansrud 42	Type:	Huseierforening
1383 ASKER	Eiere:	Ritesh Ranjan, Sudipa Chakraborty
Organisasjonsnr: 994 538 152		

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	1420619
--------------	--------------------------	-----------	---------

Brendsrud Huseierforening

Til medlemmene og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling 2024

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Brendsrud Huseierforening

Tid: tirsdag 05.03.2024 kl. 19:30

Sted: Grendehuset

Til behandling foreligger:

- 1 Konstituering
- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører
- 1.3 Registrering av stemmeberettigede
- 1.4 Valg av en medlem til å medundertegne protokollen
- 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden
- 2 Styret informerer
- 3 Årsregnskapet for 2023
- 4 Godtgjørelse til det sittende styre
- 5 Budsjett for 2024
- 6 Valg
- 6.1 Valg av styremedlemmer
- 6.2 Valg av varamedlemmer
- 6.3 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

12.02.2024

Med vennlig hilsen
Brendsrud Huseierforening
Styret

REGISTRERINGSBLANKETT

Ordinær generalforsamling i Brendsrud Huseierforening

Tid: Tirsdag 05.03.2024 kl. 19:30 Sted: Grendehuset

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:.....

Eierens adresse:.....

Seksjonsnr.: / Leilighetsnr.:.....

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:.....

å møte på ordinær generalforsamling i Brendsrud Huseierforening

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på ordinær generalforsamling?

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

Ordinær generalforsamling i Brendsrud Huseierforening

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Karianne Svalund Bergseng / ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av et medlem til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Årsregnskapet viser et overskudd på 792 253 kr. Overskuddet reduserer udekket tap. Revisors beretning tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Regnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

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

5. Budsjett for 2024

Budsjettet viser et overskudd på 565 000 kr. Se vedlagt budsjett i innkallingen.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to nye styremedlemmer for to år. Esa Kristofer Mikkonen tar ikke gjenvalg. Tiina Ytterstad Riihonen stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Sondre Grendel Langseth og Tiina Ytterstad Riihonen velges som styremedlemmer for to år.

6.2 Valg av varamedlemmer

Det skal velges et varamedlem for to år.

6.3 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Med vennlig hilsen
Brendsrud Huseierforening
Styret

Brendsrud Huseierforening

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Brynhild Helene Hansen Aursund, Østre Jansrud 159
Styremedlem, Tiina Ytterstad Riihonen, Østre Jansrud 109 A
Styremedlem, Kaia Lilleby, Østre Jansrud 25
Styremedlem, Esa Kristofer Mikkonen, Østre Jansrud 15 B
Varamedlem, Lilly Gunn Bordewich, Østre Jansrud 37 A
Varamedlem, Mats Feigum Johansen, Østre Jansrud 41

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 115 medlemmer. Selskapets navn er Brendsrud Huseierforening med org.nr.: 994538152 i Bærum kommune.

Forsikringer.

Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 1420619

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

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: <http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema>. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

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

Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

Regnskapet for 2023

Regnskapet viser et overskudd på 792 253 kr.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Vedlikehold / innkjøp 2023

Vi har utført el kontroll på grendehuset .

Brannsikring grendehus.

Skiftet ut ødelagte halogenlamper på garasjerekker til nye LED lamper.

Skjøtsel av grøntarealer og bortkjøring av snø/strøing har vært store utgiftsposter i år som i fjor.

Lekeplasskontroll

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2024

Oppgradering til wifi på nedre garasjerekke for mer stabil elbillading, vurdere effekten av dette før vi evt oppgraderer på de andre rekkene.

Følge opp punkter fra elkontroll. Bytte ut sikringskap på grendehuset, vurdere varmepumpe på grendehus.

Felle bjørk ved nedre garasjerekke

Kommende 5-års periode

Jobbe videre med vedlikeholdsrapport fra ABBL, her er vedlikehold av kum og rør ved garasjerekkene de store kostnadsdriverne.

Male grendehus.

Oppgradere til Wi-Fi på alle garasjerekker.

Bytte dører og montere lydisolering på grendehuset.

Diverse

2023 har vært et år preget av mye vær og vind, og styret har brukt mye tid på å holde uteområdene ok. Det ble blant annet felt et tre som ramlet over i forbindelse med snøfallet etter nyttår.

Vi har vurdert å bytte firma for skjøtsel av grøntareale og har hatt befarng på dette, tilbudet vi fikk var veldig mye dyrere enn tilbudet vi har idag, og styret har derfor valgt å beholde dagens aktør.

Vi har inngått ny avtale med altibox og beboerne har fått tilbud om skifte av hjemmesentral og dekoder i denne forbindelsen.

Styret i Brendsrud Huseierforening

Årsmeldingen er godkjent av styret.



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i Brensrud Huseierforening

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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



Uavhengig revisors beretning - Brensrud Huseierforening

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: W4LZM-JHAYU-4Q70E-70B1W-QYTCX-OAJBW

Penneo Dokumentnøkkel: W4LZM-JHAYU-4Q70E-70B1W-QYTCX-OAJBW

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-02-05 14:18:59 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: W4LZM-JHAYU-4Q70E-70B1W-QYTCX-OAJBW

Resultatregnskap Brendsrud Huseierforening, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 277 000	2 162 000	2 277 200	2 277 000
Annen driftsinntekt	2	343 131	272 978	246 300	326 300
Sum driftsinntekter		2 620 131	2 434 978	2 523 500	2 603 300
Utgifter					
Lønnskostnad	3	139 202	139 202	145 500	160 000
Annen driftskostnad	4	692 144	663 629	742 800	654 800
Vedlikehold, innkjøp	5	163 409	268 289	281 000	252 000
Drift/Vedlikehold grendehus	6	83 487	27 155	88 000	129 500
Drift/Vedlikehold garasjer	7	344 327	744 824	299 400	378 000
Sum driftskostnader		1 422 570	1 843 099	1 556 700	1 574 300
Driftsresultat før finansposter		1 197 561	591 879	966 800	1 029 000
Finansielle poster					
Finansinntekt	8	16 570	9 301	4 000	18 000
Finanskostnad	9	421 878	292 531	348 000	482 000
Sum finansposter		-405 308	-283 230	-344 000	-464 000
Årsresultat		792 253	308 649	622 800	565 000

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

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

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Balanse Brendsrud Huseierforening, 2023			
	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		147 777	156 595
Andre fordringer	10	21 121	23 205
Sum fordringer		168 898	179 800
Bankinnskudd, kasse o.l	11	1 096 456	711 667
Sum omløpsmidler		1 265 354	891 467
Sum eiendeler		1 265 354	891 467

Balanse Brendsrud Huseierforening, 2023			
	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	12	-5 438 762	-6 231 015
Sum egenkapital		-5 438 762	-6 231 015
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	13, 15	6 585 286	6 990 524
Sum langsiktig gjeld		6 585 286	6 990 524
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		68 593	69 486
Forskudd felleskostnader		24 067	26 508
Annen kortsiktig gjeld	14	26 170	35 964
Sum kortsiktig gjeld		118 830	131 958
Sum gjeld		6 704 117	7 122 482
Sum egenkapital og gjeld		1 265 354	891 467

Brendsrud Huseierforening

Sted: _____, dato: _____

Brynhild Helene Hansen Aursund
Styreleder

Esa Kristofer Mikkonen
Styremedlem

Kaia Lilleby
Styremedlem

Tiina Ytterstad Riihonen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	1 498 680	1 460 960	1 499 200	1 383 000
Avdrag ordinære lån	430 560	462 300	430 000	412 000
Renter ordinære lån	347 760	238 740	348 000	482 000
Sum	2 277 000	2 162 000	2 277 200	2 277 000

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Salg nøkler/håndsendere	10 135	4 500	0	0
Utleid lokale	77 800	57 000	30 000	60 000
Strøm el-bil	168 904	148 110	130 000	180 000
Forsikring boligsameiene	86 292	63 368	86 300	86 300
Sum	343 131	272 978	246 300	326 300

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lønn	0	0	5 000	0
Påløpte feriepengen	0	0	500	0
Styrehonorar	122 000	122 000	122 000	140 000
Arbeidsgiveravgift	17 202	17 202	18 000	20 000
Sum	139 202	139 202	145 500	160 000

Gjennomsnittlig antall ansatte:Ingen.

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	6 647	6 115	6 000	7 000
Containerleie	45 531	47 841	60 000	60 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	100 232	135 432	136 000	0
Forsikring	86 263	64 418	86 300	86 300
Forvaltning og revisjon	134 656	130 656	136 000	140 000
Innbetalingservice	4 292	4 292	5 000	5 000
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Grøntanlegg	49 504	45 286	70 000	100 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	236 908	191 455	200 000	210 000
Utgifter v/styret	0	1 466	5 000	5 000
Rekvisita, porto, mm	3 840	5 153	6 000	6 000
Datautgifter o.l	13 945	10 809	12 000	14 000
Fellesarrangement/dugnad	1 729	2 650	10 000	10 000
Gebyr	7 800	17 556	8 000	9 000
Blomster/gaver	296	0	2 000	2 000
Sum	692 144	663 629	742 800	654 800

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Materialer, redskap, verktøy	0	1 012	0	0
Skilt	0	15 788	0	0
VedlikeholdVVS	0	14 109	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	32 944	111 430	0	25 000
Sand, pukk, salt	0	7 875	0	0
Asfalt	559	1 474	0	0
Lekeplass, miljøtiltak	5 314	23 752	0	0
Trafikksikring	99 975	61 396	105 000	0
Skade dekket av boligselskapet	0	4 500	0	0
Brannsikringstiltak	0	3 145	0	0
Skadedyrbekjempelse	24 618	23 808	26 000	27 000
Diverse vedlikehold	0	0	150 000	200 000
Sum	163 409	268 289	281 000	252 000

Note 6 - Drift/Vedlikehold grendehus

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	27 248	24 321	22 000	25 000
Vann- og avløpsavgift	9 697	-8 654	7 000	14 500
Forsikring	9 045	8 160	9 000	10 000
Renhold	0	282	0	0
Materialer, redskap, verktøy	2 300	0	0	0
Låse, nøkler, ringeanlegg	0	59	0	0
Rørleggerarbeid, materialer	32 460	0	0	0
Ventilasjon	0	2 988	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	2 738	0	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	50 000	80 000
Sum	83 487	27 155	88 000	129 500

Note 7 - Drift/vedlikehold garasjer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	211 842	204 367	170 000	210 000
Forsikring	26 344	23 768	26 400	28 000
Serviceavtaler	66 779	59 000	63 000	70 000
Maling, beis, olje	0	378 075	0	0
Låse, nøkler, ringeanleggg	0	7 114	0	0
Tak	0	72 500	0	0
Elektriker, materialer	29 375	0	0	0
El-bil anlegg	8 946	0	0	0
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	1 042	0	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	40 000	70 000
Sum	344 327	744 824	299 400	378 000

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter på restanse	1 141	3 103	0	0
Renter plasseringskonto	15 429	6 198	4 000	18 000
Sum	16 570	9 301	4 000	18 000

Note 9 - Finanskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteutgifter langsiktig lån	421 878	292 531	348 000	482 000
Sum	421 878	292 531	348 000	482 000

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Periodisering kostnader	21 121	23 205
Sum	21 121	23 205
Kortsiktige fordringer		

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskto)	574 746	205 386
Sparekonto Boligbanken	521 710	506 281
Sum	1 096 456	711 667

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	-6 231 015	-6 539 664
Fra årets resultat	792 253	308 649
Sum andre fond/udekket tap	-5 438 762	-6 231 015
Sum egenkapital	-5 438 762	-6 231 015

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

Note 13 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Gjeldsbrevlån	6 585 286	6 990 524
Sum	15 6 585 286	6 990 524

Det er stilt følgende pant: Ingen.

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Gjeld mellomregning	4 700	0
Påløpte renter	21 470	17 419
Påløpte kostnader	0	18 545
Sum	26 170	35 964

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	DnB Bank ASA
Formål:	Nye garasjer
Lånenummer:	12117570450
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2010
Rentesats:	7.00 %
Beregnet innfridd:	15.01.2035
Opprinnelig lånebeløp:	11 500 000
Lånesaldo 01.01:	6 990 524
Avdrag i perioden:	405 237
Lånesaldo 31.12:	6 585 287
Saldo 5 år frem i tid:	4 229 899

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12117570450	101	65 201	6 585 301

Note 16 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	759 508	895 826
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	792 253	308 649
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-405 237	-444 966
Årets endring disponible midler	387 016	-136 317
Disponible midler UB	1 146 524	759 508

Resultat og balanse med noter for Brendsrud Huseierforening.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Brendsrud Huseierforening		
Styreleder	Brynhild Helene Hansen Aursund (sign.)	05.02.2024
Styremedlem	Esa Kristofer Mikkonen (sign.)	05.02.2024
Styremedlem	Kaia Lilleby (sign.)	05.02.2024
Styremedlem	Tiina Ytterstad Riihonen (sign.)	05.02.2024

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Brendsrud Huseierforening tirsdag 05.03.2024 kl. 19:30 - Grendehuset.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Karianne Svalund Bergseng / ABBL

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Karianne Svalund Bergseng / ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 17 medlemmer som leverte adgangstegn. Det ble levert 17 fullmakter, totalt 34 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Karianne Svalund Bergseng

1.4 Valg av et medlem til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Synnøve Iversen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Årsregnskapet viser et overskudd på 792 253 kr. Overskuddet reduserer udekket tap. Revisors beretning tas til etterretning.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Vedtak:
Godkjent. Styret får kr 140 000 til intern fordeling.

5. Budsjett for 2024

Budsjettet viser et overskudd på 565 000 kr. Se vedlagt budsjett i innkallingen.

Vedtak:
Tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to nye styremedlemmer for to år. Esa Kristofer Mikkonen tar ikke gjenvalg. Tiina Ytterstad Riihonen stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Sondre Grendel Langseth og Tiina Ytterstad Riihonen ble valgt som styremedlemmer for to år.

6.2 Valg av varamedlemmer

Det skal velges et varamedlem for to år.

Ole Andrè Flovik stilte til valg og fikk 23 stemmer. Vår Ellingsen Holm stilte til valg og fikk 10 stemmer (ikke valgt).

Vedtak:
Ole Andrè Flovik ble valgt som varamedlem for to år med 23 stemmer.

6.3 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:
Lilly Gunn Bordewich

Møtet ble hevet kl. 20.28.

