

aktiv.

Drengsrudhagen 182, 1385 ASKER

Tiltalende og oppgradert rekkehus med høy standard, 2 uteplasser og skjermet beliggenhet nær marka. Garasje med lader.



Daglig leder / Partner/ Eiendomsmegler MNEF

Petter Mamen-Lund

Mobil 916 14 722
E-post petter.mamen-lund@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 990 000,-
Omkostn.: Kr 176 100,-
Total ink omk.: Kr 7 166 100,-
Selger: Marthe Tønseth Markman

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 1982
BRA-i/BRA Total 104/109 kvm
Tomtstr.: 190.2 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 7, bnr. 301
Gnr. 7, bnr. 246
Oppdragsnr.: 1110250009

Tiltalende og oppgradert rekkehus med høy standard, 2 uteplasser og skjermet beliggenhet

Tiltalende rekkehus med gjennomgående høy standard og fine uteplasser, beliggende i et populært og barnevennlig område. Boligen har en solrik og skjermet plassering, grensende til marka med flotte tur- og skimuligheter like i nærheten.

Nye overflater og åpne, lyse romløsninger
Nytt kjøkken, bad og trappeløp
Fullt oppgradert elektrisk anlegg og rørinstallasjoner
Isolerende gipsplater (Ultraboard) for bedre komfort og lydisolering
Varme i gulv stue og entré
Ny nordvendt terrasse
Skjermet beliggenhet med gode solforhold
Sørvendt uteplass ved inngangspartiet
Tre soverom, samt bod som brukes som soverom
Stor, åpen stue med god plass til både spise- og sofagruppe
Garasje med elbillader
Veletablert og barnevennlig boligområde
Kort vei til barnehager, skoler, dagligvare, busstopp, Asker sentrum

Innhold

Velkommen2
Plantegning26
Om eiendommen30
Tilstandsrapport42
Egenerklæring60
Nabolagsprofil65
Forbrukerinformasjon 198
Budskjema 199

**Lys, luftig og åpen stue som
binder sammen spiseplass og
kjøkken**





Moderne og tidløst kjøkken





donna hay

THE NEW
easy

Ny nordvendt terrasse





Grenser mot marka

2. etasje med bad og 3(4) soverom





Opprinnelig bod benyttes som soverom



Soverommene egner seg godt som barnerom, gjesterom, kontor eller hobbyrom.



Elegant bad fra 2022





Vaskerommet ligger ved entréen og ble oppgradert i februar/mars 2025.

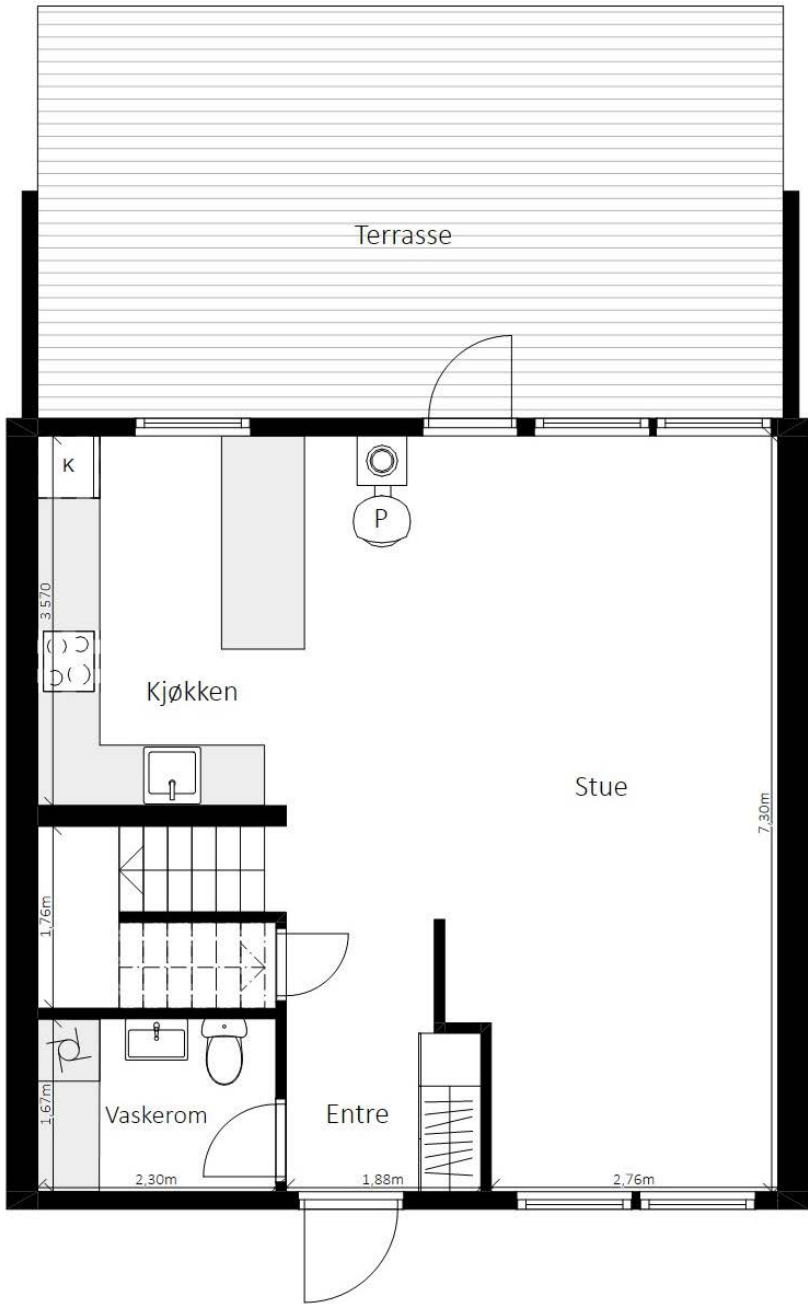


Entréen har flislågt gulv med varmekabler, og en romslig skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Plantegning

1. etasje

Drengsrudhagen 182, 1385 Asker
Rekkehus

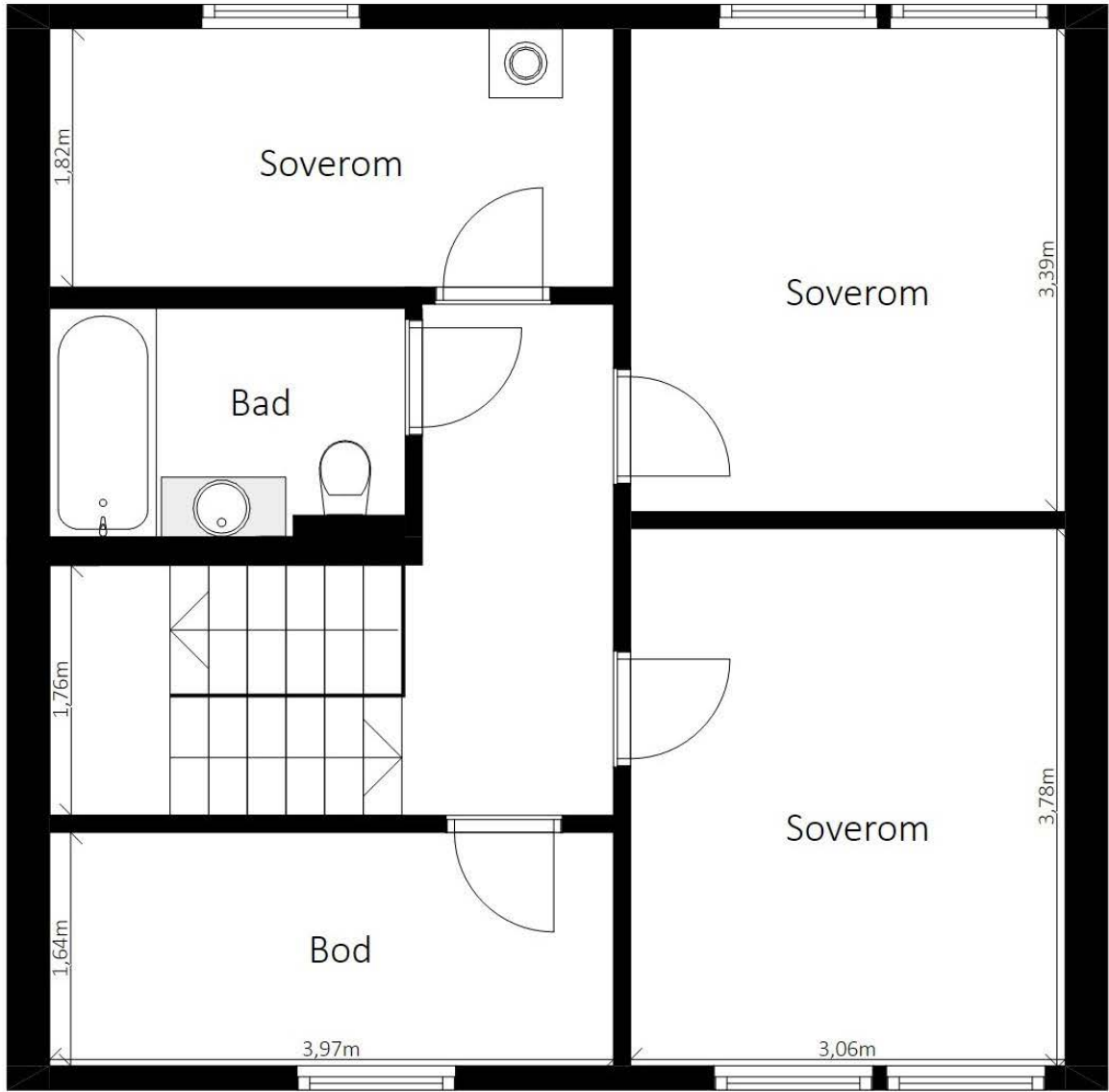


Planskissen er ikke i målestokk. Mål kan ikke betraktes som eksakte. Tegningen er kun tenkt som en illustrasjon

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

2. etasje

Drengsrudhagen 182, 1385 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: 104 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 109 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 52 m² Entrè, vaskerom, stue og kjøkken

2. etasje

BRA-i: 52 m² 3 soverom, bad og bod

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Utvendig bod

Ikke målbare arealer

Terrasser er ikke målbare grunnet snø på bakkeplan.

Bod var fylt med personlige eiendeler. Mindre avvik kan forekomme.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. Areal er kontrollmålt i ArchiCad 26. Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

190.2 m²

Tomtebeskrivelse

Terrasseplating i tre samt beleggningsstein ved

inngangspartiet på bakkeplan. Prydbusker og hekkeplanter. Ellers er det fellesareal med opparbeidet lekeplass og grøntarealer med naturlig vegetasjon mellom rekkehusene.

Beliggenhet

Drengsrudhagen 182 har en flott beliggenhet i et veletablert og skjermet boligområde. Sentralt og meget barnevennlig med kort vei til det man trenger i hverdagen; buss, marka, dagligvare, skole og barnehage.

Handel

Nærmeste dagligvarebutikk er Extra på Drengsrud eller Extra på Vardåsen. Kort vei er det også til Meny Hagaløkka. Ellers er Asker sentrum en aktiv kjerne med alt du trenger av servicetilbud. Her er det lege og tannlege, apotek, vinmonopol, bank, Asker kommune servicetorg m.m. Asker sentrum kan også tilby gode shoppingmuligheter både inne på Trekanten senter og ute i gågatene. Trekanten senter har varierte butikker å velge mellom, mens ute i gågatene finner man nisjebutikkene. De siste årene har Asker fått et bredt utvalg av restauranter og kafeer. Her er mulighetene mange for smakfulle og spennende matopplevelser. For de kulturinteresserte kan Asker kulturhus tilby konserter varierte konserter. Her er det i tillegg bibliotek, kino og galleriutstillinger.

Rekreasjon

Nærområdet har en mengde tur- og rekreasjonsmuligheter å by på, og et perfekt område for den aktive familien! Kort avstand til flere badevann, skiløyper/lysløype, turstier, ridesentre og golfbane. Skogen rundt Vardåsen og Oppsjømyrene byr på skiløyper på vinterstid. Populære Sems vann ungdomsskole. I kort avstand fra boligen boligen ligger

en 10 minutters kjøretur unna. Sems vannet er en populær friluftssperle som ble valgt til Askers tusenårssted ved tusenårsskiftet. Om vinteren er det skiløyper i flere retninger som har utspring fra Sems vannet. Vardåsen og omkringliggende skog egner seg ypperlig for turer både sommer som vinter, og det er kun en kort biltur til Vardåsen Alpinbakke.

Fritid

I nærområdet finnes det spennende muligheter for aktiviteter som små og store kan nyte godt av. I Asker sentrum og i nærområdet finnes det mange muligheter for organiserte aktiviteter, slik som golfbaner, alpinanlegg, svømmehall, tennisbaner, idrettsplasser, fotballbaner, ishall med mer. ASK er et fleridrettslag som holder til på Føyka, Asker stadion. Her er det et godt og variert aktivitetstilbud for barn og unge. For golf entusiastene ligger Asker golfklubb ca. 6 minutters kjøring fra boligen. Det er også kort vei til flere treningssentre, blant annet Sats og Actic.

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består av småhus- og rekkehusbebyggelse.

Skolekrets

Det ligger flere barnehager i nærområdet som Brendsrud barnehage, Vardåsen barnehage, Frelsesarmeens Barnehager Avd. Trollstua og Ånnerudtoppen barnehage, for å nevne noen. Området sokner til Vardåsen barneskole og Borgen ungdomsskole. I kort avstand fra boligen boligen ligger Asker International School.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass ligger i 7 minutters gangavstand fra eiendommen. Her går det buss hvert tiende minutt i rushtiden, og ellers hver halvtime til Asker sentrum. Asker sentrum er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon både mot Oslo og retning Drammen. Her går det buss, direkte tog og lokaltog med hyppige avganger. Fra Asker til Oslo S reiseruten ca. 22 minutter, og til Drammen ca. 12 minutter. Det er også avganger 3 ganger i timen med flytoget, til Oslo lufthavn. Ønsker man heller å benytte bil, er det enkel av- og påkjøring til E18, kun få minutter fra boligen.

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. Etasjeskillere i tre. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein. Renner og nedløp i plastbelagt stål.

Utvendig bod i trekonstruksjon. Fyllt med personlige eiendeler. Ikke tilstandsvurdert. Garasjeplass i felles rekke. Det opplyses fra eier om at hele garasjeanlegget ble bygd nytt i 2022/2023. Betonggulv og finervegger. El-lader. Ikke tilstandsvurdert.

Vegger: Malte slette flater, fliser på bad, Himling: Malte slette plater. Enkelte rom med downlights

Gulv: Parkett/laminat, flis i entrè + 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? Total renovering av bad. Alt av rør i huset er byttet ut.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Alt er revet og bygget opp på nytt.

Er arbeidet byggemeldt? Nei. Enklere bolig har vært ansvarlig for hele prosessen.

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

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Det ble oppdaget sølvkre like etter overtakelse av boligen. Forsikring ble brukt, og skadedyrbekjemper utførte arbeid. Jeg har siden ikke sett selv, eller hørt noe fra leietaker om at dette har kommet tilbake.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Alt av EL er utbedret, samt nytt EL skap. G4 elektro.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ladeboks i garasje. Belastes ved bruk.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Tilleggskommentar: Boligen er oppgradert i sin helhet. Alle vegger og tak er bygget med ultra board plater som forbedrer isolasjon samt reduserer støy mellom boliger og etasje.

Innhold

1.etg: Entrè, vaskerom, stue og kjøkken
2.etg: 3 soverom, bad og bod. Boden benyttes som soverom.

Romdefinisjoner er hentet ut fra originale godkjente byggetegninger.

Standard

Entré: Boligen har en barnevennlig beliggenhet med adkomst via asfalterte internveier. Ved inngangspartiet er det en opparbeidet uteplass med belegningsstein og plass til utemøbler. Inngangspartiet er både praktisk og innbydende. Entréen har flislagt gulv med varmekabler, og en romslig skyvedørsgarderober med speilfronter som gir god oppbevaring.

Stue:

Stuen ligger i første etasje er lys og luftig, med en åpen løsning som binder sammen spiseplassen og kjøkkenet. En vegg er fjernet for å skape et mer romslig og sammenhengende oppholdsrom. Overflatene er pusset opp, og rommet har et moderne, nordisk uttrykk. Veggene er malt i en tidsriktig fargetone som gir en fin kontrast til den lyse 1-stavs parketten. Varmefolie i gulvet og en peis sørger for behagelig temperatur gjennom hele året. Store vindusflater slipper inn mye naturlig lys og gir utsikt mot nabolaget og nærliggende natur. Det er godt med plass til både sofagruppe, mediamøbler og et stort spisebord, med naturlig flyt mellom sonene.

Kjøkken: Kjøkkenet er oppgradert og har en moderne, tidløs stil. Innredningen er plassert langs to vegger, supplert med en praktisk utstikker som gir ekstra arbeidsflate og oppbevaringsplass. Kjøkkenet har glatte, grå fronter og benkeplate i stein. Gjennomført med rene linjer og praktisk løsning. Integrerte hvitevarer inkluderer komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Uteplasser: Boligen har to fine uteplasser mot nord og sør. Den nordvendte terrassen, med utgang fra stuen, er nylig oppført og har plass til spisegruppe, lounge og grillplass. Ved inngangspartiet finnes en delvis overbygget uteplass med belegningsstein.

Soverom: I andre etasje finner du tre soverom samt en bod som i dag benyttes som soverom. Alle rommene har gjennomgående god standard og tidsriktig fargevalg. Hovedsoverommet er romslig med plass til dobbeltseng, nattbord og et stort garderobereskap. De to øvrige soverommene egner seg godt som

barnerom, gjesterom, kontor eller hobbyrom.

Bad: Badet i andre etasje ligger praktisk til ved soverommene og ble pusset opp i 2022 og er designet av Re.Habitat. Det fremstår moderne og stilrent, med fliser i fargen "oyster", kombinert med malte og flislagte veggflater. Gulvet har varmekabler. Innredningen består av en skuffeseksjon med toppmontert servant, vegghengt toalett, innmurt badekar med integrert belysning og downlights i himlingen.

Vaskerom: Vaskerommet ligger ved entréen og ble oppgradert i februar/mars 2025. Rommet er utstyrt med vegghengt servantskap, toalett og opplegg for vaskemaskin. Åpen garderobeløsning gir gode oppbevaringsmuligheter.

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

Vinduer og ytterdører Settes grunnet alder og slitasje på vinduer /dører.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen) Belyse risiko ved manglende to-trinns tetting ved gjennomføringer. Det er et svakt punkt som bør holdes under oppsyn. Forventet tid for omlegging nærmer seg/er oppnådd.

Fuktgjennomslag/skjolder i undertaksplate.

Loft (konstruksjonsoppbygging)
Utbedring av mindre fuktskjolder/kondensskader ved rørgjennomføringer.

Bad Membran, tettesjiktet og sluk
Sluk lite eller vanskelig tilgjengelig (ansett som avvik ihht NS 3600:2018)

Vaskerom Overflate vegger og himling
Naturlig avtrekk fra vaskerom er ansett som avvik ihht NS 3600:2018. For bedringa v dette punktet så må man sette inn mekanisk avtrekksvifte.

Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
Forventet levetid for belegg er oppnådd. (Ny membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring er ansett som avvik ihht NS 3600:2018)

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.

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
Boligen har gjennomgått oppgraderinger, inkludert:
- Nye overflater og åpning av rom
- Nytt kjøkken, bad og trappeløp
- Full utskifting av elektriske anlegg og rør, utført av sertifiserte selskaper
- Isolerende gipsplater (Ultraboard) for bedre temperatur- og lydisolasjon, både mellom etasjer og mot naboer
- Bygd terrasse på baksiden

TV/Internett/Bredbånd
Altibox

Parkering
Parkering i felles garasjerekke med elbil lader.

Radonmåling
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
Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi
Oppvarming
Lukket ildsted
Varmekabler på baderom og i entrè.
Varmefolie i stuen

Info strømforbruk
Boligen har vært leid ut og selger har ikke kunnskap om strømforbruket.

Energikarakter
F

Energifarge
Oransje

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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.
Kr 6 990 000

Kommunale avgifter
Kr 28 054

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 1 174 174

Formuesverdi primær år 2023

Formuesverdi sekundær
Kr 4 696 697

Formuesverdi sekundær år 2023

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

Årlig velavgift
Kr 1 500

Velforening

Drengsrudhagen IV Huseierforening

Velavgiften inkluderer: Måking fellesareal, forsikring garasjer, nedbetaling lån

Det følger restanse på kr. 16 500,-
Velforeningen tar kr. 2 000,- i eierskifte.

Anskaffelse av nye garasjer er det største prosjektet som har vært gjennomført i Drengsrudhagen IV Huseierforening. På bakgrunn av dette ble det opprettet en garasje gruppe som kontinuerlig har fulgt prosessen med å få nye garasjer på plass. Gruppen har vært ledet av Camilla Ringstad. Garasjeprosjektet er nå slutført, og det er asfaltert rundt veien og ved garasjene.

Oppgaver styret har jobbet med:
- Ferdigstilt garasjeanlegget og asfalteringen.
- Evaluering av trafikken langs den private veien i Drengsrudhagen IV huseierforening.
- Arrangere dugnader

Drengsrudhagen IV huseierforening på internett: Huseierforeningen har en web side på drengsrudhagen.no. Bruker og passord er fortsatt drengsrud og hagen. Generalforsamlings dokumenter, vedtektene og en del informasjon om området vil ligge her. Vi har også en lukket facebook gruppe www.facebook.com/groups/drengsrudhagen/

Det er bestemt å anskaffe to selvlukkende bommer ved nr. 104 til kr. 123 168,-. Dette kan føre til en økning i velavgiften.

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.

Sameiet

Sameienavn
Drengsrudhagen IV Huseierforening

Organisasjonsnummer
992163577

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 7, bruksnummer 301 i Asker kommune.Gårdsnummer 7, bruksnummer 246 i Asker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er tinglyst heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Grunnboken med oppsummering av dette er vedlagt salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest som omhandler bolighus (rekke).

Originale tegninger stemmer delvis med dagens plan. Det er i dag åpen løsning inn til kjøkkenet. Bod i 2.etg er innredet og brukes som soverom på befaringsdagen til takstmann. Vindu på boden i 2. etg er ikke inntegnet på originale tegninger. (Tilleggsdel til hoveddel krever bruksendring til 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/rivning og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
11.05.1982.

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

Regulerings og arealplaner
Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2020100
Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 13.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-oppdateret_26.06.2024.pdf
Delareal 190 m
BestemmelseOmrådenavn#8 Nullvekst nord
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal 190 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2020100
Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035

Status Endelig vedtatt arealplan
Plantype Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 022030B
Navn Del av GBNR. 7/1 Drengsrud IV
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 30.12.1981
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/140/30B_bestemmelser.pdf
Delareal 190 m
Formål Konsentrert småhusbebyggelse

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.

Kommentar konsesjon
Eiendommen har 1/59 andel i realsameie som omhandler felles lek, garasjer og parker. Det totale arealet er 6 960,5 kvm og det må derfor søkes egenerklæring om konsesjon til Asker kommune. Meglerforetaket bistår kjøper med utfylling, signering og overlevering av skjema til Asker kommune.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke

en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke

videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
6 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger
174 750 (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))

176 100 (Omkostninger totalt)
187 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
189 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 166 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
7 177 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
7 179 800 (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 176 100

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

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:
1 500 Dronefoto
3 500 Gebyr for betalingsutsettelse
4 500 Kommunale opplysninger
21 900 Markedspakke 2
7 500 Oppgjørsvederlag
19 900 Tilretteleggingsgebyr
3 500 Visninger/overtakelse per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Oppdragsansvarlig

Petter Mamen-Lund
Daglig leder / Partner/ Eiendomsmegler MNEF
petter.mamen-lund@aktiv.no
Tlf: 916 14 722

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

Salgsoppgavedato

12.03.2025

Rekkehus (vertikaldelt)
Drengsrudhagen 182
1385 Asker



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 12/03/2025

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

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

EIENDOMSDATA:		
Matrikkeldata:		Gnr:7, Bnr: 301
Hjemmelshaver:		Marthe Tønseth Marksman
Seksjonsnr:		
Festenr:		
Andelsnr:		
Tomt:		190 m²
Konsesjonsplikt:		
Adkomst:		Privat stikkvei fra kommunal vei
Vann:		Kommunal
Avløp:		Kommunal
Regulering:		
Offentl. avg. pr. år:		
Forsikringsforhold:		
Ligningsverdi:		
Byggeår:		1982

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:	
Befaringsdato:	07.02.2025
Boligen ble inspisert i dagslys. Det var overskyet og ca. -4 grader Celsius. Det var snø på tak og bakkeplan som kan forhindre enkelte undersøkelser/målinger. 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. Utvendig 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. *Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.	
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Tilstede under befaringen:	Leietakere og Lars Petter Heinegaard
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:
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.

OM BYGGEMETODEN:
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.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i grei stand ihht alder. Det må påregnes noe oppgradering/utskiftninger. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:
OPPVARMING:
Lukket ildsted
Varmekabler på baderom og i entrè.
Varmefolie i stuen

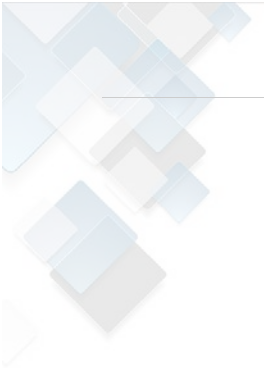
DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsinformasjon er hentet fra PropCloud. megleropplysninger/kommunale dokumenter/tegninger er ikke fremlagt for gjennomgang.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
VEGGER: Malte slette flater, fliser på bad,
HIMLING: Malte slette plater. Enkelte rom med downlights
GULV: Parkett/laminat, flis i entrè + bad+ vaskerom

MERKNADER OM ANDRE ROM:
Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. 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 forekomme på eldre trekonstruksjoner.

-Innvendige flater er pusset opp gjennom årenes løp.
*Ifølge hjemmelshaver er det benyttet Ultraboard plater på vegger og tak ved oppussing. Disse kan ha en lyddempende effekt.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg



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

12/03/2025

Geir A.B. Randen

EIERSKIFTERAPPORT™	
1. Grunn og fundamenter	
TG 1	1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
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 grove 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 skadpotensial vedrørende fuktsikring/drenering da det ikke er boligrom under terreng. Mindre tørkeriss er påvist.	
Ingen	1.2 Krypekjeller
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader:	
TG iu	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: TGIU er valgt grunnet manglende inspeksjonsgrunnlag. (snødekt bakkeplan)	
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	
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trekledning er 40-60 år.	
TG 2: Settes på bakgrunn av tørkesprekker og alder/slitasje på kledningen	
	
©mstr.no	9/18
www.bmtf.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
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 karmen i tre med isolerglass hovedsakelig fra byggeår. Ytterdør med galssfelt.	
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 -Vindu på kjøkken kan ikke åpnes i sin helhet grunnet konflikt med benkeplate på kjøkkenøy.	
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, takteking og skorstein over tak
Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder. Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr. 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.	
*Det kan forekomme avvik som ikke ble oppdaget på befaringsdagen grunnet snødekt takflate.	
TG 2	4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
Undertaket antas å være i fra byggeår Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking. Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.	
Undertak av sutaksplater antatt fra byggeår. Ytterteking 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.	
©mstr.no	10/18
www.bmtf.no	

Merknader: -Takkonstruksjon/undertak er kun besiktiget 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.
-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 er dog påvist undertaksplater av sutak.
-Tydelige fuktskjolder i sutaksplater. Bør holdes under oppsyn! (kan ha årsaksammenheng med kondensering fra ventilasjonsrør som ikke var tilkoblet korrekt, rør er utbedret i etterkant av befaringen)
-Gjennomføringer i tak mangler "dobbel" tetting , men ingen synlige tegn til lekkasjer. (Man kan se rett ut på takstein ved gjennomførnger, og i møne. Ved en evt. brekkasje av takstein, så kan vann trenge inn i konstruksjonen.)
*Forventet tid for omlegging av tak med betongtakstein er 30-60 år.

TG 2:
Belyse risiko ved manglende to-trinns tetting ved gjennomføringer. Det er et svakt punkt som bør holdes under oppsyn.
Forventet tid for omlegging nærmer seg/er oppnådd.
Fuktgjennomslag/skjolder i undertaksplate.



5. Loft
TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.
Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldtloft inspisert med adkomst via luke med stige. Det er delvis gangbart gulv på kaldtloft. Kaldtloft er etterisolert i himling mot 2.etg.

Merknader: -Kaldtloft fremstår luftig og ventilert.
-Det ble påvist liten lekkasje av varmluft ved soil. "Lekkasje" av varm inneluft gir økt sjanse for kondensering på kalde overflater. Isolering/tetting rundt bør utbedres.
-Gjennomføringer og fuktskjolder er beskrevet under punkt 4.2.

TG 2:
Utbedring av mindre fuktskjolder/kondensskader ved rørgjennomføringer.

6. Balkonger, verandaer og lignende
TG iu 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrasseplattinger på bakkeplan i trekonstruksjon mot NORD

Merknader: Inspeksjon og måling ikke mulig grunnet snødekt platting.

7. Våtrom

7.1 Bad
TG 1 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 ventiler som kan åpnes.

Malte vegger og delvis flislagt bad, malte plater i himling (rehabilitert 2022)
80 cm innredning med toppmontert vask og ett-greps armatur
Speil på vegg
Vegghengt WC
Innmurt badekar med dusjløsning
Mekanisk avtrekksvifte i himling

Merknader: -Normal bruksslitasje.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.. (Levetidstabeller byggforskseriens detaljblad 700.320)
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

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 spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader: -Det er målt høydeforskjell med laser på 15 mm mellom topp flis ved terskel til front av badekar. (Sluk er vanskelig tilgjengelig) Det er målt fall mot sluk 1:100 på tilfeldige plasser.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022
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.
Sluk i plast.

Merknader: -Det er fremlagt dokumentasjon på rehabilitering av våtrommet.
-Det ble foretatt søk etter fukt og visuell sjekk via hullboring i vegg i tilstøtende rom mot våtsone i badekar.(soverom)
Ingen tegn til fukt på befaringsdagen. (Hullboring fra soverom er valgt, da hulltagning i trapperommet er ansett som svært sjenerende.)

*Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjniser og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur).Selv om det er gjennomført hulltaking og det ikke er funnet fukt, vil/ kan det allikevel være fare for fukt i konstruksjonen. Boring av et 73 mm hull gir en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.

Forventet tid for utskiftning av membran er 20 år.

TG 2:
Sluk er lite eller vanskelig tilgjengelig (ansett som avvik ihht NS 3600:2018)



7.2 Vaskerom

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom pusset opp februar/mars 2025. Vegghengt vask og frittstående WC. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i vegg. (Oppussing er utført i etterkant av befaringen. Bildedokumentasjon er mottatt)

Merknader: Ingen merknad på overflater.

TG 2:
Naturlig avtrekk fra vaskerom er ansett som avvik ihht NS 3600:2018. For bedringa v dette punktet så må man sette inn mekanisk avtrekksvifte.

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv

Merknader: Lekkasjesikkerhet er ansett som tilfredsstillende etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Det er påvist fall mot sluk på tilfeldige plasser. Vannpåkjenning kun ved f.eks drypptørk av klær.

NB! Ny membran og fliser på gulv utført i etterkant av befaringen, dette kan ha påvirket lokalt fall mot sluk. Dette er ikke målt i etterkant av befaringen. Avvik kan forekomme.

*Fuktpåkjenning er marginal på et vaskerom.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Kun våtsone på gulv, samt området rundt vask på vegg.

Merknader: Ny smøremembran over eldre belegg på gulv utført februar/mars 2025.
Forventet levetid for vinylbelegg er 10-30 år

TG 2:
Forventet levetid for belegg er oppnådd. (Ny membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring er ansett som avvik ihht NS 3600:2018)

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

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

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

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

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

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

Kjøkken i direkte tilknytning til stuen.Slette fronter. Benkeplate i kompositt/stein med underlimt vask og keramisk platetopp. Ventilator med direkte avkast. Integrerte hvitevarer som komfyr, micro, oppvaskmaskin, kjøleskap. Komfyrvakt. Lekkasjesikring på vannrør. (Sensor er ikke verifisert. Kan ligge under benk)

*Støpsel til stoppventiler var ikke tilkoblet på befaringsdagen. Disse bør alltid være tilkoblet for å ivareta sin funksjon.

Merknader: Ingen merknader.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

EIERSKIFTERAPPORT™	
Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår/2022 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet. Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk. Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende. Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende. Det er WC med innebygget systerne. Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC. Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.	
Vannrør i plast (rør-i-rør) , avløpsrør og sluk i plast.	
Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av vann og avlø. Synlige rørføringer under trapp. -Stoppekran i fordelerskap under trapp. Testet OK! -Stakeluke er ikke påvist internt i boligen. Avvik ihht TEK. "Ref- Rørhåndboka pkt. 312.41: Stakerør (eller tilsv.) skal plasseres lett tilgjengelig. Det skal være stakemulighet på opplegg ved overgang fra liggende til stående ledning. Det skal være stakemulighet på opplegg over øverste vannlås.	
Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år	
*Undertegnede innehar ikke spisskompetanse på området. For utvidet kontroll av vann og avløp bør man kontakte et ansvarlig VVS foretak.	
TG 1	10.2 Varmtvannsbereder
Varmtvannsbereder er fra 2022 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder. Berederens plassering er tilfredsstillende. Berederen er lekkasjesikret.	
VV-bereder fra Høiax, Titanium ECO 200, 190 liter, montert under trappen. Det er påvist rør fra sikkerhetsventil, samt lekkasjevarsler på gulvet med stoppventil.	
Merknader: Ingen merknader	
Ingen	10.3 Vannbåren varme
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader:	
Ingen	10.4 Varmesentraler
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader:	
TG 1	10.5 Ventilasjon
Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.	
©mstr.no www.bmtf.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Boligen har pdd. naturlig ventilasjon ved åpningsbare vinduer ,samt spalteventiler i enkelte vinduer. Ventil i yttervegg på 1 rom. Det er montert en eldre avtrekksvifte på kaldtloft som ikke var i drift på befaringsdagen. Det ser ut til at denne skal håndtere avtrekk fra våtrommene. (denne er nå satt ut av drift, da det er montert klaffventil på vaskerom og avtrekk fra bad som føres ut dirkete med vifte på badet Ventilasjon fra bad i 2.etg føres direkte ut via kanal med elektrisk vifte på badet. (utbedret i etterkant av befaringen)	
Merknader: -Ventilering av boligen er etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. *Det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. *Det anbefales montering av klaffeventiler i yttervegger evt, miniventilasjon for utbedring av inneklima/ventilasjon.	
11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema. Det elektriske anlegget ble installert i byggeår/2022 Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.	
Sikringskap med automatsikringer plassert i entrè. Anlegget ble oppgradert i 2022/2023.	
Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell kontroll av el-anlegg. -Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Avvik kan forekomme. -Downlights/lys ikke demontert for kontroll. -Samsvarserklæring ligger i boligmappa.no -Samsvarserklæring for utbedring av påpekte mangler ved befaringen er fremvist. Elektriker har fikset ventilasjon på loft, byttet stikk som var defekte/løse, rettet defekte lysbrytere, fikset defekt lampepunkt, sjekket at varmekabler virket. Elektriker har funksjonstestet hele anlegget.	
*Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll av autorisert foretak. Det anbefales å få utført en utvidet el-kontroll dersom det er mer enn 5 år siden boligen hadde tilsyn.	
©mstr.no www.bmtf.no	

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er 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 håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

- Originale tegninger stemmer delvis med dagens plan. Det er i dag åpen løsning inn til kjøkkenet. Bod i 2.etg er innredet og brukes som soverom på befaringsdagen. Vindu på boden i 2.etg er ikke inntegnet på originale tegninger. (Tilleggsdel til hoveddel krever bruksendring til kommunen)
- Rekkverk i innvendig trapp mangler håndløper på en side. Dette er avvik ihht. dagens forskrifter.
- Det er ikke opplyst om at det er foretatt radonmålinger i boligen.
- Brann- og lydskillende konstruksjon mellom boenheter er antatt utført etter eldre byggeforskrifter og kan ha vesentlige avvik ihht dagens krav. (Ingen tilbakevirkende kraft)
- Ferdigattest 1984

*Det er viktig å sette seg godt inn i vedlegg til salgsoppgaven.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

- Det bør vurderes en omlegging av undertak/tak. (Bør/må samkjøres med nabo grunnet felles takflate.) Taket bør uansett sjekkes når snøen er vekke.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	Settes på bakgrunn av tørkesprekker og alder/slitasje på kledningen
3.1	Vinduer og ytterdører
	Settes grunnet alder og slitasje på vinduer /dører.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Belyse risiko ved manglende to-trinns tetting ved gjennomføringer. Det er et svakt punkt som bør holdes under oppsyn. Forventet tid for omlegging nærmer seg/er oppnådd. Fuktgjennomslag/skjolder i undertaksplate.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Utbedring av mindre fuktskjolder/kondensskader ved rørgjennomføringer.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Sluk lite eller vanskelig tilgjengelig (ansett som avvik ihht NS 3600:2018)
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Naturlig avtrekk fra vaskerom er ansett som avvik ihht NS 3600:2018. For bedringa v dette punktet så må man sette inn mekanisk avtrekksvifte.
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Forventet levetid for belegg er oppnådd. (Ny membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring er ansett som avvik ihht NS 3600:2018)

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Asker

Oppdragsnr.

1110250009

Selger 1 navn

Marthe Tønseth Markman

Gateadresse

Drengsrudhagen 182

Poststed

ASKER

Postnr

1385

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

2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

2

Antall måneder

2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

IF

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 faglært

Beskrivelse

Total renovering av bad. Alt av rør i huset er byttet ut.

Arbeid utført av

Enklere bolig

Filer

FDV Bad og rør.pdf

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Alt er revet og bygget opp på nytt

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Enklere bolig har vært ansvarlig for hele prosessen

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

Beskrivelse

Det ble oppdaget sølvkre like etter overtakelse av boligen. Forsikring ble brukt, og skadedyrbekjemper utførte arbeid. Jeg har siden ikke sett selv, eller hørt noe fra leietaker om at dette har kommet tilbake.

10

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

☒ Nei ☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Alt av EL er utbedret, samt nytt EL skap

Arbeid utført av

G4 elektro

Filer

Sluttkontroll.pdf

Samsvarserklæring.pdf

Risikovurdering.pdf

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

Initialer selger: MTM

2

61

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ladeboks i garasje. Belastes ved bruk.

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, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Vi har selg bygget terrassen

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

Document reference: 1110250009

Tilleggskommentar

Boligen er oppgradert i sin helhet. Alle vegger og tak er bygget med ultra board plater som forbedrer isolasjon samt reduserer støy mellom boliger og etasje.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

• mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller

• mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller

• når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom

• etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

• ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1110250009

Initialer selger: MTM

3

62

Initialer selger: MTM

4

63

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marthe Markman	fa25badf2eef05b2f0f385720388213da2194b5b	01.02.2025 17:20:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1110250009

- 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

Drengsrudhagen 182 - Nabolaget Kongsskogen/Drengsrudhagen - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Måsan Linje 280, 291	6 min 0.5 km
Asker stasjon Linje L1, F4, F5, RE11, R12	6 min 3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	28 min 26.3 km
Oslo Gardermoen	1 t

Skoler

Vardåsen skole (1-7 kl.) 318 elever, 19 klasser	12 min 0.8 km
Drengsrud skole (1-7 kl.) 348 elever, 19 klasser	23 min 1.7 km
Asker International School (1-10 kl.) 550 elever, 28 klasser	5 min 2.4 km
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.) 290 elever, 21 klasser	5 min 2.4 km
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.) 328 elever, 18 klasser	8 min 3.9 km
Asker videregående skole 486 elever	7 min 3.7 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	9 min 4.8 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

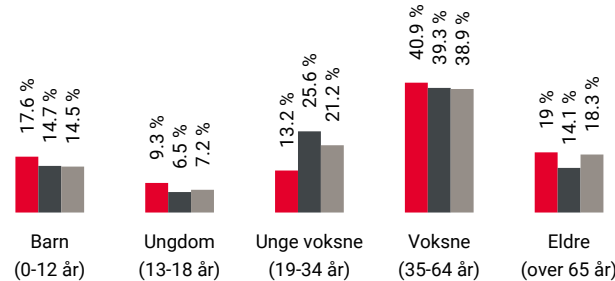


Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100



Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kongsskogen/Drengsrudhagen	665	253
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vardåsen barnehage (1-5 år) 60 barn	10 min 0.7 km
Brendsrud barnehage (1-5 år) 48 barn	14 min 1.1 km
Trollstua barnehage (1-5 år) 61 barn	16 min 1.1 km

Dagligvare

Coop Extra Vardåsen Post i butikk	10 min 0.8 km
Coop Extra Drengsrud	19 min



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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100

 Støynivået

Lite støynivå 93/100

 Gateparkering

Lett 88/100

Sport

- 

Røisegrenda ballplass

7 min 

Ballspill0.5 km
- 

Vardåsen Vel Sandvolleyballbane

11 min 

Sandvolleyball0.8 km
- 

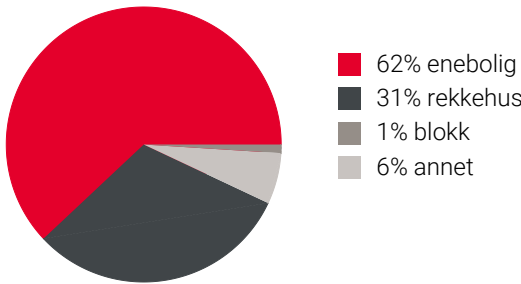
EVO Asker Sentrum

6 min 
- 

EVO Asker

7 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

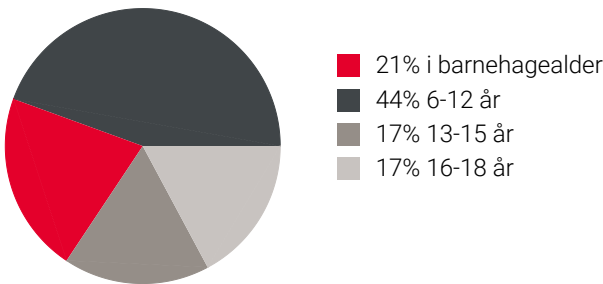
Trekanten Asker

7 min 
- 

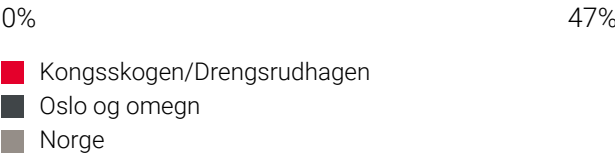
Apotek 1 Hagaløkka

6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

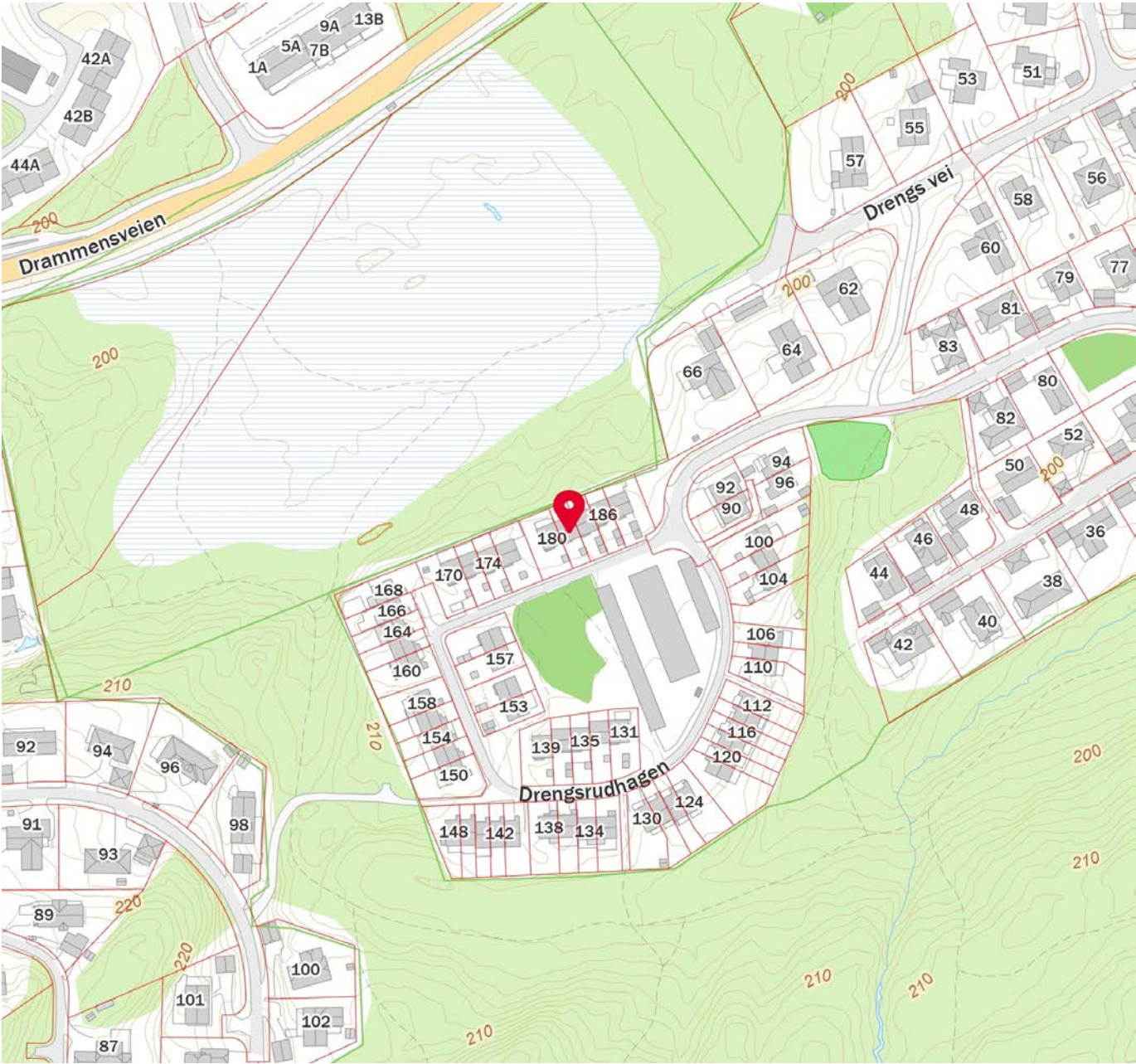
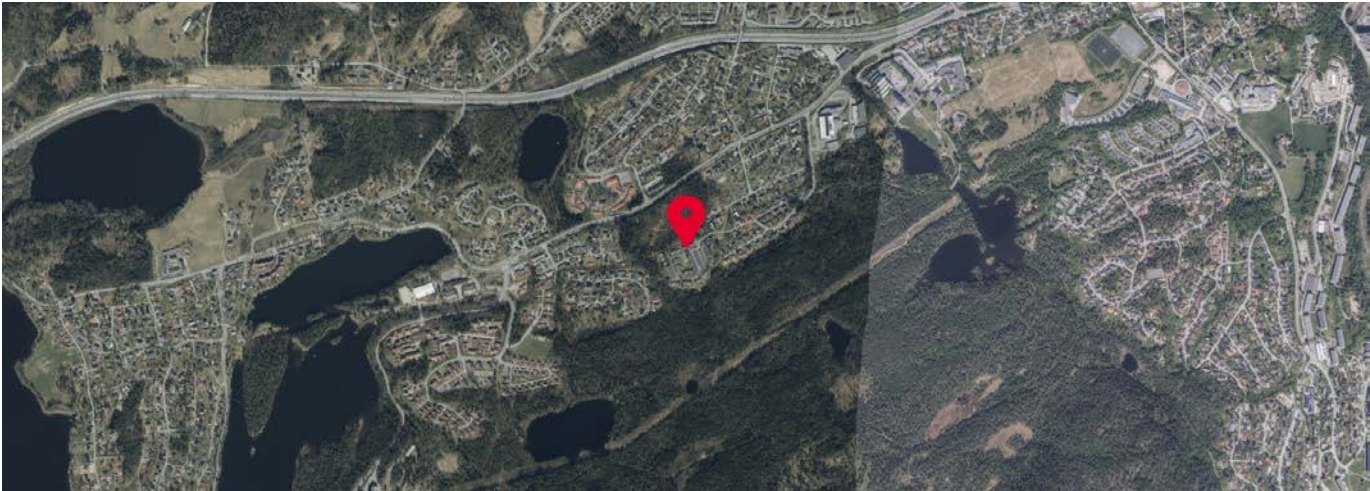


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Drengsrudhagen IV Huseierforening

Vennlig hilsen
for Aktiv Asker

Vår referanse: 1110250009 Vår saksbehandler: Mathias Carlsen Telefon: 470 19 571 Vår dato: 14.01.2025

Megleropplysninger på Drengsrudhagen 182 - gnr. 7, bnr. 301 i Asker kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn Adresse Fødselsdato
Marthe Tønseth Markman Dueåsen 40, 1388 Borgen 09.05.1987

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Velforeningsavgift pr. ☒ Mnd ☐ Kvartal ☐ Halvår		Kr	Forfaller:
		1500,-	1.
Inkluderer Måking fellesareal, forsikring garasjer, nedbetaling lån		Er det planlagt endringer av avgiften?	☐ Ja ☒ Nei
Hvis ja, ny avgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato
Er det restanse?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beløp kr	Kontonummer for betaling:
		16 500,-	78780549504
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
		2000,-	78780549504
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier:			

For Drengsrudhagen IV Huseierforening

Asker 14.01.2025

Sted, dato

Mathias Carlsen

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/årsberetning
- Referat fra siste årsmøte
- Eventuelle vedtekter

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post mathias.carlsen@aktiv.no.