Protokoll for Brendsrud Huseierforening

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Karianne Svalund Bergseng (sign.)	06.03.2024
Protokollvitne	Synnøve Iversen (sign.)	05.03.2024

Vedtekter

1. Samtlige eiere av boligenhet på boligfeltet Brendsrud gnr. 9 bnr. 100 i Asker eller parsell utskilt fra denne eiendom, har rett og plikt til å tegne medlemskap i Brendsrud Huseierforening. Huseierforeningens formål skal i første rekke være å ivareta medlemmenes interesser for så vidt angår disponering, vedlikehold og drift av felles garasje- og parkeringsanlegg, fellesareal, lekeplasser, snøbrøyting, private veilys, kabelanlegg til TV, og Grendehus etc.
2. Huseierforeningen ledes av et styre bestående av styreleder og 3 styremedlemmer valgt av og blant medlemmer for 2 år av gangen. Styreleder velges av styret. Det velges to varamedlemmer til styret. Avgjørelsen innen styre skjer med vanlig stemmeflertall. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme. Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er til stede. Styret har fullmakt til å opptre på samtlige medlemmers vegne i alle forhold som går inn under foreningens formål. I fellesanliggender representerer styret huseierforeningens medlemmer, og forplikter dem ved underskrift av to styremedlemmer. Den daglige virksomheten utøves av en ansett forretningsfører. Forretningsføreren ansettes av styret som også fastsetter hans godtgjørelse og betingelser.
3. Styret handler med ansvar overfor de øvrige medlemmer som i generalforsamlingen kan trekke opp retningslinjer for styrets virksomhet. Generalforsamlingen avholdes en gang i året innen utgangen av april - og ellers når styret beslutter generalforsamling avholdt, eller hvis en femtedel av medlemmer krever det. Innkalling finner sted v/styrets formann med miste tre ukers varsel. I generalforsamlingen skal styret hvert år fremlegge plan for nødvendige tiltak i kommende år. Avgjørelser i generalforsamlingen treffes med vanlig stemmeflertall i blant de tilstedeværende.

Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to medlemmer som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det.

Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk generalforsamling kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra medlemmene har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at medlemmene får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk generalforsamlingen.

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

Ved digitalt møte plikter styret å besørge at alle medlemmer i huseierforeningen kan gi uttrykk for sin mening og avgi stemme, selv om det er medlemmer som ikke er på digitale plattformer.

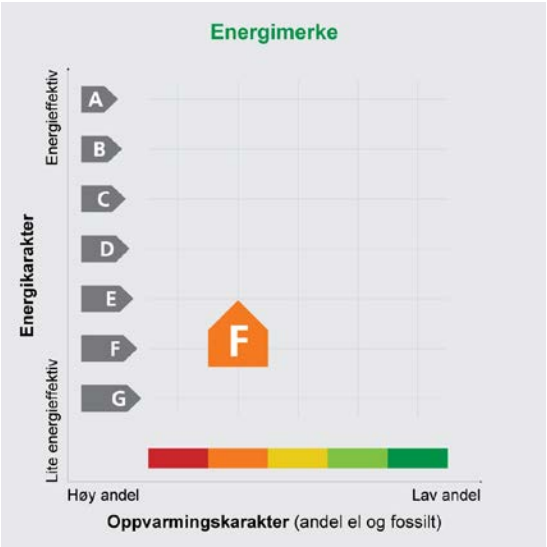
4. Foreningens utgifter skal fordeles på medlemmene med like stor del på hvert enkelt. Styret fastsetter et a konto beløp som innbetales av det enkelte medlem. Foreningens tilgodehavende ovenfor det enkelte medlem er til enhver tid sikret ved pant i medlemmets eiendom (kr 5.000).
5. Overdragelse av bruksrett til garasje kan bare finne sted i forbindelse med salg av hus til hvilke garasje er knyttet. Ved fremleie av garasje er de øvrige medlemmer fortrinnsberettiget til leie. Den som ønsker å leie bort sin garasje, plikter å varsle styrets formann som uten unødig opphold, sørger for å underrette de øvrige medlemmer om det er aktuelt for noen av medlemmene å gjøre gjeldende sin fortrinnsrett til fremleie. Ved fremleie av garasje må det tas forbehold om at leieforholdet skal opphøre dersom huset garasjen opprinnelig var knyttet til skal overdras.
6. Lading av ladbare biler i huseierforeningens garasjer må kun skje med elbil-lader godkjent av huseierforeningens styre. Lading uten godkjent lader er forbudt.
7. Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skje pr. post.
8. Tilføyelser og endringer av disse vedtektene kan skje ved beslutning i generalforsamling. Innkalling skal det redegjøres for de planlagte endringer. For vedtektsendringer kreves 2/3 flertall blant de tilstedeværende. Husbankens godkjennelse må også innhentes.

Trivselregler

1. Alle på Østre og Vestre Jansrud har et selvstendig ansvar for et godt bomiljø.
2. Det er lov å ta små og litt større initiativ til glede for din nabo og ditt tun.
3. Vi vil medvirke til at fellesanlegg som tun, grøntområder og garasjeanlegg ser ut slik vi ønsker at det skal være (det er lov å plukke opp papir).
4. Vi ønsker at alle tar ansvar for sitt tun (eller del av tunet) med vedlikehold og stell av grøntanlegg og lekeapparater. Fellesanlegget skal være til glede for alle.
5. Vi ønsker begrenset kjøring innenfor bommene. Vi har mer en 100 barn på feltet og enda flere som er glade i dem.
6. Velstelte hager og hus er til glede for alle.
7. Respekter det man i felleskap har vedtatt.
8. Bruk din demokratiske rett til å delta på Huseierforeningens generalforsamling.
9. Vi vil at de som kan, tar del i organiserte og uorganiserte aktiviteter på området vårt (jo flere som engasjerer seg jo bedre).
10. Vi skal kunne si at vi trives, og at vi er stolte av å bo på Jansrud.

Adresse	Vestre Jansrud 42
Postnr	1383
Sted	ASKER
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	9
Bnr.	362
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	6740669
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2018-955960
Dato	11.12.2018

Innmeldt av	Elin Sæverås Sverdrup
-------------	-----------------------



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

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

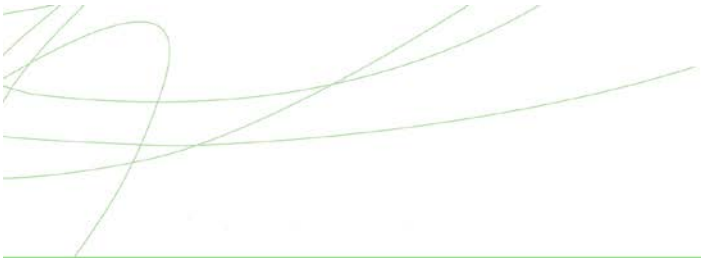
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

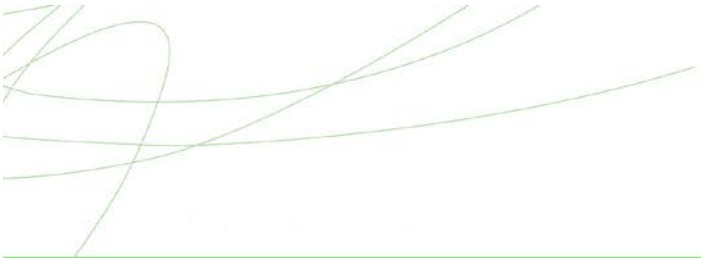
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

- Montere tetningslister
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

- Isolering av gulv mot grunn
- Utskifting av vindu
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon
- Installere luft/luft-varmepumpe

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

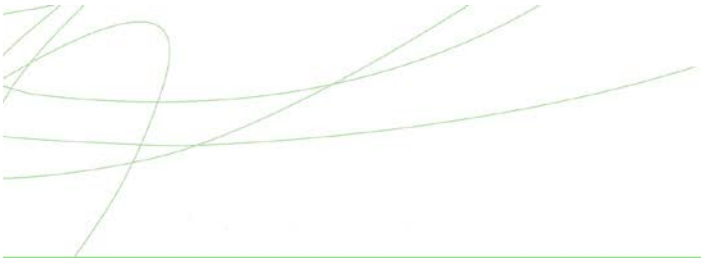


Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	1986
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	110
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljerings varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)	
Adresse: Vestre Jansrud 42	Gnr: 9
Postnr/Sted: 1383 ASKER	Bnr: 362
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr: H0101	Festenr:
Dato: 11.12.2018 12:20:07	Bygnnr: 6740669
Energimerkenummer: A2018-955960	
Ansvarlig for energiattesten: Elin Sæverås Sverdrup	
Energimerking er utført av: Elin Sæverås Sverdrup	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 6: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: **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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 8: **Installere luft/luft-varmepumpe**

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 9: **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røkgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**

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

Tips 2: **Luft kort og effektivt**

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

Tips 3: **Redusér innnetemperaturen**

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

Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

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

Tips 5: **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

Tips 6: **Vask med fulle maskiner**

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

Tips 7: **Slå el.apparater helt av**

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

Tips 8: **Spar strøm på kjøkkenet**

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

Tips 9: **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

Tips 10: **Fyr riktig med ved**

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Anmelder	Adresse		Tlf.	
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Arbeidet må være utført innen:
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel			
Underskrift				
Sendes til				
☐ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggeskyvernmyndighet	☐

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse				
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 9, Bruksnr 362	Kommune:	3203	Asker
Adresse:	Vestre Jansrud 42, gatenr 1496	Grunnkrets:	1006	Finsrud
Veiadresse:	1383 Asker	Valgkrets:	8	Solvang
Oppdatert:	01.01.2024	Kirkesogn:	1070101	Asker
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Parsell 102	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	11.03.1985	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	198,1 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

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

Ikke tinglyst eierforhold:
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

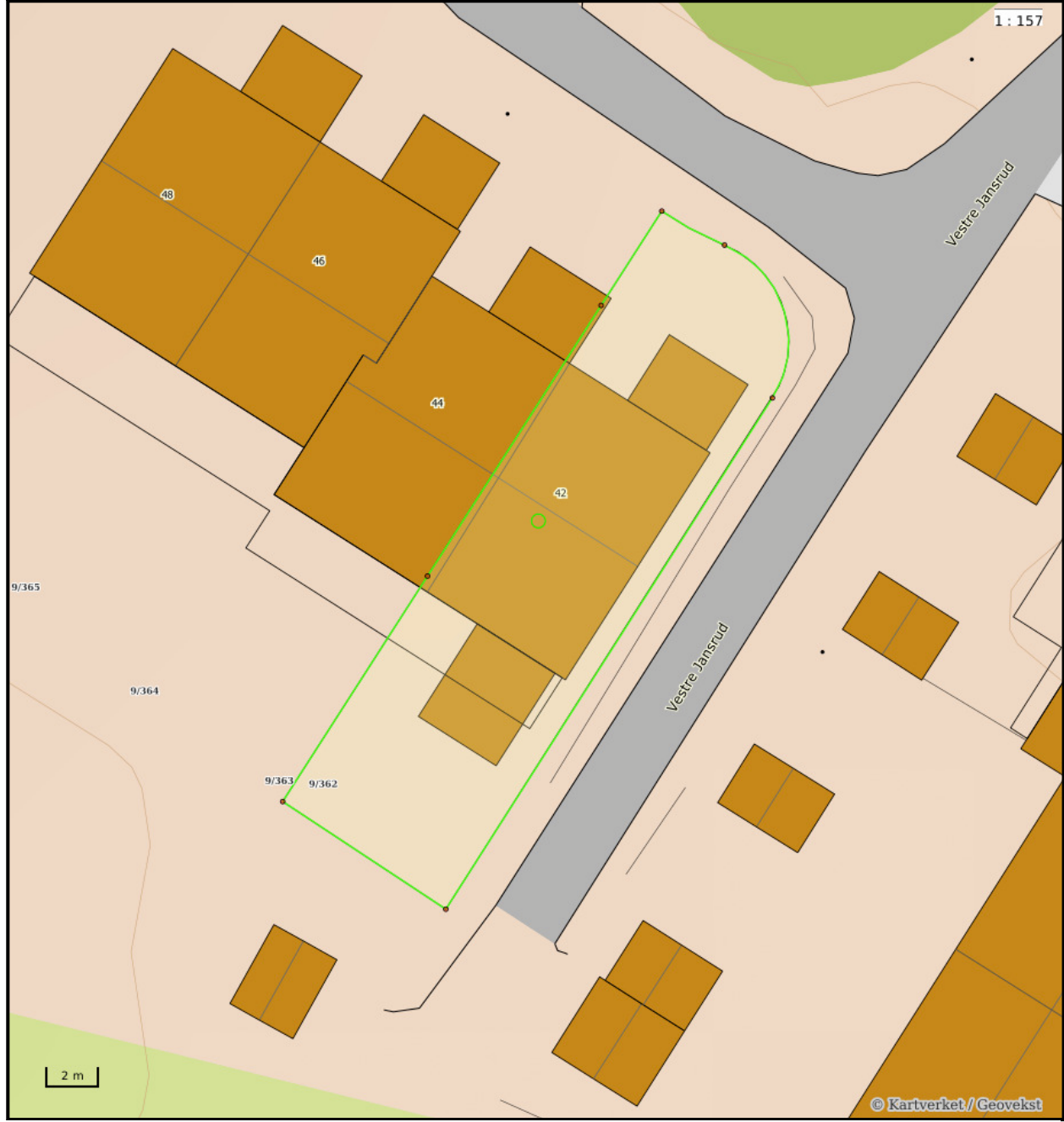
I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/9/362	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/9/362	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	11.03.1985	Avgiver	3203/9/100	-198,1
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/9/362	198,1

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Rekkehus									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC			
Vestre Jansrud 42	Bolig	110,0	Kjøkken	4	1	2			
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	10.12.1984				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	110,0	Igangset.till.:	24.05.1985				
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:					
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	110,0	Midl. brukstil.:					
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.05.1986				
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1				
Bygningsnr:	6740669			Antall etasjer:	2				
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		60,0		60,0				
H02			50,0		50,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Oversiktskart



- Nøyaktighet (standardavvik)