På forhånd takk!



Mathias Carlsen
Kontorsjef/ Eiendomsmegler
mathias.carlsen@aktiv.no



Innkalling til Årsmøte og medlemsmøte

Drengsrudhagen IV Huseierforening

Dato: 4 April 2024

Tid: kl. 1900 - 2100

Sted: Borgen Ungdomsskole

Agenda

- 1 Konstituering
 - Valg av møteleder
 - Godkjenning av innkalling
 - Godkjenning av dagsorden
- 2 Godkjenning av årsrapport 2023
 - Styrets årsrapport for 2023 ligger vedlagt.
- 3 Godkjenning av regnskap 2023
 - Regnskapsrapport og revisjonsberetning ligger vedlagt.
- 4 Innkomne saker
 - Gjennomgang trafikktiltak
 - Avstemning bom ved 100-104
- 5 Budsjett 2024 og 2023
 - Se vedlegg.
- 6 Valg av styre
 - Valg av styremedlemmer og vara representanter.
- 7 Valg av aktivitetskomite

2 - Styrets årsrapport 2023

Styret

Styret har siden våren 2023 bestått av:

Navn	Hus nr.
Hassan Somo Ali	160
Per Faber	130
Hege Erichsen	131
Charlotte Meistad	139
Matilde Strømberg Amble (Vara)	168
Hanne Nes Reiersen (Vara)	153

Styret har hatt 5 møter i 2023.

Sosiale arrangementer

Aktivitetskomiteen har bestått av Janne Grundseth, Lise Emelie Storvik og Lina Stormoen. Det ble arrangert sommerfest, julegrantenning, nyttårsfyrverkeri og Drengsrudhagen Løpet på lekeplassen.

Forretningsfører og revisor

Henning Truslew Gulliksen har vært forretningsfører. Thor Arne Gald Semb (135) har vært revisor.

Garasjegruppe

Anskaffelse av nye garasjer er det største prosjektet som har vært gjennomført i Drengsrudhagen IV Huseierforening. På bakgrunn av dette ble det opprettet en garasje gruppe som kontinuerlig har fulgt prosessen med å få nye garasjer på plass. Gruppen har vært ledet av Camilla Ringstad. Garasjeprojektet er nå slutført, og det er asfaltert rundt veien og ved garasjene.

Oppgaver styret har jobbet med

- Ferdigstilt garasjeanlegget og asfalteringen.
- Evaluering av trafikken langs den private veien i Drengsrudhagen IV huseierforening.
- Arrangere dugnader

Dugnad

Dugnad ble gjennomført 13. mai og 22 oktober 2023.

Generell fast info:

Drengsrudhagen IV huseierforening på internett

Huseierforeningen har en web side på drengsrudhagen.no. Bruker og passord er fortsatt *drengsrud* og *hagen*. Generalforsamlings dokumenter, vedtektene og en del informasjon om området vil ligge her.

Vi har også en lukket facebook gruppe www.facebook.com/groups/drengsrudhagen/

3 – Godkjenning av regnskapet

Regnskapskonto	2023			2022	
	Resultat	Budsjett	Diff budsjett	Periode	Endring
Driftsresultat					
Driftsinntekter					
Annen driftsinntekt					
3900 Purregebyr kontingent	216		216	105	111
3920 Kontingenter	353 200	354 000	-800	358 350	-5 150
3923 Lading av el. bil, admin	3 080		3 080		3 080
3925 Megleropplysninger og eierskiftegebyrer		5 500	-5 500	10 250	-10 250
Annen driftsinntekt	356 496	359 500	-3 004	368 705	-12 209
Driftsinntekter	356 496	359 500	-3 004	368 705	-12 209
Driftskostnader					
Varekostnad					
4300 Innkjøp av varer for videresalg	5 641		5 641		5 641
Varekostnad	5 641	0	5 641	0	5 641
Lønnskostnad					
5990 Nyttårsaften		3 000	-3 000	3 000	-3 000
5991 Sommerfest		3 000	-3 000	1 660	-1 660
5993 Julegrantenning	413	2 500	-2 087	683	-270
Lønnskostnad	413	8 500	-8 087	5 343	-4 930
Nedskrivning av varige driftsmidler					
6080 Lekeplass investeringer	8 800		8 800		8 800
6081 Fellesområde investeringer					
Nedskrivning av varige driftsmidler	8 800		8 800		8 800
Annen driftskostnad					
6100 Vedlikehold lekeplass	16 724	10 000	6 724		16 724
6110 Vedlikehold garasjeanlegg		20 000	-20 000		0
6111 Serviceavtale garasjeanlegg					
6120 Vedlikehold fellesareal	20 412	20 000	412	41 588	-21 176
6210 Strøing parkeringsområde	6 179	10 000	-3 821	7 220	-1 041
6220 Bortkjøring snø	34 375	30 000	4 375	56 508	-22 133
6230 Feiing parkeringsplass	5 100	8 000	-2 900	7 600	-2 500

6250 Brøyting parkeringsområdet og vei	27 388	30 000	-2 612	56 508	-29 120
6260 Innkjøp dugnad - containere	25 593	15 000	10 593	11 949	13 644
6340 Lys, varme	17 604	10 000	7 604	43 445	-25 841
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	8 786	10 000	-1 214	3 399	5 387
6701 Honorar revisjon		1 000	-1 000		0
6705 Honorar regnskap	44 115	60 000	-15 885	58 499	-14 384
6720 Styrehonorar	8 500	15 000	-6 500		8 500
6810 Data/EDB-kostnad	18 989	13 000	5 989	12 854	6 135
7000 Drivstoff	178		178		178
7500 Forsikringspremie	21 926	24 000	-2 074	17 842	4 084
7740 Øredifferanser	-1		-1		-1
7770 Bank og kortgebyrer	8 367	6 000	2 367	5 684	2 683
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	1 000	1 000	0	2 149	-1 149
7830 Konstaterte tap på fordringer	1 500		1 500		1 500
Annen driftskostnad	266 735	283 000	-16 265	325 245	-58 510
Driftskostnader	272 789	291 500	-18 711	330 588	-57 799
Driftsresultat	83 707	68 000	15 707	38 117	45 590

Revisjonsberetning

Jeg har revidert regnskapet for Drengsrudhagen IV Huseierforening for regnskapsåret 2023.

Regnskapet gir så vidt jeg kan se et rettviseende bilde av foreningens drift i regnskapsåret.

Drengsrudhagen, 2024-03-09

Revisor

4 - Innkomne saker

4.1 Gjennomgang trafikk tiltak.

Trafikk reduserende tiltak på den private veien rundt Drengsrudhagen. Forslag til aksjoner og tiltak.

Fartsdempere Det foreslåes å selge de løse fartsdemperne på finn.no

Enveiskjøring Dette har blitt diskutert av styret og vi synes det er vanskelig å lande på en løsning som blir optimal for alle. Styret oppfordrer derfor til en konstruktiv dialog rundt dette på årsmøtet.

Skilting Styret anbefaler at det blir sett på hvor skiltene i dag står og teksten på disse. Skiltingen bør sees i sammenheng med det nye skiltet om enveiskjøring. Styret ønsker at en gruppe på to eller tre personer tar dette ansvaret. Skilting og tekst blir da fremlagt styret før klarsignal gis til iverksettelse.

Bom Styret mener den manuelle bommen ved lekeplassen (nr. 182) bør erstattes med en selvlukkende bom.

Styret er internt uenig og vi anbefaler at det stemmes over om bommen permanent skal fjernes fra området 100 – 104 på årsmøtet. Manuell bom koster ca 25.000kr mens en selvlukkende koster ca 60 000kr. I tillegg trengs det fundament. Fundament og leie av minigraver vil komme på ca 10 000kr. En estimert pris på 2 selvlukkende bomber er 140.000,- (se vedlegg.) Dette tiltaket kommer som en egen sak under 4.2 hvor det avholdes en avstemning.

Blomsterkasser Styret ser veldig positivt på om noen har lyst til å ta ansvar for å få satt ut (og tatt inn) samt holdt noen blomsterkasser vedlike gjennom sommeren. Dette kan også være et tiltak i svingen ved nr.150 i stedet for å få steinene tilbake på plass.

Hekker Styret håper at beboere med hekker selv ser at en stor hekk kan være til hinder for god oversikt og dermed holder den nede.

4.2 Avstemning om det skal settes opp en bom ved nr 104 eller ikke.

På grunn av uenighet internt i styret velger vi å holde en avstemning rundt dette tiltaket. Det gjøres også på grunn av høye kostnader som alle bør få en mulighet til å mene noe om.

Styret er internt uenig og vi anbefaler at det stemmes over om bommen permanent skal fjernes fra området 100 – 104 på årsmøtet. Manuell bom koster ca 25.000kr mens en selvlukkende koster ca 60 000kr. I tillegg trengs det fundament. Fundament og leie av minigraver vil komme på ca 10 000kr. En estimert pris på 2 selvlukkende bommer er 140.000,- (se vedlegg.)

Legger ved fullmakt slik at hvis du er forhindret i å delta på årsmøtet så kan du fylle ut fullmakten og gi den til en som skal delta.

Vedlegg 1 til sak 4.1 og 4.2

Utarbeidet av Henning – regnskapsfører.

Bommer

Nedenfor er priser på selvlukkende bom og vanlig bom med tilhørende fundamenter.

Selvlukkende

Selvlukkende bom kommer i noen forskjellige lenger. Den vi har i dag er 2m. I pris alternativene ha jeg valgt 2,5m for å kunne plassere fundamentet litt lengere ut slik at det er mere skjermet mot brøytebil.

På selvlukkende bommer følger det ikke med fundament, så det må kjøpes. Fundamentet veier 615 kg. Derfor kan vi ikke bruke de minste gravemaskinene for å løfte det på plass.

Vanlig bom

For vanlig bom er den lengste 2,0m. Det følger med et fundament, men etter litt nøyere sjekking er det et fundament laget for nedstøping. Så der kan man velge å støpe selv, eller kjøpe ett ferdig. For pris alternativene jeg jeg valgt å kjøpe.

Gravemaskin

Som sagt trengs en graver med litt størrelse for å få løfte på plass fundamentene. Hvis det ikke skal monteres en selvlukkende bom så og man støper selv for en vanlig bom kan man ha en mindre gravemaskin.

Leie er pr dag. Vi trenger den i en helg, så regner med at vi må leie for to dager

Jeg vet heller ikke om dette er noe hvem som helst kan leie. Alternativet er å spørre f.eks. Gullbekk som han har maskiner som kan gjøre dette.

Annet

Vi trenger nok også noe sand for i å legge i bunn av hullene for å få fundamentene i å stå rett.

Frakt av bommer kommer det også en utgift på.

For leie av graveren kommer det også utgifter til transport, returservice og sikringsgebyr som jeg ikke vet hva er.

Økonomi

Drengsrudhagen IV har ca. 584.000 kr. I egenkapital 1/1. Vi bør ha mer en 250 – 300.
Hvis vi har mindre enn det på grunn av investeringer eller reparasjoner må vi øke kontingenten for å få egenkapitalen på et nivå hvor vi bør være.

Så investeringer opp mot 200.000 kr ser jeg ikke noe problem med. Men for mer bør vi sette opp et langtids budsjett med forventete utgifter ut over vanlig drift.

Dagens høye egenkapital skyldes i stor grad to ng, som ikke er relevant lengre:

- For de gamle garasjene må e vi ha mere i buffer for å kunne gjøre større reparasjoner.
- Vi måtte ha en god del egenkapital for å kunne få lån til nye garasjer for å vise at vi hadde god økonomi.

Bomvarianter

	Ekskl. mva	Inkl. mva
Selvlukkende 2,0m	40,081	50,101
Selvlukkende 2,5m	43,936	54,920
Fundament selvlukkende	5,064	6,664

Vanlig bom 2,0m	15,646	19,558
Fundament vanlig bom	5,064	6,330

Leie graver

Leie graver pr dag	2,140	2,675
Fraktkostnader, returservice og sikringsgebyr kommer i tillegg		

Alternativer

2 selvlukkende		123,168
1 selvlukkende og nytt fundament til den vi har		67,914

5 - Budsjett

	2024		2023				
	Budsjett	Ending	Resultat	Budsjett	Diff budsjett	Periode	Endring
Driftsresultat							
Driftsinntekter							
Annen driftsinntekt							
3900 Purregebyr kontingent			216		216	105	111
3920 Kontingenter	354 000	800	353 200	354 000	-800	358 350	-5 150
3923 Lading av el. bil, admin	3 500	420	3 080		3 080		3 080
3925 Megleropplysninger og eierskiftegebyrer				5 500	-5 500	10 250	-10 250
Annen driftsinntekt	357 500	1 220	356 496	359 500	-3 004	368 705	-12 209
Driftsinntekter	357 500	1 220	356 496	359 500	-3 004	368 705	-12 209
Driftskostnader							
Varekostnad							
4300 Innkjøp av varer for videresalg		-5 641	5 641		5 641		5 641
Varekostnad	0	-5 641	5 641	0	5 641	0	5 641
Lønnskostnad							
5990 Nyttårsaften	3 000	3 000		3 000	-3 000	3 000	-3 000
5991 Sommerfest	3 000	3 000		3 000	-3 000	1 660	-1 660
5993 Julegrantenning	2 500	2 087	413	2 500	-2 087	683	-270
Lønnskostnad	8 500	8 087	413	8 500	-8 087	5 343	-4 930
Nedskrivning av varige driftsmidler							
6080 Lekeplass investeringer		-8 800	8 800		8 800		8 800
6081 Fellesområde investeringer	70 000						
Nedskrivning av varige driftsmidler	70 000	-8 800	8 800		8 800		8 800
Annen driftskostnad							
6100 Vedlikehold lekeplass		-16 724	16 724	10 000	6 724		16 724
6110 Vedlikehold garasjeanlegg	25 000	25 000		20 000	-20 000		0
6111 Serviceavtale garasjeanlegg	37 500	37 500					
6120 Vedlikehold fellesareal	10 000	-10 412	20 412	20 000	412	41 588	-21 176
6210 Strøing parkeringsområde	15 000	8 821	6 179	10 000	-3 821	7 220	-1 041
6220 Bortkjøring snø	50 000	15 625	34 375	30 000	4 375	56 508	-22 133
6230 Feiing parkeringsplass	8 000	2 900	5 100	8 000	-2 900	7 600	-2 500
6250 Brøyting parkeringsområdet og vei	30 000	2 612	27 388	30 000	-2 612	56 508	-29 120
6260 Innkjøp dognad - containere	30 000	4 407	25 593	15 000	10 593	11 949	13 644
6340 Lys, varme	10 000	-7 604	17 604	10 000	7 604	43 445	-25 841
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	20 000	11 214	8 786	10 000	-1 214	3 399	5 387
6701 Honorar revisjon	1 000	1 000		1 000	-1 000		0
6705 Honorar regnskap	50 000	5 885	44 115	60 000	-15 885	58 499	-14 384

6720 Styrehonorar	15 000	6 500	8 500	15 000	-6 500		8 500
6810 Data/EDB-kostnad	20 000	1 011	18 989	13 000	5 989	12 854	6 135
7000 Drivstoff	3 000	2 822	178		178		178
7500 Forsikringspremie	27 713	5 787	21 926	24 000	-2 074	17 842	4 084
7740 Øredifferanser		1	-1		-1		-1
7770 Bank og kortgebyrer	9 000	633	8 367	6 000	2 367	5 684	2 683
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	1 000	0	1 000	1 000	0	2 149	-1 149
7830 Konstaterte tap på fordringer		-1 500	1 500		1 500		1 500
Annen driftskostnad	362 213	95 478	266 735	283 000	-16 265	325 245	-58 510
Driftskostnader	440 713	97 924	272 789	291 500	-18 711	330 588	-57 799
		-96					
Driftsresultat	-83 213	704	83 707	68 000	15 707	38 117	45 590

6 - Valg av styre

Navn	Hus nr.	Velges for	Kommentar
Per Faber	130	2024-2026	Stiller til gjenvalg
Charlotte Meistad	139	2022-2024	Stiller ikke til gjenvalg
Hege Erichsen	131	2023-2024	Stiller ikke til gjenvalg
Hassen Somo Ali	160	2023-2025	Ikke på valg
Camilla Ringstad	166	2024-2026	Må velges
Matilde Strømberg Amble	168	2024-2026	Må velges
Styremedlem		2024-2026	Må velges
Hanne Nes Reiersen vara	153	2023-2025	Ikke på valg

Styret oppfordrer beboere til å melde seg som styremedlem og vara, da dette vil sikre kontinuitet.

7 - Valg av aktivitetskomité

Janne Grundseth og Lise Emelie Storvik tar gjenvalg, mens jeg har ikke fått tilbakemelding fra Lina Stormoen om hun tar gjenvalg?

Vedlegg 2:

Drengsrudhagen IV Huseierforening



Vedlegg:

Fullmakt Årsmøte Drengsrudhagen IV Huseierforeningen 2024

NB! Skriv tydelig med blokkbokstaver

Jeg,..... som bor i husnr.:.....

Gir herved, som bor i husnr.:.....

Fullmakt til å stemme på mine vegne på Årsmøtet.

Dato:

Signatur:



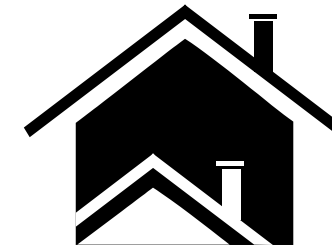
Medlemsmøte

Drengsrudhagen IV Huseierforening

Tid: Etter avsluttet generalforsamling

Agenda

1 Eventuelt



Referat fra Årsmøte i Drengsrudhagen IV huseierforening

Sted: Borgen Ungdomsskole
Tid: 4.april 2024 kl. 19.00 -21.00
Tilstede: 23 personer fysisk tilstede og i tillegg 27 fullmakter,
Det vil si 50 stemmeberettigede av totalt 59 husstander.

- 1) **Konstituering**
 - Hege Erichsen (131) ble valgt til møteleder.
 - Camilla Ringstad (166) ble valgt til referent
 - Signering av møtereferat: Glenn Meistad (139) og Eirik Myhr (164)
 - Innkallingen ble godkjent.
 - Dagsorden ble godkjent
- 2) **Årsrapport 2023**

Årsrapporten ble gjennomgått og godkjent
- 3) **Regnskap 2023 m/revisjonserklæring**

Regnskapet, samt revisjonserklæringen ble lagt frem og godkjent.
- 4) **Innkomne forslag**
 - Ingen innkomne forslag annet enn det som styret har gitt ut om trafikk reduserende tiltak

Gjennomgang av trafikk reduserende tiltak

Kortfattet presentasjon av evalueringen som tidligere har blitt sent ut til alle beboere ble gitt. Etterfulgt av en diskusjon rundt tema.

Første avstemming (for og imot bom):

For bom ved 100 - 104: 37

Mot bom ved 100 - 104: 13

To selvlukkende bommer ble godkjent ved akklamasjon.

Årsmøtet gir styret fullmakt til å sette opp nye skilt samt forhøre seg med kommunen om skilting inn på området.

- 5) **Budsjett 2024**

Nye faste utgiftsposter:

 - Serviceavtale for garasjeanlegget
 - Brøyting av veien rundt

Budsjettet for 2024 ble godkjent



6) **Valg av styre**
Styret for 2024

Styreleder	Camilla Ringstad (166)	På valg. Valgt for 2 år.
Styremedlem	Hassen Somo Ali (160)	Ikke på valg, sitter 1 år til
Styremedlem	Matilde S. Amble (168)	På valg. Valgt for 1 år
Styremedlem	Viggo Nerland (152)	På valg. Valgt for 2 år.
Styremedlem	Lina Stormoen (164)	På valg. Valgt for 2 år
Varamedlem	Hanne Nes Reiersen (153)	På valg. Valgt for 1 år
Varamedlem	Christian Nærø (176)	På valg. Valgt for 1 år

Per Faber, Charlotte Meistad og Hege Erichsen går ut av styret.
Matilde Amble ble valt inn i styre fra sin vara stilling

7) **Valg av aktivitetskomité**
Aktivitetskomité for 2024

Komitémedlem	Janne Grundseth (130)	valgt for 1 år
Komitémedlem	Lise Emilie Storvik (170)	valgt for 1 år
Komitémedlem	ingen kandidat	velges for 1 år

Lina Stormoen (164) går ut av aktivitetskomiteen.
Hvis du ønsker å sitte i aktivitetskomiteen, ta kontakt med styret.

Andre oppgaver
Forretningsfører for 2024
Henning T. Gulliksen (166)

Revisor for 2024
Thor Arne Gald Semb (135)

Camilla Ringstad
Camilla Ringstad
Referent

Glenn Meistad
Glenn Meistad

Eirik Myhr
Eirik Myhr

Vedtekter for Drengsrudhagen IV huseierforening

Sist revidert årsmøte 2023

§ 1

Samtlige eiere av bolig – representert ved 1 eier pr. boligenhet – på boligfeltet Drengsrud IV utgått fra gnr. 7, bnr. 1 i Asker, har rett og plikt til medlemskap i Drengsrud IV Huseierforening. Huseierforeningens formål skal i første rekke være å ivareta medlemmenes interesser hva angår disponering, vedlikehold og drift av felles garasje- og parkeringsanlegg, fellesareal, lekeplasser, snøbrøyting, o.s.v.

§ 2

Huseierforeningen ledes av et styre bestående av leder og 4 styremedlemmer valgt av og blant medlemmene/beboerne for 2 år av gangen. Lederen velges særskilt. Hvis det ikke er mulig å få valgt en leder særskilt, har styret fullmakt til å fordele arbeidsoppgavene seg imellom. For å sikre kontinuitet, bør ikke flere enn 3 av de 5 skiftes ut hvert år. Det velges i tillegg 2 varamedlemmer til styret for 1 år om gangen. Avgjørelser innen styret skjer med vanlig stemmeflertall. Styret er beslutningsdyktig når minst 3 styrerepresentanter er til stede.

Styret har fullmakt til å opptre på samtlige medlemmers vegne i alle forhold som går inn under foreningens formål. Den daglige virksomhet utøves av forretningsfører. Forretningsføreren ansettes av styret som også fastsetter vedkommendes godtgjørelse og øvrige betingelser.