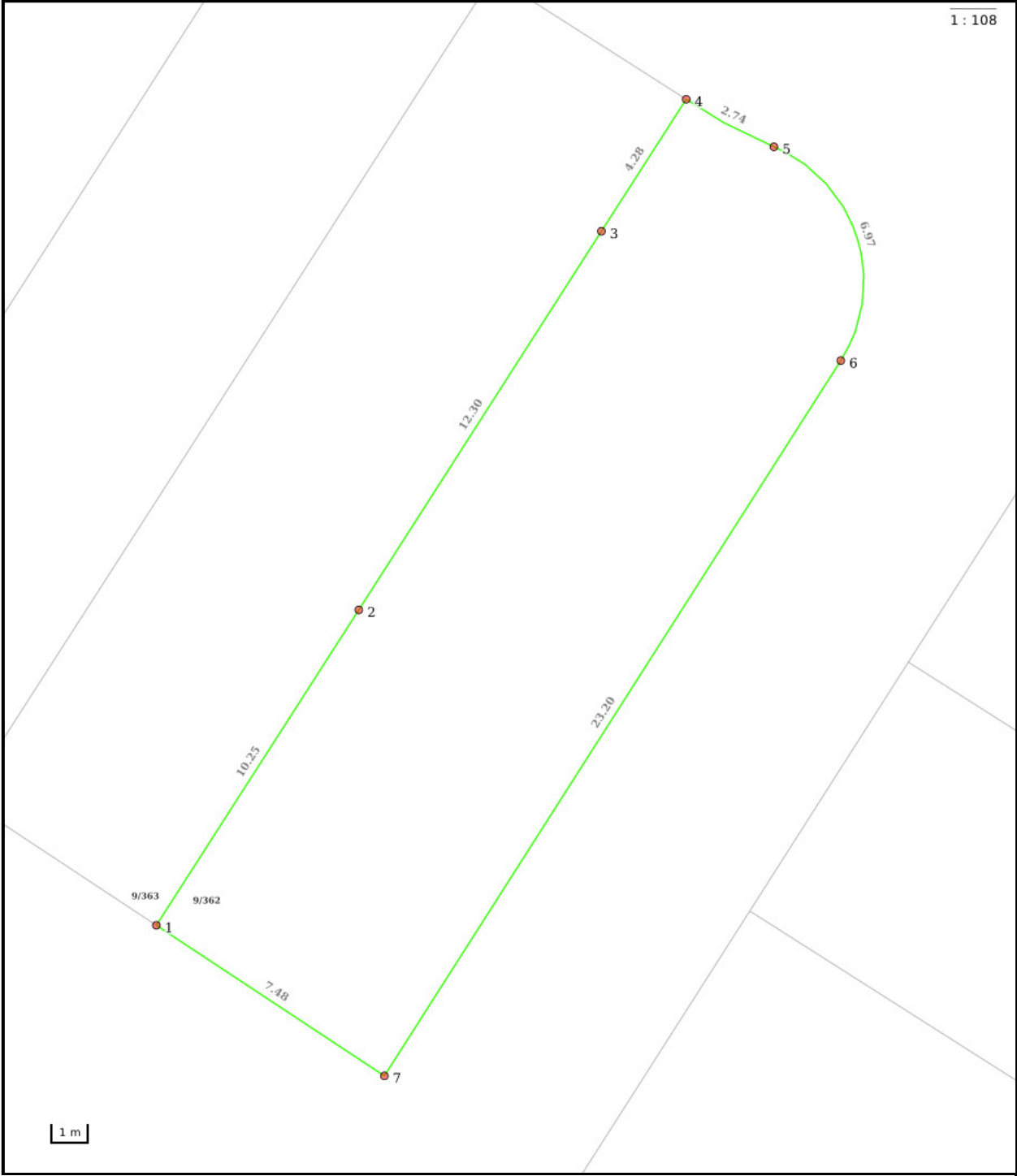
 - 10 cm eller mindre
 - 11 - 30 cm.
 - 31 - 200 cm
 - 201 - 500 cm
 - Over 500 cm
 - Ikke angitt
- Hjelpelinjer

 - Vannkant
 - Veikant
- Symboler

 - Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- Fiktiv / Teigdeler

 - Punktfeste
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



- Nøyaktighet (standardavvik)

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

 - Vannkant
 - Veikant
- Symboler

 - Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- Fiktiv / Teigdeler

 - Punktfeste
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 198,10m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 037,43	577 801,23	10,25m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 633 046,52	577 805,97	12,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 057,43	577 811,64	4,28m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 061,23	577 813,62	2,74m	Terrengmålt	10	-13,03	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 060,15	577 816,13	6,97m	Terrengmålt	10	4,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 633 054,50	577 818,48	23,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 633 033,89	577 807,82	7,48m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



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

Utskriftsdato: 27.03.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	362	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vestre Jansrud 42, 1383 ASKER								

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

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

Plantyper med treff	
✔ Kommuneplaner	✔ Reguleringsplaner
Plantyper uten treff	
❗ Kommuneplaner under arbeid	❗ Kommunedelplaner
❗ Kommunedelplaner under arbeid	❗ Reguleringsplaner under bakken
❗ Reguleringsplaner over bakken	❗ Reguleringsplaner under arbeid
❗ Reguleringsplaner bunn	❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
❗ Bebyggelsesplaner	❗ Bebyggelsesplaner over bakken
❗ Bebyggelsesplaner under bakken	❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf
Delarealer	Delareal 198 m²
	Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 198 m²
BestemmelseOmrådenavn #8 Nullvekst nord	
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022038D
----	---------

Navn	Brendsrud
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.11.1982
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/21/38D_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 198 m ² Formål Konsentrert småhusbebyggelse Felt navn Felt C



F E S T E K O N T R A K T

BRENDSTRUD
ASKER KOMMUNE.
DAGBOKFØRT
08.JAN85 00569
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

I Undertegnede fru Lillian Fadum Pedersen,
adresse: Brendsrudveien 24, 1370 Asker,
personnr.: 220423 48418
fester herved bort tomt nr.: 8 av gnr 9 bnr 100
i Asker kommune, som er utskilt og gitt betegnelsen
gnr. 9 bnr 272 til:

ARNE ROAR ANDERSEN
fnr. 300432 49130
Huldreveien 97, 1370 Asker

II Gnr 9 bnr 100 har et samlet areal på ca 80 dekar, som bl.a.
er regulert til 115 boliger med tilhørende veier, plasser,
fellesareal etc. Festeren av nærværende tomt skal betale
en festeavgift basert på en forholdsmessig andel av dette
samlede areal, etter nedenstående retningslinjer:

Det forutsettes at festeavgiften for den del av den inn-
regulerte Løkke på ca 20 dekar skal utgjøre 6% av en
tomtepris på kr 15,- pr m2 pr år og at avgiften for de
øvrige 60 dekar av gnr 9 bnr 100 skal være 6% av en
tomteverdi på kr 25,- pr m2 pr år. I henhold til fore-
liggende regulerings- og bebyggelsesplan skal det på
eiendommen bebygges ialt 115 boliger (leiligheter), hvorav
85 stk boliger skal være vertikaltdelte rekkehus og de
øvrige 30 leiligheter ligger i boliggrupper som både er
horisontalt delte og vertikalt delte.

Etter ovenstående beregning skal festeavgiften for eierne
av de 80 førstnevnte vertikalt delte boliger utgjøre
kr 1.080,- pr år pr bolig, mens festeavgiften for de øvrige
30 stk leiligheter på feltet skal utgjøre kr 540,- pr
leilighet pr år, uavhengig av tomtestørrelsen.

Den samlede avgift vil etter ovenstående utgjøre
kr 108.000,- pr år. Hvis utbyggingen skulle tilsi et annet
antall boligtomter på ovennevnte byggefelt, skal feste-
avgiften for de enkelte bli å justere tilsvarende, uten at
grunneierens krav på samlet avgift endres.

På bakgrunn av det ovenfornevnte prosjekterte antall leiligheter (115 stk) utgjør festeavgiften for nærværende tomt

kr. 1.080,- pr år.

Festeavgiften betales årlig og forskuddsvis innen utgangen av april, første gang innen 30. april 1984, til grunneierens bankforbindelse, bankkonto nr.:

- III Hver av partene kan kreve festeavgiften regulert på grunnlag av endringer i konsumprisindeksen og/eller rentenivået. Krav om regulering kan fremsettes hvert 10 år.
Ved inngåelsen av avtalen er indekstallet: 160,6

Den tomteverdi og festeavgift som er fastsatt under pkt II i denne kontrakt, er bestemt av Prismyndighetene. Hvis den lovlige festeavgift ved en senere takst av prismyndighetene skulle bli høyere enn den etter foregående ledd regulerte avgift, skal Prismyndighetenes takst gjelde fra første forfall.

Hvis Prismyndighetenes regulering av festeavgiften oppheves, skal grunneieren ved første tiårsregulering kunne kreve avgiften omregulert i samsvar med de tomteverdier og festeavgifter som da er gjeldende i tilsvarende boligstrøk. Hvis partene ikke enes om avgiften, skal denne fastsettes med bindende virkning av den i pkt XIII nevnte voldgift.

Hvis Prismyndighetenes regulering av festeavgiften oppheves, skal grunneieren ved første tiårsregulering kunne kreve avgiften omregulert i samsvar med de tomteverdier og festeavgifter som da er gjeldende i tilsvarende boligstrøk. Hvis partene ikke enes om avgiften, skal denne fastsettes med bindende virkning av den i pkt XIII nevnte voldgift.

- IV Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg første priprittets panterett i de bygninger som oppføres på tomten.

Dog skal panteretten for forfallede avgift for inntil 1 år ha prioritet etter lån som opptas i bank eller annen kredittinstitusjon.

Hvis bebyggelsen er pantaatt i Den Norske Stats Husbank, skal grunneieren til enhver tid bare ha prioritet for forfallede avgift for inntil 1 år, foruten retten til fremtidig avgift.

Så lenge bebyggelsen er pantsatt i Husbanken, skal feste-kontrakten ikke utløpe, tomten ikke kunne forlanges ryddig-gjort eller festeavgiften forhøyes uten Husbankens samtykke.

Husbanken skal i tilfelle festedødelighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål ihht tvfl. § 3 nr 9 å inndrive den forfallede avgift og sette bebyggelsen til tvangsauksjon.

- V Festetiden skal være 80 år.

Etter at 50 år av festetiden er utløpt og senere hver gang det er gått nye 10 år av festetiden og senest når den avtalte festetid er ute, kan festeren kreve tomten innløst. Festeren må sende skriftlig melding til bortfesteren om at han vil nytte innløsningsretten senest 1 - ett - år før innløsningstiden er inne etter første punktum, ellers faller kravet bort.

- VI Krav om innløsning etter V, 2.ledd, hører inn under skjønn, som fastsetter innløsningssummen og innløsningsvilkår ellers. Når festeren har sendt melding etter pkt V, 2.ledd, kan hver av partene kreve skjønn. Innløsningssummen skal fastsettes i samsvar med tomteverdien på innløsningstidspunktet, med fratrekk for verdiøkning som festeren har tilført tomten med egne tiltak eller med tilskudd til tiltak som er gjort av andre.

- VII A Eieren kan, etter 5 år regnet fra festekontraktens underskrift, kreve at festerne overtar til eiendom den aktuelle tomt. Festerne kan ikke motsette seg dette, men har krav på 6 måneders skriftlig varsel. Prisen for tomten blir da den som danner grunnlaget for festeavgiften, enten ihht nærværende kontrakt eller i justert stand, på tiden for overtagelsen.

- B Grunneieren vil (utenom de ovenfornevnte prosjekterte 115 boliger) beholde 3 tomter og skal i den forbindelse ikke ha plikt til å delta med reparasjon og vedlikehold av divers, fellesanlegg på gnr 9 bnr 100, herunder heller ikke ha plikt til å delta i reparasjon og vedlikehold av felles vann- og kloakkledninger.

- VIII Festeren har fri adgang til å overdra og pantsette festeretten når dette skjer sammen med overdragelse eller pantsettelse av bebyggelsen på tomten. Alle rettigheter og forpliktelser etter denne kontrakt går ved overdragelsen over på den nye fester.

- IX Festeren bærer alle fremtidige avgifter og skatter som blir påført festetomten og bebyggelsen på denne, herunder også eiendomsskatt.

- X Spesielle bestemmelser:

- Deling av grunnen må ikke finne sted uten bortfesterens samtykke.
- Eventuell innhegning mot gate eller vei påhviler festeren. Mellom de bortfestede tomter påhviler gjerde-forholdet de tilstøtende festere med 1/2-del på hver.
- Festeren er forpliktet til å holde spvel bygninger som grunn og innhegning i ordentlig stand.
- Angående bebyggelse, byggerestriksjoner o.l., vises til reguleringsplan og reguleringsvedtekter.
- Fester må finne seg i at det i utbyggingsperioden kan bli lagt vann, kloakk, dreng- og telefonledninger etc over tomten uten godtgjørelse. Mindre skader og ulemper i denne anledning må tåles uten erstatning. Anleggene skal legges slik at de ikke hindrer en rasjonell opparbeidelse av tomten.

XI. Særlige betingelser

1. Tomten skal bebygges med bolig fra G Block Watne A/S og arbeidene skal igangsettes innen ett år.
2. Festeren godtar å dekke eventuelle nye offentlige avgifter, skatter o.l. som måtte bli innført eller krevd innbetalt etter nærværende kontrakts inngåelse.
3. Festeren aksepterer at kommunen i forbindelse med generelt vedlikehold eller reparasjoner av tekniske anlegg, snørydding etc., har rett til adkomst over tomten og over fellesarealer. Slik adkomst skal skje etter avtale med fester. Kommunen er ikke ansvarlig for skade i forbindelse med ovennevnte, med mindre dette følger av alminnelige erstatningsregler.
4. Festeren aksepterer videre at utbygger, eller den han bemyndiger, har rett til, vederlagsfritt, å legge vann, kloakk og overvannsledninger samt veigrøfter, veiskråninger, sluk, elektriske kabler, gatelysmaster etc. inn på tomten i den utstrekning dette finnes nødvendig. Anleggene forutsettes lagt slik at de ikke er til hinder for bebyggelsen på tomten. Festeren må, dersom utbygger eller kommunen krever det, være villig til å avgi erklæring på at han tillater at anleggene blir liggende.
5. Festeren er kjent med at han er forpliktet til å tegne seg som medlem av områdets Velforening, og må, når forlangt, innløse sin andel og til enhver tid betale de løpende utgifter samt rette seg etter de bestemmelser som Velforeningen vedtar.
6. Festeren godtar at vegetasjon på tomten, ut over det som er nødvendig å fjerne for plassering av boliger, først kan hugges etter innhentet tillatelse fra kommunegartneren.
7. Festeren er gjort kjent med og aksepterer at han har solidarisk ansvar og felles vedlikeholdsplikt for vann-, kloakk- og avløpsledninger samt kabler for stormforsyning, telefon etc., under og til hver av boligene og frem til det offentlige ledningsnett, sammen med de andre naboene i nærværende husgruppe. Festeren godtar således å dekke sin andel av nødvendige vedlikeholds- og/eller reparasjonsutgifter i forbindelse med disse anleggene.
8. Festeren godtar at naboen skal ha fri adgang til tomten i forbindelse med reparasjoner og/eller nødvendig vedlikehold.

15. april 1984

XII. Nærværende kontrakt trer i kraft den

Kontrakten er utferdiget og underskrevet i 4 eksemplarer, hvorav bortfester, fester, utbygger av feltet og advokat Arne Bennins Eiendomsavdeling A/S beholder hvert sitt eksemplar.



- # XIII. Eventuell tvist mellom fester og bortfester i anledning av kontraktsforholdet avgjøres ved boldgift. Voldgiftsretten skal bestå av 3 medlemmer, hvorav partene hver utpeker ett medlem og at disse to i fellesskap et tredje medlem, som skal være jurist og voldgiftsrettens formann. Hvis det ikke oppnås enighet om formannen, oppnevnes denne av Sorenskriveren i den rettskrets hvor boligen/eiendommen ligger.

Som grunneier:

Asker den 08/11 1984

.....
for Block Watne Prosjekt-
utvikling A/S
i henhold til tinglyst
fullmakt.

Som fester:

Oslo den 21/12 1983

.....
.....

Som festerens ektefelle:

.....
.....

Det bekreftes herved at oven-
stående festekontrakt er
undertegnet av grunneieren
i mitt nærvær og at hun er
over 18 år.

Asker, den 8/11 1984

Gerd Nilson (S)
Statsaut. eiendomsmegler

Det bekreftes herved at oven-
stående festekontrakt er
underskrevet av festeren og
ektefelle i mitt nærvær og at
de er over 18 år.

Oslo den 21/12 1983

Gerd Nilson (S)
Statsaut. eiendomsmegler



Rett kopi bekreftes

.....
.....

 Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no
Dato: 28.03.2025	

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	9	Bnr:	362	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Vestre Jansrud 42, 1383 ASKER						

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

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

Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:	☐	
Ikke tilknyttet:	☐	

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





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

Utskriftsdato: 27.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	362	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vestre Jansrud 42, 1383 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	7 741,29 kr
Feiing	326,00 kr
Renovasjon	4 054,87 kr
Vann	7 305,90 kr

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Asker kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 00 00
E-post: post@asker.kommune.no

Dato: 01.04.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	9	Bnr:	362	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Vestre Jansrud 42, 1383 ASKER						

Vegadkomst

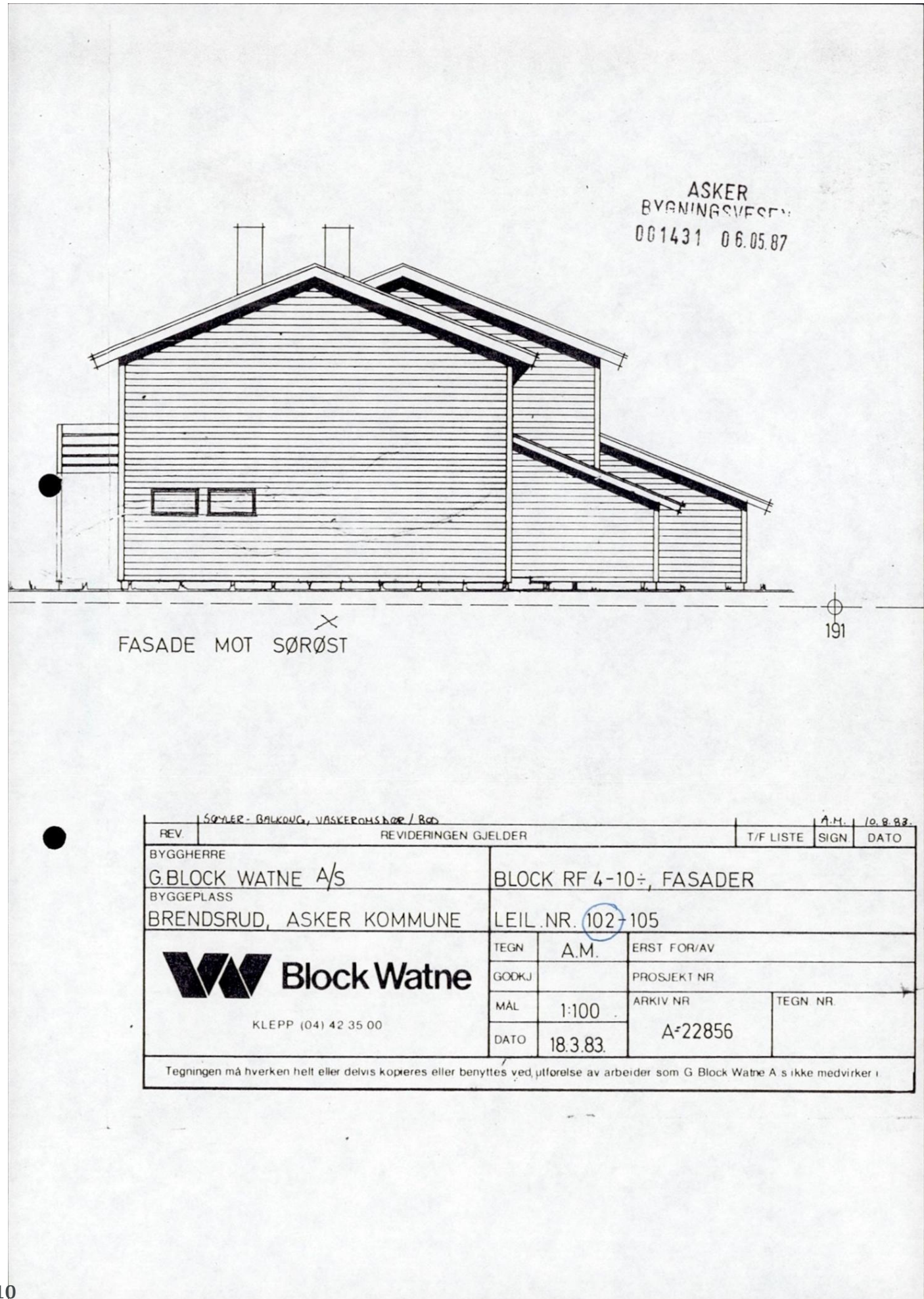
Ankomst fra	Offentlig veg ☒ Via privat stikkvei ☒	Privat veg ☐	Ingen vegadkomst ☐
Merknad:			

Tilkobling til vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

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



38d

Stadfestet den 24.11.1982
Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Etter fullmakt
Reidun Jardam
(sign.)

Reguleringsbestemmelser for Brendsrud, gnr. 9, bnr. 100 m.fl., Asker

§ 1.
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
Innenfor denne begrensninglinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier, plasser og grøntområder som vist på planen.
Detaljert bebyggelsesplan og plan for uteområdene skal godkjennes av bygningsrådet før bygging kan finne sted.

§ 2.
Reguleringsbestemmelsene for det regulerte området er delt i:
A- Boligområder
B- Fellesareal
C- Felles bestemmelser

§ 3.
A – Boligområder
Boligene kan være i opptil 2 etasjer. Høyde fra ferdig planert terreng til overkant gesims fastsettes for 1 etasjes bebyggelse til max. 3,50 meter og for 2 etasjers bebyggelse til max. 6,50 meter.

§ 4.
Max. utnyttelsesgrad for 9/100 tilsvarer det antall hus som er vist på planen.

§ 5.
På tomter for ene- og tomannsboliger skal vises plass for garasje samt oppstillingsplass for 1 bil ved anmeldelse av bolighuset. Garasjearealet skal være max. 36 m². For rekkehusbebyggelse skal garasjer og parkeringsplasser utføres som fellesanlegg og plasseres som vist på reguleringsplanen. Det skal være 2 bilplasser pr. rekkehusenhet, hvorav 1 garasje, og 1,5 bilplasser pr. leilighet hvorav 1 garasje.

§ 6.
B – Fellesareal
For fellesområdene må det sendes inn samlet utnyttingsplan for bygningsrådets godkjenning. I fellesarealene kan plasseres lekeinnretninger o.l.
I anleggsperioden skal treffes de sikringstiltak bygningsrådet finner nødvendig for å bevare eksisterende vegetasjon i byggeområdene. I tilknytning til områdets utbygging vil bygningsrådet kreve opparbeidelse av fellesarealene i samsvar med godkjente planer, jfr. vedtekt til bygningslovens § 69, - videre vil bygningsrådet stille krav om vedlikehold av fellesarealene, jfr. vedtekt til bygningslovens § 104.

§ 7.

C – Felles bestemmelser

Traseer for offentlige veier med byggelinjer er vist på reguleringsplanen. Forøvrig legges Asker kommunes veinormaler til grunn for fastsetting av standarder.
Inn- og utkjøringsforholdene til tomtene skal være oversiktlige og trafikksikre.

§ 8.

Frisiktområder er vist på reguleringsplanen. Alt som hindrer oversikten innen frisiktområdet må fjernes. Terrengtet innen frisiktområdet skal om nødvendig avplaneres slik at dette på ingen steder ligger høyere enn 0,5 meter over kjørebanen.

§ 9.

Før utbygging kan finne sted i de enkelte byggeområder, skal bygningsrådet ha godkjent en samlet plan for uteområdene. Planen skal være kotert og vise planering.

§ 10.

Felt C på planen kan ikke utbygges før restriksjoner om Finsrudvannet som drikkevannskilde er bortfalt.

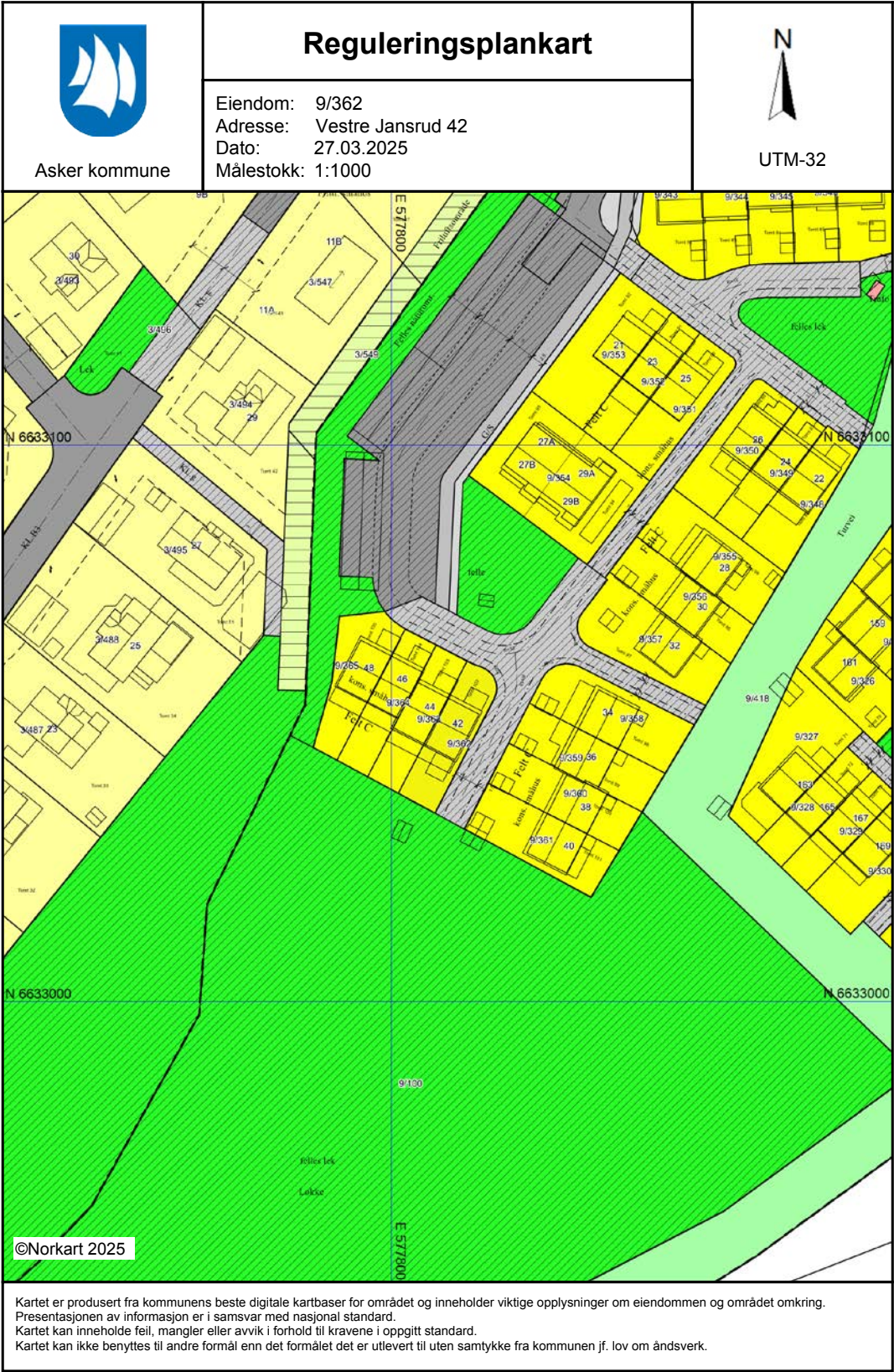
§ 11

Parsellselger er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse reguleringsbestemmelsene etter bestemmelsenes ikrafttreden.

§ 12.

Unntak fra disse reguleringbestemmelser kan – hvor særlige grunner taler for det – tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Asker

Rettet i henhold til kommunestyrets vedtak 7. september 1982.



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Kjøreveg

Annen veggrunn

Gang-/sykkelveg

Turveg

Friluftsområde (på land)

Område for anlegg og drift av kommunalteknikk

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Felles grøntanlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2007

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Regulert tomtegrense

Byggegrense

Planlagt bebyggelse

Regulert senterlinje

Frisiktslinje

Regulert kantkjørebane

Regulert parkeringsfelt

Målelinje/Avstandslinje

Midtløp vassdrag

Avkjørsel

Regulert mønsteretning

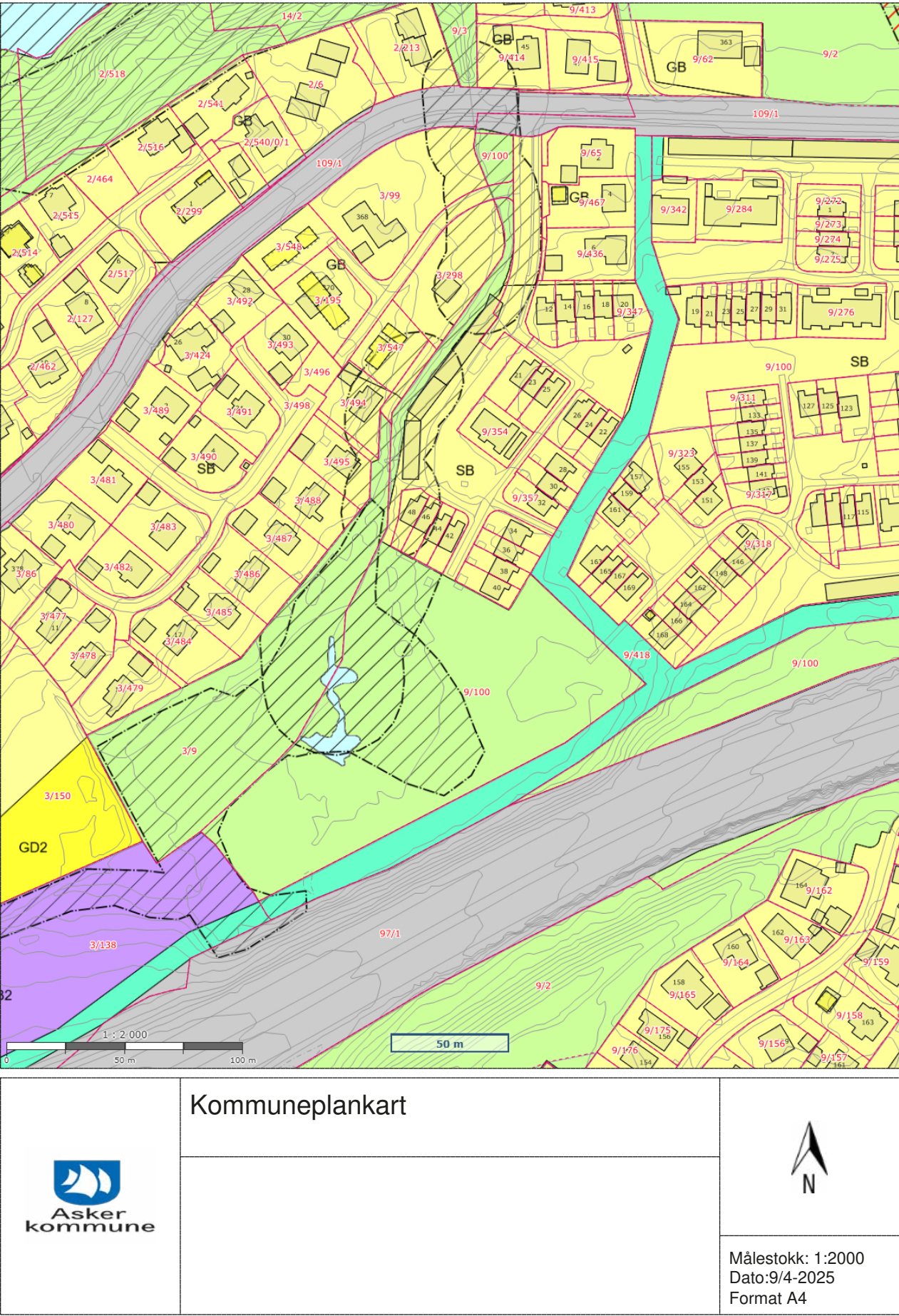
Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift radius

Abc Påskrift plantilbehør



Kommuneplan - Arealformål

Az

Generell påskrift - Linje

Planområde kommuneplan

KpArealGrense

KpFareGrense

KpAngittHensynGrense

KpFareSone

KpAngittHensynSone

Az

KpBestemmelseOmråde

1110 - Boligbebyggelse - (eksisterende)

1110 - Boligbebyggelse - (framtidig)

1300 - Næringsbebyggelse - (eksisterende)

1400 - Idrettsanlegg - (eksisterende)

2010 - Veg - (eksisterende)

2080 - Parkering - (eksisterende)

3002 - Blågrønn struktur - (eksisterende)

3040 - Friområde - (eksisterende)

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

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

Informasjon - Samferdselslinje

Kyststi

Kyststi (ikke bindende)

Eiendomsgrense

Sikker eiendomsgrense

Ikke sikker eiendomsgrense

Matrikkelnummer

Matrikkelnummer

MatrikkelnummermedSnr

Godkjent byggetiltak

Godkjent byggetiltak

Eiendomsinformasjon

Eiendom

Informasjon - Arealformål

Informasjon - Hensynssoner

Informasjon - Bestemmelsesområder

Informasjon - Juridiske linjer

Juridiske linjer - klikkbare

Informasjon - Bestemmelsesgrense

Tooltip - bestemmelsesgrense

Bygningsinformasjon

Bygning

Informasjon og plandokumenter

Endelig vedtatt plan

Bakgrunnskart kommuneplan WMS

Kommunegrense

Kommuneplan - Hensynssoner

...

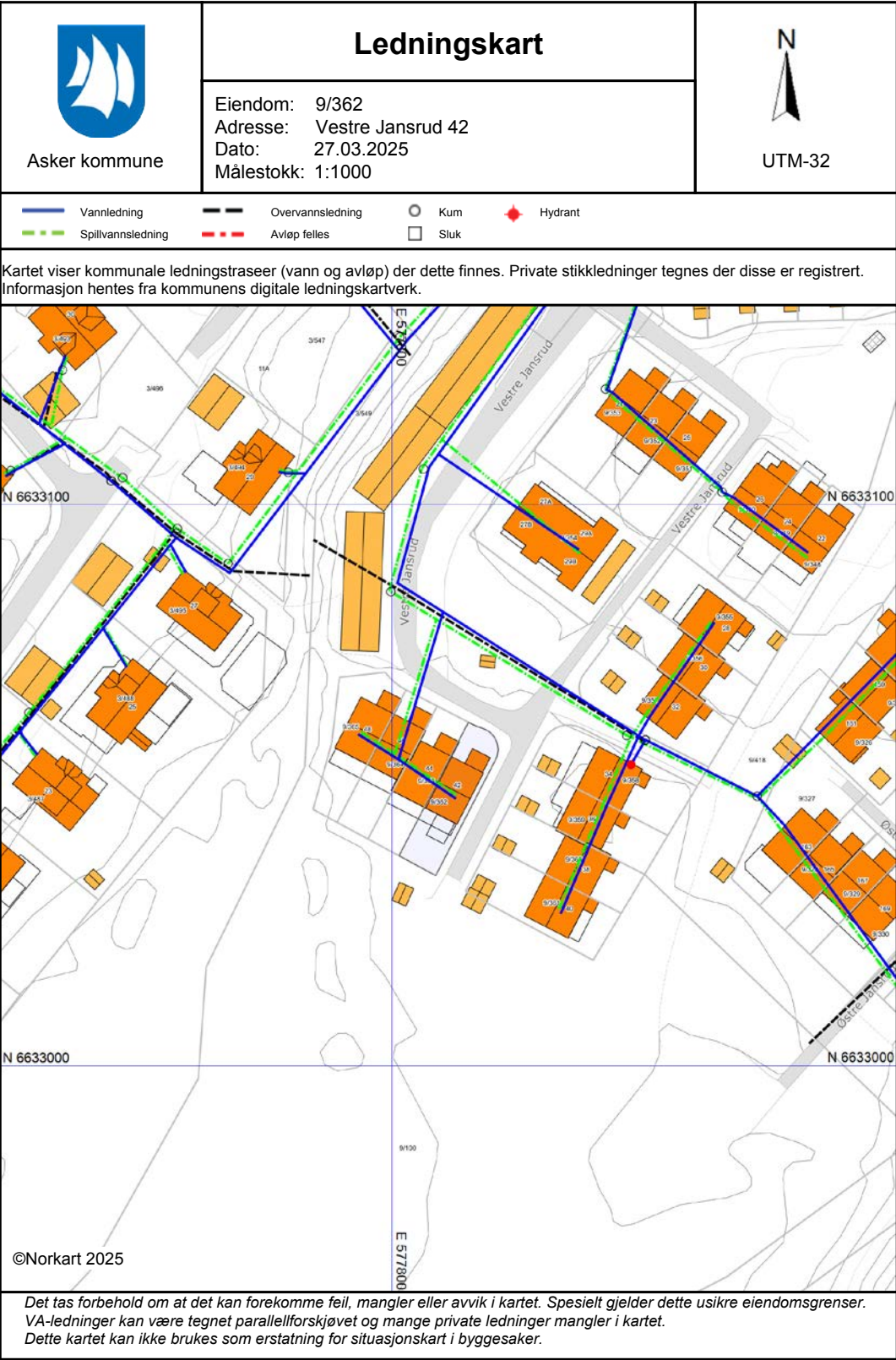
...

...

...

...

...



30 m

1446

17E 17C 17A 15A 13 17B 15B 13

1 3A 7B 7A 9A 370 9B 28 26 2 24 4 3 5 19 21 23 25 2 26 27 25 29 113 11A 21 23 25 27A 27B 29A 29B 28 30 32 34 36 38 40 48 46 44 42 157 155 153 151 161 163 165 167 169 162 164 166 168 144 146 148 162

Gatteputt

Vestre Jansrud

Gamle Drammensvei

Vestre Jansrud

Ostre Jansrud

Europaveg

Europaveg tunnel

Riksveg

Riksveg tunnel

Fylkesveg

Fylkesveg tunnel

Kommunalveg

Kommunalveg tunnel

Privatveg

Privatveg tunnel

Skogsbilveg

Skogsbilveg tunnel

Ferje

Ferje

Gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelveg

Annet gangareal

Annet gangareal

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Met

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti



Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 9, Bruksnummer 362 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

Oppdatert per

09.04.2025 kl. 09.35

09.04.2025 kl. 09.33

Adresse(r) :

Gateadresse: Vestre Jansrud 42

Gatenr: 1496

Kommune: ASKER

Postkrets: 1383 ASKER

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1988/182-2/100 06.01.1988

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Fritt salg

ANTONSEN FANNY ALVILDE

FØDT: 28.04.1957

SKJØTE / FORSKUDD PÅ ARV

ANFØRT SÆREIE

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighetshavere til festerett

2019/478420-1/200 26.04.2019 21:00

HJEMMEL TIL FESTERETT

VEDERLAG: NOK 5 350 000

Omsetningstype: Fritt salg

CHAKRABORTY SUDIPA

FØDT: 25.12.1981 IDEELL: 1/2

CHOUBEY RITESH RANJAN

FØDT: 09.06.1982 IDEELL: 1/2

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1986/6753-2/100 26.02.1986

BESTEMMELSE OM DELEFORBUD

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse
Pliktig medlemskap i velforening m.v.
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.m.

1986/6753-3/100 26.02.1986

FESTEKONTRAKT – VILKÅR
Festetid: 80 år
Tomteverdi: NOK 612 897
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,080
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
MED FLERE BESTEMMELSER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON TIL HUSBANKEN
SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ EIENDOMMEN

Heftelser i festerett:

1984/9678-2/100 02.04.1984

PANTSETTELSESESKLÆRING
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 5 000
Panthaver: HUSEIERFORENINGEN
LØPENR: 992979
ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON TIL HUSBANKEN SOM
TIL ENHVER
TID HVILER PÅ EIENDOMMEN
KAN IKKE AVLYSES UTEN SAMTYKKE FRA ASKER KOMMUNE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1986/6753-3/100 26.02.1986

FESTEKONTRAKT – VILKÅR
GJELDER FESTE
Festetid: 80 år
Tomteverdi: NOK 612 897
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,080
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
MED FLERE BESTEMMELSER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON TIL HUSBANKEN
SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ EIENDOMMEN

2023/322024-1/200 27.03.2023
12:30

PANTEDOKUMENT
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 7 040 000
Panthaver: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321
Panthaver: SR BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 915 174 388
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1985/8142-1/100 15.03.1985

REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3203 GNR: 9
BNR: 100

2020/1897489-1/200 01.01.2020
00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:
KNR: 0220 GNR: 9 BNR: 362

2024/62758-1/200 01.01.2024
00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:
KNR: 3025 GNR: 9 BNR: 362

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som
tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte
prioritetsregler, se tinglyssingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

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)

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

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

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

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

1. Forholdet til vedtatte arealplaner

1.1 Forholdet til vedtatte kommunedelplaner (pbl. § 1-5)
Følgende kommunedelplaner gjelder i Asker: • Kommunedelplan for 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 – Kloppedal (atkomstveien til Heggedal). Arealformål i kommuneplan skal ved motstrid gjelde foran kommunedelplan, dette gjelder ikke avsatt veiformål i kommunedelplan for E18 og E134.

1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner (pbl. § 1-5)
Reguleringsplaner som er vedtatt før kommuneplanens arealdel, gjelder såfremt det ikke er motstrid med kommuneplanbestemmelser som i sin ordlyd overstyrer reguleringsplan. Det fremgår av den enkelte bestemmelse om den overstyrer reguleringsplan. Der reguleringsplan ikke har bestemmelse om forhold som fremgår i kommuneplan, er kommuneplanens bestemmelser utfyllende. Arealformål grønnstruktur og Landbruks-, natur og friluftsområder (LNFR) i kommuneplanens arealplankart overstyrer byggeformål i reguleringsplaners arealplankart. Ved motstrid mellom andre arealformål gjelder reguleringsplanens arealformål. Kommuneplanens bestemmelser i kapittel 20-23 for hensynssoner og båndleggingssoner, jf. kommuneplanens arealplankart, overstyrer gjeldende reguleringsplaner. Avsatt veiformål med tilhørende bestemmelser i reguleringsplan for E134 går foran kommuneplan ved motstrid. Følgende planer gjelder uansett i sin helhet: a. Reguleringsplan for Vardåsen alpinanlegg, plan 23C, vedtatt 22.6.1989 b. Reguleringsplaner for Hogstad golfbane, plan 38F, vedtatt 9.9.1992, og 38G, vedtatt 29.4.1993, med bestemmelser.

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

2. Krav om reguleringsplan

2.1 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, nr. 1)
I områder avsatt til byggeformål, arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt arealformål småbåthavn med tilhørende strandsone, kan det ikke utføres arbeid eller tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom og etablering av ny hovedbruksenhet, før området inngår i reguleringsplan.

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

2.2 Unntak fra krav om reguleringsplan (pbl. §11-10, nr. 1)
2.2.1 Områder avsatt til byggeformål I områder avsatt til byggeformål er følgende tiltak unntatt fra krav om reguleringsplan, forutsatt at tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelser: a. Tiltak som kan søkes uten krav til ansvarlig søker, med unntak av pbl. § 20-1, bokstav m. b. Tiltak unntatt søknadsplikt

c. Tiltak i/på eksisterende bygg, herunder også tilbygg. d. Private/offentlig godkjente renseløsninger e. Riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring. ^{1, 2}
I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse utenfor 100-metersbeltet langs sjø ³ , skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.3 Generelle boligområder.
I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse innenfor 100-metersbeltet langs sjø ³ , skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet lang sjø.
2.2.2 Områder avsatt til fritidsbebyggelse og kombinert bolig- og fritidsbebyggelse Innenfor områder avsatt til fritidsbebyggelse eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse (felt KBF) er tiltak som fremgår av bestemmelse 16.1 Fritidsbebyggelse og 16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (felt KBF), unntatt fra krav om reguleringsplan, forutsatt at tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

Opplysning: Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-7 nr. 1.
1. Se bestemmelse 2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne
2. Se bestemmelse 11.1 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturminne.
3. 100-metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområde #6 på kommuneplanens arealplankart.

2.3 Krav om ny reguleringsplan i regulerte boligområder (pbl. § 11-9, nr. 1)
2.3.1 Utbygging i strid med gjeldende regulering Ved samlet utbygging med 4 eller flere hovedbruksenheter i strid med gjeldene regulering skal det utarbeides ny reguleringsplan.
2.3.2 Opprettelse av ny grunneiendom eller arealoverføring i regulert boligområde Det tillates ikke opprettelse av ny eiendom eller arealoverføring i områder regulert før 01.01.2005, uten ny reguleringsplan eller endring av gjeldende reguleringsplan. Dette gjelder også for planer vedtatt etter 1.1.2005 dersom nye tomtegrenser ikke er juridisk avklart i reguleringsplan. Krav om regulering i første ledd gjelder ikke for opprettelse av ny eiendom eller arealoverføring i samsvar med tomtegrense (eksisterende eller ny/framtidig) angitt på reguleringsplankart hvor det fremgår av tegnforklaringen at angitt linje er tomtegrense.

2.4 Krav om ny reguleringsplan for endring av virksomhet (pbl. § 11-9, nr. 1 og nr. 6)
Såfremt forholdene nedenfor ikke er ivare tatt i gjeldende reguleringsplan, kreves ny reguleringsplan utarbeidet ved endring av virksomhet som medfører: a. Økt biltrafikk som utløser krav til utbedring av teknisk infrastruktur i tråd med kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm. b. Støy over anbefalte støygrenser i tabell 2 i den til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 Denne bestemmelsen gjelder ikke jernbanevirksomhet. Bestemmelsen gjelder heller ikke ved midlertidig anleggsarbeid og vedlikehold av eksisterende tekniskinfrastruktur/veianlegg.

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

2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne (pbl. § 11-9, nr. 1)
Riving av kulturminne som er regulert til bevaring, krever ny reguleringsplan som tillater riving.