§ 3

Årsmøtet er huseierforeningens øverste myndighet, og trekker opp retningslinjer for styrets virksomhet.

Årsmøtet avholdes 1 gang i året innen utgangen av april – og ellers når styret beslutter årsmøtet avholdt, eller hvis en femtedel av medlemmene krever det. Innkalling med sakspapirer sendes ut fra styret med minst tre ukers varsel.

Både medlemmer og beboere i Drengsrudhagen IV har rett til å komme med skriftlige forslag til Årsmøtet innenfor de tidsfrister som styret setter.

På Årsmøtet skal styret hvert år fremlegge plan for nødvendige tiltak i kommende år.



Avgjørelser på Årsmøtet treffes med vanlig stemmeflertall blant de tilstedeværende medlemmer, eventuelt representert med fullmakt fra medlem. Hver av huseierforeningens 59 boligenheter kan representere kun én stemme.

§ 4

Foreningens utgifter skal fordeles på medlemmene med like stor del på hver enkelt. Styret fastsetter et å konto beløp som innbetales hver måned kvartalsvis av det enkelte medlem. Foreningens tilgodehavende overfor det enkelte medlem er til enhver tid sikret ved pant i medlemmenes eiendom (kr 5 000,-).

§ 5

Overdragelse av bruksrett til garasje kan bare finne sted i forbindelse med salg av huset garasjen er knyttet til.

Ved fremleie av garasje er de øvrige medlemmer fortrinnsberettiget til leie.

Den som ønsker å leie bort sin garasje, plikter å varsle styret, som uten unødige 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.

Formålet med garasjeplassene er at de skal brukes av biler i normal/daglig drift. Alle beboere som har bil, skal benytte anvist garasjeplass, også for korttidsparkering.

Med garasjen medfølger to fjernkontroller og to nøkler. Disse følger garasjen ved evt. fremleie og skal overleveres ved overdragelse av boligen.

Garasjen er forsikret med felles forsikring. Ved skadepåførsel av garasjeanlegget som beboer kan klandres for/ forsto eller burde forstått kunne skade garasjene, er skadeutøver alene ansvarlig for egenandelen og evt. regresskrav fra forsikringsselskapet.

Langtidsparkering skal ikke forekomme på fellesområdet.

Fellessområdet er ikke beregnet for oppbevaring av tilhengere, campingvogner, bilvrak, uregistrerte biler, båter eller andre gjenstander.



Det er ikke tillatt å parkere på eller langs gangveien. Midlertidig stopp for nødvendig av- og pålessing av bil regnes ikke som parkering

Ved overtredelse av disse regler kan styret godkjenne fjerning av kjøretøyet for eiers regning og risiko.

Styret skal vise skjønn ved håndhevelse av denne vedtekten.

§ 6

Enhver eier av elektrisk ladbar bil i garasjeanlegget skal betale det som det koster å lade hvert kjøretøy. Hver beboer mottar en faktura for forbruk av strøm til lading, pluss et administrasjonsgebyr.

De boenhetene som ønsker å gå til anskaffelse av el-bil lader i sin garasje, må kontakte styret/ forretningsfører for å bestille lader. Den enkelte boenhet må betale for lader og installasjon.

Installerte el-bil ladere skal følge boligen ved salg.

§ 7

Tilføyelser og endringer av disse vedtekter kan skje ved beslutning på Årsmøtet. For vedtektsendring kreves 2/3 flertall blant de tilstedeværende medlemmer, eventuelt representert med fullmakt fra medlem. I innkalling skal det redegjøres for de planlagte endringer.

Styret plikter å sørge for årlig revisjon/kontroll av regnskapet, som skal utføres av en uavhengig regnskapskyndig revisor/kontrollør. Det reviderte regnskapet legges fram på Årsmøtet sammen med en revisjonserklæring.



Referat fra Årsmøte i Drengsrudhagen IV huseierforening

Sted: Borgen Ungdomsskole
Tid: 4.april 2024 kl. 19.00 -21.00
Tilstede: 23 personer fysisk tilstede og i tillegg 27 fullmakter,
Det vil si 50 stemmeberettigede av totalt 59 husstander.

- 1) **Konstituering**
- Hege Erichsen (131) ble valgt til møteleder.
 - Camilla Ringstad (166) ble valgt til referent
 - Signering av møtereferat: Glenn Meistad (139) og Eirik Myhr (164)
 - Innkallingen ble godkjent.
 - Dagsorden ble godkjent
- 2) **Årsrapport 2023**
Årsrapporten ble gjennomgått og godkjent
- 3) **Regnskap 2023 m/revisjonserklæring**
Regnskapet, samt revisjonserklæringen ble lagt frem og godkjent.
- 4) **Innkomne forslag**
- Ingen innkomne forslag annet enn det som styret har gitt ut om trafikk reduserende tiltak

Gjennomgang av trafikk reduserende tiltak
Kortfattet presentasjon av evalueringen som tidligere har blitt sent ut til alle beboere ble gitt. Etterfulgt av en diskusjon rundt tema.

Første avstemming (for og imot bom):
For bom ved 100 - 104: 37
Mot bom ved 100 - 104: 13

To selvlukkende bommer ble godkjent ved akklamasjon.

Årsmøtet gir styret fullmakt til å sette opp nye skilt samt forhøre seg med kommunen om skilting inn på området.

- 5) **Budsjett 2024**
Nye faste utgiftsposter:
- Serviceavtale for garasjeanlegget
 - Brøyting av veien rundt

Budsjettet for 2024 ble godkjent

6) **Valg av styre**
Styret for 2024

Styreleder	Camilla Ringstad (166)	På valg. Valgt for 2 år.
Styremedlem	Hassen Somo Ali (160)	Ikke på valg, sitter 1 år til
Styremedlem	Matilde S. Amble (168)	På valg. Valgt for 1 år
Styremedlem	Viggo Nerland (152)	På valg. Valgt for 2 år.
Styremedlem	Lina Stormoen (164)	På valg. Valgt for 2 år
Varamedlem	Hanne Nes Reiersen (153)	På valg. Valgt for 1 år
Varamedlem	Christian Nærø (176)	På valg. Valgt for 1 år

Per Faber, Charlotte Meistad og Hege Erichsen går ut av styret.
Matilde Amble ble valgt inn i styre fra sin vara stilling

7) **Valg av aktivitetskomité**
Aktivitetskomité for 2024

Komitémedlem	Janne Grundseth (130)	valgt for 1 år
Komitémedlem	Lise Emilie Storvik (170)	valgt for 1 år
Komitémedlem	ingen kandidat	velges for 1 år

Lina Stormoen (164) går ut av aktivitetskomiteen.
Hvis du ønsker å sitte i aktivitetskomiteen, ta kontakt med styret.

Andre oppgaver
Forretningsfører for 2024
Henning T. Gulliksen (166)

Revisor for 2024
Thor Arne Gald Semb (135)

Camilla Ringstad
Camilla Ringstad
Referent

Glenn Meistad
Glenn Meistad

Eirik Myhr
Eirik Myhr



Innkalling til Årsmøte og medlemsmøte

Drengsrudhagen IV Huseierforening

Dato: 4 April 2024

Tid: kl. 1900 - 2100

Sted: Borgen Ungdomsskole

Agenda

- 1 Konstituering
 - Valg av møteleder
 - Godkjenning av innkalling
 - Godkjenning av dagsorden
- 2 Godkjenning av årsrapport 2023
 - Styrets årsrapport for 2023 ligger vedlagt.
- 3 Godkjenning av regnskap 2023
 - Regnskapsrapport og revisjonsberetning ligger vedlagt.
- 4 Innkomne saker
 - Gjennomgang trafikktiltak
 - Avstemning bom ved 100-104
- 5 Budsjett 2024 og 2023
 - Se vedlegg.
- 6 Valg av styre
 - Valg av styremedlemmer og vara representanter.
- 7 Valg av aktivitetskomite

2 - Styrets årsrapport 2023

Styret

Styret har siden våren 2023 bestått av:

Navn	Hus nr.
Hassan Somo Ali	160
Per Faber	130
Hege Erichsen	131
Charlotte Meistad	139
Matilde Strømberg Amble (Vara)	168
Hanne Nes Reiersen (Vara)	153

Styret har hatt 5 møter i 2023.

Sosiale arrangementer

Aktivitetskomiteen har bestått av Janne Grundseth, Lise Emelie Storvik og Lina Stormoen. Det ble arrangert sommerfest, julegrantenning, nyttårsfyrverkeri og Drengsrudhagen Løpet på lekeplassen.

Forretningsfører og revisor

Henning Truslew Gulliksen har vært forretningsfører. Thor Arne Gald Semb (135) har vært revisor.

Garasjegruppe

Anskaffelse av nye garasjer er det største prosjektet som har vært gjennomført i Drengsrudhagen IV Huseierforening. På bakgrunn av dette ble det opprettet en garasje gruppe som kontinuerlig har fulgt prosessen med å få nye garasjer på plass. Gruppen har vært ledet av Camilla Ringstad. Garasjeprojektet er nå slutført, og det er asfaltert rundt veien og ved garasjene.

Oppgaver styret har jobbet med

- Ferdigstilt garasjeanlegget og asfalteringen.
- Evaluering av trafikken langs den private veien i Drengsrudhagen IV huseierforening.
- Arrangere dugnader

Dugnad

Dugnad ble gjennomført 13. mai og 22 oktober 2023.

Generell fast info:

Drengsrudhagen IV huseierforening på internett

Huseierforeningen har en web side på drengsrudhagen.no. Bruker og passord er fortsatt *drengsrud* og *hagen*. Generalforsamlings dokumenter, vedtektene og en del informasjon om området vil ligge her.

Vi har også en lukket facebook gruppe www.facebook.com/groups/drengsrudhagen/

3 – Godkjenning av regnskapet

Regnskapskonto	2023			2022	
	Resultat	Budsjett	Diff budsjett	Periode	Endring
Driftsresultat					
Driftsinntekter					
Annen driftsinntekt					
3900 Purregebyr kontingent	216		216	105	111
3920 Kontingenter	353 200	354 000	-800	358 350	-5 150
3923 Lading av el. bil, admin	3 080		3 080		3 080
3925 Megleropplysninger og eierskiftegebyrer		5 500	-5 500	10 250	-10 250
Annen driftsinntekt	356 496	359 500	-3 004	368 705	-12 209
Driftsinntekter	356 496	359 500	-3 004	368 705	-12 209
Driftskostnader					
Varekostnad					
4300 Innkjøp av varer for videresalg	5 641		5 641		5 641
Varekostnad	5 641	0	5 641	0	5 641
Lønnskostnad					
5990 Nyttårsaften		3 000	-3 000	3 000	-3 000
5991 Sommerfest		3 000	-3 000	1 660	-1 660
5993 Julegrantenning	413	2 500	-2 087	683	-270
Lønnskostnad	413	8 500	-8 087	5 343	-4 930
Nedskrivning av varige driftsmidler					
6080 Lekeplass investeringer	8 800		8 800		8 800
6081 Fellesområde investeringer					
Nedskrivning av varige driftsmidler	8 800		8 800		8 800
Annen driftskostnad					
6100 Vedlikehold lekeplass	16 724	10 000	6 724		16 724
6110 Vedlikehold garasjeanlegg		20 000	-20 000		0
6111 Serviceavtale garasjeanlegg					
6120 Vedlikehold fellesareal	20 412	20 000	412	41 588	-21 176
6210 Strøing parkeringsområde	6 179	10 000	-3 821	7 220	-1 041
6220 Bortkjøring snø	34 375	30 000	4 375	56 508	-22 133
6230 Feiing parkeringsplass	5 100	8 000	-2 900	7 600	-2 500

6250 Brøyting parkeringsområdet og vei	27 388	30 000	-2 612	56 508	-29 120
6260 Innkjøp dugnad - containere	25 593	15 000	10 593	11 949	13 644
6340 Lys, varme	17 604	10 000	7 604	43 445	-25 841
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	8 786	10 000	-1 214	3 399	5 387
6701 Honorar revisjon		1 000	-1 000		0
6705 Honorar regnskap	44 115	60 000	-15 885	58 499	-14 384
6720 Styrehonorar	8 500	15 000	-6 500		8 500
6810 Data/EDB-kostnad	18 989	13 000	5 989	12 854	6 135
7000 Drivstoff	178		178		178
7500 Forsikringspremie	21 926	24 000	-2 074	17 842	4 084
7740 Øredifferanser	-1		-1		-1
7770 Bank og kortgebyrer	8 367	6 000	2 367	5 684	2 683
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	1 000	1 000	0	2 149	-1 149
7830 Konstaterte tap på fordringer	1 500		1 500		1 500
Annen driftskostnad	266 735	283 000	-16 265	325 245	-58 510
Driftskostnader	272 789	291 500	-18 711	330 588	-57 799
Driftsresultat	83 707	68 000	15 707	38 117	45 590

Revisjonsberetning

Jeg har revidert regnskapet for Drengsrudhagen IV Huseierforening for regnskapsåret 2023.

Regnskapet gir så vidt jeg kan se et rettviseende bilde av foreningens drift i regnskapsåret.

Drengsrudhagen, 2024-03-09

Revisor

4 - Innkomne saker

4.1 Gjennomgang trafikk tiltak.

Trafikk reduserende tiltak på den private veien rundt Drengsrudhagen. Forslag til aksjoner og tiltak.

Fartsdempere Det foreslåes å selge de løse fartsdemperne på finn.no

Enveiskjøring Dette har blitt diskutert av styret og vi synes det er vanskelig å lande på en løsning som blir optimal for alle. Styret oppfordrer derfor til en konstruktiv dialog rundt dette på årsmøtet.

Skilting Styret anbefaler at det blir sett på hvor skiltene i dag står og teksten på disse. Skiltingen bør sees i sammenheng med det nye skiltet om enveiskjøring. Styret ønsker at en gruppe på to eller tre personer tar dette ansvaret. Skilting og tekst blir da fremlagt styret før klarsignal gis til iverksettelse.

Bom Styret mener den manuelle bommen ved lekeplassen (nr. 182) bør erstattes med en selvlukkende bom.

Styret er internt uenig og vi anbefaler at det stemmes over om bommen permanent skal fjernes fra området 100 – 104 på årsmøtet. Manuell bom koster ca 25.000kr mens en selvlukkende koster ca 60 000kr. I tillegg trengs det fundament. Fundament og leie av minigraver vil komme på ca 10 000kr. En estimert pris på 2 selvlukkende bomber er 140.000,- (se vedlegg.) Dette tiltaket kommer som en egen sak under 4.2 hvor det avholdes en avstemning.

Blomsterkasser Styret ser veldig positivt på om noen har lyst til å ta ansvar for å få satt ut (og tatt inn) samt holdt noen blomsterkasser vedlike gjennom sommeren. Dette kan også være et tiltak i svingen ved nr.150 i stedet for å få steinene tilbake på plass.

Hekker Styret håper at beboere med hekker selv ser at en stor hekk kan være til hinder for god oversikt og dermed holder den nede.

4.2 Avstemning om det skal settes opp en bom ved nr 104 eller ikke.

På grunn av uenighet internt i styret velger vi å holde en avstemning rundt dette tiltaket. Det gjøres også på grunn av høye kostnader som alle bør få en mulighet til å mene noe om.

Styret er internt uenig og vi anbefaler at det stemmes over om bommen permanent skal fjernes fra området 100 – 104 på årsmøtet. Manuell bom koster ca 25.000kr mens en selvlukkende koster ca 60 000kr. I tillegg trengs det fundament. Fundament og leie av minigraver vil komme på ca 10 000kr. En estimert pris på 2 selvlukkende bomber er 140.000,- (se vedlegg.)

Legger ved fullmakt slik at hvis du er forhindret i å delta på årsmøtet så kan du fylle ut fullmakten og gi den til en som skal delta.

Vedlegg 1 til sak 4.1 og 4.2

Utarbeidet av Henning – regnskapsfører.

Bommer

Nedenfor er priser på selvlukkende bom og vanlig bom med tilhørende fundamenter.

Selvlukkende

Selvlukkende bom kommer i noen forskjellige lenger. Den vi har i dag er 2m. I pris alternativene ha jeg valgt 2,5m for å kunne plassere fundamentet litt lengere ut slik at det er mere skjermet mot brøytebil.

På selvlukkende bomber følger det ikke med fundament, så det må kjøpes. Fundamentet veier 615 kg. Derfor kan vi ikke bruke de minste gravemaskinene for å løfte det på plass.

Vanlig bom

For vanlig bom er den lengste 2,0m. Det følger med et fundament, men etter litt nøyere sjekking er det et fundament laget for nedstøping. Så der kan man velge å støpe selv, eller kjøpe ett ferdig. For pris alternativene jeg jeg valgt å kjøpe.

Gravemaskin

Som sagt trengs en graver med litt størrelse for å få løfte på plass fundamentene. Hvis det ikke skal monteres en selvlukkende bom så og man støper selv for en vanlig bom kan man ha en mindre gravemaskin.

Leie er pr dag. Vi trenger den i en helg, så regner med at vi må leie for to dager

Jeg vet heller ikke om dette er noe hvem som helst kan leie. Alternativet er å spørre f.eks. Gullbekk som han har maskiner som kan gjøre dette.

Annet

Vi trenger nok også noe sand for i å legge i bunn av hullene for å få fundamentene i å stå rett.

Frakt av bomber kommer det også en utgift på.

For leie av graveren kommer det også utgifter til transport, returservice og sikringsgebyr som jeg ikke vet hva er.

Økonomi

Drengsrudhagen IV har ca. 584.000 kr. I egenkapital 1/1. Vi bør ha mer en 250 – 300.
Hvis vi har mindre enn det på grunn av investeringer eller reparasjoner må vi øke kontingenten for å få egenkapitalen på et nivå hvor vi bør være.

Så investeringer opp mot 200.000 kr ser jeg ikke noe problem med. Men for mer bør vi sette opp et langtids budsjett med forventete utgifter ut over vanlig drift.

Dagens høye egenkapital skyldes i stor grad to ng, som ikke er relevant lengre:

- For de gamle garasjene må e vi ha mere i buffer for å kunne gjøre større reparasjoner.
- Vi måtte ha en god del egenkapital for å kunne få lån til nye garasjer for å vise at vi hadde god økonomi.

Bomvarianter

	Ekskl. mva	Inkl. mva
Selvlukkende 2,0m	40,081	50,101
Selvlukkende 2,5m	43,936	54,920
Fundament selvlukkende	5,064	6,664

Vanlig bom 2,0m	15,646	19,558
Fundament vanlig bom	5,064	6,330

Leie graver

Leie graver pr dag	2,140	2,675
Fraktkostnader, returservice og sikringsgebyr kommer i tillegg		

Alternativer

2 selvlukkende		123,168
1 selvlukkende og nytt fundament til den vi har		67,914

5 - Budsjett

	2024		2023				
	Budsjett	Ending	Resultat	Budsjett	Diff budsjett	Periode	Endring
Driftsresultat							
Driftsinntekter							
Annen driftsinntekt							
3900 Purregebyr kontingent			216		216	105	111
3920 Kontingenter	354 000	800	353 200	354 000	-800	358 350	-5 150
3923 Lading av el. bil, admin	3 500	420	3 080		3 080		3 080
3925 Megleropplysninger og eierskiftegebyrer				5 500	-5 500	10 250	-10 250
Annen driftsinntekt	357 500	1 220	356 496	359 500	-3 004	368 705	-12 209
Driftsinntekter	357 500	1 220	356 496	359 500	-3 004	368 705	-12 209
Driftskostnader							
Varekostnad							
4300 Innkjøp av varer for videresalg		-5 641	5 641		5 641		5 641
Varekostnad	0	-5 641	5 641	0	5 641	0	5 641
Lønnskostnad							
5990 Nyttårsaften	3 000	3 000		3 000	-3 000	3 000	-3 000
5991 Sommerfest	3 000	3 000		3 000	-3 000	1 660	-1 660
5993 Julegrantenning	2 500	2 087	413	2 500	-2 087	683	-270
Lønnskostnad	8 500	8 087	413	8 500	-8 087	5 343	-4 930
Nedskrivning av varige driftsmidler							
6080 Lekeplass investeringer		-8 800	8 800		8 800		8 800
6081 Fellesområde investeringer	70 000						
Nedskrivning av varige driftsmidler	70 000	-8 800	8 800		8 800		8 800
Annen driftskostnad							
6100 Vedlikehold lekeplass		-16 724	16 724	10 000	6 724		16 724
6110 Vedlikehold garasjeanlegg	25 000	25 000		20 000	-20 000		0
6111 Serviceavtale garasjeanlegg	37 500	37 500					
6120 Vedlikehold fellesareal	10 000	-10 412	20 412	20 000	412	41 588	-21 176
6210 Strøing parkeringsområde	15 000	8 821	6 179	10 000	-3 821	7 220	-1 041
6220 Bortkjøring snø	50 000	15 625	34 375	30 000	4 375	56 508	-22 133
6230 Feiing parkeringsplass	8 000	2 900	5 100	8 000	-2 900	7 600	-2 500
6250 Brøyting parkeringsområdet og vei	30 000	2 612	27 388	30 000	-2 612	56 508	-29 120
6260 Innkjøp dognad - containere	30 000	4 407	25 593	15 000	10 593	11 949	13 644
6340 Lys, varme	10 000	-7 604	17 604	10 000	7 604	43 445	-25 841
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	20 000	11 214	8 786	10 000	-1 214	3 399	5 387
6701 Honorar revisjon	1 000	1 000		1 000	-1 000		0
6705 Honorar regnskap	50 000	5 885	44 115	60 000	-15 885	58 499	-14 384

6720 Styrehonorar	15 000	6 500	8 500	15 000	-6 500		8 500
6810 Data/EDB-kostnad	20 000	1 011	18 989	13 000	5 989	12 854	6 135
7000 Drivstoff	3 000	2 822	178		178		178
7500 Forsikringspremie	27 713	5 787	21 926	24 000	-2 074	17 842	4 084
7740 Øredifferanser		1	-1		-1		-1
7770 Bank og kortgebyrer	9 000	633	8 367	6 000	2 367	5 684	2 683
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	1 000	0	1 000	1 000	0	2 149	-1 149
7830 Konstaterte tap på fordringer		-1 500	1 500		1 500		1 500
Annen driftskostnad	362 213	95 478	266 735	283 000	-16 265	325 245	-58 510
Driftskostnader	440 713	97 924	272 789	291 500	-18 711	330 588	-57 799
		-96					
Driftsresultat	-83 213	704	83 707	68 000	15 707	38 117	45 590

6 - Valg av styre

Navn	Hus nr.	Velges for	Kommentar
Per Faber	130	2024-2026	Stiller til gjenvalg
Charlotte Meistad	139	2022-2024	Stiller ikke til gjenvalg
Hege Erichsen	131	2023-2024	Stiller ikke til gjenvalg
Hassen Somo Ali	160	2023-2025	Ikke på valg
Camilla Ringstad	166	2024-2026	Må velges
Matilde Strømberg Amble	168	2024-2026	Må velges
Styremedlem		2024-2026	Må velges
Hanne Nes Reiersen vara	153	2023-2025	Ikke på valg

Styret oppfordrer beboere til å melde seg som styremedlem og vara, da dette vil sikre kontinuitet.

7 - Valg av aktivitetskomité

Janne Grundseth og Lise Emelie Storvik tar gjenvalg, mens jeg har ikke fått tilbakemelding fra Lina Stormoen om hun tar gjenvalg?

Vedlegg 2:



Drengsrudhagen IV Huseierforening

Vedlegg:

Fullmakt Årsmøte Drengsrudhagen IV Huseierforeningen 2024

NB! Skriv tydelig med blokkbokstaver

Jeg,..... som bor i husnr.:.....

Gir herved, som bor i husnr.:.....

Fullmakt til å stemme på mine vegne på Årsmøtet.

Dato:

Signatur:



Medlemsmøte

Drengsrudhagen IV Huseierforening

Tid: Etter avsluttet generalforsamling

Agenda

1 Eventuelt



Vedtekter for Drengsrudhagen IV huseierforening

Sist revidert årsmøte 2023

§ 1

Samtlige eiere av bolig – representert ved 1 eier pr. boligenhet – på boligfeltet Drengsrud IV utgått fra gnr. 7, bnr. 1 i Asker, har rett og plikt til medlemskap i Drengsrud IV Huseierforening. Huseierforeningens formål skal i første rekke være å ivareta medlemmenes interesser hva angår disponering, vedlikehold og drift av felles garasje- og parkeringsanlegg, fellesareal, lekeplasser, snøbrøyting, o.s.v.

§ 2

Huseierforeningen ledes av et styre bestående av leder og 4 styremedlemmer valgt av og blant medlemmene/beboerne for 2 år av gangen. Lederen velges særskilt. Hvis det ikke er mulig å få valgt en leder særskilt, har styret fullmakt til å fordele arbeidsoppgavene seg imellom. For å sikre kontinuitet, bør ikke flere enn 3 av de 5 skiftes ut hvert år. Det velges i tillegg 2 varamedlemmer til styret for 1 år om gangen. Avgjørelser innen styret skjer med vanlig stemmeflertall. Styret er beslutningsdyktig når minst 3 styrerepresentanter er til stede.

Styret har fullmakt til å opptre på samtlige medlemmers vegne i alle forhold som går inn under foreningens formål. Den daglige virksomhet utøves av forretningsfører. Forretningsføreren ansettes av styret som også fastsetter vedkommendes godtgjørelse og øvrige betingelser.

§ 3

Årsmøtet er huseierforeningens øverste myndighet, og trekker opp retningslinjer for styrets virksomhet.

Årsmøtet avholdes 1 gang i året innen utgangen av april – og ellers når styret beslutter årsmøtet avholdt, eller hvis en femtedel av medlemmene krever det. Innkalling med sakspapirer sendes ut fra styret med minst tre ukers varsel.

Både medlemmer og beboere i Drengsrudhagen IV har rett til å komme med skriftlige forslag til Årsmøtet innenfor de tidsfrister som styret setter.

På Årsmøtet skal styret hvert år fremlegge plan for nødvendige tiltak i kommende år.



Avgjørelser på Årsmøtet treffes med vanlig stemmeflertall blant de tilstedeværende medlemmer, eventuelt representert med fullmakt fra medlem. Hver av huseierforeningens 59 boligenheter kan representere kun én stemme.

§ 4

Foreningens utgifter skal fordeles på medlemmene med like stor del på hver enkelt. Styret fastsetter et å konto beløp som innbetales hver måned kvartalsvis av det enkelte medlem. Foreningens tilgodehavende overfor det enkelte medlem er til enhver tid sikret ved pant i medlemmenes eiendom (kr 5 000,-).

§ 5

Overdragelse av bruksrett til garasje kan bare finne sted i forbindelse med salg av huset garasjen er knyttet til.

Ved fremleie av garasje er de øvrige medlemmer fortrinnsberettiget til leie.

Den som ønsker å leie bort sin garasje, plikter å varsle styret, 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.

Formålet med garasjeplassene er at de skal brukes av biler i normal/daglig drift. Alle beboere som har bil, skal benytte anvist garasjeplass, også for korttidsparkering.

Med garasjen medfølger to fjernkontroller og to nøkler. Disse følger garasjen ved evt. fremleie og skal overleveres ved overdragelse av boligen.

Garasjen er forsikret med felles forsikring. Ved skadepåførsel av garasjeanlegget som beboer kan klandres for/ forsto eller burde forstått kunne skade garasjene, er skadeutøver alene ansvarlig for egenandelen og evt. regresskrav fra forsikringsselskapet.

Langtidsparkering skal ikke forekomme på fellesområdet.

Fellesområdet er ikke beregnet for oppbevaring av tilhengere, campingvogner, bilvrak, uregistrerte biler, båter eller andre gjenstander.



Det er ikke tillatt å parkere på eller langs gangveien. Midlertidig stopp for nødvendig av- og pålessing av bil regnes ikke som parkering

Ved overtredelse av disse regler kan styret godkjenne fjerning av kjøretøyet for eiers regning og risiko.

Styret skal vise skjønn ved håndhevelse av denne vedtekten.

§ 6

Enhver eier av elektrisk ladbar bil i garasjeanlegget skal betale det som det koster å lade hvert kjøretøy Hver beboer mottar en faktura for forbruk av strøm til lading, pluss et administrasjonsgebyr.

De boenhetene som ønsker å gå til anskaffelse av el-bil lader i sin garasje, må kontakte styret/ forretningsfører for å bestille lader. Den enkelte boenhet må betale for lader og installasjon.

Installerte el-bil ladere skal følge boligen ved salg.

§ 7

Tilføyelser og endringer av disse vedtekter kan skje ved beslutning på Årsmøtet. For vedtektsendring kreves 2/3 flertall blant de tilstedeværende medlemmer, eventuelt representert med fullmakt fra medlem. I innkalling skal det redegjøres for de planlagte endringer.

Styret plikter å sørge for årlig revisjon/kontroll av regnskapet, som skal utføres av en uavhengig regnskapskyndig revisor/kontrollør. Det reviderte regnskapet legges fram på Årsmøtet sammen med en revisjonserklæring.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 7, Bruksnummer 301 i 3203 ASKER kommune			
Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret	Data uthentet	05.03.2025 kl. 10.07	
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk	Oppdatert per	05.03.2025 kl. 10.05	

Adresse (r) :

Gateadresse: Drengsrudhagen 182
Gatenr: 1474
Kommune: ASKER
Postkrets: 1385 ASKER

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/1458996-1/200 23.12.2022 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
	VEDERLAG: NOK 5 200 000
	Omsetningstype: Fritt salg
	MARKMAN MARTHE TØNSETH
	FØDT: 09.05.1987

Andel i realsameie:

990674-1/100	OPPRETTELSE AV REALSAMEIE
	DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
	KNR: 3203 GNR: 7 BNR: 246 IDEELL: 1/59

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/avgivereieiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

For andre heftelser, se matrikkelenheter som er registrert som hjemmelshavere.

Heftelser i eiendomsrett:

1982/25508-141/100 01.12.1982	PANTSETTELSESERKLÆRING
	Beløp: NOK 5 000
	Panthaver: HUSEIERFORENINGEN
	LØPENR: 995243
	ANFØRT PRIORITET ETTER HUSBANKLÅN OG DE LÅN
	HUSBANKEN TILLATER.
	KAN IKKE AVL. UTEN SAMTYKKE FRA ASKER KOMMUNE
	MED FLERE BESTEMMELSER
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/1465141-1/200 27.12.2022 12:02	PANTEDOKUMENT
	Beløp: NOK 5 200 000
	Panthaver: DNB BANK ASA
	ORG.NR: 984 851 006
	Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
	ORG.NR: 985 621 551
	ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1983/625-1/100 10.01.1983	REGISTRERING AV GRUNN
	Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3203 GNR: 7
	BNR: 246

2020/266304-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
	Tidligere:
	KNR: 0220 GNR: 7 BNR: 301

2024/60733-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
	Tidligere:
	KNR: 3025 GNR: 7 BNR: 301

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 tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 7, Bruksnummer 246 i 3203 ASKER kommune		
Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret	Data uthentet	04.03.2025 kl. 15.59
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk	Oppdatert per	04.03.2025 kl. 15.58

Adresse (r) :

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

990674-1/100

	OPPRETTELSE AV	REALSAMEIE	
KNR: 3203	GNR: 7	BNR: 248	IDEELL: 1/59
KNR: 3203	GNR: 7	BNR: 249	IDEELL: 1/59
KNR: 3203	GNR: 7	BNR: 250	FNR: 0 SNR: 1 IDEELL: 1/59
KNR: 3203	GNR: 7	BNR: 250	FNR: 0 SNR: 2 IDEELL: 1/59
KNR: 3203	GNR: 7	BNR: 251	FNR: 0 SNR: 1 IDEELL: 1/59
KNR: 3203	GNR: 7	BNR: 251	FNR: 0 SNR: 2 IDEELL: 1/59
KNR: 3203	GNR: 7	BNR: 252	IDEELL: 1/59
KNR: 3203	GNR: 7	BNR: 253	IDEELL: 1/59
KNR: 3203	GNR: 7	BNR: 254	IDEELL: 1/59
KNR: 3203	GNR: 7	BNR: 255	IDEELL: 1/59
KNR: 3203	GNR: 7	BNR: 256	IDEELL: 1/59
KNR: 3203	GNR: 7	BNR: 257	IDEELL: 1/59
KNR: 3203	GNR: 7	BNR: 258	IDEELL: 1/59
KNR: 3203	GNR: 7	BNR: 259	IDEELL: 1/59
KNR: 3203	GNR: 7	BNR: 260	IDEELL: 1/59
KNR: 3203	GNR: 7	BNR: 261	IDEELL: 1/59
KNR: 3203	GNR: 7	BNR: 262	IDEELL: 1/59
KNR: 3203	GNR: 7	BNR: 263	IDEELL: 1/59
KNR: 3203	GNR: 7	BNR: 264	IDEELL: 1/59
KNR: 3203	GNR: 7	BNR: 265	IDEELL: 1/59
KNR: 3203	GNR: 7	BNR: 266	IDEELL: 1/59
KNR: 3203	GNR: 7	BNR: 267	IDEELL: 1/59
KNR: 3203	GNR: 7	BNR: 268	IDEELL: 1/59
KNR: 3203	GNR: 7	BNR: 269	IDEELL: 1/59
KNR: 3203	GNR: 7	BNR: 270	IDEELL: 1/59
KNR: 3203	GNR: 7	BNR: 271	IDEELL: 1/59
KNR: 3203	GNR: 7	BNR: 272	IDEELL: 1/59
KNR: 3203	GNR: 7	BNR: 273	IDEELL: 1/59
KNR: 3203	GNR: 7	BNR: 274	IDEELL: 1/59
KNR: 3203	GNR: 7	BNR: 275	IDEELL: 1/59
KNR: 3203	GNR: 7	BNR: 276	IDEELL: 1/59
KNR: 3203	GNR: 7	BNR: 277	IDEELL: 1/59
KNR: 3203	GNR: 7	BNR: 278	IDEELL: 1/59
KNR: 3203	GNR: 7	BNR: 279	IDEELL: 1/59
KNR: 3203	GNR: 7	BNR: 280	IDEELL: 1/59
KNR: 3203	GNR: 7	BNR: 281	IDEELL: 1/59
KNR: 3203	GNR: 7	BNR: 282	IDEELL: 1/59
KNR: 3203	GNR: 7	BNR: 283	IDEELL: 1/59
KNR: 3203	GNR: 7	BNR: 284	IDEELL: 1/59

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 04.03.2025 15:59 - Sist oppdatert 04.03.2025 15:58
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 1 av 6

KNR: 3203	GNR: 7	BNR: 285	IDEELL: 1/59
KNR: 3203	GNR: 7	BNR: 286	IDEELL: 1/59
KNR: 3203	GNR: 7	BNR: 287	IDEELL: 1/59
KNR: 3203	GNR: 7	BNR: 288	IDEELL: 1/59
KNR: 3203	GNR: 7	BNR: 289	IDEELL: 1/59
KNR: 3203	GNR: 7	BNR: 290	IDEELL: 1/59
KNR: 3203	GNR: 7	BNR: 291	IDEELL: 1/59
KNR: 3203	GNR: 7	BNR: 292	IDEELL: 1/59
KNR: 3203	GNR: 7	BNR: 293	IDEELL: 1/59
KNR: 3203	GNR: 7	BNR: 294	IDEELL: 1/59
KNR: 3203	GNR: 7	BNR: 295	IDEELL: 1/59
KNR: 3203	GNR: 7	BNR: 296	IDEELL: 1/59
KNR: 3203	GNR: 7	BNR: 297	IDEELL: 1/59
KNR: 3203	GNR: 7	BNR: 298	IDEELL: 1/59
KNR: 3203	GNR: 7	BNR: 299	IDEELL: 1/59
KNR: 3203	GNR: 7	BNR: 300	IDEELL: 1/59
KNR: 3203	GNR: 7	BNR: 301	IDEELL: 1/59
KNR: 3203	GNR: 7	BNR: 302	IDEELL: 1/59
KNR: 3203	GNR: 7	BNR: 303	IDEELL: 1/59
KNR: 3203	GNR: 7	BNR: 304	IDEELL: 1/59

HEFTELSER

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.

For andre heftelser, se matrikkelenheter som er registrert som hjemmelshavere.

Heftelser i eiendomsrett:

1982/23329-2/100 04.11.1982 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

GRUNNDATA

1982/612-1/100 10.01.1982	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 7 BNR: 288
1982/16281-1/100 05.08.1982	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3203 GNR: 7 BNR: 1
1982/28065-1/100 28.12.1982	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 7 BNR: 248
1982/28066-1/100 28.12.1982	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 7 BNR: 249
1982/28067-1/100 28.12.1982	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 7 BNR: 250
1982/28068-1/100 28.12.1982	REGISTRERING AV GRUNN

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 04.03.2025 15:59 - Sist oppdatert 04.03.2025 15:58
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 2 av 6

		Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 7 BNR: 251
1982/28069-1/100	28.12.1982	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 7 BNR: 252
1982/28070-1/100	28.12.1982	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 7 BNR: 253
1982/28071-1/100	28.12.1982	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 7 BNR: 254
1982/28072-1/100	28.12.1982	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 7 BNR: 255
1982/28073-1/100	28.12.1982	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 7 BNR: 256
1982/28074-1/100	28.12.1982	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 7 BNR: 257
1982/28075-1/100	28.12.1982	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 7 BNR: 258
1982/28076-1/100	28.12.1982	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 7 BNR: 259
1982/28077-1/100	28.12.1982	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 7 BNR: 260
1982/28078-1/100	28.12.1982	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 7 BNR: 261
1982/28079-1/100	28.12.1982	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 7 BNR: 262
1982/28080-1/100	28.12.1982	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 7 BNR: 263
1982/28081-1/100	28.12.1982	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 7 BNR: 264
1982/28082-1/100	28.12.1982	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 7 BNR: 265
1982/28083-1/100	28.12.1982	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 7 BNR: 266

1982/28084-1/100	28.12.1982	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 7 BNR: 267
1982/28085-1/100	28.12.1982	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 7 BNR: 268
1982/28086-1/100	28.12.1982	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 7 BNR: 269
1982/28087-1/100	28.12.1982	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 7 BNR: 270
1982/28088-1/100	28.12.1982	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 7 BNR: 271
1982/28089-1/100	28.12.1982	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 7 BNR: 272
1982/28090-1/100	28.12.1982	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 7 BNR: 273
1983/598-1/100	10.01.1983	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 7 BNR: 274
1983/599-1/100	10.01.1983	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 7 BNR: 275
1983/600-1/100	10.01.1983	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 7 BNR: 276
1983/601-1/100	10.01.1983	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 7 BNR: 277
1983/602-1/100	10.01.1983	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 7 BNR: 278
1983/603-1/100	10.01.1983	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 7 BNR: 279
1983/604-1/100	10.01.1983	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 7 BNR: 280
1983/605-1/100	10.01.1983	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 7 BNR: 281
1983/606-1/100	10.01.1983	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 7

	BNR: 282
1983/607-1/100 10.01.1983	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 7 BNR: 283
1983/608-1/100 10.01.1983	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 7 BNR: 284
1983/609-1/100 10.01.1983	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 7 BNR: 285
1983/610-1/100 10.01.1983	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 7 BNR: 286
1983/611-1/100 10.01.1983	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 7 BNR: 287
1983/613-1/100 10.01.1983	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 7 BNR: 289
1983/614-1/100 10.01.1983	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 7 BNR: 290
1983/615-1/100 10.01.1983	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 7 BNR: 291
1983/616-1/100 10.01.1983	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 7 BNR: 292
1983/617-1/100 10.01.1983	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 7 BNR: 293
1983/618-1/100 10.01.1983	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 7 BNR: 294
1983/619-1/100 10.01.1983	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 7 BNR: 295
1983/620-1/100 10.01.1983	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 7 BNR: 296
1983/621-1/100 10.01.1983	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 7 BNR: 297
1983/623-1/100 10.01.1983	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 7 BNR: 299

1983/624-1/100 10.01.1983	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 7 BNR: 300
1983/625-1/100 10.01.1983	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 7 BNR: 301
1983/626-1/100 10.01.1983	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 7 BNR: 302
1983/627-1/100 10.01.1983	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 7 BNR: 303
1983/628-1/100 10.01.1983	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 7 BNR: 304
1984/21361-1/100 07.08.1984	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 7 BNR: 307
2020/749586-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0220 GNR: 7 BNR: 246
2024/58482-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3025 GNR: 7 BNR: 246

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 tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00005536	14.01.2025	513b64bf-752a-49ac-a fc7-bf4cd5b84a6e

Om dokumentet

Ident
1983/625/100

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett
utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Oppmålingsmyndigheten i (Kommunens navn)
Asker

MIDLERTIDIG
FORRETNING

J nr
663/82

Midlertidig forretning for –

G nr
7

B nr
301

Festennr

Adresse/ Bruksnavn
Drengsrudhagen 182

Representasjonspunkt
X 202798 Y - 18304 Z

Koordinatsystem
NGO Akse III

Kartblad
CL 043 - 1 - 50,42

DAGBOKFØRT

10 JAN 83 00025

HENREDDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

Dagbokstempel

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, § 2–6, attesteres at det den –

Rekvisisjonsdato
5. 11. 1982

er rekvirert delingsforretning for en parsell/kartforretning over festegrann av –

G nr - B nr

Gnr. 7 bnr. 246

Parsell 182

Forretningen er rekvirert av –

Rekvirentens navn
Finansrådmannen i Asker

Tillatelse er gitt av bygningsrådet etter delegasjonsinstruks den –

Dato
4.11. 1982

Sak nr

Beliggenhet og grenser er/er ikke påvist i marken. Midlertidig kart over parsellen er vist på baksiden.

Anslått areal
ca. 0,19 da.

I gebyr er innbetalt –

Beløp
kr. 2.700,-

Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist.

Frist for utstedelse av målebrev
14.12. 1982

Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen.
Vilkårene for å fullføre forretningen er til stede.
Asker, den 14. desember 1982.

Odd Rønneid.

Tinglysing

Dagbokstempel

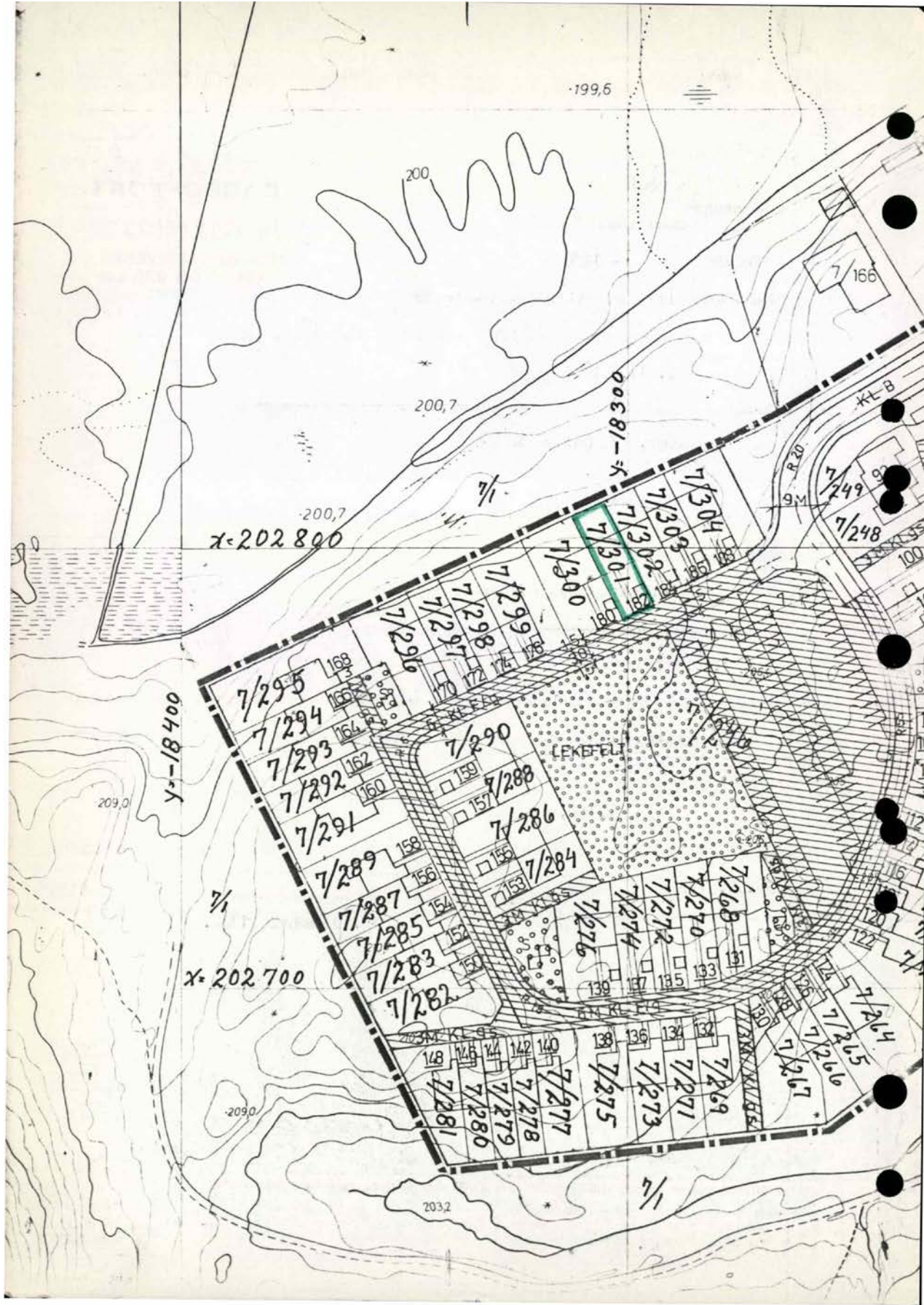
Tinglysingsstempel

Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev den –

Dato

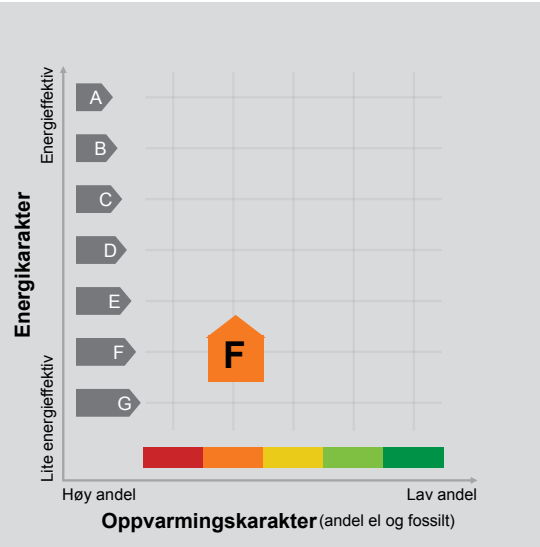
Målebrev nr

Underskrift



ENERGIATTEST

Adresse	Drengsrudhagen 182
Postnummer	1385
Sted	ASKER
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	7
Bruksnummer	301
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16266264
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-74328
Dato	01.02.2025



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

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

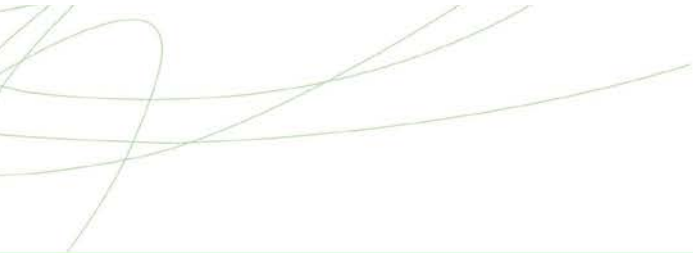
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

- deler av boligen ikke er i bruk,

- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller

- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

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

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.