2.6 Krav om samlet plan (pbl. § 11-9, nr. 1)
2.6.1 Generelt Kommunen kan kreve en samlet plan for flere eiendommer.
2.6.2 Krav om samlet plan for Øvre Hallenskog For området på Øvre Hallenskog vist med bestemmelsesområde #3 på kommuneplanens arealplankart, tillates ikke opprettelse av ny grunneiendom eller ny hovedbruksenhet før det foreligger en samlet plan som ivaretar rekkefølgebestemmelser knyttet til etablering av ny hovedatkomstvei, jf. reguleringsplan for Øvre Hallenskog – atkomstvei, vedtatt 06.05.2020, samt en helhetlig løsning for grønnstruktur og infrastruktur.
2.6.3 Krav om samlet plan for Dikemarkområdet For Dikemark sentrumsområde, vist med sentrumsformål på kommuneplanens arealplankart, kan tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom, ikke finne sted før det er utarbeidet en samlet områdeplan eller detaljreguleringsplan. For det øvrige sykehusområdet på Dikemark, vist med bestemmelsesområde #2 på kommuneplanens arealplankart, kan tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom, ikke finne sted før det er utarbeidet ny plan, enten som kommunedelplan eller områderegulering.
2.6.4 Krav om ny samlet plan for Brønnøya Innenfor kartlagte naturtyper (hensynssoner H560_2 og H560_3) tillates det ikke tiltak etter pbl. § 1-6 før ny reguleringsplan for Brønnøya er vedtatt. Bruksendring av eksisterende fritidsboliger til boliger tillates ikke før ny reguleringsplan er vedtatt. Det skal utarbeides ny samlet reguleringsplan for hele Brønnøya, nye enkeltreguleringer tillates ikke. Naturverdiene i området skal ivaretas i ny reguleringsplan. I ny reguleringsplan kan det åpnes for at enkelte eiendommer avsettes til fleksibel arealbruk.

3. Rekkefølgekrav

3.1 Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9, nr. 4)
Utbygging av boliger og arbeidsplasser er avhengig av tilfredsstillende kapasitet på relevant sosial- og teknisk infrastruktur. Skolekapasitet, vann- og avløpssituasjon og transportkapasitet er ulik i ulike deler av kommunen. Det stilles derfor rekkefølgekrav til slik infrastruktur.
3.1.1 Sosial infrastruktur: a. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i barneskolekretsene Billingstad, Mellom Nes, Hofstad, Hvalstad, Drengsrud, Rønningen, Blakstad, Arnestad, Heggedal, Slemmestad, Frydenlund og Sætre, før nødvendig barneskolekapasitet er etablert, eller sikret etablert. b. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i ungdomsskolekretsene Solvang og Røyken, før nødvendig ungdomsskolekapasitet er etablert, eller sikret etablert. c. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted innen planområdet for kommunedelplan Holmen – Slependen, før nødvendig skolekapasitet er etablert, eller sikret etablert. d. Innenfor felt BJ1, Elnes, skal det avsettes areal til offentlig formål, barnehage og omsorgsboliger.

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

Asker kommunes til enhver tid gjeldende veileder for lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for plan- og byggesaker. Ved søknad om tiltak skal det redegjøre for overvannshåndtering, og løsninger skal fremgå av utomhusplaner eller situasjonskart. Det skal redegjøres for tiltak ved regulering. Flomveier og fordryningsareal skal avsettes i plankart¹.

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

7. Teknisk infrastruktur

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Vei, transport og parkering

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

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

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

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

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

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

9. Miljøkvalitet og forurensning

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

9.1.1 Klimagassberegning

Klimagassberegninger skal utarbeides ved:
a. Nybygg større enn samlet 1000 m² BRA
b. Riving av eksisterende bygg større enn samlet 200m² BRA, eller 300m² drifts- / lagerbygg innen landbruk.
c. Større anleggsprosjekter for bygging av vei, bruer, gang- og sykkelsti, og etablering av ledningsnett for vann- og avløp som innebærer inngrep i terreng.

9.1.2 Energiplan

Det skal lages en energiplan for nybygg større enn samlet 1000 m² BRA, og ved feltutbygging med mer enn 10 hovedbruksenheter.

9.1.3 Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser

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

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

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

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

9.3.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

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

9.3.2 Støysonekart

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

9.3.3 Krav til støyfaglig utredning i gul og rød støysone

Der forhold til støy ikke er vurdert i reguleringsplan, eller støyvurderingen er eldre enn 10 år skal det ved oppføring av ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål¹ eller opprettelse av ny grunneiendom, utarbeides en støyfaglig utredning, jf. krav beskrevet i bestemmelse 9.3.6 Støyfaglig utredning.

9.3.4 Gul støysone – vurderingssone

9.3.4.1 Ny bebyggelse

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

- a. Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.²
- b. Alle boenheter (*primære og sekundære*) har en stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor fasade)
- c. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (*støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu*)
- d. Minimum 3 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
- e. Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
- f. Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggt teknisk forskrift

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

9.3.4.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger med støyfølsomt bruksformål¹ innenfor gul støysone kan utvides, påbygges og bruksendres under følgende vilkår:

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

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

9.3.5 Rød støysone – forbudssone

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

9.3.5.1 Ny bebyggelse

Oppføring av nye bygninger til støyfølsomt bruksformål¹ eller opprettelse av ny grunneiendom til slikt formål, kan ikke finne sted i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

9.3.5.2 Eksisterende bebyggelse

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

9.3.5.3 Avviksområder for støy

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

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

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

9.3.6 Støyfaglig utredning

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

9.3.7 Støy i bygge- og anleggsfasen

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

Opplysning:

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

10. Natur, landskap og grønnstruktur

10.1 Masseforvaltning (pbl. § 11-9, nr. 1, 3 og 8)
10.1.1 Arealer for masseforvaltning Områder avsatt til råstoffutvinning framgår av arealplankartet. Områder som er avsatt til råstoffutvinning tillates ikke bebygget eller benyttet på en måte som vanskeliggjør framtidig utvinning av mineralske ressurser. Uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser tillates ellers kun i område ATA1 og ATA2 såfremt området inngår i godkjent reguleringsplan. <i>Opplysning: Se også bestemmelse 2.4 om krav om ny reguleringsplan.</i>
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. <i>Opplysning: Se R 10.3, og bestemmelser om opparbeidelse av sti og turvei innenfor områder avsatt til grønnstruktur og blågrønnstruktur, kap. 17.</i>
10.4 Omdisponering av dyrket mark (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8) I alle typer plan- og byggesaker som innebærer formålsendring fra LNF eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan. Matjordplan skal dokumentere at: a. Matjord sikres og forflyttes til andre dyrkbare og dyrkede arealer slik at den fortsatt kan utnyttes til matproduksjon. b. Uønskede fremmede arter eller planteskadegjørere håndteres slik at spredning av uønskede arter unngås. c. All matjord skal flyttes før igangsetting av annet arbeid. Matjord skal ikke lagres, men tilføres direkte nytt areal. Matjordplan skal forelegges kommunens landbruksmyndighet for uttalelse. Bestemmelsen gjelder ikke innenfor avsatt arealformål baneformål.
10.5 Naturmangfold (pbl. §11-9, nr. 6) Ved søknad om tiltak, skal det redegjøres for hvordan prinsippene i §§ 8–12 i naturmangfoldloven vedrørende naturmiljø, viktige naturtyper og biologisk mangfold er ivaretatt. Dersom vurderingen av naturmangfold viser mangelfull kunnskap, ved søknad om tiltak i uregulerte områder eller i områder med reguleringsplan vedtatt før 01.01.2010, skal det gjennomføres kartlegging av naturmangfold inkl. naturtypekartlegging. Naturtypekartlegging skal utføres av fagkyndig biolog. Nye kartlegginger skal legges inn i Miljødirektoratets karttjeneste Naturbase og Artsdatabankens karttjeneste Artskart.
10.6 Vassdrag¹ (bekk, elv, dam og liknende) (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5) Det skal tas hensyn til vassdrag i alle arealtiltak som berører vassdraget. Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes, og miljøtilstanden for vannforekomsten skal ikke påvirkes negativt.

Det tillates ikke å lukke bekker/vassdrag. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes. Dersom dette ikke lar seg gjøre, skal det begrunnes. Ved tiltak nær vassdrag skal det i en tidlig planfase avklares om det kreves avbøtende tiltak eller plangrep for å hindre forurensning i anleggsperioden eller senere. Det skal legges vekt på å unngå avrenning av partikler. 10.6.1 Byggegrense mot vassdrag: Der det langs vassdrag ¹ ikke er definert hensynssone, gjelder følgende byggegrense mot vassdrag: a. Minste avstand 30 meter i områder avsatt til LNF b. Minste avstand 20 meter i områder avsatt til byggeformål ² og blågrønnstruktur. Der det er fastsatt byggegrense langs vassdrag i vedtatt reguleringsplan gjelder denne. Der det ikke er fastsatt byggegrense mot vassdrag i gjeldende reguleringsplaner tilsvarer byggegrensen avgrensingen av hensynssone Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1. Tiltak etter pbl. § 1-6 er ikke tillatt nærmere vassdrag enn byggegrensene angitt ovenfor, følgende tiltak er likevel tillatt nærmere enn angitt byggegrense, forutsatt at tiltakene ikke er i konflikt med verdifulle arts- og naturforekomster, og er i tråd med kommuneplanens øvrige bestemmelser: a. Tiltak på eksisterende bygg som ikke medfører økning i BYA, utvidelse eller plassering nærmere vassdrag. b. Vedlike hold av eksisterende og godkjent; anlegg, teknisk infrastruktur og vei, c. Vedlikehold av eksisterende stier, og varsom tilrettelegging for natur opplevelser og friluftsliv. d. Byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget ¹ , herunder også vedlikehold av eksisterende dammer, broer, flom- og erosjonssikring. 10.6.2 Vegetasjonsbelte: Innenfor hensynssone H560_1 skal det langs vassdragene ¹ opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte hvor vegetasjon skal bevares på minst 20 meter i områder avsatt til LNF og 10 meter i områder avsatt til byggeformål ² og blågrønnstruktur, med mindre annet følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010. Skånsom skjøtsel av kantvegetasjon er tillatt forutsatt at det ikke medfører forringelser av naturkvalitetene (biotopendring). Avstander måles på begge sider av vassdrag, horisontalt inn på land fra elve- eller bekkekant ved normal vannføring. Ved brøyting skal det vises hensyn til vegetasjonsbeltet langs vassdrag, snølagring tillates ikke innenfor vegetasjonsbeltet.

Opplysning: Se bestemmelse 6.2 om flomveier, og vannressursloven § 11 (kantvegetasjon).
1. Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.
2. Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-7 nr. 1.

10.7 Byggegrense mot sjø (§ 11-9, nr. 5 og 6) Byggegrense mot sjø er vist med juridisk linje på kommuneplanens arealplankart. Nærmere sjø enn angitt byggegrense tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6, annet enn: a. Tiltak for tilrettelegging av offentlige; friområder, parker, kyststi, turstier, sanitæranlegg og HC-parkering, til allmenn ferdsel og bruk. b. Påfylling av stedegen sandtype ² på eksisterende offentlig sandstrand. c. Regulert småbåthavn i tråd med bestemmelse 19.2 d. Regulert brygge eller molo i tråd med bestemmelse 10.8.1. e. Gjenoppføring/reparasjon av tidligere godkjent brygge i tråd med bestemmelse 10.8.2. f. Nyetablering, vedlikehold, flytting og fjerning av offentlige anlegg til navigasjonsmessig bruk.

- g. Offentlig godkjente vann- og avløpsanlegg, forutsatt at disse ikke medfører søknadspliktige terrengendringer.
- h. Tilbygg på inntil 8m² for sanitæranlegg når følgende vilkår er oppfylt:
- 1) Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg, og
 - 2) det kan dokumenteres at sanitæranlegg ikke kan integreres i eksisterende bebyggelse, og
 - 3) tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, i retning bort fra sjø, og
 - 4) tilbygget har materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.
- Nærmere sjø enn angitt byggegrense er det ikke tillat å fjerne vegetasjon, utenom normal skjøtsel. Verdifulle trær¹ skal bevares.

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av Verdifulle trær.

2. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

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

10.8.1 Regulerte brygger

- Oppføring av nye brygger og lignende tiltak tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 11.09.1993. I områder som omfattes av reguleringsplaner som åpner for oppføring av brygger og lignende gjelder følgende:
- a. Det tillates én fastbrygge på maks 10 m² per eiendom med strandlinje.
 - b. Fastbrygger som oppføres langsetter sjøkanten skal ikke ta opp mer enn 6 meter av strandlinjen.
 - c. Der hvor det er langgrunt tillates i tillegg flytebrygge ut til sjødybde på 1,5 meter middelvannstand. Lengden på flytebryggen må ikke overstige 10 meter inkludert landgang, og bredden skal være maksimalt 2,4 meter.
 - d. Fastbrygger skal som hovedregel bygges som pelebrygge eller utkraget brygge.
 - e. Sprengningsarbeider tillates ikke
 - f. Støping i sjøbunn i form av tett konstruksjon/bølgebryter tillates ikke.
 - g. Molo, steinfyllinger og andre bunnmurte brygger er ikke tillatt, annet enn der det følger av reguleringsplan.
 - h. Utriggere tillates ikke.
 - i. Det er ikke tillatt å etablere rekkverk/levegger, lyssetting, flaggstenger eller andre privatiserende elementer på eller ved bryggen.
- Bestemmelsen gjelder ikke regulert felles bryggeanlegg eller småbåthavn.

10.8.2 Etablerte brygger

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

10.8.3 Sandstrender

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

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

1. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø

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

11.1.1 Ved nye tiltak og regulering

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

11.1.2 Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi

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

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

For bebyggelse med høy verneverdi gjelder følgende:

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

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

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

11.1.4 Kulturminne som sekundær boenhet

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

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

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

11.1.5 Ved søknad om riving av kulturminne²

Ved søknad om riving av et kulturminne eller ved søknad om tiltak som vil kunne påvirke et kulturmiljø skal det foreligge en kulturminnefaglig vurdering av verneverdien av kulturminnet i seg selv, av kulturminnets rolle i det fysiske 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 ¹ på bakkenivå som er minimum 30 % av netto tomtareal.

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 mobiltetspunkt ikke er angitt i reguleringsplan, kan mobilitetspunkt etableres i områder avsatt til sentrumsformål, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, så fremt:
a. Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
b. Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, 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 ¹ , samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt i LNF-områder i forbindelse med fremføring av strøm til eksisterende og godkjent bebyggelse.
b. Nettstasjoner tillates ikke oppført på områder avsatt til uteoppholdsareal (lekeplass) eller innenfor hensynsone for Naturmiljø (H560_1-3), hensynssone nedslagsfelt drikkevann (H110) Faresone Flom (H320), faresone ras og skred (H310) eller båndleggingssone H720, H730 og H735.
c. Nettstasjon tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse.
d. Nettstasjonen skal i utforming og plassering tilpasses omgivelsene, ved plassering innenfor hensynssone kulturmiljø (H570_1-4) skal utforming og plassering avklares med kommunens byggesaksavdeling (kulturminnegruppe).
e. Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, og inntil 2 meter fra eiendomsgrense og regulert vei.
f. Nettstasjoner skal ikke komme i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, 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 ¹ , eller på arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse på kommuneplanens arealplankart, med mindre annet fremgår av reguleringsplan.

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

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

13.2 Sosiale boformer (pbl. § 11- 9, nr. 5)
Det kan etableres sosiale boformer hvor en gruppe boliger er knyttet til både innvendige og utvendige fellesarealer. Fellesarealet skal være samlet, og i direkte tilknytning til boenhetene. Det skal være varierte boligstørrelser tilrettelagt for en variert beboergruppe.