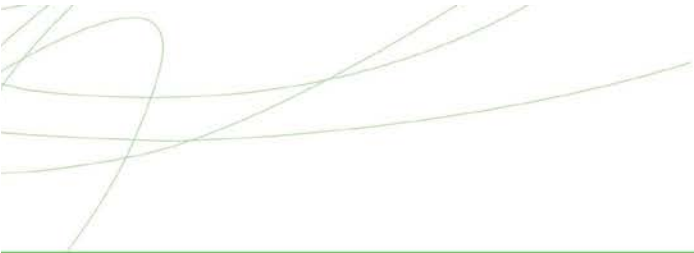
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

- Montere automatikk på utebelysning

- Montering tetningslister
- Følg med på energibruken i boligen

- Slå el.apparater helt av
- 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.

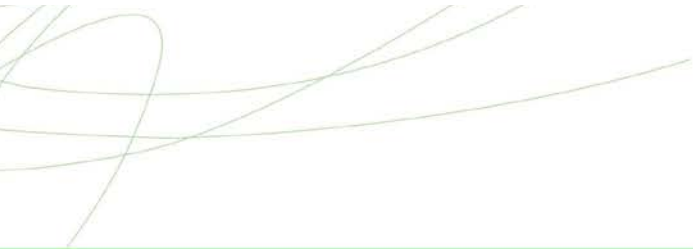
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1982
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	104
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
	Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Montering 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 6: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 7: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Brukertiltak

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: 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.

Tiltak 11: 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.

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.

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 ovnen/peisen ikke er i bruk.

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.

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

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

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.

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.

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.

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftskiftningen og dermed varmetapet.

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkliperende papir

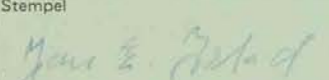
Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Drøngsrud IV		7/1 Rekke 1 - 59		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Bolighus (rekke)	6/1-82	11/5-82	
Byggherre		Adresse		Tlf.
Asker kommune, Kirkeveien 188,		1370 Asker		781160
Anmelder		Adresse		Tlf.
A/S Vøidekke		Kirkeveien 71 B, 1344 Haslum		539870
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Bjørn Taugbøl		Kirkeveien 71 B, 1344 Haslum		539870

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Sted og dato		Stempel	
Asker bygningsvesen, den 5/1-1984		 Jan Erik Isstad (bygnings-sjef)	
Jan Fjorvang 		Underskrift	
Sendes til			
☐ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggesøknadsmyndighet

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse					
Matrikkelenhet:		Gårdsnr 7, Bruksnr 301		Kommune:	3203 Asker
Adresse:		Drengsrudhagen 182, gatenr 1474 1385 Asker Oppdatert: 01.01.2024		Grunnkrets:	1005 Kongsskogen
Veiadresse:				Valgkrets:	5 Borgen
Oppdatert:				Kirkesogn:	1070102 Vardåsen
				Tettsted:	801 Oslo
Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Parsell 182	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	07.12.1982	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	190,2 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 verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.					
Grunnforurensing:					
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.					
I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.					
Klage på vedtak i Matrikkelen:					
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.					

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/7/301	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/7/301	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	07.12.1982	Avgiver	3203/7/246	-190,4
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/7/301	190,4

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Rekkehus									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC			
Drengsrudhagen 182	Bolig								
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:					
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:					
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:					
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):					
Vannforsyning:				Antall boliger:					1
Bygningsnr:	16266264			Antall etasjer:					1
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

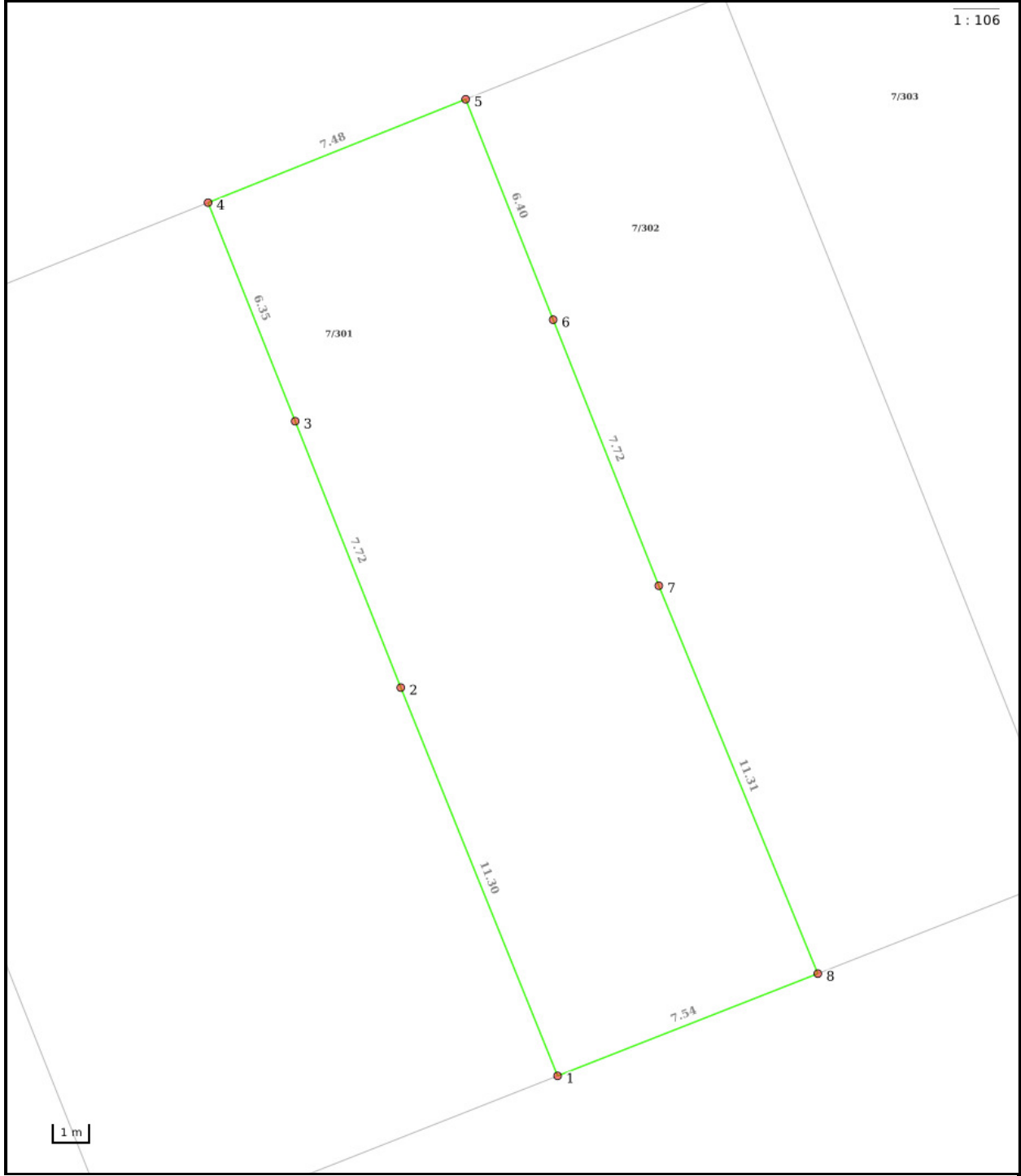
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	--- Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt
11 - 30 cm.	Over 500 cm	== Veikant	 Punktfeste	▲ Sefrak kulturminne
31 – 200 cm	Ikke angitt			se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 190,20m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 632 295,95	578 052,27	11,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 632 306,00	578 047,11	7,72m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 632 312,89	578 043,63	6,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 632 318,55	578 040,76	7,48m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 632 321,96	578 047,42	6,40m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 632 316,25	578 050,31	7,72m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 632 309,36	578 053,79	11,31m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 632 299,33	578 059,01	7,54m	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: 14.01.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	7	Bruksnr.	301	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Drengsrudhagen 182, 1385 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	☒ Kommuneplaner under arbeid
☒ Reguleringsplaner	
Plantyper uten treff	
☐ 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
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf
Delarealer	Delareal 190 m ² BestemmelseOmrådenavn #8 Nullvekst nord KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 190 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022030B
Navn	Del av GBNR. 7/1 Drengsrud IV
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.12.1981
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/140/30B_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 190 m ² Formål Konsentrert småhusbebyggelse



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

Utskriftsdato: 14.01.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	7	Bruksnr.	301	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Drengsrudhagen 182, 1385 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	11 861,79 kr
Feiing	326,00 kr
Renovasjon	4 700,00 kr
Vann	11 157,90 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
post@asker.kommune.no

Dato: 14.01.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	7	Bnr:	301	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Drengsrudhagen 182, 1385 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

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

Dato: 14.01.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	7	Bnr:	301	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Drengsrudhagen 182, 1385 ASKER						

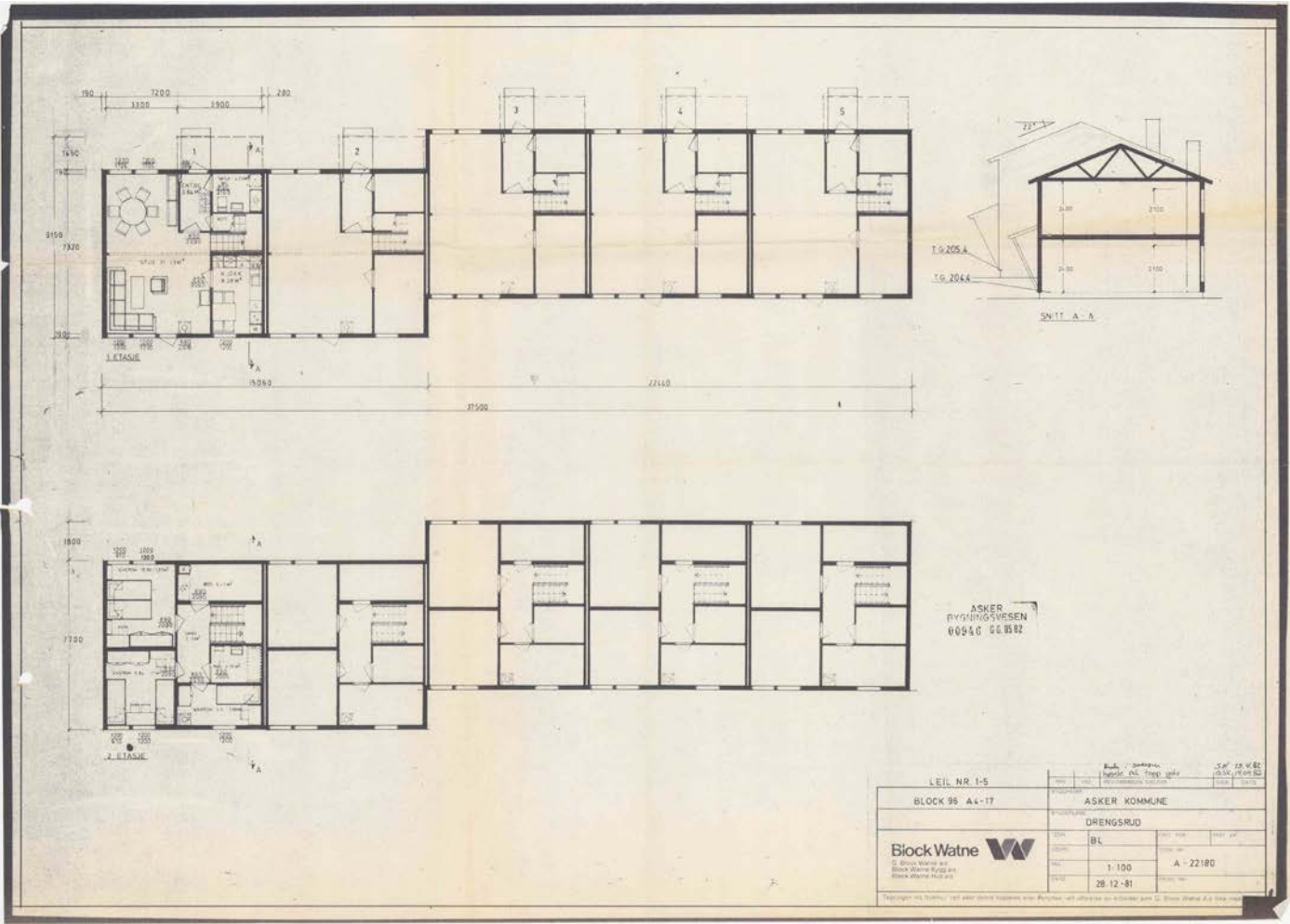
Vegadkomst

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.





30b
Stadfeste den 30.12.1981
Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Etter fullmakt
Reidun Jardam

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DEL AV GNR. 7, BNR. 1, DRENGSRUD IV

§1
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier, plasser og grøntområder som vist på planen, men bygningsrådet kan fravike dette dersom en annen plassering gir bedre forhold for felte og den enkelte eiendom.

§2
Den åpne småhusbebyggelsen skal være i en etasje. Hvor terrenget tillater det, kan i kjelleretasje innredes oppholdsrom i samsvar med byggeforskriftenes bestemmelser. Konsentrert bebyggelse i to etasjer skal holdes så lav at bygningene virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Høyden fra ferdig terreng til hovedgesims må for en-etasjes hus ikke overstige 4,0 meter.
For hus med oppholdsrom i kjelleretasje eller innredede oppholdsrom på loft må denne høyden ikke overstige 6,5 m og for hus med to etasjer må den ikke overstige 7,5 meter.
Bygningsrådet har rett til å nekte bygging av hus de mener vil ødelegge området karakter, jfr. Bygn.lovens § 74, nr 2.
Utnyttelsen skal i områder med frittliggende bebyggelse ikke være høyere enn $U=0.2$ og i områder med konsentrert bebyggelse skal utnyttelsesgraden ikke være høyere enn $U=0.30$. Innenfor boligområdene kan det – med bygningsrådets samtykke – innredes mindre verksteder o.l. som tjerner beboerne i strøket, eller på annen måte bidrar positivt til miljøet.

§3
Bebyggelsen skal plasseres og ha slik møneretning som vist på planen, hvis ikke bygningsrådet etter konkret vurdering for den enkelte tomt bestemmer annerledes.

§4
Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskart med plan som viser hvorledes tomten tenkes planert.
Planering og oppfylling av tomtens terreng eller bygging av mur mot vei eller nabo, må ikke foretas uten etter plan som på forhånd er godkjent av bygningsrådet.

§5
Tomtene skal fortrinnsvis innhegnes med hekk eller buskplanting. Hvor gjerde kommer til anvendelse skal dette være maks. 80 cm.
Eiendommer som grenser mot naturreservatet skal ha gjerde i eiendomsgrensen.

§6

Eksisterende verdifulle trær på området bør i størst mulig utstrekning søkes bevart.

§7

Av hensyn til Oppsjømyrene naturreservat må det sørges for at så mye som mulig av overflatevannet fra reguleringsområdet blir infiltrert i grunnen og ikke ført ut av området i ledninger.
Større punktutslipp bør unngås.

§8

I fellesområder kan bygningsrådet tillates oppført innretninger som har naturlig tilknytning til fellesområdet. Slike innretninger må plasseres slik at grøntområdenes funksjon ikke ødelegges.

§9

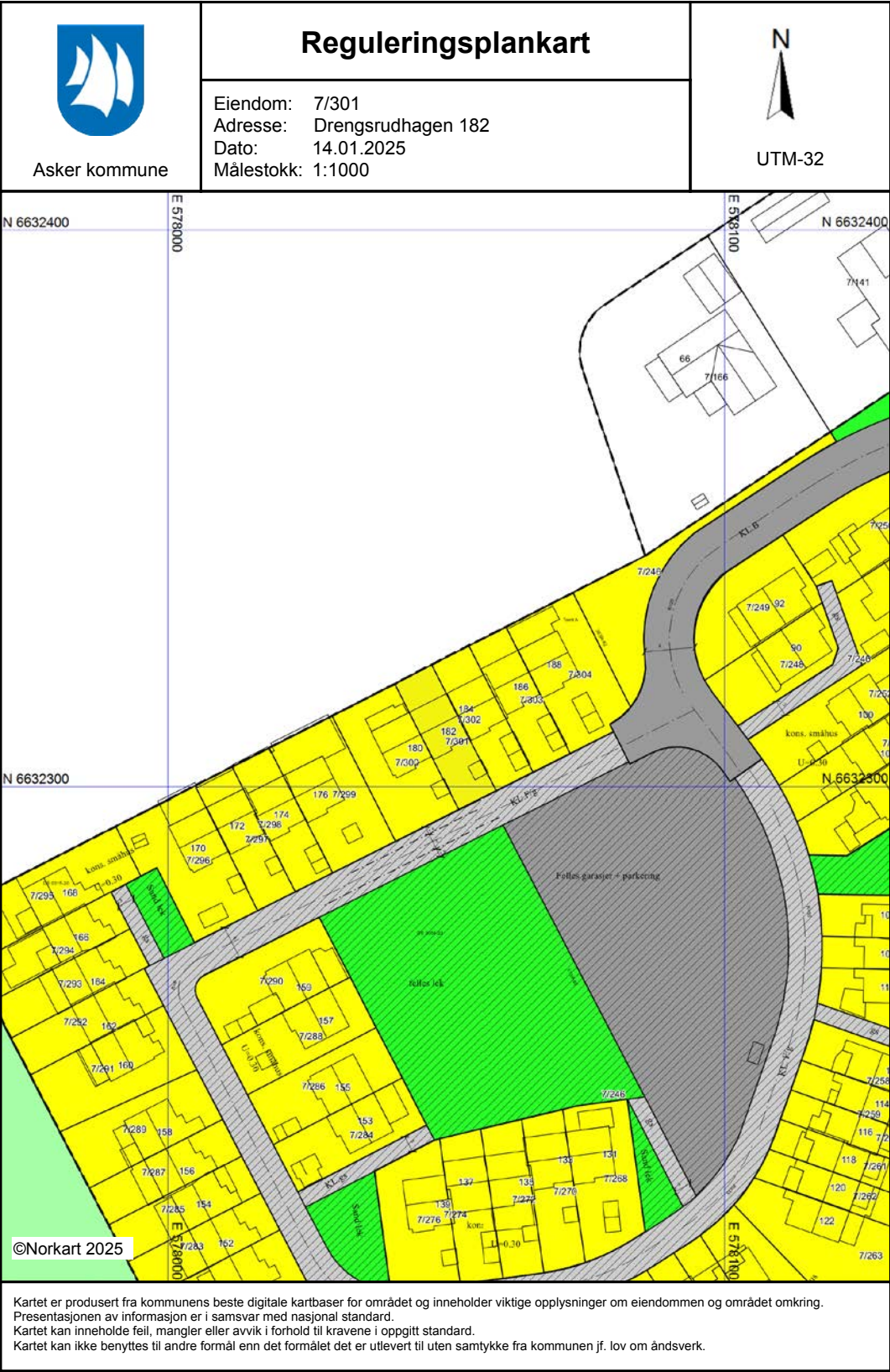
I tilknytning til områdets utbygging vil bygningsrådet kreve opparbeidelse av fellesarealet i samsvar med godkjente planer, jfr. Vedtekt til bygningslovens § 69, videre vil bygningsrådet stille krav om vedlikehold av fellesområdene, jfr. Vedtekt til bygningslovens § 104.

§10

Parselleiere er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse reguleringsbestemmelser.

§11

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Asker.



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

Konsentrert småhusbebyggelse

Kjøreveg

Frrområder

Park

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Regulert senterlinje

Regulert kantkjørebane

Målelinje/Avstandslinje

Midtlinje vassdrag

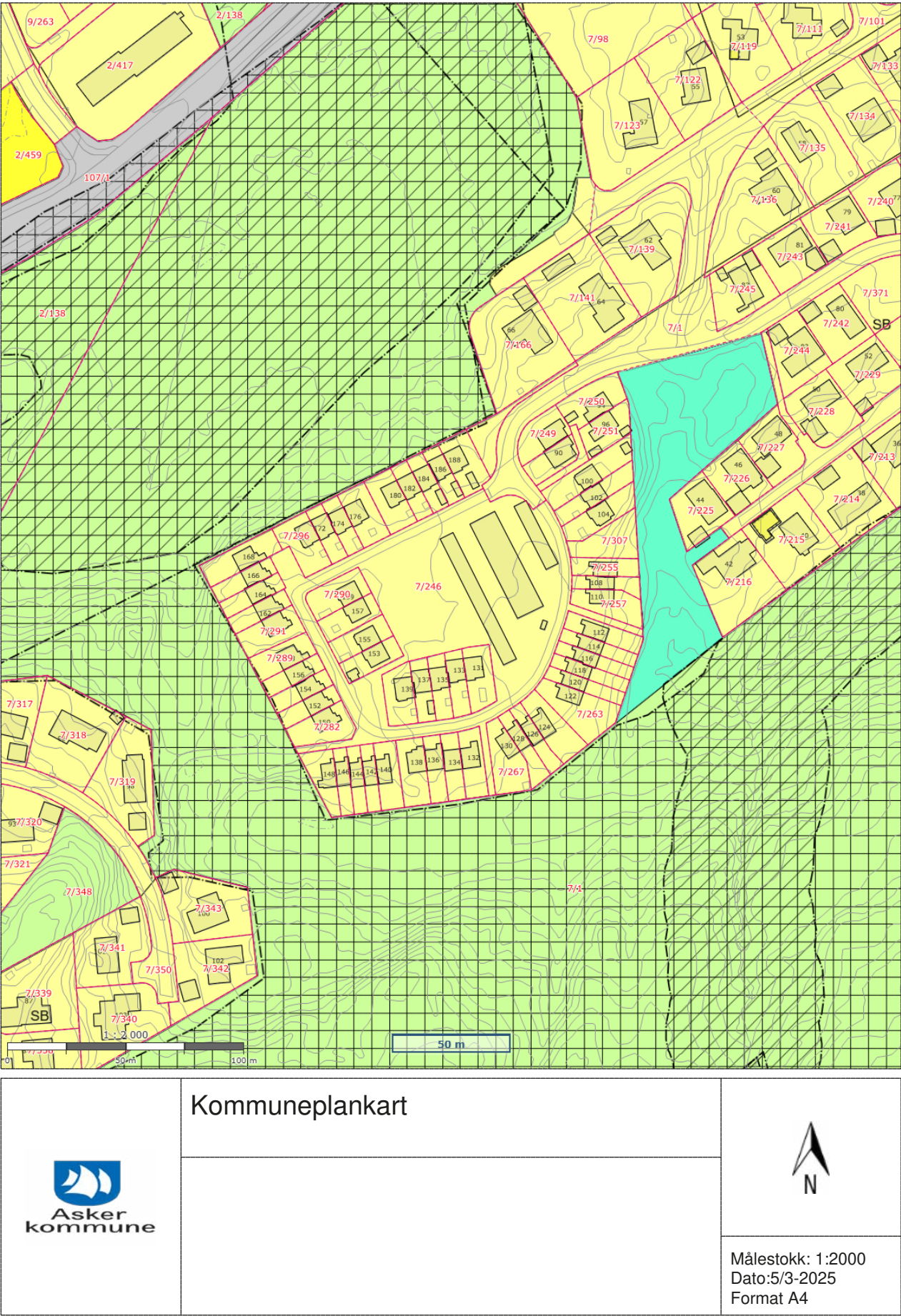
Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift utnytting