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

13.3 Sekundær boenhet (pbl. § 11-9, nr. 5)
Sekundær boenhet ¹ tillates kun i tilknytning til enebolig og skal være integrert i hovedbruksenheten, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, eller i bestemmelser 14.3, 14.4 og 14.5, jf. 11.1.4.
Maksimal størrelse på sekundær boenhet er 60 m² BRA per tomt + bodareal på inntil 5 m² BRA, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan. Overbygget parkering for sekundær boenhet inngår ikke i maksimal størrelse.

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

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

13.4 Plassering av mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor byggegrense i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)
13.4.1 Støttemur og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense.
For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense, forutsatt at:
a. De mindre tiltakene ikke er i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt eller byggegrense mot kryss.
b. Krav i bestemmelse 12.2.1 og 14.1.2 om terrenginngrep ivaretas.
c. Øvrige krav etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter ivaretas.

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

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

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

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

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

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

13.5.1 Frittliggende garasje eller uthus o.l.

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

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

- a. For tomter med terrengfall mindre enn1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 1,5 meter i terrengets fallretning.
- b. For tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1,5 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 2 meter i terrengets fallretning.
- c. Høyder måles fra eksisterende terreng, og avstand mellom støttemurer måles fra bunn av øverste støttemur til ytterkant topp av nederste støttemur.
- d. Terrenginngrep som er nødvendig for å etablere nødvendig og/eller trafikksikker adkomst, herunder kjellerinngang, innkjøring til garasje etc. kan overstige høydene angitt i a og b.
- e. Terrenginngrep for lysgrav, trappenedgang etc. som ligger inntil 1,5 meter fra byggets fasadeliv tillates ut over høydene i a og b.

Opplysning: se bestemmelse 2.3 om krav om ny reguleringsplan i regulerte boligområder

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

14.2 MUA krav (minste uteoppholdsareal) for frittliggende småhusbebyggelse

Der annet ikke er bestemt i gjeldende reguleringsplan gjelder følgende krav for minste uteoppholdsareal:

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

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

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

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

14.3.1Boenheter¹

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

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

14.3.2 Utnyttelse

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

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

- Følgende planer gjelder fortsatt mht. utnyttelse:
- a. 179H Del av Poverud Ulven Golsenter – 1.6.2004
 - b. 55i Skustadgata – 18.11.2003

14.3.3 Høyder

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

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

14.3.4 Tak

Alle takformer og møneretninger tillates, også der annet er bestemt i reguleringsplan. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbhus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:

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

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

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

14.3.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

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

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

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

14.3.6 Parkering

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

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

- 1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet.
- 2. Se bestemmelse 13.3 Sekundær boenhet.
- 3. Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.

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

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

14.4.1 Tilpasning til eksisterende bebyggelse

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

14.4.2 Boenheter¹

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

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

14.4.3 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori SB skal BYA ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 15 %.

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

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

14.4.4 Høyder

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

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

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

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

14.4.5 Garasje bod, uthus og andre lignende bygninger

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

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

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

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

14.4.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, gjelder bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.³ Innenfor planer som tillater garasje på 35 m² BYA tillates denne oppført på 36 m² BYA.

14.4.7 Tak

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

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner.

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

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

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

14.5.1 Boenheter¹

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

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

14.5.2 Utnyttelse

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

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

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

14.5.3 Høyde

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

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

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

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

14.5.4 Tak

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

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

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

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

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

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

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

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

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

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

14.5.6 Parkering

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

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

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

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

15.1 Bebyggelse og anlegg (BA) (pbl. § 11-9, nr. 5)
Områder for bebyggelse og anlegg åpner for kombinert nærings- og boligformål.
15.1.1 Byggeformål BA1 Innenfor BA1 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet. Eksisterende detaljhandelsvirksomhet kan opprettholdes.
15.1.1.1 Byggeformål BA1.1 (Føyka) Det tillates bruk etter 15.1.1 Minimum 50% av Føyka-området (regulert delfelt I, II og IV) skal være fri for bebyggelse og tilrettelagt for rekreasjon og fysisk aktivitet.
15.1.2 Byggeformål BA2 Innenfor BA2 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet, samt arealer for plasskrevende varehandel. ¹
15.1.3 Byggeformål BA3

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

15.1.4 Byggeformål BA4

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

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

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

Øvre Hagen gård, felt ÅN3, tillates bygget om til boliger innenfor eksisterende bebyggelse. Gårdstunet skal opprettholdes og anlegget tilpasses kulturlandskapet. Eksisterende terreng og vegetasjon skal inngå som et aktivum i bofelleskapet. Nødvendige tiltak skal iverksettes slik at tilstøtende landbruksarealer skjermes og landbruksdrift kan pågå uforstyrret.

15.1.4.2 Byggeformål BA4.2 (Blakstad sykehus og Vettre)

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

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

15.1.4.3 Byggeformål BA4.3 (Tronstad)

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

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

16. Bestemmelser til andre byggeområder

16.1 Fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 3, 5 og 6)
16.1.1 Grunneiendom I områder avsatt til fritidsbebyggelse eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF er oppdeling av eksisterende grunneiendom ikke tillatt.
16.1.2 Fritidsbebyggelse utenfor 100 metersbeltet langs sjø¹ Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, tillates oppføring av én fritidsbolig på eksisterende ubebygget tomt og utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til fritidsbebyggelse utenfor 100-meterbeltet langs sjøen, eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF. Tillatelse kan gis under følgende forutsetninger: a. Tilknytning til vann og avløp Fritidsboligen skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsanlegg. b. Utnyttelse og parkering Utvidelse av eksisterende fritidsbolig kan ikke medføre opprettelse av ny boenhet på tomten. Grad av utnytting skal ikke overskride %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal overskrider ikke 125 m². Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. c. Høyder Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng. d. Utebelysning Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover. e. Terrenginngrep Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2. 16.1.3 Fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrensen mot sjø¹ Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan tillates kun tilbygg på inntil 15 m² på eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF og fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrense mot sjø, dersom følgende er oppfylt: a. Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg. b. Samlet BYA på tomten overskrider ikke 125 m² inkludert tilbygget. c. Tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, og i retning bort fra sjø. d. Eksisterende bebyggelse og tilbygg skal ha materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø. e. Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover. f. Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

Opplysning: Se bestemmelse 2.2 Unntak fra plankrav, og bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø
1. 100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart.

16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBF) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3 og 5)
Innenfor KBF tillates bolig- og fritidsbebyggelse. Fritidsbebyggelse i tråd med reguleringsplan/bestemmelsene i punkt 16.1, og boligbebyggelse i tråd med reguleringsplan. 16.2.1 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig Innenfor KBF kan eksisterende fritidsbolig bruksendres til helårsbolig, under følgende forutsetninger: a. Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg. b. Boligen har opparbeidet adkomst i tråd med den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm, eller i henhold til regulert standard. c. Det er opparbeidet trygg skolevei ³ med maksimal gangavstand på 4 km til barneskole eller etablert skoleskysstilbud. d. Boligen har renovasjonsløsning i henhold til enhver tid gjeldene forskrift om renovasjon. ² For Brønnøya gjelder i tillegg kravene i punkt 16.2.2. 16.2.2 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig, og andre tiltak på Brønnøya Det skal utarbeides en samlet reguleringsplan for Brønnøya, i tråd med 2.6.4. Det tillates ikke bruksendringer til boliger eller andre tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor kartlagte naturtyper (hensynssoner H560_2 og H560_3), før ny reguleringsplan er vedtatt, jf. 2.6.4. Utenfor hensynssone H560_2 og H560_3 må nye tiltak være i tråd med gjeldende reguleringsplan. Ikke bebygde tomter kan kun bygges med fritidsbolig. Ny reguleringsplan kan åpne for at eksisterende fritidsbolig innenfor området avsatt som KBF kan bruksendres til helårsbolig under følgende tillegg til 16.2.1: • Hensynet til naturverdier skal sikres. • Utnyttelsen for boliger og fritidsboliger skal være lik, inntil 70 m² BRA og med et frittliggende uthus på inntil 15 m² BYA. • Utsprenging av kjellere tillates ikke. 16.2.3 Veier og stier på Brønnøya Veienes og stienes nåværende standard forutsettes opprettholdt.

Opplysning: Se bestemmelse 16.1 om fritidsbebyggelse.
1. Se Forskrift om renovasjon, Asker kommune
2. Se tillegg 4, definisjon av trygg skolevei

16.3 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 5 og 8)
I områder avsatt til sentrumsformål skal himlingshøyde i bebyggelsens første etasje langs strøgsgater ¹ ha høyde minimum 4,5 meter, og arealbruken skal være utadvendt. Gater (kommunal vei og fylkesvei) gjennom sentrumsformål (jf. temakart areal og transport) skal primært utformes med gatepreg og inkludere gode løsninger for busstransport, samt separate anlegg for syklist og fotgjengere. Det skal legges særskilt vekt på trafiksikre løsninger for fotgjengere. Utbygging skal tilpasses de ulike tettstedenes særpreg og identitet. Type bebyggelse og tjenester som skal planlegges skal drøftes med aktører i lokalsamfunnene. Nye planer skal utformes i nært samarbeid med lokalmiljøene i tettstedet.

Opplysning: Se bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, punkt 9.3.5.3 Avviksområde for støy.
1. Se tillegg 4, definisjon av strøgsgate.

16.4 Næringsbebyggelse (NA, NB, NC, ND, NE) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)
16.4.1 Næringsformål NA1 Innenfor næringsbebyggelse NA1 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet detaljhandel og større kontorvirksomheter.
16.4.2 Næringsformål NA2 Innenfor næringsbebyggelse NA2 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.
16.4.1.2 Helse-næring NA2.1 Innenfor næringsbebyggelse NA2.1 kan det etableres arbeidsintensive helserelaterte virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.
16.4.3 Næringsformål NB1 Innenfor næringsbebyggelse NB1 kan det kun etableres transportbedrifter, verksteder, lagerhaller, bygg- og anleggsvirksomheter, ikke-støyende industrivirksomheter samt plasskrevende varehandel. ¹
16.4.4 Næringsformål NB2 Innenfor næringsbebyggelse NB2 kan det kun etableres verksteder, transportbedrifter, lagerhaller og Samleterminal, bygg- og anleggsvirksomheter, samt ikke-støyende industrivirksomheter.
16.4.4.1 Kystkultursenter NB2.1 Innenfor område avsatt som NB2.1 på Nærsnes kan det i tillegg til virksomhet nevnt i NB2 også etableres kystkultursenter.
16.4.5 Næringsformål NC Innenfor næringsbebyggelse NC kan det kun etableres industrivirksomheter.
16.4.6 Næringsformål ND Innenfor næringsbebyggelse ND kan det etableres virksomheter som legger til rette for reiseliv, som hotell og servering og annen næringsvirksomhet.
16.4.7 Næringsformål NE Innenfor næringsbebyggelse NE kan det etableres industrielle aktiviteter, aktiviteter for bevaring og formidling av områdets kulturelle og industrielle historie, kontorer og andre egnede næringsaktiviteter i sammenheng med dette.

Opplysning: Se også bestemmelse 10.1 og 2.4, og R 10.1.
1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel

16.5 Andre typer anlegg (ATA) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)
16.5.1 Byggeformål ATA1 Innenfor ATA1 tillates uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser. Mottak og deponi av masser, og eventuelle bygningsmessige tiltak, skal ikke vanskeliggjøre framtidig utvinning av mineralske ressurser innenfor området.
16.5.1.1 Byggeformål ATA1.2 Follestad Området kan brukes i tråd med 16.5.1. I tillegg kan området benyttes til idrettsformål.
16.5.1.2 Byggeformål ATA1.3 Stokkeråsen

Innenfor ATA1.3 kan det deponeres snø, under forutsetning av at området reguleres. Snødeponi må omsøkes og være i tråd med forurensingsloven.
16.5.2 Byggeformål ATA2 Innenfor ATA2 kan det tillates mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser.
16.5.3 Byggeformål ATA3 ATA3 er avsatt til areal for transformatorstasjoner.
16.5.4 Byggeformål ATA4 ATA4 er avsatt til areal for infrastrukturanlegg.

Opplysning: se også bestemmelse 10.1

16.6 Fritids og turistformål (FC og FT) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3 og 5)
16.6.1 Fritidsbebyggelse FC (Ramton, Solbergstøa, Knattvoldstranda og Rødtangen) Innenfor FC tillates campingplass med tilhørende service.
16.6.2 Fritidsbebyggelse FT (Verpen) Innenfor FT tillates utleiehytter og annen turistnæring.

16.7 Idrettsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3, 5 og 6)
16.7.1 Avgrunnsdalen Området kan tillates benyttet til skyteanlegg med tilknyttede aktiviteter. Området skal være åpent for allmenheten når anlegget ikke er i aktiv bruk.
16.7.2 Vardåsen Innenfor området kan det etableres idrettsanlegg under forutsetning av at: a. Området reguleres b. Eksisterende stier ivaretas i reguleringsplan. c. Det ikke foretas inngrep i Barlindbekken d. Kartlagte naturtyper i området sikres mot inngrep gjennom reguleringsplan.

16.8 Råstoffutvinning (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3, 5 og 6)
Områder avsatt til råstoffutvinning framgår av arealplankartet. Områder som er avsatt til råstoffutvinning tillates ikke bebygget eller benyttet på en måte som vanskeliggjør framtidig utvinning av mineralske ressurser.

17. Grønnstruktur

17.1 Grønnstruktur (pbl. §§ 11-7, nr. 3, 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10) Innenfor område for grønnstruktur (også vist med Sosi-kode 3002 Blå/grønnstruktur i arealplankartet) skal vegetasjon bevares på en måte som sikrer sammenhengende grønnstruktur og grønne lunger. Det tillates skånsom tilrettelegging for turstier (traseer for ferdsel til fots med bruksbredde på inntil 1,5 meter), naturlekeplasser og friluftsliv, samt lettere, nødvendig skjøtsel av vegetasjon. Terrengendringer er ikke tillatt.
17.2 Friområder (pbl. §§ 11-7, nr. 3 og 11-9, nr. 6) Innenfor friområder tillates tiltak som styrker allmennhetens bruk av området for natur- og friluftsopplevelser.