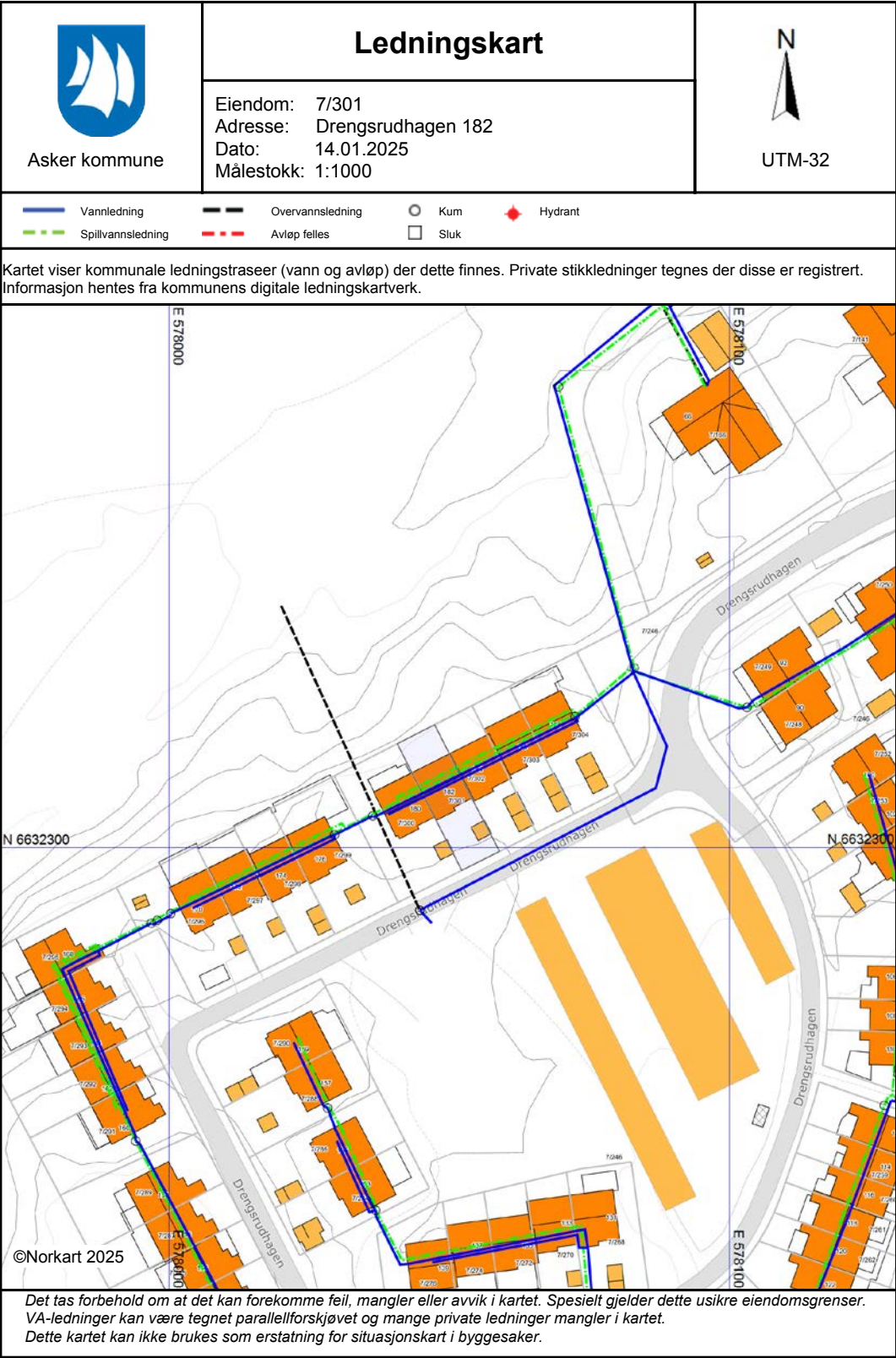
Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift radius

Abc Påskrift plantilbehør



Kommuneplan - Arealformål	...
Az Generell påskrift - Linje	...
Planområde kommuneplan	...
KpArealGrense	...
KpFareGrense	
KpAngittHensynGrense	
KpBåndleggingGrense	
KpFareSone	
KpAngittHensynSone	
KpBåndleggingSone - (eksisterende)	
Az KpBestemmelseOmråde	
1110 - Boligbebyggelse - (eksisterende)	
1110 - Boligbebyggelse - (framtidig)	
1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (eksisterende)	
2010 - Veg - (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)	
Informasjon - Samferdselslinje	
Kyststi	
Kyststi (ikke bindende)	
Eiendomsgrense	
Sikker eiendomsgrense	
Ikke sikker eiendomsgrense	
Godkjent byggetiltak	
Godkjent byggetiltak	
Eiendomsinformasjon	
Eiendom	
Informasjon - Arealformål	
Informasjon - Hensynssoner	
Informasjon - Bestemmelsesområder	
Informasjon - Juridiske linjer	
Juridiske linjer - klikkbare	
Informasjon - Bestemmelsesgrense	
Tooltip - bestemmelsesgrense	
Bygningsinformasjon	
Bygning	
Informasjon og plandokumenter	
Endelig vedtatt plan	
Bakgrunnskart kommuneplan WMS	
Kommunegrense	
Matrikelnummer	
Matrikelnummer	
Kommuneplan - Infrastruktursoner	
Kommuneplan - Sikringssoner	
Kommuneplan - Bestemmelsesområder	



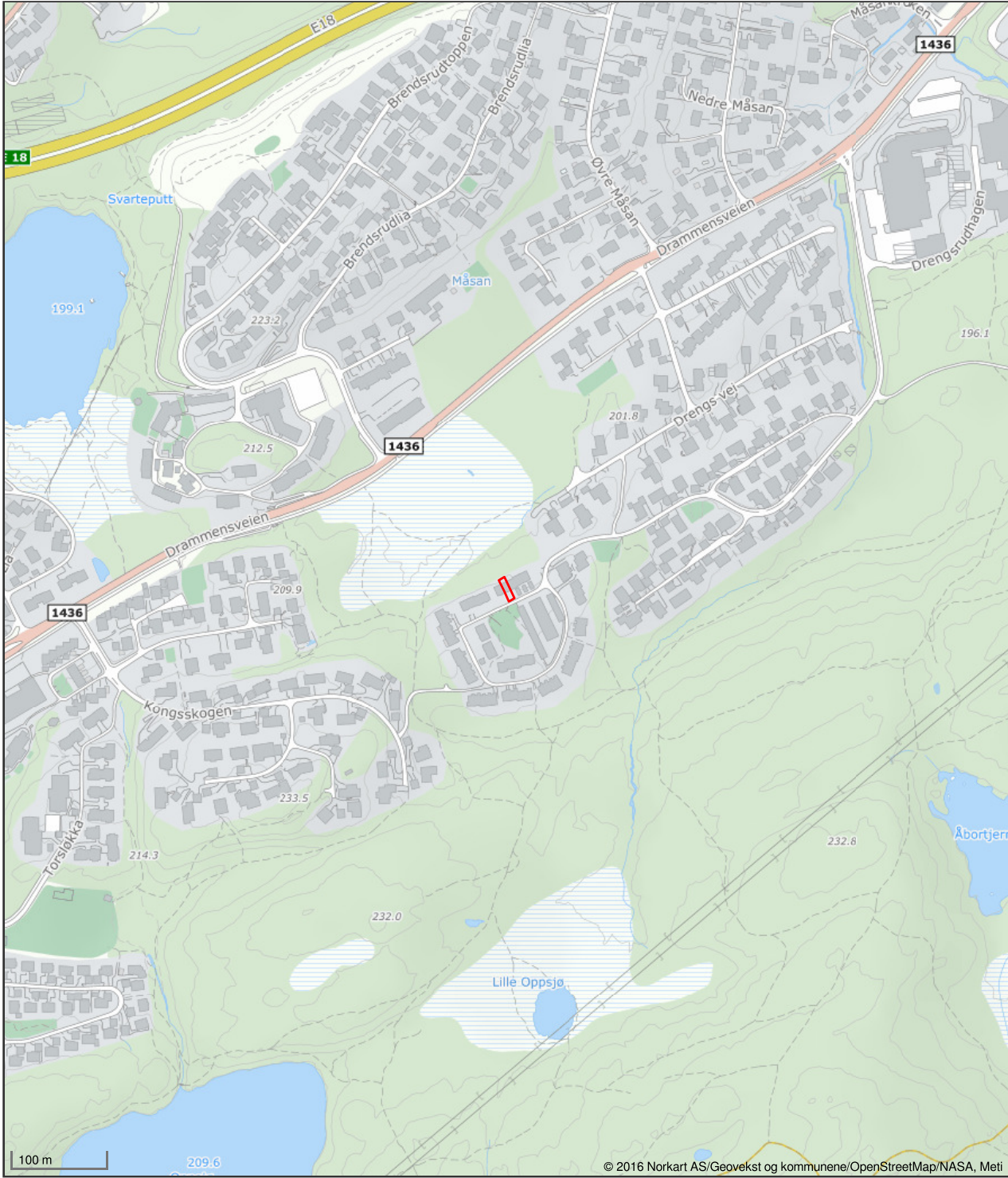
[illegible]

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



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Oversiktskart for eiendom 3203 - 7/301//



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

Vedtatt av Asker kommunestyre 13. juni 2023
Oppdatert etter formannskapets vedtak 4. juni 2024

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Innhold:

GENERELLE BESTEMMELSER 4

1. Forholdet til vedtatte arealplaner 4

2. Krav om reguleringsplan 4

3. Rekkefølgekrav 6

4. Utbyggingsavtaler 8

5. Definisjoner 8

6. Samfunnssikkerhet 8

7. Teknisk infrastruktur 9

8. Vei, transport og parkering 9

9. Miljøkvalitet og forurensning..... 10

10. Natur, landskap og grønnstruktur 13

11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø 16

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL..... 17

12. Fellesbestemmelser til arealformål..... 17

13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse.....20

14. Bestemmelser til småhusområder 22

15. Bebyggelse og anlegg..... 27

16. Bestemmelser til andre byggeområder 29

17. Grønnstruktur 32

18. Landbruks-, natur og friluftsformål (LNFR)..... 33

19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone 36

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER 37

20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø..... 37

21. Hensynssoner fare og sikring..... 38

22. Hensynsone infrastruktur..... 40

23. Båndleggingssoner 40

24. Bestemmelsesområder 41

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

Innledning

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

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

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

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

1. Forholdet til vedtatte arealplaner

1.1 Forholdet til vedtatte kommunedelplaner (pbl. § 1-5)
Følgende kommunedelplaner gjelder i Asker: • Kommunedelplan for Båstø, vedtatt 14.09.2017 • Kommunedelplan for E18, vedtatt 08.11.2016 • Kommunedelplan for E134 strekningen Dagslett - E18 Lier, vedtatt 18.10.2022 • Kommunedelplan for Holmen-Slependen, vedtatt 29.01.2013 • Kommunedelplan for ny Røykenvei, vedtatt 03.01.1998 Bestemmelser til kommunedelplan skal ved motstrid gjelde foran kommuneplan, dette gjelder ikke kommunedelplan for ny Røykenvei, strekningen Gjellum – Kloppedalen (atkomstveien til Heggedal). Arealformål i kommuneplan skal ved motstrid gjelde foran kommunedelplan, dette gjelder ikke avsatt veiformål i kommunedelplan for E18 og E134.
1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner (pbl. § 1-5)
Reguleringsplaner som er vedtatt før kommuneplanens arealdel, gjelder såfremt det ikke er motstrid med kommuneplanbestemmelser som i sin ordlyd overstyrer reguleringsplan. Det fremgår av den enkelte bestemmelse om den overstyrer reguleringsplan. Der reguleringsplan ikke har bestemmelse om forhold som fremgår i kommuneplan, er kommuneplanens bestemmelser utfyllende. Arealformål grønnstruktur og Landbruks-, natur og friluftsområder (LNFR) i kommuneplanens arealplankart overstyrer byggeformål i reguleringsplaners arealplankart. Ved motstrid mellom andre arealformål gjelder reguleringsplanens arealformål. Kommuneplanens bestemmelser i kapittel 20-23 for hensynssoner og båndleggingssoner, jf. kommuneplanens arealplankart, overstyrer gjeldende reguleringsplaner. Avsatt veiformål med tilhørende bestemmelser i reguleringsplan for E134 går foran kommuneplan ved motstrid. Følgende planer gjelder uansett i sin helhet: a. Reguleringsplan for Vardåsen alpinanlegg, plan 23C, vedtatt 22.6.1989 b. Reguleringsplaner for Hogstad golfbane, plan 38F, vedtatt 9.9.1992, og 38G, vedtatt 29.4.1993, med bestemmelser.

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

2. Krav om reguleringsplan

2.1 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, nr. 1)
I områder avsatt til byggeformål, arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt arealformål småbåthavn med tilhørende strandsone, kan det ikke utføres arbeid eller tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom og etablering av ny hovedbruksenhet, før området inngår i reguleringsplan.
Opplysning: Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-7 nr. 1.
2.2 Unntak fra krav om reguleringsplan (pbl. §11-10, nr. 1)
2.2.1 Områder avsatt til byggeformål I områder avsatt til byggeformål er følgende tiltak unntatt fra krav om reguleringsplan, forutsatt at tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelser: a. Tiltak som kan søkes uten krav til ansvarlig søker, med unntak av pbl. § 20-1, bokstav m. b. Tiltak unntatt søknadsplikt

c. Tiltak i/på eksisterende bygg, herunder også tilbygg. d. Private/offentlig godkjente renseløsninger e. Riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring.^{1, 2} I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse utenfor 100-metersbeltet langs sjø³, 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 sjø³, skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet lang sjø. 2.2.2 Områder avsatt til fritidsbebyggelse og kombinert bolig- og fritidsbebyggelse Innenfor områder avsatt til fritidsbebyggelse eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse (felt KBF) er tiltak som fremgår av bestemmelse 16.1 Fritidsbebyggelse og 16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (felt KBF), unntatt fra krav om reguleringsplan, forutsatt at tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

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

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

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

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

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

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

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

3. Rekkefølgekrav

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

3.1.2 Vann- og avløpskapasitet: a. Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse på Storsand kan ikke finne sted før tilfredsstillende vannforsyning og spillvannsløsning er etablert, eller sikret etablert. b. Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse i lokalområde Spikkestad kan ikke finne sted før tilfredsstillende spillvannsløsning er etablert. c. Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse i lokalområde Sætre kan ikke finne sted før tilfredsstillende spillvannsløsning er dokumentert, og ev. sikret etablert. 3.1.3 Transportkapasitet: a. Nord for nullvekstlinjen¹ kan utbygging med ny næringsbebyggelse over 1000 m² BRA eller nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter, ikke finne sted før det er dokumentert og sikret god bussframkommelighet på fylkesveiene fv. 201(Fekjan), fv. 203 (Drammensveien), fv. 167 (Røykenveien) fv. 165 (Slemmestadveien) mellom utbyggingsområdet og E18/Bærums kommunegrense. Aktuelle tiltak for å sikre god bussframkommelighet følger av retningslinje til bestemmelsen. b. Nesbru senterområde (felt HM1) kan ikke utbygges før ny E18 for strekningen Slependen – Drengsrud er ferdigstilt i henhold til kommunedelplan for E18 -korridor i Asker, Slependen – Drengsrud, vedtatt 08.11.2016 c. Før det gis rammetillatelse for boliger i felt BL1/BL2 (Blakstad sykehus) eller felt VE2 (Vettre hotell), skal det være gjennomført tiltak som sikrer at samlet bolig- /nærings- /tjenestetrafikk med personbil fra disse feltene, ikke overstiger det antall kjøretøy/yrkesdøgn (YDT) som disse områdene genererte ved tidligere virksomhet som sykehus og hotell. Tiltak som sikrer dette, skal fastsettes ved regulering. d. Innenfor planområdet for kommunedelplan Holmen-Slependen gjelder rekkefølgebestemmelser for transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slependen § 4 Rekkefølgekrav. e. På Dikemark kan det etableres ny virksomhet, næring og/eller inntil 250 boliger, i eksisterende tidligere sykehusbebyggelse på felt D1 og D2, uten at det stilles rekkefølgekrav knyttet til transportkapasitet. 3.1.4 Trafikksikkerhet a. Før utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter skal det gjennomføres en trafikksikkerhetsvurdering av skolevei og nødvendige trafikksikkerhetstiltak skal være gjennomført. b. Før utbygging av boligfelt med 10 eller flere hovedbruksenheter skal det sikres trygg gang- og sykkelforbindelse til nærmeste senter (nærsenter, lokalsenter eller Asker sentrum). c. Før utbygging av området SL10 finner sted skal: - Nødvendig bussframkommelighet langs Rustadveien mellom Slemmestad og Heggedal være etablert. - Gang- og sykkelvei langs hele Rustadveien være opparbeidet. d. Ved regulering av felt F i Røyken næringspark skal det fastsettes tiltak som sikrer trafikkapasitet og trafikksikkerhet i krysset e134/Smemyrveien. Slike tiltak skal være etablert før det gis igangsettingstillatelser i Felt F. 3.1.5 Utbyggingsrekkefølge Slemmestad Innenfor Slemmestad, vist med bestemmelsesområde #4 på kommuneplanens arealplankart, gjelder følgende utbyggingsrekkefølge av feltene: a. Utbyggingsfase 1 er felt SL1, SL2, SL3, SL4, SL5, SL6, SL7 og SL8 b. Utbyggingsfase 2 er felt SL11, SL12 og SL13 c. Utbyggingsfase 3 er felt SL9
--

Opplysning:

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

4. Utbyggingsavtaler

4.1 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, nr. 2)
Det kan inngås utbyggingsavtale i tråd med forutsigbarhetsvedtaket, jf. tillegg 3.

5. Definisjoner

5.1 Definisjoner (pbl. § 11- 9, nr. 5)
Flere av begrepene brukt i kommuneplanbestemmelsene og tillegg er definert i definisjonslisten i tillegg 4 som er en presisering av kommunens praksis og hvordan disse begrepene skal forstås i kommuneplanens bestemmelser og tilleggsdokumenter.

6. Samfunnssikkerhet

6.1 Sikring mot naturskader (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)
6.1.1 Flom, snø-, stein-, jord- og flomskred Bebyggelse skal sikres mot naturskade. Potensielle fareområder fremgår av aktsomhetskart i kommunens kartløsning. I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak som ligger innenfor eller berører aktsomhetssoner, jf. aktsomhetskart i kommunens kartløsning, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak. 6.1.2 Områdeskred For alle reguleringsplaner og tiltak i områder under marin grense ¹ skal fare for områdeskred vurderes jf. pbl. § 28-1. Ved regulering og søknad om tiltak etter pbl. § 20 -1 hvor det er vurdert å være fare for områdeskred skal sikkerhet mot områdeskred dokumenteres ivaretatt av fagkyndig, og avbøtende tiltak innarbeides i reguleringsplanen og/eller byggesaken. For at sikkerhet mot kvikkleireskred skal være ivaretatt i henhold til TEK17 må fareevalueringen være gjort i henhold til NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred: vurdering av områdestabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper.

Opplysning: Se byggteknisk forskrift (TEK 17, kapittel 7) og Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom- og skredfare i arealplaner 2/2011 og veileder for sikkerhet mot kvikkleireskred 1/2019 eller senere revisjoner av disse.
1. I «Under marin grense» inngår marin strandavsetning, hav- og fjordavsetninger, og kan inneholde kvikkleire soner jf. aktsomhetskart i kommunens kartløsning.

6.2 Flomveier (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)
Naturlige flomveier skal ivaretas. Flomveier, drenslinjer, flomsoner, erosjon og stormflo fremgår av aktsomhetskart i kommunes kartløsning og skal legges til grunn i plan- og byggesaker. Flomveier skal utformes slik at vannet transporteres bort uten å gjøre skade nedstrøms. Tørrbekker skal holdes åpne og fungere som flomveier. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas. Det skal avsettes areal for nye flomveier ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier. Ved etablering av flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur, sikres mot flomskader.

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

6.3 Krav til overvannshåndtering (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6)
Asker kommunes til enhver tid gjeldende veileder for lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for plan- og byggesaker. Ved søknad om tiltak skal det redegjøre for overvannshåndtering, og løsninger skal fremgå av utomhusplaner eller situasjonskart. Det skal redegjøres for tiltak ved regulering. Flomveier og fordrøyningsareal skal avsettes i plankart ¹ .

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

7. Teknisk infrastruktur

7.1 Vann og avløp (VA)-rammeplan og tekniske løsninger (pbl. § 11-9, nr. 3)
Infrastruktur for vann og avløp skal prosjekteres og etableres i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende VA-norm. Der VA-rammeplan ikke inngår i vedtatt reguleringsplan, skal slik plan legges ved byggesøknad.

7.2 Tilknytning til vann- og avløpsanlegg for fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 3 jf. § 30-6)
Plan- og bygningslovens bestemmelser i § 27-1 andre til fjerde ledd, og § 27-2 andre til fjerde ledd om vannforsyning og avløp gjelder også for fritidsbebyggelse jf. pbl. § 30-6.

7.3 Renovasjonsløsning (pbl. § 11-9, nr. 3 jf. § 30-4)
Infrastruktur for renovasjon skal planlegges og etableres i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende Renovasjonstekniske norm.

7.4 Kabler og ledningsanlegg (jf. pbl. § 11-9, nr.3)
Ved etablering av nye og utskifting av eksisterende lednings- og fiberanlegg skal disse ligge i bakken, med unntak av områder avsatt til LNF. Ved slike tiltak skal allé beplantning og verdifulle trær ¹ bevares.

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

8. Vei, transport og parkering

8.1 Krav til tekniske løsninger for vei, adkomst og veibelysning (pbl. § 11-9, nr. 3)
Kommunale og private veier, adkomster og veibelysning skal bygges i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

8.2 Parkeringsnorm (pbl. § 11-9, nr. 5)
Kommuneplanens parkeringsnorm fremgår av tillegg 2. Parkeringsnormen skal legges til grunn for alt planarbeid og byggesaksbehandling. Parkeringsnormen gjelder der vedtatte arealplaner henviser til parkeringsnorm, samt der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan.

8.3 Ny Røykenvei (pbl. §§ 1-6 og 11-9, nr.3)
Ny Røykenvei er vist med samferdelslinje, bestemmelsesområde # 5, på arealplankartet. Før det gis tillatelse til tiltak som berører samferdselslinjen må det foreligge positiv uttalelse fra Viken Fylkeskommune.

9. Miljøkvalitet og forurensning

9.1 Energi og klima (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8)
9.1.1 Klimagassberegning Klimagassberegninger skal utarbeides ved: a. Nybygg større enn samlet 1000 m² BRA b. Riving av eksisterende bygg større enn samlet 200m² BRA, eller 300m² drifts-/ lagerbygg innen landbruk. c. Større anleggsprosjekter for bygging av vei, bruer, gang- og sykkelsti, og etablering av ledningsnett for vann- og avløp som innebærer inngrep i terreng.
9.1.2 Energiplan Det skal lages en energiplan for nybygg større enn samlet 1000 m² BRA, og ved feltutbygging med mer enn 10 hovedbruksenheter.
9.1.3 Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser Maskinene og kjøretøyene på bygge- og anleggsplassen bør være elektriske eller bruke hydrogen eller biogass der slike løsninger er kommersielt tilgjengelig. Som maskiner på bygge- og anleggsplassen regnes også aggregater og kompressorer.
9.2 Lysforurensning (pbl. § 11-9, nr. 6)
Ved lyssetting skal mengde lysforurensning begrenses. Belysning skal være funksjonell og begrenses med hensyn til antall lyskilder, lysstyrke og utforming.
9.3 Støy og luftforurensning (pbl. § 11-9, nr. 6)
9.3.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak Ved regulering og søknad om tiltak skal til enhver tid gjeldende: a. Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520 følges. b. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 følges. Herunder skal støy utredes i henhold til anbefalingene i T-1442 ved planlegging av og søknad om ny støyfølsom bebyggelse, støyende anlegg eller virksomhet. Videre skal grenseverdiene og kvalitetskriteriene i T-1442 legges til grunn.
9.3.2 Støysonekart Kommunens støysonekart for vei og jernbane er grunnlag for vurdering av ny bebyggelse og behov for støyfaglig utredning. Se kommunens kartløsning.
9.3.3 Krav til støyfaglig utredning i gul og rød støysone Der forhold til støy ikke er vurdert i reguleringsplan, eller støyvurderingen er eldre enn 10 år skal det ved oppføring av ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse med støyfølsomt 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 (<i>primære og sekundære</i>) 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 (<i>støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu</i>) 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 (<i>støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu</i>) 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 byggteknisk forskrift
- Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

9.3.6 Støyfaglig utredning

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

9.3.7 Støy i bygge- og anleggsfasen

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

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av bebyggelse med støyfølsomt bruksformål (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler, barnehager, kontor og overnattingssted).