18. Landbruks-, natur og 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 ¹ (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNFR-spredd bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse ² , gjelder følgende:
18.1.1 Nye bygninger og tiltak i LNFR områder Oppføring av nye frittliggende bygninger, andre konstruksjoner og anlegg, eller massedeponier, som ikke er ledd i stedbunden næring (ref. H-2401"Gården som ressurs") er ikke tillatt. Det samme gjelder oppdeling av eksisterende grunneiendom til formål som ikke er ledd i stedbunden næring. Unntak følger av bestemmelser 18.2, 18.3 og 18.4 nedenfor. Oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg tillates ikke på dyrket eller dyrkbar mark, eller i områder med produktiv skog eller myr, med mindre annet følger av jordloven. Nye tiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som allé beplantning, tuntrær og andre karakteristiske enkelt trær, åkrer, slåtteenger, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier, tufter, andre spor etter eldre bosetning og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift. I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.
18.1.2 Etablering av adkomst og avkjørsel Nye adkomster og adkomst til nye eiendommer skal godkjennes av veieier.
18.1.3 Nedslagsfelt drikkevann³ Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse til tiltak innenfor nedslagsfeltet. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssone H110, skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket. Det skal sendes inn hogstmelding ved hogst innenfor nedslagsfeltet/sikringssonen. Ved landbrukstiltak som berører sikringssone H110, herunder maskinell hogst/planting skal det innhentes uttalelse fra vannverkseier. Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, i tråd med klausuleringsbestemmelser eller etter annet lovverk. Bestemmelsen gjelder ikke for Brjør vann med tilhørende nedslagsfelt.
18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder (Røyken næringspark felt D) Områdene er avsatt som LNF og landskapet skal reetableres/tilbakeføres. Områdene kan gjenfylles for å tilpasse tilstøtende områder, beplantes med stedegen vegetasjon, og tilrettelegges for friluftsliv. Tiltak for slik reetablering er unntatt fra det generelle byggeforbudet i 18.1.1

Opplysning:

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

18.2 LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk¹ (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)
18.2.1 Eksisterende boligbebyggelse Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk, under følgende forutsetninger: Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b.c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger: a. Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg. b. Grad av utnyttning for boligbebyggelsen skal ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 300m2 BYA. c. eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål. d. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. e. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke. f. Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til gjeldende vei- og gatenorm². g. Nye tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluftsliv- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei. Bestemmelsen gjelder ikke for tomter med areal på inntil 2000m² som er bebygget med bolighus, rammen for utvidelse av slik bebyggelse følger av bestemmelse 18.3.1.
18.2.2 Terrengendringer og deponering av masser Større terrengendringer som utfylling, oppbevaring utover 300m³ eller uttak av masser som ikke inngår i «gården som ressurs» må følge av reguleringsplan. Krav om reguleringsplan gjelder ikke terrengendringer som er unntatt søknadsplikt etter pbl. § 20-5. Mindre justering av eksisterende fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeiter med mindre utfylling av rene masser (maks 10000m³) for å forbedre dyrkingsforhold og øke dyrket areal på dårlig arrondert jord tillates også uten reguleringsplan. Søknad sendes til landbrukskontoret.

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

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

18.3 LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse(pbl. §§ 11-7,nr. 5, 11-9 nr. 3, 5 og 6, og 11-11, nr. 2)
18.3.1 Eksisterende boligbebyggelse Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse, og for tomter på under 2000m² beliggende i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk: Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b.c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Vann og avløp Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg. b. Utnyttelse 1. Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 200m² BYA. 2. Eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål. 3. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. 4. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke. c. Boenheter Tomten kan inneholde inntil én hovedbruksenhet, samt én integrert sekundær boenhet på inntil 60 m² BRA + bodareal på inntil 5m2 BRA, og garasje. Areal til overbygget parkering medregnes i maksimal størrelse av sekundær boenhet. d. Uteoppholdsareal 1. Uteoppholdsareal for hovedbruksenhet skal være minimum 200 m², hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal. 2. Uteoppholdsareal for sekundær boenhet skal være minimum 30 m² 3. Uteoppholdsareal skal ha støynivå under Lden 55dB, og 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 frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse Det tillates ikke nye fritidsboliger i LNF områder med spredt bebyggelse. Eksisterende fritidsboliger kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4- og 20-5 under følgende forutsetninger: a. Tilknytning til vann og avløp Fritidsboligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg. b. Utnyttelse og parkering 1. Utvidelse av eksisterende fritidsbolig ikke medfører opprettelse av ny boenhet på tomten. 2. Grad av utnytting ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal ikke overstige 125 m². 3. Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. c. Høyder Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. d. Utebelysning Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover. e. Terrenginngrep Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2. f. Plassering av tiltak Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei. 18.3.3 Bruksendring Eksisterende fritidsbolig kan bruksendres til helårsbolig under de forutsetninger som følger av bestemmelse 16.2.1 Felt KBF. <i>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.</i> <i>1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.</i> <i>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.</i>
18.4 LNFR- areal for spredt næringsbebyggelse – LNFN Rødbysætra (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 11-11, nr. 2) Innenfor området avsatt til LNF spredt næringsbebyggelse felt LNFN Rødbysætra tillates næringstiltak knyttet til naturopplevelser, undervisning og overnatting. Slike tiltak omfattes ikke av det generelle byggeforbudet i 18.1. Før området inngår i reguleringsplan kan samlet BYA på eiendommen ikke overstige 700 m², hvor av 200 m² skal være biloppstillingsplass. <i>Opplysning:</i> <i>1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.</i>
19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone 19.1 Farled (hoved- og biled) (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5) I farled er det ikke tillatt med tiltak eller inngrep som vanskeliggjør for, eller kommer i konflikt med, bruken som farled.

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

19.2 Småbåthavn (jf. pbl. §§ 11-7, nr. 6, 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)
Innenfor område avsatt til småbåthavn med tilhørende strandsone er det tillatt med reparasjon/vedlikehold på eksisterende godkjente bygninger og anlegg, forutsatt at dette ikke medfører utvidelse eller endring.
Det tillates riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring. Småbåthavners land- og bryggeanlegg skal være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.
Etablering av småbåthavn tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

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

19.3 Friluftsområde i sjø (pbl. §§ 11-7, nr. 6 og 11-11, nr. 3 og 5)
Innenfor området avsatt til friluftsområde i sjø tillates tilrettelegging for allmenhetens bruk av området.

19.4 Drikkevann (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)
Det er følgende drikkevannskilder i Asker kommune: Setervannet, Sandungen, Striglevann og Husebyvannet. Bjørvann er krisevannkilde.
Drikkevannskildene er gitt arealformål drikkevann i arealplankartet, og nedslagsfeltet for de aktuelle vannene er merket med sikringssone H110 nedslagsfelt drikkevann, med tilhørende bestemmelser i 21.1 og 18.1.3.

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø

20.1 Hensynssone landskap (villalandskap), H550 (pbl. §§ 11-8, c og 11-9, nr. 5 og 6)
For områder med hensynsone villalandskap (H550_2) fremgår utnyttelsesgrad av bestemmelse 14.3.2 og 14.4.3.

20.2 Hensynssone bevaring naturmiljø, H560 (pbl. §§ 11-8, bokstav c og 11-9,nr. 5 og 6)
20.2.1 Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1 Innenfor hensynssone H560_1 tillates ikke tiltak som forringer miljøkvaliteten i sjø og vassdrag, jf. bestemmelse 10.6. Til byggesøknad skal det dokumenteres at tiltaket ikke reduserer miljøtilstanden i sjø og vassdrag, og eventuelt redegjøres for hvilke avbøtende tiltak som må gjennomføres.
20.2.2 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_2 Innenfor hensynssonen H560_2 skal naturområder og naturtyper av høy verdi ivaretas og sikres mot inngrep. Vegetasjon skal bevares. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssonen H560_2, skal en fagkyndig biolog kartlegge naturverdier og vurdere eventuelle avbøtende tiltak og eventuelle avbøtende tiltak skal sikres gjennomført. Dette gjelder ikke for reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2010.
20.2.3 Bevaring naturmiljø – Naturverdier H560_3 Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Naturmangfoldloven og kartlagte naturtyper etter NiN- registreringer skal bevares og sikres

gjennom fremtidig planlegging /regulering. I ny reguleringsplan for Brønnøya skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres. Områder med naturtyper skal sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Skjøtsel på og bekjempelse av fremmede arter må sikres gjennom bestemmelser ved regulering. Det skal også innarbeides i reguleringsbestemmelser at rigg- og anleggsområder ikke tillates i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres, jf. oppdatert temakart - natur i Asker kommunes kartbase (Asker-kart) og Miljødirektoratets kartdatabase;
<https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/naturbase/>

Opplysning: Se bestemmelse 10.5 Naturmangfold om krav til naturtypekartlegging og R 20.2 om kartgrunnlag.
1. Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.

20.3 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570 (§ 11-8, bokstav c)
20.3.1 Bevaring kulturmiljø H570_1 I bevaring kulturmiljø H570_1 skal nye tiltak tilpasses eksisterende kulturmiljø og landskap. Verneverdig bebyggelse, spor etter tradisjonell landbruksdrift, og andre kulturminner skal søkes bevart. Trerekker og verdifulle trær ¹ skal bevares. I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området. Ferdsl som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet er ikke tillatt. Første ledd, første setning gjelder ikke for tiltak som omfatter jernbaneteknisk infrastruktur.
20.3.2 Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3 Innenfor området Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3 gjelder følgende: a. Stedets egenart og særpregede kulturmiljø skal opprettholdes. b. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal ta hensyn til kulturmiljøet, herunder dynamittfabrikken, de verneverdige bolighusene og Kongsdelene kirke. c. Alle bolighus med tilhørende uthus bør bevares. d. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at det er tatt et helhetlig hensyn til kulturmiljøet. Kommunen skal innhente uttalelse fra Viken fylkeskommune.
20.3.4 Hensynssone historisk veifar H570_4 Veifarene skal bevares. Ved skogsdrift og andre tiltak skal veifarene sikres mot skade innenfor hensynssonen. Veifarene skal ryddes, holdes åpne, og være tilgjengelig for ferdsel.

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

21. Hensynssoner fare og sikring

21.1 Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann, H110 (pbl. § 11-8, bokstav a, § 11-11 nr. 6)
21.1.1. Forbud mot tiltak Innenfor sikringssonen tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd, unntatt tiltak på eksisterende bygninger. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse innenfor nedslagsfeltet. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssonen skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket. Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder klausuleringsavtaler. Forbudet i første ledd, første setning, gjelder ikke landbrukstiltak, slike tiltak innenfor nedslagsfeltet reguleres av bestemmelse 18.1.3.
21.1.2 Forbud mot ferdsel og aktiviteter ved drikkevannkildene¹: Innenfor sikringssonen er det forbudt med all ferdsel og aktiviteter som kan medføre at drikkevannet blir forurenset. Følgende er uansett ikke tillatt:

a. All ferdsel på og i vannet/drikkevannskilden, herunder også bading, vading, skøyter, båt, kajakk etc. (Forbudet gjelder også husdyr.) b. Fisking, pilking etc. c. Vasking av gjenstander d. Slå leir/raste (telt, hengekøye, brenne bål, campingvogn mv.) nærmere vannkanten enn 50 meter. e. Etterlate seg søppel/avfall f. Riding nærmere vannkanten enn 100 meter g. Utslipp av helseskadelige vesker og stoffer (fra f.eks. maskiner, biler, campingvogner eller lignende, ved vask, reparasjon, oljeskift etc.) Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt. Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder bruk av båt i forbindelse med oppsyn av drikkevannskilden. Forbudet gjelder for arealformålene LNFR, LNFR-spredt bebyggelse og vern av sjø og vassdrag(drikkevann). Første ledd, punkt a-d og f, gjelder ikke for 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 byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom, med tilhørende veiledninger)

21.5 Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler), H370 (pbl. § 11-8, bokstav a)
21.5.1 Faresone H370_1 Innenfor områder angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_1 tillates ikke ny bebyggelse og anlegg. Anleggsarbeid og tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.
21.5.2 Faresone H370_2 Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_2: a. Skal konsekvenser for ny bebyggelse og anlegg, beregnet for personopphold, dokumenteres. Dokumentasjonen skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og eventuelle avbøtende tiltak. b. Skal bygninger plasseres med avstander til kraftledningen i samsvar med krav etter el-tilsynsloven og tilhørende forskrifter.

c. Tillates ikke tiltak etter pbl. § 20-1 uten at dette er avklart med berørte parter/myndigheter gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse.

21.6 Faresone brann- og eksplosjon, H350 (pbl. § 11-8, bokstav a)
21.6.1 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 samlinger. 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 hensynssone H350_4 (5 kPa) tillates ikke nye tiltak før området inngår i reguleringsplan. b. Innenfor hensynssone H350_5 (2 kPa) tillates tiltak etter pbl. § 20-1 på tomter med eksisterende bebyggelse. Oppføring av ny bebyggelse i form av ene- og tomannsboliger tillates. Annen type bebyggelse kan ikke tillates før det er fremlagt dokumentasjon på at planlagt bebyggelse ikke utløser vesentlig økt risiko.

21.7 Faresone skytebane H360 (pbl. § 11-8, bokstav a)
Ved bruk av skytebane er fareområdet ikke åpent for allmenn ferdsel.

22. Hensynsone infrastruktur

22.1 Infrastruktursone miljølukk, H430 (pbl. § 11-8, bokstav a)
Innenfor infrastruktursone for miljølukk, H430, gjelder bestemmelser i kommunedelplan for E18-KORRIDOREN I ASKER, SLEPENDEN – DRENGSRUD, vedtatt 8.11.16.

23. Båndleggingssoner

23.1 Båndlagt areal etter naturmangfoldloven, H720 (pbl. § 11-8, bokstav d)
Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor hensynssone H720 skal det foreligge positiv uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken.

23.2 Båndlagt areal etter lov om kulturminner, H730 (pbl. § 11-8, bokstav d)
23.2.1 Generelt Området er båndlagt i påvente av en avklaring om fredning etter Lov om kulturminner. Området skal behandles som fredet inntil det foreligger endelig fredningsvedtak. Alle tiltak innenfor området skal godkjennes av Viken fylkeskommune.
23.2.2 Automatisk fredet kirke og -gravplass Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredet kirke og gravplass med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Innenfor middelaldergravplass er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Alle tiltak

innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

23.3 Båndlagt areal etter markaloven, H735 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Innenfor markagrensen vist på kommuneplanens arealplankart gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» som ble vedtatt av kongen i statsråd og trådte i kraft 1.9.2009.

23.4 Båndlagt areal etter Energiloven H740 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

24. Bestemmelsesområder

24.1 Bestemmelsesområder (pbl. § 11-9)

Det er avsatt følgende bestemmelsesområder på kommuneplanens arealplankart med tilhørende bestemmelser:

1. **Avvikssone støy - Avvikstoy #1**, jf. bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, bestemmelse 9.3.5.3 Avviksområder for støy.
2. **Dikemark – Dikemark #2**, jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
3. **Øvre Hallenskog – Øvre Halenskog #3** jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
4. **Slemmestad kommunedelplan – Slemmestad kdpl #4**, jf. bestemmelse 3.1 Rekkefølgekrav.
5. **Ny Røykenvei – Ny røykenvei #5**, jf. bestemmelse 8.3
6. **100 m belte – 100m belte #6**, jf. bestemmelser; 2.2 Unntak fra plankrav, 14.1 Boligområder, 16.1 Fritidsbebyggelse, 18.2 og 18.3 LNFR.
7. **Prioriterte vekstområder – Pri vekstomr #7**, jf. bestemmelse 13.1 Feltutbygging.
8. **Nullvekst nord – Nullvekst nord #8**, jf. bestemmelser; 3.1 Rekkefølgekrav, 8.2 Parkeringsnorm.
9. **Nullvekst syd – Nullvekst sør #9**, jf. bestemmelser; 8.2 Parkeringsnorm.
10. **Bestemmelsesområde landskapsreparasjon # 10**, jf. bestemmelse 18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
- om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema



For eiendommen:

Adresse: Vestre Jansrud 42
1383 ASKER

Meglerforetak: Aktiv Asker
Saksbehandler: Christian Thordén Salvesen

Telefon: 970 53 838
E-post: christian.thorden.salvesen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