2. Se bestemmelse 12.3.1.d om krav til støynivå på uteoppholdsareal.

10. Natur, landskap og grønnstruktur

10.1 Masseforvaltning (pbl. § 11-9, nr. 1, 3 og 8)
10.1.1 Arealer for masseforvaltning Områder avsatt til råstoffutvinning framgår av arealplankartet. Områder som er avsatt til råstoffutvinning tillates ikke bebygget eller benyttet på en måte som vanskeliggjør framtidig utvinning av mineralske ressurser. Uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser tillates ellers kun i område ATA1 og ATA2 såfremt området inngår i godkjent reguleringsplan.

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

10.2 Sikring av gangadkomster til grøntområder (pbl. §11-9, nr. 6)
I regulerings-, dele- og byggesaker skal aktuelle gangadkomster, stier og smett til grønnstruktur og friluftsområder sikres/gjennomføres.

10.3 Opparbeidelse av nye turveier og skiløyper (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6)
Opparbeidelse av nye turveier og skiløyper med bruksbredde på mer enn 2 meter og som medfører vesentlig terrengbearbeiding eller fjerning av vegetasjon ut over normal skjøtsel, tillates kun i henhold til reguleringsplan.

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

10.4 Omdisponering av dyrket mark (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)
I alle typer plan- og byggesaker som innebærer formålsendring fra LNF eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan. Matjordplan skal dokumentere at: a. Matjord sikres og forflyttes til andre dyrkbare og dyrkede arealer slik at den fortsatt kan utnyttes til matproduksjon. b. Uønskede fremmede arter eller planteskadegjørere håndteres slik at spredning av uønskede arter unngås. c. All matjord skal flyttes før igangsetting av annet arbeid. Matjord skal ikke lagres, men tilføres direkte nytt areal. Matjordplan skal forelegges kommunens landbruksmyndighet for uttalelse. Bestemmelsen gjelder ikke innenfor avsatt arealformål baneformål.

10.5 Naturmangfold (pbl. §11-9, nr. 6)
Ved søknad om tiltak, skal det redegjøres for hvordan prinsippene i §§ 8–12 i naturmangfoldloven vedrørende naturmiljø, viktige naturtyper og biologisk mangfold er ivaretatt. Dersom vurderingen av naturmangfold viser mangelfull kunnskap, ved søknad om tiltak i uregulerte områder eller i områder med reguleringsplan vedtatt før 01.01.2010, skal det gjennomføres kartlegging av naturmangfold inkl. naturtypekartlegging. Naturtypekartlegging skal utføres av fagkyndig biolog. Nye kartlegginger skal legges inn i Miljødirektoratets karttjeneste Naturbase og Artsdatabankens karttjeneste Artskart.

10.6 Vassdrag ¹ (bekk, elv, dam og liknende) (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)
Det skal tas hensyn til vassdrag i alle arealtiltak som berører vassdraget. Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes, og miljøtilstanden for vannforekomsten skal ikke påvirkes negativt.

Det tillates ikke å lukke bekker/vassdrag. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes. Dersom dette ikke lar seg gjøre, skal det begrunnes.

Ved tiltak nær vassdrag skal det i en tidlig planfase avklares om det kreves avbøtende tiltak eller plangrep for å hindre forurensning i anleggsperioden eller senere. Det skal legges vekt på å unngå avrenning av partikler.

10.6.1 Byggegrense mot vassdrag:

Der det langs vassdrag¹ 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 byggeformål² og blågrønnstruktur.

Der det er fastsatt byggegrense langs vassdrag i vedtatt reguleringsplan gjelder denne. Der det ikke er fastsatt byggegrense mot vassdrag i gjeldende reguleringsplaner tilsvarer byggegrensen avgrensingen av hensynssone Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1.

Tiltak etter pbl. § 1-6 er ikke tillatt nærmere vassdrag enn byggegrensene angitt ovenfor, følgende tiltak er likevel tillatt nærmere enn angitt byggegrense, forutsatt at tiltakene ikke er i konflikt med verdifulle arts- og naturforekomster, og er i tråd med kommuneplanens øvrige bestemmelser:

- a. Tiltak på eksisterende bygg som ikke medfører økning i BYA, utvidelse eller plassering nærmere vassdrag.
- b. Vedlike hold av eksisterende og godkjent; anlegg, teknisk infrastruktur og vei,
- c. Vedlikehold av eksisterende stier, og varsom tilrettelegging for natur opplevelser og friluftsliv.
- d. Byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget¹, herunder også vedlikehold av eksisterende dammer, broer, flom- og erosjonssikring.

10.6.2 Vegetasjonsbelte:

Innenfor hensynssone H560_1 skal det langs vassdragene¹ opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte hvor vegetasjon skal bevares på minst 20 meter i områder avsatt til LNF og 10 meter i områder avsatt til byggeformål² 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 sandtype² 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 terreng høyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for, tillates ikke utenfor byggverkets fotavtrykk, med mindre det følger av reguleringsplan. Utfylling/igjenfylling skal kun skje med rene masser. Bestemmelsen gjelder ikke for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, arealformålet ATA1-2, eller områder avsatt til massedeponi, masseinntak eller råstoffutvinning i kommuneplan eller reguleringsplan. 12.2.2 Andel grøntareal Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, skal områder avsatt til byggeformål, utenom sentrumsformål, ha en andel grøntareal ¹ på bakkenivå som er minimum 30 % av netto tomteareal.

Opplysning: 1. se definisjon av Grøntareal i tillegg 4 definisjoner.

12.3 Uteoppholdsareal, leke- og aktivitetsareal (pbl. § 11-9, nr. 5) Minste uteoppholdsarealet (MUA) inndeles i tre kategorier: MUA privat, MUA felles og MUA lekeareal. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, gjelder følgende for uteoppholdsareal:
--

12.3.1Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA)

- a. Uteoppholdsarealet skal være egnet til lek, aktivitet, opphold og rekreasjon. Areal avsatt til ferdsel (sykling, kjøring, parkering, renovasjon og lignende) skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet (MUA).
- b. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3. Ved planlegging av nye boligområder og opprettelse av ny grunneiendom skal 25 % av uteoppholdsarealet ikke være brattere enn 1:16.
- c. Utforming av gode uteoppholdsarealer skal ikke medføre uheldig planering/oppfylling av terreng, jf. bestemmelse 12.2.1.
- d. Alle uteoppholdsareal som inngår i MUA, skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstillende nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
- e. Ved regulering skal minst 50 % av alle uteoppholdsareal som inngår i MUA skal være solbelagt kl. 15 ved vår- og høstjevndøgn.
- f. Alle private uteoppholdsarealer (MUA privat) skal ha min. 3 timer sammenhengende dokumentert soltilgang ved vår- og høstjevndøgn.
- g. For øvrig gjelder særskilte krav til minste uteoppholdsareal i henhold til tabellen i retningslinje R 12.3.

12.3.2 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal lekeareal (MUA)

- a. Lekearealer skal gi muligheter for ulike typer lek til alle årstider. De skal kunne brukes av ulike aldersgrupper og gi mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne.
- b. Lekeareal for barn i ulike aktivitetsgrupper skal framgå av illustrasjonsplan og utomhusplanen.
- c. Utomhusplan med beskrivelse skal redegjøre for lokalisering av ulike funksjoner i forhold til hverandre, sol, støy, forurensning og vind. Eventuelle fysiske skiller mellom ulike bruksformål må framgå.
- d. Innenfor lekearealer skal det redegjøres for bevaring og integrering av eksisterende terreng og vegetasjon.

12.4 Byggegrense mot vei (pbl. § 11-9, nr. 5)

12.4.1 Byggegrense mot kjørevei

I områder avsatt til byggeformål, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, der det ikke er definert byggegrense i gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan, gjelder følgende:

- a. Mot fylkesveier i områder med sentrumsformål er byggegrense 15 meter.
- b. Mot Semsveien, Rustadveien, Vollenveien, Heggedalsveien, Kirkeveien, Gamle Drammensvei, Blakstadmarka, Langenga, Bleikerveien sør for kryss Røykenveien og mot Drammensveien vest for Slottsberget, Liahagen, Dikemarkveien, er byggegrense 20 meter.
- c. Mot fylkesveier for øvrig er byggegrense 30 meter.
- d. Mot kommunale og private veier følger byggegrense av kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

Avstanden skal måles fra midtlinjen i to-felts vei, og fra midtlinje i nærmeste kjørebane ved flere enn to felt.

12.4.2 Byggegrense mot gang og sykkelvei

Såfremt annet ikke fremgår av reguleringsplan, er byggegrensen for gang og sykkelvei:

- a. 15 meter i LNFR-områder
- b. 7 meter i andre områder

Avstand måles fra midtlinjen i gang og sykkelveien.

12.5 Avkjørsel til eiendommer (pbl. § 11-10, nr. 4)

Det tillates kun én avkjørsel per eiendom, med mindre gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan angir annet. I LNFR-områder kan flere avkjørsler per eiendom tillates med tillatelse fra veieier, jf. bestemmelse 18.1.2

Ved regulering/etablering av ny boligtomt skal avkjørsel skje direkte fra offentlig vei eller fra felles boligvei.

Der slik felles boligvei betjener flere eiendommer, skal arealet reguleres til felles boligvei og etableres som fellesareal (realsameie) for de eiendommene veiarealet skal betjene.

12.6 Mobilitetspunkt (pbl. § 11-9, nr. 5)

Der mobilitetspunkt ikke er angitt i reguleringsplan, kan mobilitetspunkt etableres i områder avsatt til sentrumsformål, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, så fremt:

- a. Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
- b. Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
- c. Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
- d. Det er tilgang til parkering for henting og levering
- e. Tiltaket har en god estetisk utforming og plassering

12.7 Returpunkt, pakkeautomater etc. (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-10 nr. 1)

Der ikke annet følger av reguleringsplan, kan returpunkt, pakkeautomater etc. plasseres i områder avsatt til byggeformål så fremt:

- a. Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
- b. Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
- c. Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
- d. Det er tilgang til parkering for avlevering/henting.
- e. Tiltaket har en god estetisk utforming og plassering

12.8 Nettstasjoner (pbl. § 11-9, nr. 5)

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende nettstasjoner, gjelder følgende:

- a. Nettstasjoner tillates oppført i områder avsatt til byggeformål¹, 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, frisikt eller byggegrense mot kryss. b. Krav i bestemmelse 12.2.1 og 14.1.2 om terrenginngrep ivaretas. c. Øvrige krav etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter ivaretas.

13.4.2 Mindre tiltak og bygg unntatt søknadsplikt, utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom ¹
For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre tiltak jf. pbl § 20.5 og byggesaksforskriften (SAK 10) § 4.1 plassert utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom ¹ , forutsatt at: a. Tiltaket plasseres minst 1 meter fra nabogrensen, avstandskravet gjelder ikke for grannegjerde på inntil 1,5 meter høyde, eller levegg på inntil 1,8 meter høyde og 5 meter lengde. b. Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m2 BYA og BRA. c. Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv). d. Bygning kan ikke inneholde rom for varig opphold.

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

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

13.5 Plassering av frittliggende garasje og avfallshus utenfor byggegrense mot vei i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)
13.5.1 Frittliggende garasje eller uthus o.l. For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det én frittliggende garasje eller ett uthus eller lignende bygg plassert utenfor regulert byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes: a. Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m² BYA og BRA. b. Der den enkelte reguleringsplan ikke angir lavere høyde, tillates gesimshøyde inntil 3,0 m og mønehøyde tillates inntil 5,0 m. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. c. Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv). d. For garasje med innkjøring parallelt med vei, skal avstand til veiformål være minimum 2,0 m. e. For garasje med innkjøring vinkelrett fra vei, skal avstand til veiformål være minimum 5,0 m. Det skal være plass til bil foran garasje på egen tomt (minimum 5 m). f. Bygning skal plasseres minimum 2 meter fra veiformål. g. Bygget kan ikke inneholde rom for varig opphold. h. For riks- og fylkesveier tillates ikke parkering mellom byggegrense og vei. i. Plassering av bygget skal ikke komme i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss.
13.5.2 Avfallshus I tillegg til bygg tillatt etter 13.5.1 tillates én bygning/konstruksjon som benyttes til avfallshåndtering/innsamling tillates plassert utenfor byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes: a. Tiltak har maksimal størrelse på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet, b. Tiltaket har maksimal gesimshøyde 2,0 meter målt til ferdig planert terreng og skal plasseres min. 1 meter fra regulert vei. c. Plassering av tiltaket ikke kommer i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss.

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

14. Bestemmelser til småhusområder

14.1 Bebyggelse og terrenginngrep (pbl. § 11- 9, nr. 5)

14.1.1 Type bebyggelse:

Boligkategorier fremgår av arealplankartet. Innenfor boligområder angitt som, boligkategori *generelle boligområder* (GB), *spesielle boligområder* (SB), og *boligområder innenfor 100 metersbeltet langs sjø'* (GBS) tillates kun frittliggende småhusbebyggelse som angitt i bestemmelsene nedenfor.

I småhusområdene tillates ikke videre fortetting annet enn der det følger av reguleringsplan, som angitt i bestemmelse 2.3.

Bestemmelsenes kapittel 14 gir rammer for bebyggelsens utnyttelse og utforming.

14.1.2 Terrengendringer utenfor byggverkets fotavtrykk

Bygg skal plasseres i forhold til terreng i tråd med bestemmelse 12.2.1. Såfremt ikke annet er bestemt i reguleringsplan skal minimum 50 % av tomtens areal holdes fri for terrenginngrep, herunder også byggegroper og andre inngrep i terreng i bygge- og anleggsfasen. Der det kan gjøres terrenginngrep gjelder følgende:

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

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

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

14.2 MUA krav (minste uteoppholdsareal) for frittliggende småhusbebyggelse

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

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

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

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

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

14.3.1 Boenheter¹

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 Golfsenter – 1.6.2004
- b. 55i Skustadgata – 18.11.2003

14.3.3 Høyder

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

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

Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

14.3.4 Tak

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

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

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 overstyrer denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 15 %.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 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 overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad.

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

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

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

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

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

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

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

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

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 sjø ¹ Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, tillates oppføring av én fritidsbolig på eksisterende ubebygget tomt og utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til fritidsbebyggelse utenfor 100-meterbeltet langs sjøen, eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF. Tillatelse kan gis under følgende forutsetninger: a. Tilknytning til vann og avløp Fritidsboligen skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsanlegg. b. Utnyttelse og parkering Utvidelse av eksisterende fritidsbolig kan ikke medføre opprettelse av ny boenhet på tomten. Grad av utnytting skal ikke overskride %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal overskrider ikke 125 m². Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. c. Høyder Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng. d. Utebelysning Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover. e. Terrenginngrep Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.
16.1.3 Fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrensen mot sjø ¹ Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan tillates kun tilbygg på inntil 15 m² på eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF og fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrense mot sjø, dersom følgende er oppfylt: a. Tilbygget er nødvendig for å sikre 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 bebygges med fritidsbolig. Ny reguleringsplan kan åpne for at eksisterende fritidsbolig innenfor området avsatt som KBF kan bruksendres til helårsbolig under følgende tillegg til 16.2.1: • Hensynet til naturverdier skal sikres. • Utnyttelsen for boliger og fritidsboliger skal være lik, inntil 70 m² BRA og med et frittliggende uthus på inntil 15 m² BYA. • Utsprenging av kjellere tillates ikke.
16.2.3 Veier og stier på Brønnøya Veienes og stienes nåværende standard forutsettes opprettholdt.

Opplysning: Se bestemmelse 16.1 om fritidsbebyggelse.

1. Se Forskrift om renovasjon, Asker kommune

2. Se tillegg 4, definisjon av trygg skolevei

16.3 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 5 og 8)
I områder avsatt til sentrumsformål skal himlingshøyde i bebyggelsens første etasje langs 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 Nærnes kan det i tillegg til virksomhet nevnt i NB2 også etableres kystkultursenter.
16.4.5 Næringsformål NC Innenfor næringsbebyggelse NC kan det kun etableres industrivirksomheter.
16.4.6 Næringsformål ND Innenfor næringsbebyggelse ND kan det etableres virksomheter som legger til rette for reiseliv, som hotell og servering og annen næringsvirksomhet.
16.4.7 Næringsformål NE Innenfor næringsbebyggelse NE kan det etableres industrielle aktiviteter, aktiviteter for bevaring og formidling av områdets kulturelle og industrielle historie, kontorer og andre egnede næringsaktiviteter i sammenheng med dette.

Opplysning: Se også bestemmelse 10.1 og 2.4, og R 10.1.

1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel

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

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

Opplysning: se også bestemmelse 10.1

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

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

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

17. Grønnstruktur

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

17.2 Friområder (pbl. §§ 11-7, nr. 3 og 11-9, nr. 6)
Innenfor friområder tillates tiltak som styrker allmennhetens bruk av området for natur- og friluftssopplevelser.

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, slåtteeenger, 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:

- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
- LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.
- 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 frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

Bestemmelsen gjelder ikke for tomter med areal på inntil 2000m² som er bebygget med bolighus, rammen for utvidelse av slik bebyggelse følger av bestemmelse 18.3.1.

18.2.2 Terrengendringer og deponering av masser

Større terrengendringer som utfylling, oppbevaring utover 300m³ eller uttak av masser som ikke inngår i «gården som ressurs» må følge av reguleringsplan. Krav om reguleringsplan gjelder ikke terrengendringer som er unntatt søknadsplikt etter pbl. § 20-5.

Mindre justering av eksisterende fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeiter med mindre utfylling av rene masser (maks 10000m³) for å forbedre dyrkingsforhold og øke dyrket areal på dårlig arrondert jord tillates også uten reguleringsplan. Søknad sendes til landbrukskontoret.

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

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

18.3 LNFR-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 utnyttning 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 friluft- 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.

<i>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.</i>
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. <i>Opplysning: Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø, og 2.1 krav om reguleringsplan.</i>
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 trær¹ skal bevares.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

Ferdsel som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet er ikke tillatt.

Første ledd, første setning gjelder ikke for tiltak som omfatter jernbaneteknisk infrastruktur.

20.3.2 Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3

Innenfor området Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3 gjelder følgende:

- a. Stedets egenart og særpregede kulturmiljø skal opprettholdes.
- b. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal ta hensyn til kulturmiljøet, herunder dynamittfabrikken, de verneverdige bolighusene og Kongsdelene kirke.
- c. Alle bolighus med tilhørende uthus bør bevares.
- d. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at det er tatt et helhetlig hensyn til kulturmiljøet. Kommunen skal innhente uttalelse fra Viken fylkeskommune.

20.3.4 Hensynssone historisk veifar H570_4

Veifarene skal bevares. Ved skogsdrift og andre tiltak skal veifarene sikres mot skade innenfor hensynssonen. Veifarene skal ryddes, holdes åpne, og være tilgjengelig for ferdsel.

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

21. Hensynssoner fare og sikring

21.1 Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann, H110 (pbl. § 11-8, bokstav a, § 11-11 nr. 6)

21.1.1. Forbud mot tiltak

Innenfor sikringssonen tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd, unntatt tiltak på eksisterende bygninger. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse innenfor nedslagsfeltet. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssonen skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder klausuleringsavtaler. Forbudet i første ledd, første setning, gjelder ikke landbrukstiltak, slike tiltak innenfor nedslagsfeltet reguleres av bestemmelse 18.1.3.

21.1.2 Forbud mot ferdsel og aktiviteter ved 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-spredd bebyggelse og vern av sjø og vassdrag(drikkevann).

Første ledd, punkt a-d og f, gjelder ikke for Brjør vann med tilhørende nedslagsfelt.

Opplysning:
1. Drikkevannskildene er gitt arealformålet Vern av sjø og vassdrag, hvilke av vannene innenfor hensynssonen som er drikkevannskilder fremgår av bestemmelse 19.4.

21.2 Sikringssone tiltak under terrengnivå, H190_1 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.2.1 Veitunell

Innenfor sikringssone for tiltak under terrengnivå, H190, gjelder bestemmelser i gjeldende kommunedelplan sin helhet (E18 og E134).

21.2.2 Jernbanetunnel

Innenfor sikringssone Jernbanetunnel, H190, kan det ikke foretas boring uten positiv uttalelse fra Bane Nor.

21.3 Faresone flom, H320 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor området angitt som faresone flom (H320) skal det foretas redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

21.4 Faresone ras og skred (kvikkleire), H310 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone ras og skred (kvikkleire) (H310) skal det foretas og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

Opplysning: Se byggeteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom, med tilhørende veiledninger)

21.5 Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler), H370 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.5.1 Faresone H370_1

Innenfor områder angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_1 tillates ikke ny bebyggelse og anlegg. Anleggsarbeid og tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

21.5.2 Faresone H370_2

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_2:

- a. Skal konsekvenser for ny bebyggelse og anlegg, beregnet for personopphold, dokumenteres. Dokumentasjonen skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og eventuelle avbøtende tiltak.
- b. Skal bygninger plasseres med avstander til kraftledningen i samsvar med krav etter el-tilsynsloven og tilhørende forskrifter.

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

21.6 Faresone brann- og eksplosjon, H350 (pbl. § 11-8, bokstav a)
21.6.1 Bjørndalen, H350_1 – 3 a. Innenfor faresone H350_1 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller offentlig samferdselsanlegg (pbl. § 11-7 nr. 2). b. Innenfor faresone H350_2 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1). c. Innenfor faresone H350_3 tillates ikke ny blokkbebyggelse, ny bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller annen bebyggelse der flere mennesker oppholder seg i større forsamlinger. d. Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor hensynssonene, skal det foreligge positiv uttalelse fra Orica Norway AS og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)
21.6.2 Engene, H350_4 – 5 a. Innenfor hensynsone H350_4 (5 kPa) tillates ikke nye tiltak før området inngår i reguleringsplan. b. Innenfor hensynssone H350_5 (2 kPa) tillates tiltak etter pbl. § 20-1 på tomter med eksisterende bebyggelse. Oppføring av ny bebyggelse i form av ene- og tomannsboliger tillates. Annen type bebyggelse kan ikke tillates før det er fremlagt dokumentasjon på at planlagt bebyggelse ikke utløser vesentlig økt risiko.

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

22. Hensynsone infrastruktur

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

23. Båndleggingssoner

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

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

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

23.3 Båndlagt areal etter markaloven, H735 (pbl. § 11-8, bokstav d)
Innenfor markagrensen vist på kommuneplanens arealplankart gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» som ble vedtatt av kongen i statsråd og trådte i kraft 1.9.2009.

23.4 Båndlagt areal etter Energiloven H740 (pbl. § 11-8, bokstav d)
Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

24. Bestemmelsesområder

24.1 Bestemmelsesområder (pbl. § 11-9)
Det er avsatt følgende bestemmelsesområder på kommuneplanens arealplankart med tilhørende bestemmelser: 1. Avvikssone støy - Avvikstoy #1 , jf. bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, bestemmelse 9.3.5.3 Avviksområder for støy. 2. Dikemark – Dikemark #2 , jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan. 3. Øvre Hallenskog – Øvre Halenskog #3 jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan. 4. Slemmestad kommunedelplan – Slemmestad kdpl #4 , jf. bestemmelse 3.1 Rekkefølgekrav. 5. Ny Røykenvei – Ny røykenvei #5 , jf. bestemmelse 8.3 6. 100 m belte – 100m belte #6 , jf. bestemmelser; 2.2 Unntak fra plankrav, 14.1 Boligområder, 16.1 Fritidsbebyggelse, 18.2 og 18.3 LNFR. 7. Prioriterte vekstområder – Pri vekstomr #7 , jf. bestemmelse 13.1 Feltutbygging. 8. Nullvekst nord – Nullvekst nord #8 , jf. bestemmelser; 3.1 Rekkefølgekrav, 8.2 Parkeringsnorm. 9. Nullvekst syd – Nullvekst sør #9 , jf. bestemmelser; 8.2 Parkeringsnorm. 10. Bestemmelsesområde landskapsreparasjon # 10 , jf. bestemmelse 18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennar 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 dekker 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



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 oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere 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 for-behold. 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 forbudgiver 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 bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Drengsrudhagen 182
1385 ASKER

Meglerforetak: Aktiv Asker
Saksbehandler: Petter Mamen-Lund

Oppdragsnummer:

Telefon: 916 14 722
E-post: petter.mamen-lund@aktiv.no

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: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre