

aktiv.

Hagastubben 16, 3478 NÆRSNES

Arkitekttegnet villaeiendom med panorama utsikt. Gjennomførte uteområder i første rekke mot fjorden. Gode solforhold!



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 21 500 000,-
Omkostn.: Kr 538 740,-
Total ink omk.: Kr 22 038 740,-
Selger: Tore Adamsen
Berit Johanne Adamsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1996
BRA-i/BRA Total 232/264 kvm
Tomtstr.: 1179.8 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 243, bnr. 474
Gnr. 243, bnr. 484
Oppdragsnr.: 1110240322

Arkitekttegnet villaeiendom med panorama utsikt. Gjennomførte uteområder

Flott villa med panoramautsikt, gjennomførte uteområder og gode solforhold. Eiendommen ligger i førsterekke mot fjorden på Nærnessnøstangen. Boligen er arkitekttegnet med en gjennomtenkt planløsning hvor alle oppholdsrom tar del i utsikten med vindusflater mot Oslofjorden.

Høydepunkter:

- Arkitekttegnet enebolig
- Første rekke mot fjorden
- Gjennomførte uteområder på totalt 78 kvm
- Stor tomt på 1 179 kvm
- Gode solforhold
- Automatisk vanningsanlegg i bed med ca. 35 dyser
- Grenser til ca. 10 mål privat friområde med 120 meter strandlinje og badebrygge
- Gulvvarme i alle oppholdsrom og bad
- Nærness barneskole og Slemmestad ungdomsskole
- Aktivt båtliv med seilforening, båtforening og kystlag
- 30 min. kjøring til Oslo
- Ferje til Aker Brygge fra Slemmestad

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	25
Om eiendommen	30
Tilstandsrapport	45
Nabolagsprofil	179
Forbrukerinformasjon	186
Budskjema	187



Panoramautsikt og gjennomførte uteområder







Terrassen gir direkte adgang til
hagearealet



Grenser til ca. 10 mål privat friområde
med 120 meter strandlinje og
badebrygge



En peis er plassert slik at den kan nytes fra hele rommet.





Boligen er arkitekttegnet med en gjennomtenkt planløsning hvor alle oppholdsrom tar del i utsikten



Hovedsoverommet er romslig og har utgang til en østvendt veranda på ca. 10 kvm





Som eier av Hagastubben 16, er du automatisk medlem av sameiet Hagan som inkluderer privat friområde med ca. 120 meter strandlinje og badebrygge.



Plantegninger

Plantegning

1. etasje

Hagastubben 16, 3478 Nærnes
Enebolig

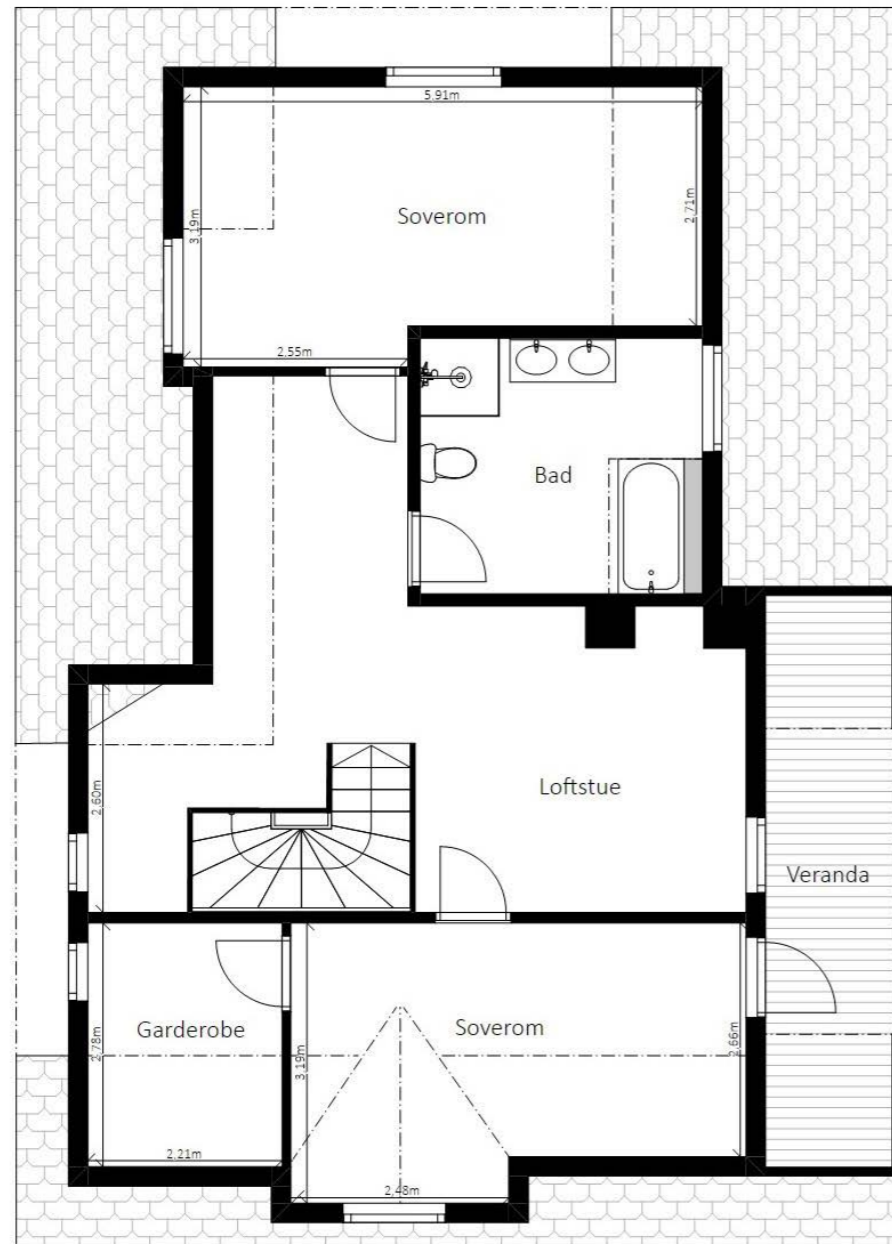


Plantegningen er ikke i målestokk. Mål kan ikke betraktes som eksakte. Tegningen er kun tenkt som en illustrasjon.

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

2. etasje

Hagastubben 16, 3478 Nærnes
Enebolig



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.


Kjeller

Hagastubben 16, 3478 Nærnes
Enebolig



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: 232 m²

BRA - e: 32 m²

BRA totalt: 264 m²

TBA: 78 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 87 m² Kjellerstue, Gang, Bad, Badstue, Bod, Bod 2, Soverom1. etasje

BRA-i: 85 m² Entré, Toalettrom, Kjølerom, Kjøkken, Vaskerom, Stue, Stue 2

BRA-e: 32 m² Garasje, Utvendig bod på siden av garasjen, Utvendig bod på baksiden av garasje og uinnredet loft

2. etasje

BRA-i: 60 m² Gang, Loftstue, Bad, Soverom, Soverom 2, Garderobe, Kott i knevegger

TBA fordelt på etasje

1. etasje

68 m²

2. etasje

10 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Loft på garasjen og utvendige boder er ikke målt opp.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av om/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Loftet er veldig fullt av artikler så det er vanskelig å måle opp.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1179.8 m²

Tomtebeskrivelse

Stor og pent opparbeidet tomt med gressplener, markterrasser, belegningsstein og variert beplantning. Flere solrike uteplasser, både åpne og overbygde, med panorama utsikt over Oslofjorden. Eiendommen kombinerer en lett skrånende naturtomt med opparbeidede områder.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Nærnestangen i Asker kommune, innerst i blindvei i et område kjent for sin fjordnære beliggenhet. Området har et særpreg med hvite hus, stakittgjerder og smale, rolige veier. Kommunen har satt klare føringer for bevaring av det etablerte bygningsmiljøet, og det er restriksjoner på hva som kan bygges for å sikre områdets karakter.

Fra eiendommen er det kort gangavstand til sjøen, med adkomst via sti som er en del «Sameiet Hagan». Det tar omtrent to minutter å gå ned til vannet, og cirka fire minutter til Nærnestangen

båtforening, hvor det finnes badebrygge, gjestebrygge og mulighet for båtplass. Det er også gangavstand til Ellefstranda, en sandstrand med stupebrett, gressareal og kveldssol. Området har flere merkede turstier og tilgang til kyststien, som blant annet går til Bårsrudmarka og Ramton. Bårsrudtjernet og nærliggende isdammer gir mulighet for friluftsliv året rundt, inkludert skøyting om vinteren og fotturer resten av året.

Nærnestangen har en tilbaketrukket atmosfære, samtidig som det er pendleravstand til Oslo. Det er bussholdeplass med avganger mot Oslo omtrent 300 meter fra eiendommen. I rushtiden går det også hurtigbåt fra Slemmestad til Aker Brygge. Joker Nærnes, med post i butikk og søndagsåpent, ligger i samme avstand, sammen med et lokalt bakeri.

Nærnes og Åros idrettsforening har klubbhus og fotballbane ved skolen, og nærområdet byr på gode aktivitetstilbud. I tillegg til Ramton Camping, som har strand og servering. Ramton Gold en 9-hulls pitch og putt bane og Kjekstad Golfklubb tilbyr en fullverdig 18-hulls bane. Røykenbadet tilbyr badeanlegg, treningssenter og helsefasiliteter.

Adkomst

Se kartskisse.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består av småhus- og villabebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Området sokner til Nærnes barneskole og Slemmestad ungdomsskole. Det finnes flere barnehager i nærheten, inkludert Nærnes kystbarnehage og Nærnes barnehage. Rortunet

kjøpesenter ligger cirka seks minutter unna med bil og tilbyr et bredt utvalg av butikker, serveringssteder, treningssenter og vinmonopol.

Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplass med linjer 250, 250N og 255E ligger kun ca. 300 meter fra eiendommen, og i rushtiden går det hurtigbåt fra Slemmestad sentrum til Aker Brygge.

Bygningssakkyndig

Jørn-Arne Paulsen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Godt vedlikeholdt bolig. Yttertaket ble rengjort for mose etc i 2023. Hus og garasje ble vasket og behandlet med 2 strøk Drygolin i 2023 i følge eier. Terrassedekker av varmebehandlet furu er værbitt, men det er ikke tegn til råteskader eller lignende.

Utvendig:

Enebolig over 1 1/2 etasje samt innredet kjeller/sokkeletasje. Kjelleretasje er bygget i Thermomur. Garasjebygg som er koblet sammen med huset med svalgang.

Innvendig:

Kledd med furupanel i alle himlinger, furugulv på de fleste oppholdsrom, vegg-til-vegg teppe på et soverom, flisgulv i inngangsparti og hele kjelleretasjen.

Garasje:

Utvendig:

Plate på mark, Leca ringmur,

bindingsverkskonstruksjon kledd med sveitserpanel og A-takstoler.

Innvendig:

Isolert og plateslått i garasjedelen, uisolert og uinnredet loftsetasje.

Elektrisk portåpner og luft-til-luft varmepumpe.

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 bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Det var tilbakeslag fra sameiets avløpsledning til vårt bad i kjeller. Startnivået i sameiets pumpestasjon var satt for høyt slik at det alltid stod avløpsvann i ledningen som resulterte i at ledningen ble tettet igjen av fett. Det har ikke vært problem etter at startnivået i pumpestasjonen ble justert ned lavere enn utløpet på avløpsledningen og årlig service og rengjøring av pumpestasjon og avløpsledning ble etablert. Avløpsledningen tømmes nå helt før start av pumpe.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/

våtrom?

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Bad kjeller. Undertegnede, har fagbrev gr. L, er godkjent for el installasjon i egen bolig og har lagt varmekabel i bad kjeller. Alt flisarbeid er utført av undertegnede. Smøremembran på betong før flislegging.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Kun gulv.

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

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Det var vånd i hagen for 5 år siden. Ingen skader registrert. Ikke sett tegn til vånd etter dette.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Noe vedlikehold. Er elektriker gr. L og har godkjenning av stedlig e-verk.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? El-installasjon godkjent av kontrollør 2023.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Spylt tak i 2023.

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)?

EL-tilførsel for sameiets pumpestasjon og lysanlegg vei mates fra Hagastubben 16 der det er montert en egen kWhmåler, seriemåler, i sikringsskap. Lysanlegg vei styres av felles fotocelle Hagastubben 16. Det ble på årsmøtet april 2025 vedtatt at sikringer i sikringsskap Hagastubben 16 skal fjernes og at det skal etableres nytt sikringsskap med nytt abonnement for pumpestasjon og utelys på Sameiets grunn.

Innhold

1 Etasje: Entré, Toalettrom, Kjølerom, Kjøkken, Vaskerom, Stue, Stue 2
2 etasje: Gang, Loftstue, Bad, Soverom, Soverom 2, Garderobe, Kott i knevegger
Kjeller: Kjellerstue, Gang, Bad, Badstue, Bod, Bod 2, Soverom

Garasje, Utvendig bod på siden av garasjen, Utvendig bod på baksiden av garasje

Standard

Inngangsparti og adkomst
Eiendommen har en ryddig og pent opparbeidet adkomst med asfaltert innkjørsel kombinert med belegningsstein og beplantning. Det er adkomst til en frittstående dobbeltgarasje, og eiendommen har gode parkeringsmuligheter på egen tomt. Inngangspartiet er overbygd og har plass til en sittegruppe, noe som gir en lun og innbydende entré.

Entré

Entréen er romslig og har flislagt gulv med varmekabler. Veggene er malt, og det er god plass til garderobeløsning for oppheng og oppbevaring.

Kjøkken og spiseplass

Boligen er arkitekttegnet med en planløsning som tar høyde for utsikten - alle oppholdsrom har vinduer mot Oslofjorden. Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot spiseplassen, og en peis er plassert slik at den kan nyttes fra hele rommet. Innredningen er plassert langs tre vegger og består av fronter og benkeplate i heltre svartor. Spiseplassen er romslig med plass til et større spisebord og fungerer som en naturlig forlengelse av kjøkkenet. Fra kjøkkenet er det utgang til østvendt veranda.

Stue og oppholdsrom

Stuen nås via en skyvedør fra kjøkkenet og oppleves lys og luftig med store vindusflater. Rommet har tregulv og malte vegger. Planløsningen gir mulighet for flere soner med plass til sofagruppe, TV-stue og spiseplass. Fra stuen er det utgang til en stor terrasse.

I tillegg til hovedstuen er det en loftstue og en kjellerstue, begge med god størrelse og egnet for bruk som TV-stue, lekerom eller ungdomsrom.

Uteplasser og hage

Eiendommen har flere uteplasser, blant annet terrasse og balkong i 1. etasje med samlet areal på ca. 68 kvm, vendt mot øst og sør. Det er god plass til utemøbler, spisebord, loungemøbler og grillplass. Terrassen gir direkte adkomst til hagearealet, som består av en kombinasjon av opparbeidet hage og naturtomt. Deler av terrassen er overbygd og skjermet for vær og vind.

Soverom

Boligen har tre soverom fordelt på kjeller og 2. etasje. Hovedsoverommet er romslig og har utgang til en østvendt veranda på ca. 10 kvm. Det er plass til dobbeltseng og tilhørende møbler, i tillegg er det tilknyttet en walk-in garderobe med gode

oppbevaringsmuligheter. De øvrige soverommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Bad og vaskerom

Boligen har to bad og separat vaskerom og toalettrom. Alle våtrom er fra byggeår. Badet i 2. etasje har flislagte gulv og vegger. Badet i underetasjen har flislagte gulv, sokkelflis og tapetserte vegger, samt fliser i dusjsonen. Vaskerommet har vinylbelegg på gulvet og tapet på veggene.

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:

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Radon

Innvendig > Innvendige trapper

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Utvendig > Taktekking

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Forhold som har fått TG3:

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell

Våtrom > 2 etasje > Bad > Generell

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell

Innvendig > Innvendige trapper garasje

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

Vasket og malt hus og garasje i 2023 med 2 strøk Jotun Drygolin Nordic Exstreme.

Vasket og fjernet mose fra taket i 2023.

TV/Internett/Bredbånd

Internett Nextgentel - 2050/år

RiksTV - kr 429/mnd

Verisure - kr 349/mnd

Parkering

Dobbelgarasje og gode parkeringsmuligheter i gårdsplassen. Gårdsplassen er asfaltert og steinbelagt. Det er takoverbygg fra utgangsdør til garasje.

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

4636859

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Gulvene i 1. etasje ble slipt og lakkert høsten 2023. Arbeidet ble dessverre ikke tilfredsstillende utført, og det er registrert ujevnheter. Firmaet som utførte jobben har senere gått konkurs, og nåværende eiere har valgt å ikke utbedre forholdet i påvente av salg. Det foreligger pristilbud på utbedring, og arbeidet kan gjennomføres etter nærmere avtale mellom kjøper og selger. Eventuell utbedring og fremdrift avtales mellom partene i forbindelse med salget.

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

Oppvarming ved ildsteder og elektrisitet.

Info strømforbruk

I 2023 var strømforbruket ifølge Fortum 20500 kWh. Nåværende eier tilbrakte 4-5 måneder på høst/vinter i utlandet med redusert temperatur i boligen.

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

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 21 500 000

Kommunale avgifter

Kr 14 582

Kommunale avgifter år

2023

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.

Eier opplyser om et høyere forbruk på kr. 20 000/år avhengig av vannforbruket.

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune per salgsoppgavedato.

Formuesverdi primær

Kr 1 530 583

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 122 333

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Årlig velavgift

Kr 1 500

Velforening

Nærsnes vel består av ca 300 medlemmer.

De fleste veiene på Nærsnes drives og vedlikeholdes av Nærsnes vel gjennom Veilaget. Etter regler i veiloven er de innbyggerne som bor til Nærsnes vels private velveier derfor automatisk pliktige veilagsmedlemmer. Nærsnes Vel har rett og plikt til å kreve inn penger for å ivareta de kostnader som følger med veivedlikehold både sommer og vinter. Veireglement og informasjon om priser finnes på nettsiden under "Vei".

I tillegg til de oppgaver som er knyttet til drift og vedlikehold av veiene "driver", ivaretar også Nærsnes vel "vanlige" vel-aktiviteter som dugnader, Jule-arrangement og lignende.

Vellet er også engasjert i ulike former for nærmiljøarbeid, og er høringsinstans i reguleringsarbeid tilknyttet Røyken Kommune. Innspill/uttalelser fra Nærsnes Vel publiseres under hjemmesidens Arkiv.

Medlemskap i Nærsnes vel er frivillig, men også en forutsetning for at velet skal kunne ivareta nærmiljøaktiviteter som bidrar til å fremme trivsel, felleskapstanker og samhold på tettstedet.

Årsmøtedokumenter og vedtekter, samt informasjon om vellet kan sees her: <https://www.xn--nrsnes-pua.no/>

Som eier av Hagastubben 16 er du automatisk medlem av sameiet Hagan. Sameiet drifter felles pumpestasjon og veilys, samt vedlikeholder friområdet. Kostnader i forbindelse med sameiet er noe varierende, men beløpet bestemmes på årsmøtet og er ca. kr. 2000/år. Ingen større arbeider er planlagt de nærmeste år. Avtale om sameiet er vedlagt salgsoppgaven. Ettersom arealet er

ubebygget må de søkes egenerklæring om konsesjon som godkjennes og registreres av Asker kommune, vennligst konferer megler ved spørsmål.

Kjøper må forvente å gi nødvendig tilgang til boligen i forbindelse med fjerning sikringssskap i Hagastubben 16.

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 243, bruksnummer 474 i Asker kommune. Gårdsnummer 243, bruksnummer 484 i Asker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3203/243/474:

03.05.1995 - Dokumentnr: 5994 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:243 Bnr:16

Best. om omlegging av vann og kloakkledning og at dette ikke

skal skje til hinder for rettighetshaver.

Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.1995 - Dokumentnr: 13582 - Erklæring/avtale

Pliktig medlem av "Sameiet Hagan". Andel i fellesarealet gnr. 43 bnr. 484 kan ikke selges eller pantsettes separat.

15.09.1995 - Dokumentnr: 13582 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:243 Bnr:2

Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:243 Bnr:16

Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:243 Bnr:475

Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:243 Bnr:476

Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:243 Bnr:477

Med flere bestemmelser

21.05.2019 - Dokumentnr: 569127 - Jordskifte Sak 18-014977RFA-JDRA Sameiet Hagan Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.1994 - Dokumentnr: 14672 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3203 Gnr:243 Bnr:2

areal 1180.4 m2

01.01.2020 - Dokumentnr: 977721 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0627 Gnr:43 Bnr:474

01.01.2024 - Dokumentnr: 177883 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:3025 Gnr:243 Bnr:474

27.09.1995 - Dokumentnr: 14213 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:243 Bnr:2

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:243 Bnr:649

Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.1995 - Dokumentnr: 14213 - Best. om vann/
kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:243 Bnr:2
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:243 Bnr:649
Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/
grøfter m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.1995 - Dokumentnr: 5994 - Best. om vann/
kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:243 Bnr:16
Best. om omlegging av vann og kloakkledning og at
dette ikke
skal skje til hinder for rettighetshaver.
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.1995 - Dokumentnr: 13582 - Erklæring/avtale
Pliktig medlem av "Sameiet Hagan".
Andel i fellesarealet gnr. 43 bnr. 484 kan ikke selges
eller
pantsettes separat.

15.09.1995 - Dokumentnr: 13582 - Best. om vann/
kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:243 Bnr:2
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:243 Bnr:16
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:243 Bnr:475
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:243 Bnr:476
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:243 Bnr:477
Med flere bestemmelser

21.05.2019 - Dokumentnr: 569127 - Jordskifte
Sak 18-014977RFA-JDRA Sameiet Hagan
Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.1994 - Dokumentnr: 14672 - Registrering av

grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:243 Bnr:2
areal 1180.4 m2

01.01.2020 - Dokumentnr: 977721 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0627 Gnr:43 Bnr:474

01.01.2024 - Dokumentnr: 177883 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:243 Bnr:474

27.09.1995 - Dokumentnr: 14213 - Bestemmelse om
veg
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:243 Bnr:2
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:243 Bnr:649
Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.1995 - Dokumentnr: 14213 - Best. om vann/
kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:243 Bnr:2
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:243 Bnr:649
Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/
grøfter m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

3203/243/484:
03.05.1995 - Dokumentnr: 5994 - Best. om vann/
kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:243 Bnr:16
Best. om omlegging av vann og kloakkledning og at
dette ikke
skal skje til hinder for rettighetshaver.
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.1995 - Dokumentnr: 13582 - Erklæring/avtale
Pliktig medlem av "Sameiet Hagan".
Andel i fellesarealet gnr. 43 bnr. 484 kan ikke selges
eller
pantsettes separat.

15.09.1995 - Dokumentnr: 13582 - Best. om vann/
kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:243 Bnr:2
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:243 Bnr:16
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:243 Bnr:475
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:243 Bnr:476
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:243 Bnr:477
Med flere bestemmelser

21.05.2019 - Dokumentnr: 569127 - Jordskifte
Sak 18-014977RFA-JDRA Sameiet Hagan
Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.1994 - Dokumentnr: 14672 - Registrering av
grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:243 Bnr:2
areal 1180.4 m2

01.01.2020 - Dokumentnr: 977721 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0627 Gnr:43 Bnr:474

01.01.2024 - Dokumentnr: 177883 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:243 Bnr:474

27.09.1995 - Dokumentnr: 14213 - Bestemmelse om
veg
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:243 Bnr:2
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:243 Bnr:649
Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.1995 - Dokumentnr: 14213 - Best. om vann/
kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:243 Bnr:2
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:243 Bnr:649
Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/
grøfter m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.1995 - Dokumentnr: 5994 - Best. om vann/
kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:243 Bnr:16
Best. om omlegging av vann og kloakkledning og at
dette ikke
skal skje til hinder for rettighetshaver.
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.1995 - Dokumentnr: 13582 - Erklæring/avtale
Pliktig medlem av "Sameiet Hagan".
Andel i fellesarealet gnr. 43 bnr. 484 kan ikke selges
eller
pantsettes separat.

15.09.1995 - Dokumentnr: 13582 - Best. om vann/
kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:243 Bnr:2
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:243 Bnr:16
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:243 Bnr:475
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:243 Bnr:476
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:243 Bnr:477
Med flere bestemmelser

21.05.2019 - Dokumentnr: 569127 - Jordskifte
Sak 18-014977RFA-JDRA Sameiet Hagan
Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.1994 - Dokumentnr: 14672 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:243 Bnr:2
areal 1180.4 m²

01.01.2020 - Dokumentnr: 977721 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0627 Gnr:43 Bnr:474

01.01.2024 - Dokumentnr: 177883 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:243 Bnr:474

27.09.1995 - Dokumentnr: 14213 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:243 Bnr:2
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:243 Bnr:649
Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.1995 - Dokumentnr: 14213 - Best. om vann/
kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:243 Bnr:2
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:243 Bnr:649
Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/
grøfter m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest som omhandler bolig og garasje.

Selve garasjen stemmer i forhold til byggemeldte tegninger, men det er satt opp 2 utvendige boder i forbindelse med garasjen på siden og bak garasjen som ikke er byggemeldt/omsøkt. Deler av terrassen

mot fjorden går over tomtegrensen til friarealet.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.02.1995.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra privat vei 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 301 m
BestemmelseOmrådenavn#6 100m b. langs sjø
KPBestemmelseHjemmel miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
Delareal 1 180 m
BestemmelseOmrådenavn#9 Nullvekst sør
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal 1 177 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende
Delareal 1 180 m

KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavnH570_1
Delareal 3 m
Arealbruk
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,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 062762757006
Navn Reguleringsplan for Nærnestangen
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 23.01.1986
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/8616/062762757006_Bestemmelser.pdf
Delareal 4 m
Formål Annet fellesareal
Utdyp. Felles veiadkomst
Delareal 845 m
Formål Bevaringsområde
Delareal 841 m
Formål Boliger
Feltnavn B9

Id 062762757006F
Navn Gangvei til Hagan

Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 27.03.2007
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/8620/062762757006F_Bestemmelser.pdf
Delareal 1 m
Formål Felles avkjørsel
Delareal 333 m
Formål Boliger

Det pågår byggearbeid på naboeiendommen. Utvendig arbeid ble ferdig 2024.

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.

Kontraksgrunnlag

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/hjemmeldokument 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

21 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger
537 500 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

538 740 (Omkostninger totalt)

554 640 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
557 440 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

22 038 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)
22 054 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
22 057 440 (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 538 740

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
 3 500 Betalingsutsettelse til levering unntatt tilstandsrapport
 2 000 Dronefoto
 4 500 Kommunale opplysninger

4 000 Kveldsfoto
 19 900 Markedspakke
 7 500 Oppgjørsvederlag
 19 900 Tilretteleggingsgebyr
 3 500 Visninger/overtakelse per stk.
 500 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

05.05.2025

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Hagastubben 16, 3478 NÆRSNES
 ASKER kommune
 # gnr. 243, bnr. 474

Sum areal alle bygg: BRA: 264 m² BRA-i: 232 m²



Befaringsdato: 23.10.2024 Rapportdato: 01.05.2025 Oppdragsnr.: 20777-1007 Referansenummer: UT9449
 Autorisert foretak: Pauls1 AS Sertifisert Takstingeniør: Jørn-Arne Paulsen Vår ref: Jørn-Arne Paulsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Pauls 1 AS

Firmaet er eiet og drevet av Takstmann og Tømrermester, Jørn-Arne Paulsen. Etablert i 2015.



Rapportansvarlig

Jørn-Arne Paulsen

Uavhengig Takstingeniør

paulsen@pauls1.as

470 25 050



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løse sliker slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Godt vedlikeholdt bolig. Yttertak ble rengjort for mose etc i 2023. Hus og garasje ble vasket og behandlet med 2 strøk Drygolin i 2023 i følge eier. Terrasedekke i tre er værbitt, men det er ikke tegn til råteskader eller lignende.

Enebolig - Byggeår: 1996

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig over 1 1/2 etasje samt innredet kjeller/sokkeletasje. Kjelleretasje er bygget i Thermomur. Garasjebygg som er koblet sammen med huset med svalgang.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Kledd med furupanel i alle himlinger, furugulv på de fleste oppholdsrom, vegg-til-vegg teppe på et soverom, flisgulv i inngangsparti og hele kjelleretasjen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Alle våtrom er fra byggeår, flislagte gulv på begge bad, flislagte vegger på bad i 2. etasje, sokkelflis og tapet på veggene på badet i underetasjen (flis på vegg i dusjsone). Vaskerom har vinylbelegg på gulvet og tapet på vegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i heltre svartor. Benkeplater i heltre svartor.

Garasje - Byggeår: 1996

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Plate på mark, Leca ringmur, bindingsverkskonstruksjon kledd med sveitserpanel og A-takstoler.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Isolert og plateslått i garasjedelen, uisolert og uinnredet loftsetasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Elektrisk portåpner og luft-til-luft varmepumpe.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er noen små avvik i forhold til godkjente og byggemeldte tegninger.

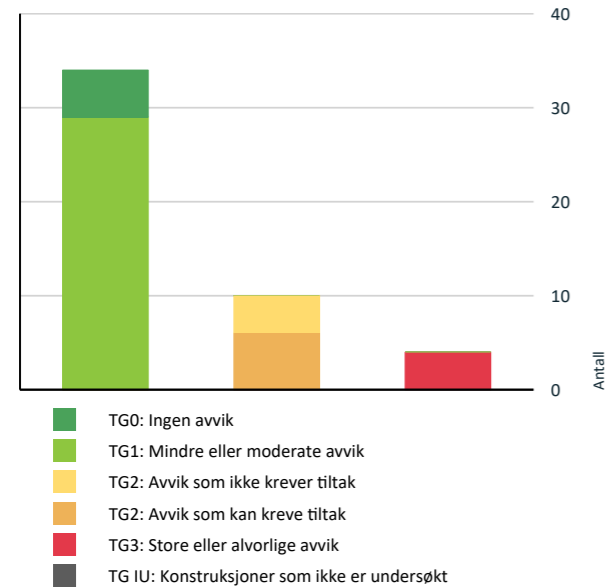
Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Selve garasjen stemmer i forhold til byggemeldte tegninger, men det er satt opp 2 utvendige boder i forbindelse med garasjen på siden og bak garasjen som ikke er byggemeldt/omsøkt.

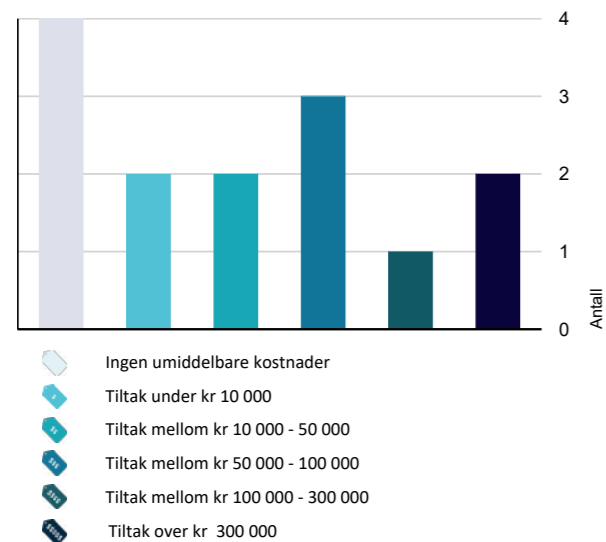
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er gjennomført med de begrensninger som følger av at boligen er innredet. Skader eller mangler som er skjult bak innredninger, møbler, tepper etc. vil derfor ikke kunne oppdages. Heftelser og servitutter som eventuelt hefter ved eiendommen er ikke vurdert. Normal slitasje og elde beskrives normalt ikke, men forholdene er likevel tatt hensyn til i verdifastsettelsen. Boligen kan ha mangler eller skader som rapporten ikke omtaler pga presisjonsnivået i takstrapporten. Takstmannens ansvar i forbindelse med opplysninger og vurderinger i rapporten, er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningssloven. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi gjeldende forhold ikke lot seg undersøke pga eksempelvis adkomst. Inspeksjon av utvendige konstruksjoner over terreng er utført fra bakkenivå, samt oppe på taket enten fysisk eller ved hjelp av kameradrone. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyring, røropplegg, teknisk utstyr etc. er ikke foretatt. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstmannen om det finnes feil eller mangler som må rettes opp.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

- TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
 - Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
 - Våtrom > 2 etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
 - Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
 - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
 - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
 - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - Innvendig > Radon [Gå til side](#)
 - Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

Sammendrag av boligens tilstand

- TG 1 Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- TG 1 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- TG 1 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
- Garasje**
- TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
- TG 3 Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**
- TG 2 Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1996

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Godt vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Fra takfot i stige og bilder med drone

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Forventet levealder på Zanda Antikk er minst 50 år. Taksteinen på huset er nå 28 år. Taksteinen er nylig rengjort for mose etc og er ellers godt vedlikeholdt og fremstår i god stand. Eier har nylig skiftet ut noen knekte stein i forbindelse med gradrenner.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



oversiktsbilde tak

TG 2 Nedløp og beslag

Stål takrenner og nedløp

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner og nedløp i stål har en forventet levealder på 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Takfall på over 27 grader må ha snøfangere selv om taktekingen har ru overflate. Takfallet på boligen er på 38 grader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Stående sveistserpanel med perle

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er montert vannbrett i underkant av kledningen. Det er ikke luftespalte mellom vannbrett og vindtetting. Noe sprekkdannelse/råte på vindskier og hjørnekasser.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Det bør etableres luftespalte mellom vannbrett og vindtetting for å sikre god lufting.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



bildet er tatt oppunder vannbrett i bunnen av ytterkledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygd sperrekonstruksjon av 48x198 c/c 600mm.

TG 1 Vinduer

Kombinasjon av 1-rams, 2-rams og 3-rams vinduer med 2-lagsglass med Argongass.

TG 1 Dører

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har flere balkonger og markterrasser. 2 av disse har boligrom under. Terrassene er tekket med varmebehandlet furu terrassebord (ikke på balkongen i 2. etasje)

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Løsne terrassebord for tilgang slik at tilstand på tettesjikt kan undersøkes. Konsekvens hvis tettesjikt er dårlig kan være vanninntrengning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 1 Utvendige trapper

En 2-trinnstrapp i treverk i inngangspartiet, en 2-trinnstrapp i betong og skifer i inngangspartiet, rullestolrampe i betong og skifer i inngangspartiet, trappetrinn og rullestolrampe i treverk på terrasse på siden av huset. Kombinert terrengtrapp i tre og naturstein som fører ned til hagen mellom hus og garasje.



Inngangsparti



Terrasse på siden av huset

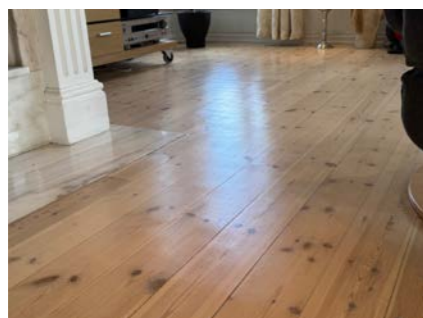
TG 1 Andre utvendige forhold

INNENDIG

TG 1 Overflater

Antikkbeiset furupanel i alle himlinger. Furugulv i stue og kjøkken ble slipt og lakkert for noen år tilbake av et firma, men det ble ikke tilfredstillende resultat som eier har reklamert på, men utførende firma ble slått konkurs i samme moment. Det er synlige ujevnheter over hele gulvflaten.

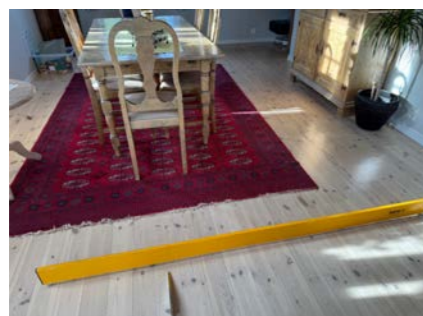
Tilstandsrapport



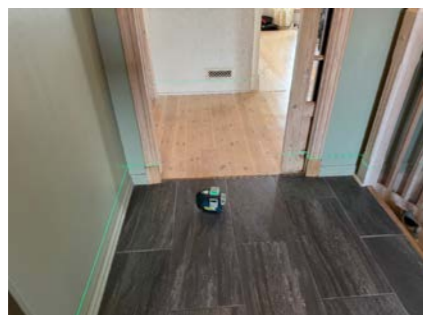
Ujevnheter i furugulv stue og kjøkken

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

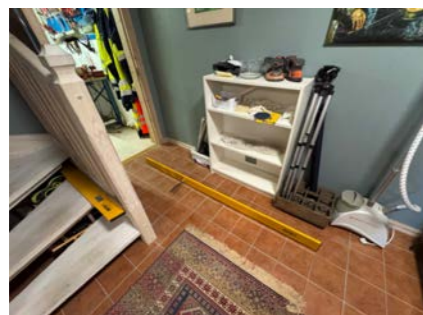
Støpt betongdekke mot grunn og trebjelkelag i etasjeskiller



Kontroll av planhet gulv stue



Kontroll av høyder gulv 1. etasje



Kontroll av planhet gulv kjeller



Kontroll av høyder gulv kjeller

TG 2 Radon

I følge geo.ngu.no så ligger eiendommen i et område med høy aktsomhetsgrad i forhold til radon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger og om nødvendig etablere sanering av radongass

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 1 Pipe og ildsted

Peisovn på kjøkken og i stue i 1. etasje

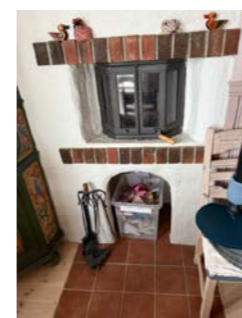


sotluke i kjeller

Tilstandsrapport



peisovn stue



peisovn kjøkken

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Ingenting å måle. Thermomur så her det isopor rett på innsiden av hulltakingen.

TG 2 Innvendige trapper

Antikkbeiset furutrapp, i trapp mellom 1. og 2. etasje er det montert stolheis.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er i dag montert stolheis i trapp mellom 1. og 2. etasje. Da denne eventuelt fjernes vil det være hull etter innfesting i noen av trinnene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kun estetisk, ingen annen konsekvens.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Innvendige dører

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

I følge eier så er det benyttet vannfast gulvspen under vinylbelegget. Vinylbelegget har en oppkant på veggene. Veggene er kledd med gips.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsgrad 3 er satt pga alder.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sluk vaskerom



Oversiktsbilde vaskerom

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt pga kjøkkeninnredning på begge sider av den vegg den kunne vært mulig å ta hull. Det er heller ikke registrert antydning til fuktproblemer verken i kjøkkenskap på kjøkken eller i kjøkkenskap på vaskerom.

2 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Eier opplyser om at badene ble bygget dels av faglært personell og egeninnsats. Eier er godkjent elektroingeniør og har selv lagt varmekabler etc. I følge eier så er det bunnmembran under 8-10cm betonggulv, 3 strøk smøremembran oppå støp, varmekabel og fliser på gulv. Grunnen til at det er både bunn- og toppmembran, er i følge eier at det opprinnelig ble lagt feil type varmekabler i gulvstøp. Dette ble oppdaget før flisene ble lagt, slik at eier la varmematter under flisene. Bunnmembranen er synlig under klemring i dusjen, men det er ikke benyttet slukmansjett eller smøremembran fra toppmembranen og ned til sluk, slik at det trekker vann inn i betongen i dusjonen. Det er uvisst om toppmembranen er diffusjonsåpen, så det er en viss fare for at fuktighet kan bli stående i mellom tettesjiktene (sandwich-konstruksjon). Det er kontrollmålt fallforhold under besiktigelsen. Det er registrert fall fra topp flisgulv ved dørterskel på henholdsvis 16mm til topp hjelpesluk midt på gulvet, og 44mm til topp sluk i dusj. Under badekaret går avløpet rett i rør som kommer ut i sluket i dusjen. Tilfredsstillende lokalt falt i dusjonen. Veggene er kledd med rupanel, gips, 3 strøk smøremembran og fliser i følge eier.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Badet har fått tilstandsgrad 3 pga alder.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Sluk i dusjen. Banemembran under klemring.



Kontroll av fallforhold med nivåeringslaser badegulv

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tørt og fint uten tegn til at det har vært tegn til fuktighet der noen gang.



Oversiktsbilde bad tatt fra døråpning



Oversiktsbilde bad tatt fra hjørnet ved takkvist



Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Eier opplyser om at badet ble bygget dels av faglært personell og egeninnsats. Eier er godkjent elektriker gruppe L og har selv lagt varmekabler etc. I følge eier så er det 8-10cm betonggulv, 3 strøk smøremembran, varmekabel og fliser på gulv. Det er kontrollmålt fallforhold under besiktigelsen. Det er målt 15mm fall fra topp flis ved begge dørterskler til topp sluk i dusjen. Eier opplyser om at pga et tilbakeslag i avløpsrørene for noen år siden, så ble gulvflisene fjernet. Gulvet ble da primet og det ble montert varmematter, lagt avrettingsmasse, 3 strøk smøremembran før nye gulvfliser. Henviser forøvrig til beskrivelse fra eier ang årsak og feilretting tilbakeslag i egenerklæringen.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er fra byggeår, men det ble lagt nye gulvfliser for noen år siden.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Badet har fått tilstandsgrad 3 pga alder.

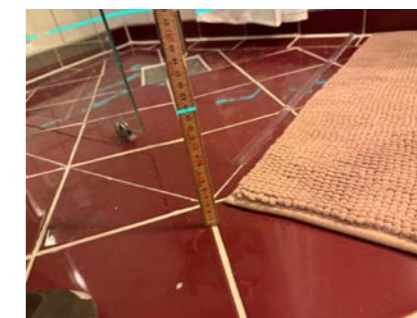
Kostnadsestimat: Over 300 000



Oversiktsbilde bad kjeller tatt fra døråpning mot dusj og bod.



Oversiktsbilde bad kjeller tatt fra døråpning mot badstue og bod.



Kontroll av fallforhold bad kjeller med nivåeringslaser

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom



Hulltaking i vegg soverom bak dusj



Måleresultat i bunnsvill

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Det er kjølerom med inngang fra vaskerommet. I tillegg er det kjøleskapsdør fra kjøkkensiden som også hører til kjølerommet.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde kjøkken tatt fra døråpning fra stua



Oversiktsbilde kjøkkeninnredning



Oversiktsbilde kjøkken tatt fra innredning mot stue. Viser også inngang til kjølerom fra vaskerom og kjøleskapsdør fra kjøkkensiden

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Vifte er montert bak knevegg på soverommet i 2. etasje. Rør ledet opp i takhatt.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

1 ETASJE > KJØLEROM

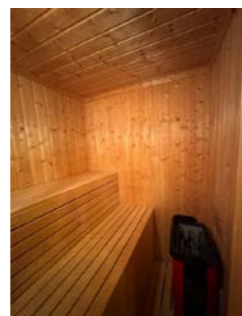
TG 1 Overflater og konstruksjon



Kjølerom kjøkken

KJELLER > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon



Badstue i kjeller

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Samlestokker i kjellerbod

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.

Rør-i-rør systemet er avsluttet under himling i kjellerbod. Eventuelt lekkasjevann vil renne utover i kjellerboden. Boden har gulvsluk, men dette er på en forhøyning i gulvet i forbindelse med varmtvannsberederen.

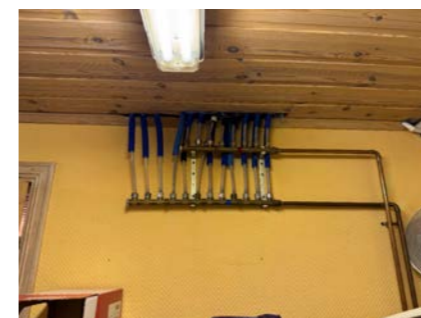
Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Lekkasjevann kan renne utover gulvet i boden.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Rør-i-rør system under himling i kjellerbod

TG 1 Avløpsrør

TG 1 Ventilasjon

Anlegg fra byggeår. Ikke åpnet aggregat og kontrollert innvendig samt funksjon ved besiktigelse. I følge eier så styres viftehastighet fra panel på kjøkkenet, anlegget har varmeveksler og forvarmer på tilluft. Ventilasjonsaggregatet er plassert innenfor luke i knevegg i 2. etasje.



Ventilasjonsaggregat i knekott

TG 1 Varmesentral

Boligen har luft-til-luft varmepumpe med innedel i stuen i 1. etasje. Pumpen er av merket Mitsubishi.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstank

Ozo 16RT.200 fra 1995

Årstall: 1995 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Skjult elektrisk anlegg med automatsikringer i gulvskap

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Spørsmål til eier

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei

Inntak og sikringskap

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Eier er godkjent elektriker gruppe L og har selv installert anlegget (godkjent av kommunen i forbindelse med byggesøknad). Anlegget inneholder 2 kurser for fellesanlegg pumpestasjon og fellesanlegg lys (egen seriemåler på dette). I følge eier så utførte El-sikkerhet Norge v/Tore Davidsen kontroll på anlegget i begynnelsen av 2024. Rapportnummer 41742653. Eier har fått i oppdrag av styret i sameiet å innhente priser for å flytte strømkurser etc for fellesanlegget ut av boligen og opprette eget abonnement på dette.

Tilstandsrapport



sikringskap

📍 TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Husbrannslange i vaskeskap på kjøkken, røykvarsler i alle etasjer.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Boligen har kun husbrannslange montert i vaskeskap på kjøkken.
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Ingen skader registrert, men husbrannslangen er fra byggeår.
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Røykvarslere montert i alle etasjer, men disse er ikke funksjonstestet. Eier opplyser om at disse er tilkoblet alarmsystemet og at disse således blir overvåket av Verisure.
- Er det skader på røykvarslere?
Nei Røykvarslere montert i alle etasjer, men disse er ikke funksjonstestet. Eier opplyser om at disse er tilkoblet alarmsystemet og at disse således blir overvåket av Verisure.



Husbrannslange i vaskeskap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eiendommen ligger på fjellgrunn som er sprengt ut for plassering av bolig og garasje.

📍 TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår.

📍 TG 1 Grunnmur og fundamenter

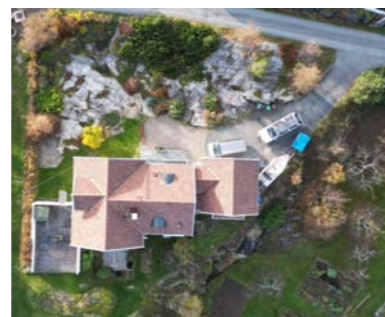
Thermomur plassert på støpt plate

📍 TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av naturstein under terrasse på baksiden av huset.

📍 TG 0 Terrengforhold

Lett skrånende naturtomt og opparbeidet tomt



Dronebilde av eiendommen

Tilstandsrapport

📍 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløp er tilkoblet sameiets anlegg.

Vurdering av avvik:

- Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.

Tilbakeslag fra sameiets avløpsanlegg på bad i kjeller. Dette har skjedd kun en gang i følge eier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anlegget er nå i orden i følge eier.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

GARASJE



Byggeår

1996

Anvendelse

Garasje og lagring

Standard

Isolert garasje med luft-til-luft varmepumpe. Uinnredet loft/hems.

Vedlikehold

Normalt

INNSENDIG

📍 TG 1 Overflater

Garasjen er isolert i 1. etasje og kledd med malte OSB-plater på veggene og malt gips i himling.



Oversiktsbilde innvendig garasje

📍 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

A-takstoler

📍 TG 3 Innvendige trapper

Plassbygd trapp i tre til loftsetasje

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

📍 TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon og baderomsvifte

📍 TG 2 Varmesentral

Luft-til-luft av merket Panasonic

Årstill: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Forventet levealder på en varmepumpe er 12-15 år. Ikke funksjonstestet på befaringen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre installasjoner

Garasjeport med portåpner

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Ses sammen med beskrivelse på bolig

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ukjent

TOMTEFORHOLD

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Plate på mark i betong, Leca-blokker i ringmur.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

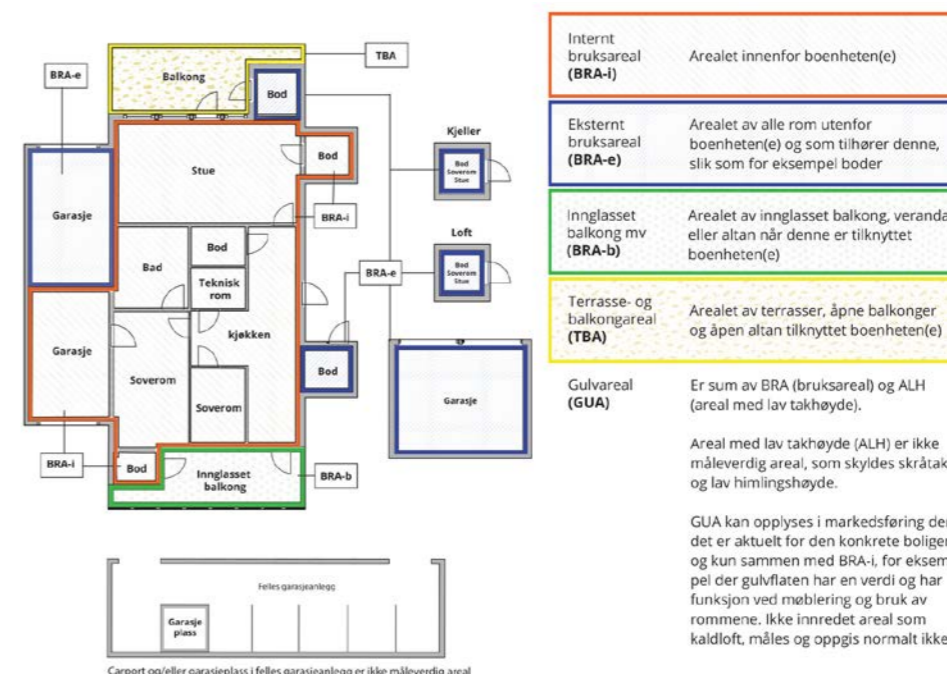
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje	85			85	68		85
2 etasje	60			60	10	20	80
Kjeller	87			87			87
SUM	232				78	20	252
SUM BRA	232						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, Toalettrom, Kjølerom, Kjøkken, Vaskerom, Stue, Stue 2		
2 etasje	Gang, Loftstue, Bad, Soverom, Soverom 2, Garderobe, Kott i knevegger		
Kjeller	Kjellerstue, Gang, Bad, Badstue, Bod, Bod 2, Soverom		

Kommentar

Utvendige boder er ikke oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er noen små avvik i forhold til godkjente og byggemeldte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		32		32	
Loft					
SUM		32			
SUM BRA	32				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje		Garasje, Utvendig bod på siden av garasjen, Utvendig bod på baksiden av garasje	
Loft		Uinnredet loft	

Kommentar

Loft og utvendige boder er ikke målt opp

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Loftet er veldig fullt av artikler så det er vanskelig å måle opp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Selve garasjen stemmer i forhold til byggemeldte tegninger, men det er satt opp 2 utvendige boder i forbindelse med garasjen på siden og bak garasjen som ikke er byggemeldt/omsøkt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	204	28
Garasje	0	32



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2024	Jørn-Arne Paulsen Tore og Berit Johanne Adamsen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	243	474		0	1179.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hagastubben 16

Hjemmelshaver

Adamsen Berit Johanne, Adamsen Tore

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser i et boligområde på idylliske Nærnes. Meget gode solforhold og panoramautsikt over Oslofjorden.

Adkomstvei

Privat

Tilknytning vann

Tilkoblet sameiets anlegg

Tilknytning avløp

Tilkoblet sameiets anlegg

Regulering

Boligformål

Om tomten

Eiet tomt på 1180m². Pent opparbeidet med gressplener, markterrasser, belegningsstein i gårdsplass og diverse beplantning

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er medlem av Sameiet Hagan. Sameiet eier og forvalter ca 12 mål med friområde med tilhørende brygge.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År
1 530 584	2023

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type	Kommentar
2 300 000	1992	Annet	Kjøpesummen gjaldt for 8 eiendommer

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If	4636859	Fullverdi		9 964
Kommentar Dekker skadedyr, sopp, råte etc.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Ja
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Vinduskjema			Gjennomgått		Nei
Tilbudsbeskrivelse fra tømrer			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rappportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette er hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrifaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UT9449>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Asker	
Oppdragsnr.	
1110240322	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Berit Johanne Adamsen	Tore Adamsen
Gateadresse	
Hagastubben 16	
Poststed	Postnr
NÆRSNES	3478
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1996
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	29
Antall måneder	02
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	If
Polise/avtalenr.	4636859

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: BJA, TA

1

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
 Nei Ja
Beskrivelse: Det var tilbakeslag fra sameiets avløpsledning til vårt bad i kjeller. Startnivået i sameiets pumpestasjon var satt for høyt slik at det alltid stod avløpsvann i ledningen som resulterte i at ledningen ble tettet igjen av fett. Det har ikke vært problem etter at startnivået i pumpestasjonen ble justert ned lavere enn utløpet på avløpsledningen og årlig serviceog rengjøring av pumpestasjon og avløpsledning ble etablert. Avløpsledningen tømmes nå helt før start av pumpe.
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Bad kjeller. Undetegned, har fagbrev gr. L., er godkjent for el installasjon i egen bolig og har lagt varmekabel i bad kjeller. Alt flisarbeid er utført av undertegnede. Smøremembran på betong før flislegging
Arbeid utført av: Tore Adamsen. Godkjent av e-verk el-installasjon
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?
 Nei Ja
Beskrivelse: Kun gulv
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse: Som beskrevet ovenfor
- 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 var vånd i hagen for 5 år siden. Ingen skader registrert. Ikke sett tegn til vånd etter dette.
- 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: Noe vedlikehold.
Arbeid utført av: Er elektriker gr. L og har godkjenning av stedlig e-verk.
- 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
Beskrivelse: El-installasjon godkjent av kontrollør 2023.

Initialer selger: BJA, TA

2

Document reference: 1110240322

Document reference: 1110240322

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid 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
 Beskrivelse
- 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
- Beskrivelse

Document reference: 1110240322

Tilleggs kommentar

Ingen

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

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

Dersom forsikringssselskapet 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring iht vilkår.

Document reference: 1110240322

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Berit Johanne Adamsen	4b5137ed99163e535ee8f4e 26e947fbc822e4386	05.05.2025 07:51:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

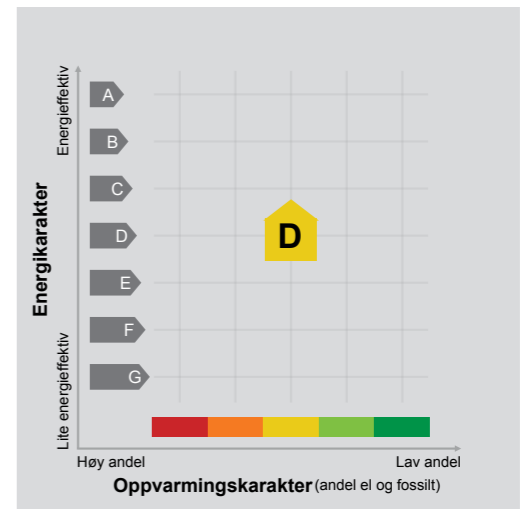
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tore Adamsen	49b1653d00b9e354c3a159 66137d8a90600f696f	05.05.2025 07:52:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1110240322

- 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>



Adresse	Hagastubben 16
Postnummer	3478
Sted	NÆRSNES
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	243
Bruksnummer	474
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18398184
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-91870
Dato	13.03.2025



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 22 115 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

20 127 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 500 liter ved

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)

- Følg med på energibruken i boligen
- Montere automatikk på utebelysning

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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:	Enebolig
Byggeår	1996
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	264
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: 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 kranner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

Trykt på selvkopierende papir

Kommune		Ferdigattest	
Røyken		etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1	
Anmelder (navn, adresse)		Byggherre (navn, adresse)	
Tore og Berit Adamsen Steinveien 8 3472 Bødalen		D.s.	
Ferdigattest er gitt for			
Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Hagastubben 16, Nærnes	43	474	
Saksjonsnr.			
Spesifikasjon			
Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art	
20.01.95	Nybygg	Bolig/garasje	
Behandling/vedtak		Vedtaksdato	Saksnr.
		09.02.95	5025/95
Merknader			
Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.			
Underskrift			
Sted	Stempel/underskrift		
Røyken			
Dato	14.08.98		
Kopi sendt til			
<input type="checkbox"/> ansvars-	Navn	Adresse	
<input checked="" type="checkbox"/> havende	Solheim og Follestad AS	Lønneveien 3, 3472 Bødalen	
<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse	
	Navn	Adresse	
	Navn	Adresse	

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-90



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 243, Bruksnr 474	Kommune:	3203 Asker
Adresse:	Hagastubben 16, gatenr 21111	Grunnkrets:	1710 Nærnes-nordre
Veiadresse:	3478 Nærnes	Valgkrets:	11 Slemmestad
Oppdatert:	01.01.2024	Kirkesogn:	1070503 Slemmestad og Nærnes
		Tettsted:	2151 Nærnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	27.11.1992	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 179,8 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 grunnforurensing som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensing 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 Matrikkelført: 01.01.2024	Mottaker	3203/243/474	0,0	
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020	Mottaker	3203/243/474	0,0	
Kart- og delingsforretning	Forretning: 19.09.1994 Matrikkelført:	Avgiver Mottaker	3203/243/2 3203/243/474	-1 180,4 1 180,4	

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hagastubben 16	Bolig	238,0	Kjøkken	15	2	3

Bygningsopplysninger:

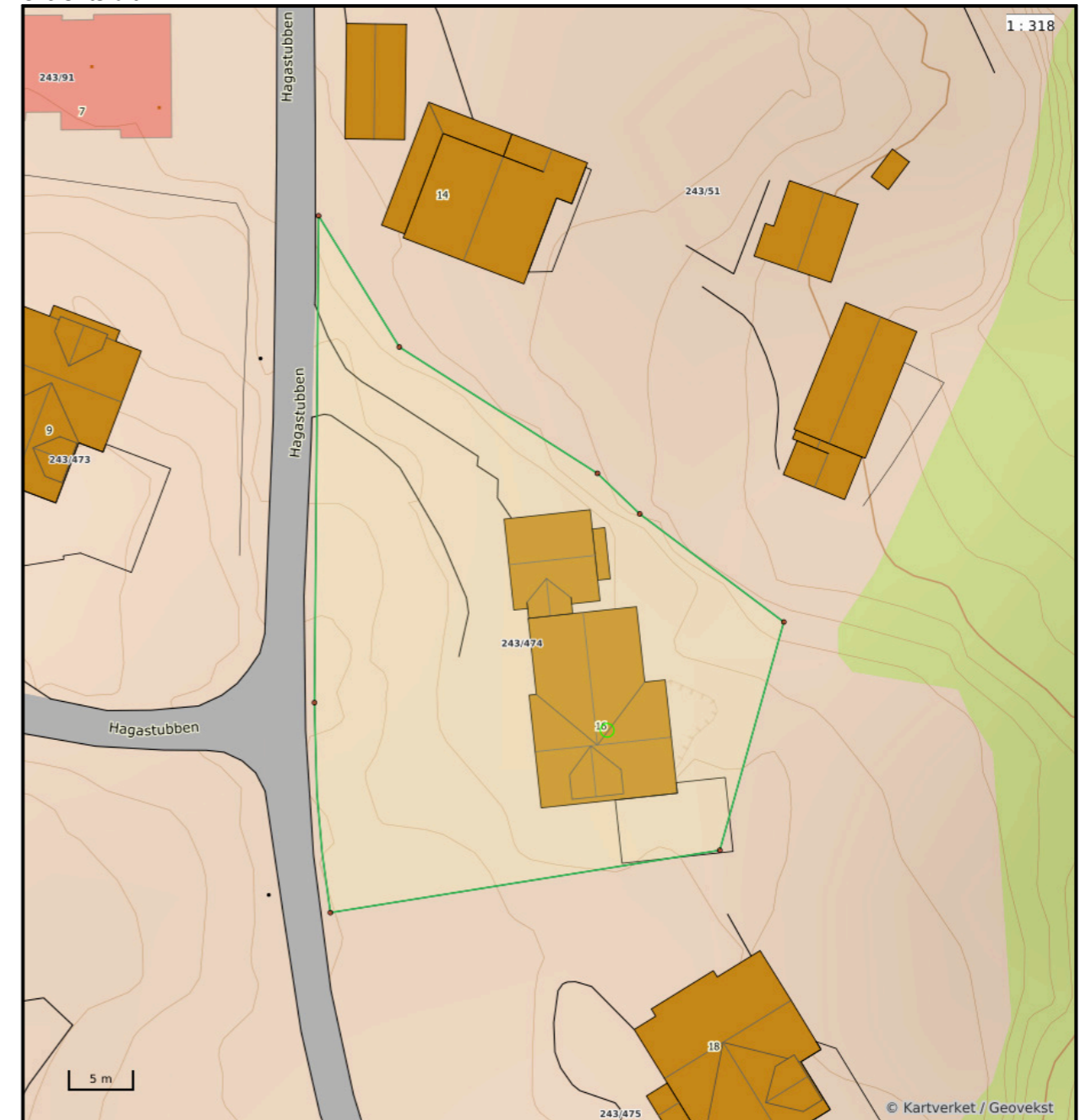
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	09.02.1995
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	238,0	Igangset.till.:	14.06.1995
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	238,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	04.03.1996
Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	18398184			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			87,0		87,0				
H01	1		83,0		83,0				
L01			68,0		68,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

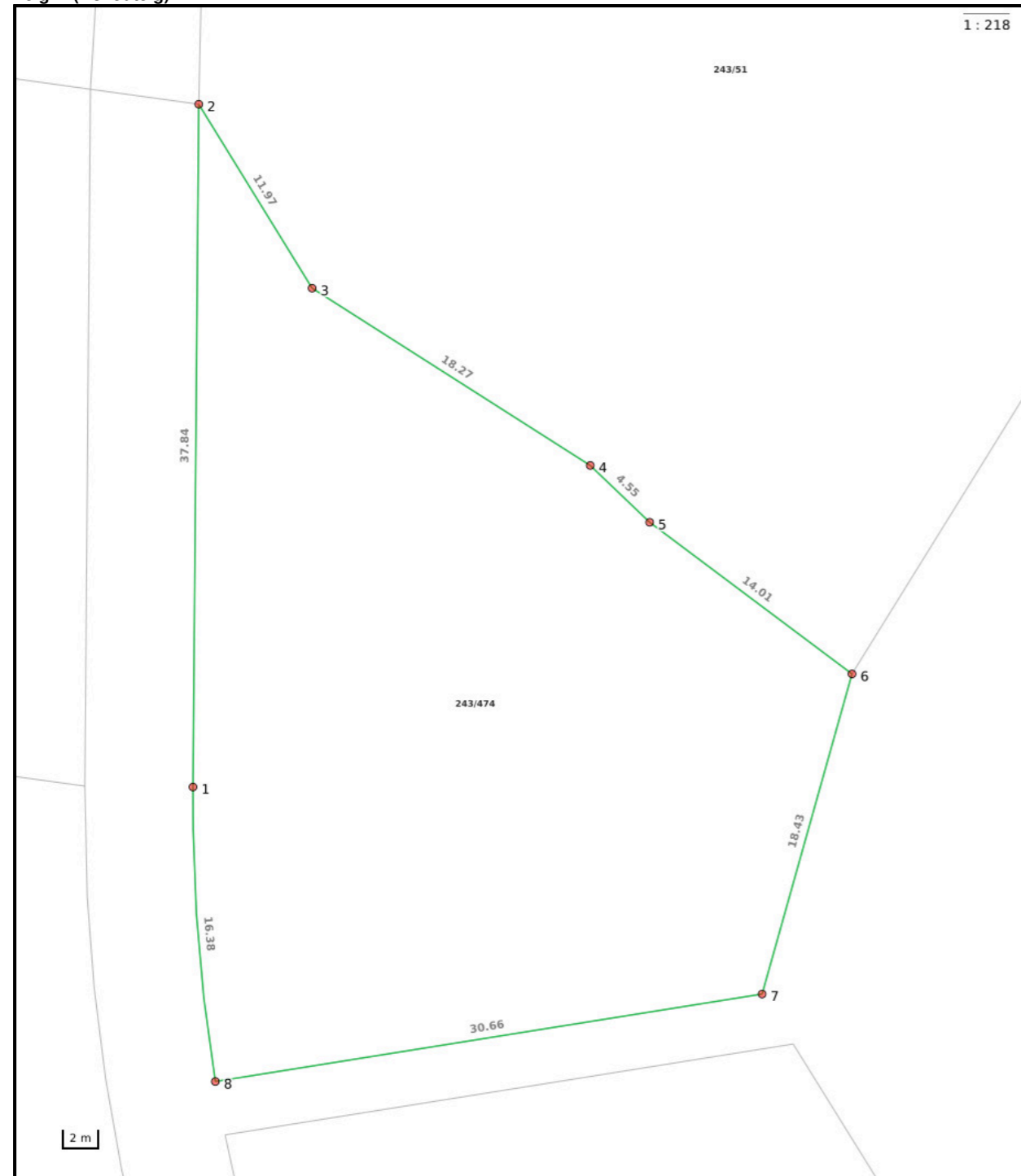
Hjelpelinjer

--- Vannkant Fiktiv / Teigdeler
--- Veikant Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
<small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small>

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

-- Vannkant Fiktiv / Teigdeler
-- Veikant Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 179,80m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 625 547,08	584 970,15	37,84m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 625 584,79	584 967,05	11,97m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 625 575,21	584 974,22	18,27m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 625 566,81	584 990,44	4,55m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 625 563,98	584 994,00	14,01m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 625 556,62	585 005,92	18,43m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 625 538,50	585 002,57	30,66m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 625 530,94	584 972,86	16,38m	Terrengmålt	13	96,97	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 12.12.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	243	Bruksnr.	474	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hagastubben 16, 3478 NÆRSNES								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.areasplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf
Delarealer	<p>Delareal 301 m² BestemmelseOmrådenavn #6 100m b. langs sjø KPBestemmelseHjemmel miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur</p> <p>Delareal 1 180 m² BestemmelseOmrådenavn #9 Nullvekst sør KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav</p> <p>Delareal 1 177 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende</p>

Delareal	1 180 m ²
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn	H570_1
Delareal	3 m ²
Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,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	062762757006
Navn	Reguleringsplan for Nærstestangen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.01.1986
Bestemmelser	- https://www.areasplaner.no/3203/dokumenter/8616/062762757006_Bestemmelser.pdf
Delarealer	<p>Delareal 4 m² Formål Annet fellesareal Utdyp. Felles veiadkomst</p> <p>Delareal 845 m² Formål Bevaringsområde</p> <p>Delareal 841 m² Formål Boliger Feltnavn B9</p>
Id	062762757006F
Navn	Gangvei til Hagan
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.03.2007
Bestemmelser	- https://www.areasplaner.no/3203/dokumenter/8620/062762757006F_Bestemmelser.pdf
Delarealer	<p>Delareal 1 m² Formål Felles avkjørsel</p> <p>Delareal 333 m² Formål Boliger</p>



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 12.12.2024

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	243	Bruksnr.	474	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hagastubben 16, 3478 NÆRSNES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Avløp	4 840,05 kr
Feiing	349,00 kr
Renovasjon	5 070,00 kr
Vann	4 323,51 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.

	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no
	Dato: 12.12.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	243	Bnr:	474	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Hagastubben 16, 3478 NÆRSNES						

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg <input type="checkbox"/> Via privat stikkvei <input type="checkbox"/>	Privat veg <input checked="" type="checkbox"/>	Ingen vegadkomst <input type="checkbox"/>
Merknad:			

Tilkobling til vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Hvis nei, merknad:		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
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.

 Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no
	Dato: 12.12.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	243	Bnr:	474	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Hagastubben 16, 3478 NÆRSNES						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:

<https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/>

Priser og beregninger for vann og avløp:

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

Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Hvis nei, antall m ³ pr. år:		
Sameie:		<input type="checkbox"/>
Ikke tilknyttet:		<input type="checkbox"/>

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

REGULERINGSPLAN FOR GANGVEG TIL HAGAN

Bestemmelsene gjelder for reguleringsplanforslag datert 23.01.07, revidert 27.03.07

§ 1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med reguleringen er å sikre allmennheten gang- og sykkelvegforbindelse mellom Sundbyveien og Hagastubben og gangforbindelse videre ned mot fjorden. Dessuten skal planen regulere adkomst til eiendommene gnr 43, bnr 65, 2, 483 og 473.

§ 2 PLANFORMÅL

Området reguleres til byggeområde for bolig offentlig gang- og sykkelveg, felles adkomst offentlig friområde (turveg)

§ 3 BOLIGOMRÅDE

Boligområdet skal legges til tilstøtende eiendommer. For eventuelle bygninger som oppføres på området skal reguleringsbestemmelser for Nærnestangen gjelde.

§ 4 GANG- OG SYKKELVEG

4.1 Dimensjonering

Innenfor formåls grensene skal det etableres offentlig gang- og sykkelveg i samsvar med plan- og bygningslovens § 25 nr. 3. Reguleringsbredde er fastsatt til 4,0 m. Av dette er 2,5 m asfaltbredde med 0,25 m skulder. Det skal foretas minst mulig inngrep i naturelementer som trær og fjellknauser eller bygninger/murer. Gangvegen skal opparbeides mest mulig skånsomt i forhold til terrenget, og eventuelle skråninger skal jordslås og tilsås. Nye bygg skal ikke plasseres nærmere enn 6,0 m målt fra gangvegens midtlinje.

4.2 Adkomst

De eiendommer som grenser inntil gang- og sykkelvegen, tillates kjøreadkomst som følger: Gnr 43 bnr 65 fra egen eiendom til Sundbyveien, gnr 43 bnr 2; gnr 43 bnr 473 og gnr 43 bnr 483 fra egen eiendom til Hagastubben. Gjennomkjøring skal være forbudt annet enn for utrykningskjøretøy.

§ 5 FELLES ADKOMST

Felles adkomst opprettholdes som felles kjøreadkomst for tilstøtende grunneiere. Adkomsten skal være åpen for alminnelig ferdsel til fots og på sykkel.

§ 6 OFFENTLIG FRIOMRÅDE

Turvegen skal være åpen for alminnelig ferdsel til fots mellom Hagastubben og fjorden. Kyststien skal kunne skiltes gjennom området.

REGULERINGSBESTEMMELSER "NÆRSNESTANGEN"

Arkiv: 504.570-06

Plan egengodkjent av kommunestyret i sak 2/86, den 23.01-86.

Kfr. plan i mål 1:1000 samt planbeskrivelse og registreringskart over bygningsmiljøet.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrenser og omfatter ca. 250 dekar. Formålet med reguleringsplanen og reguleringsbestemmelsene er å legge forholdene til rette for en videreutvikling av Nærnestangen m.h.t. eksisterende arealbruk, trafikk- og bygningsmiljø - uten at dette skal komme i konflikt med karakteristiske landskapstrekk, private hagekvaliteter, stedstypiske veifremføringer, enkelthus eller grupper av hus av antikvarisk eller lokalhistorisk interesse.

§ 2 Reguleringsformål

Området er regulert til følgende formål:

BL. § 25.3 TRAFIKKOMRÅDER OFFENTLIG

- a) Kjørevei
- b) Småbåthavn
- c) Område for offentlig brygge

BL. § 25.4 FRIOMRÅDER

Park, badeplass, lek, turvei m.v.

BL. § 25.6 SPESIALOMRÅDER

- a) Kommunaltekniske anlegg.

Områder for bevaring:

- b) Byggeområder for boliger, som omfatter B1-B11 U=12%
- c) Byggeområde for allmenntilgjengelige formål, som omfatter A1-A2
- d) Felles veiadkomst
- e) Felles adkomst for flere eiendommer
- f) Naturmerke / naturminne

BL. § 26. FELLES ADKOMST

- a) Planlagt nye fellesadkomster.

§ 3

Generelt om bevaring / fornying

- a) Det må ikke foretas endringer av eksisterende veifremføringer, bebyggelse, landskap, planlegging av nye boliger m.m. som kan redusere den helhetskarakteren som er karakteristisk for Nærnes.
- b) Ved vindusutskiftninger av den eldre bebyggelse, fornyelse av karakteristiske utvendige bygningsdetaljer, farger m.v., skal de opprinnelige detaljer opprettholdes - eventuelt tilbakeføres til relevant tidligere epoke.
I tvilstilfeller skal bygningsrådet innhente uttalelser fra fylkeskonservatoren.

§ 4

Boligområder B1 - B11

- a) Utnyttelsen av de enkelte eiendommer, skal tilpasses de krav som stilles i § 2 og § 3.
- b) Før bygningsrådet kan ta standpunkt til fradeling av tomter, må det utarbeides en samlet plan for eiendommen som viser adkomst/parkering og forholdet mellom gamle og nye bygninger.
- c) Nye boliger kan føres opp i maksimum 2 etasjer med tillegg av eventuelt mesanin / loft.
- d) Bebyggelsen - herunder all utvendig kledning, skal utføres i tre. Der det er naturlig i forhold til terreng, kan underetasje tilpasses under forutsetning av at huset forøvrig ikke er mer enn 1 etasje. Panel skal føres ned til terreng over alt.
- e) Hver tomt skal i tillegg til carport for 1 bil, ha biloppstillingsplass for 1 bil på egen grunn.
- f) Samtlige boliger, carport/garajseanlegg m.v. skal utføres med saltak som reises i en vinkel mellom 30 og 45 grader. Taket skal tekkes med teglstein, cementtakstein e.l. (ikke papp, shingel eller aluminiumsplater).
- g) Samtlige hus skal males/beises innenfor en fastlagt ramme som skal kontrolleres av bygningsrådet. Det anbefales hvitt, mørk rødt eller oker - dvs. de opprinnelige fargetradisjonene på Nærnes.
- h) Innenfor de regulerte bygge- og frisisiktlinjer er de viste nye husplasseringer veiledende, men anbefales m.h.t. terrengforhold, utsikt, solforhold, adkomst, garasje plassering m.v.
- i) Mindre verksteder, lagre e.l. kan tillates innredet i boligområdet hvor bygningsrådet finner det forenlig med BL. § 78.

§ 5
Områder for allmenntilgjutt bebyggelse

- a) Utnyttelsen av de enkelte eiendommer skal tilpasses de krav som stilles i § 3.
- b) Før bygningsrådet kan ta stilling til fradeling av tomter, riving eller nybygg på område A1, må det utarbeides en samlet bebyggelsesplan for hele området som viser forholdet mellom bygningenes plassering, interne veisystemer, parkmessig behandling m.v.

§ 6
Trafikkområder

- a) Bortsett fra fylkesvei 6 og offentlig vei frem til småbåthavn og offentlig brygge, skal samtlige trafikkformål utformes / vedlikeholdes etter bestemmelsene som nevnt i § 3 - hvor det legges særlig vekt på at de karakteristiske veifremføringer beholder sin nåværende bredde og form i det private vedlikehold.

§ 7
Friområder

- a) Innen de regulerte friområder, som forutsettes parkmessig opparbeidet for lek og rekreasjon, kan bare oppføres anlegg eller innretninger som direkte knytter seg til bruken og driften av området.

§ 8
Byggelinjer / frisktlinjer

- a) Områdene skal bebygges innenfor de bygge- og frisktlinjer som fremkommer på planen. Garasjeanlegg kan plasseres utenfor byggelinjen, men innenfor reguleringsgrensen dersom disse ikke kommer i konflikt med frisktlinjer - som forutsetter at ingen innretninger eller vegetasjon overstiger 50 cm i høyde over nåværende terreng.

§ 9
Spesialområder

- a) Ved utforming av de kommunaltekniske anlegg, stilles de samme krav som nevnt under § 3.

§ 10
Ledninger

- a) Eksisterende ledninger i luftstrekk skal ved fornyelser legges i grunnen. Alle nye ledninger føres frem som jordkabler.

§ 11
Generelt

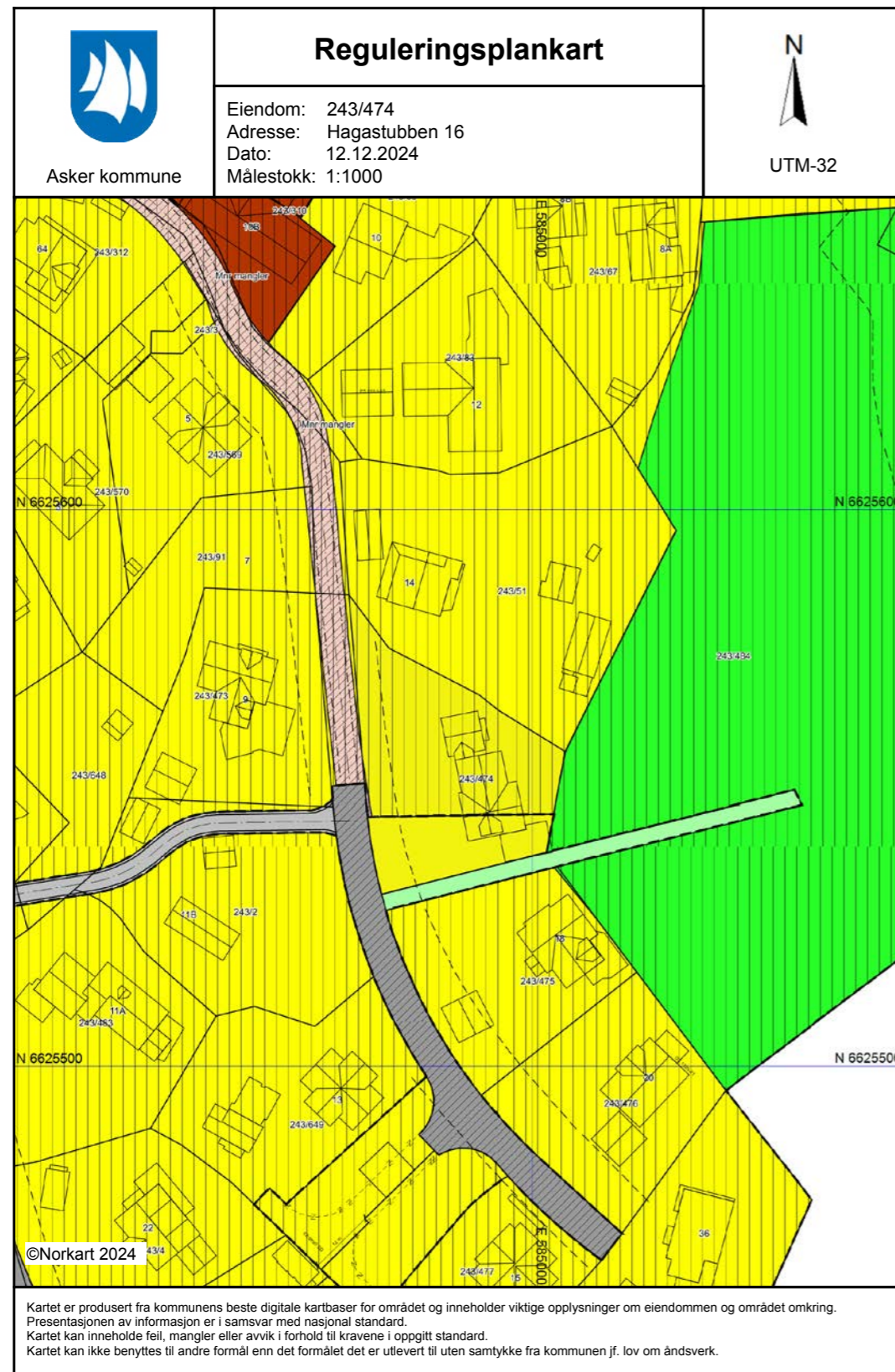
- a) Etter at disse bestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved privat servitutt å opprette forhold som strider med reguleringsplanen og dens bestemmelser.
- b) Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, dersom særlige grunner taler for det, tillates innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Røyken kommune.

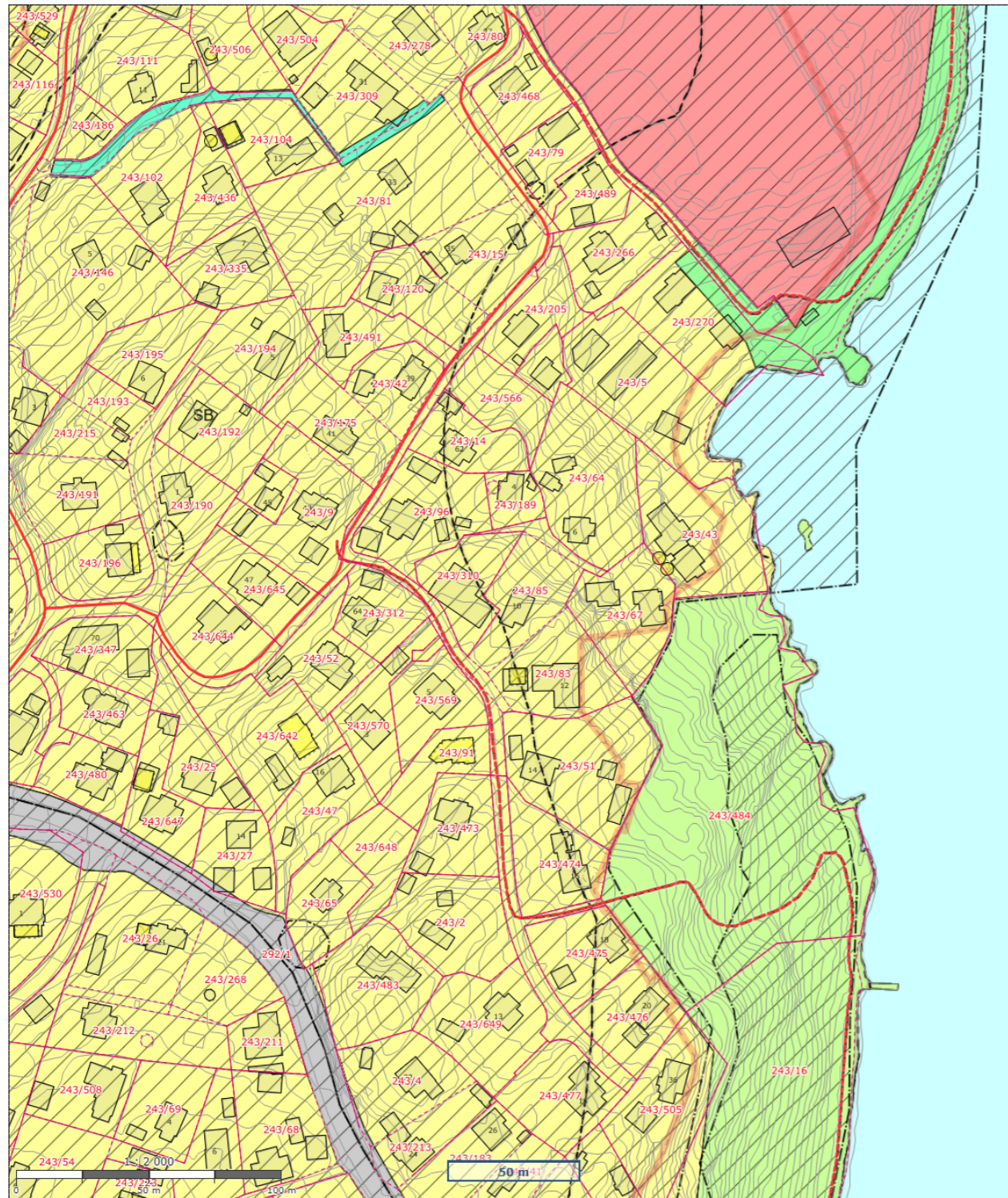
Vedtatt av Røyken formannskap i medhold av Kommunelovens § 22 i møte den 27.08.1985 - sak 284/85.

Røyken, den 05.03.1998


ordfører







Kommuneplan - Arealformål

- AZ Generell påskrift - Linje
- Planområde kommuneplan
- 1142 - Lokalturveg - vertikalnivå 2 (eksisterende)
- KpArealGrense
- KpAngittHensynGrense
- KpBestemmelseGrense
- 1140 - Turveg/turdrag - vertikalnivå 2 (eksisterende)
- 1111 - Byggegrense
- KpAngittHensynSone

AZ KpBestemmelseOmråde

- 1110 - Boligbebyggelse - (eksisterende)
- 1130 - Sentrumsformål - (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)
- 6001 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - (eksisterende)
- 6230 - Småbåthavn - (eksisterende)
- 6300 - Fiske - (eksisterende)

Informasjon - Samferdselslinje

- Kyststi
- Kyststi (ikke bindende)

Eiendomsgrense

- Sikker eiendomsgrense
- Ikke sikker eiendomsgrense

Matrikelnummer

- Matrikelnummer
- Matrikelnummer..

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



Asker kommune

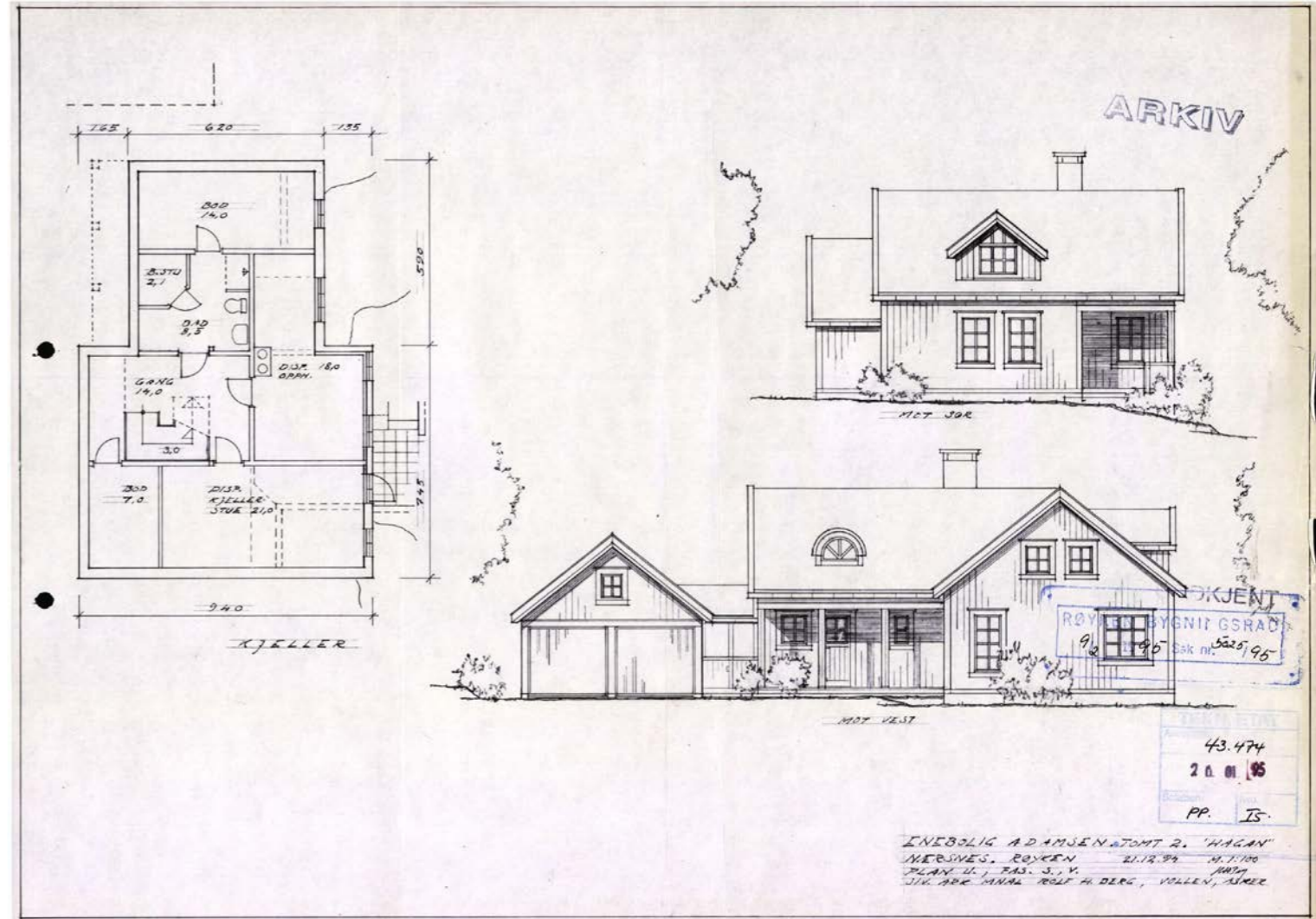
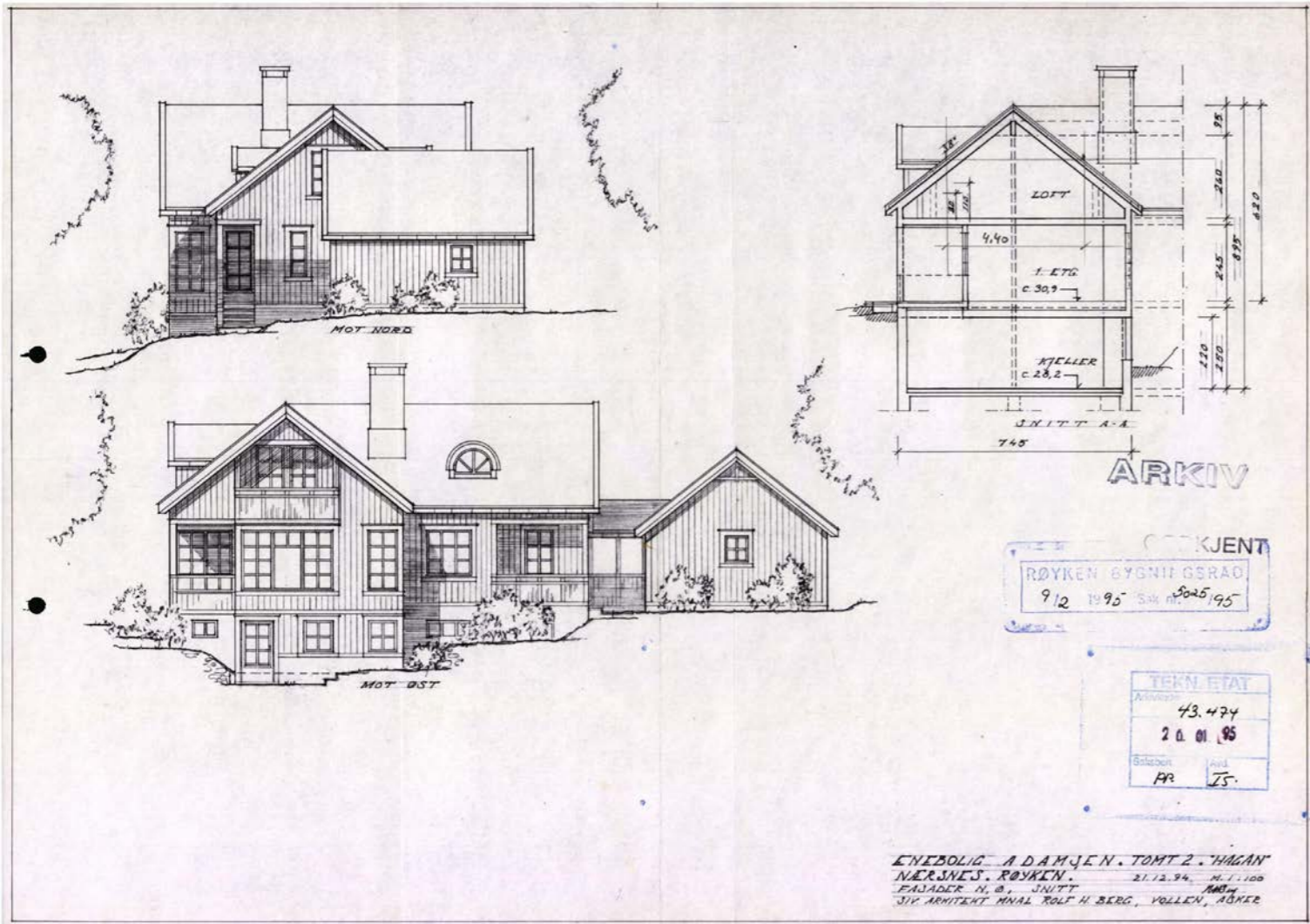
Kommuneplankart

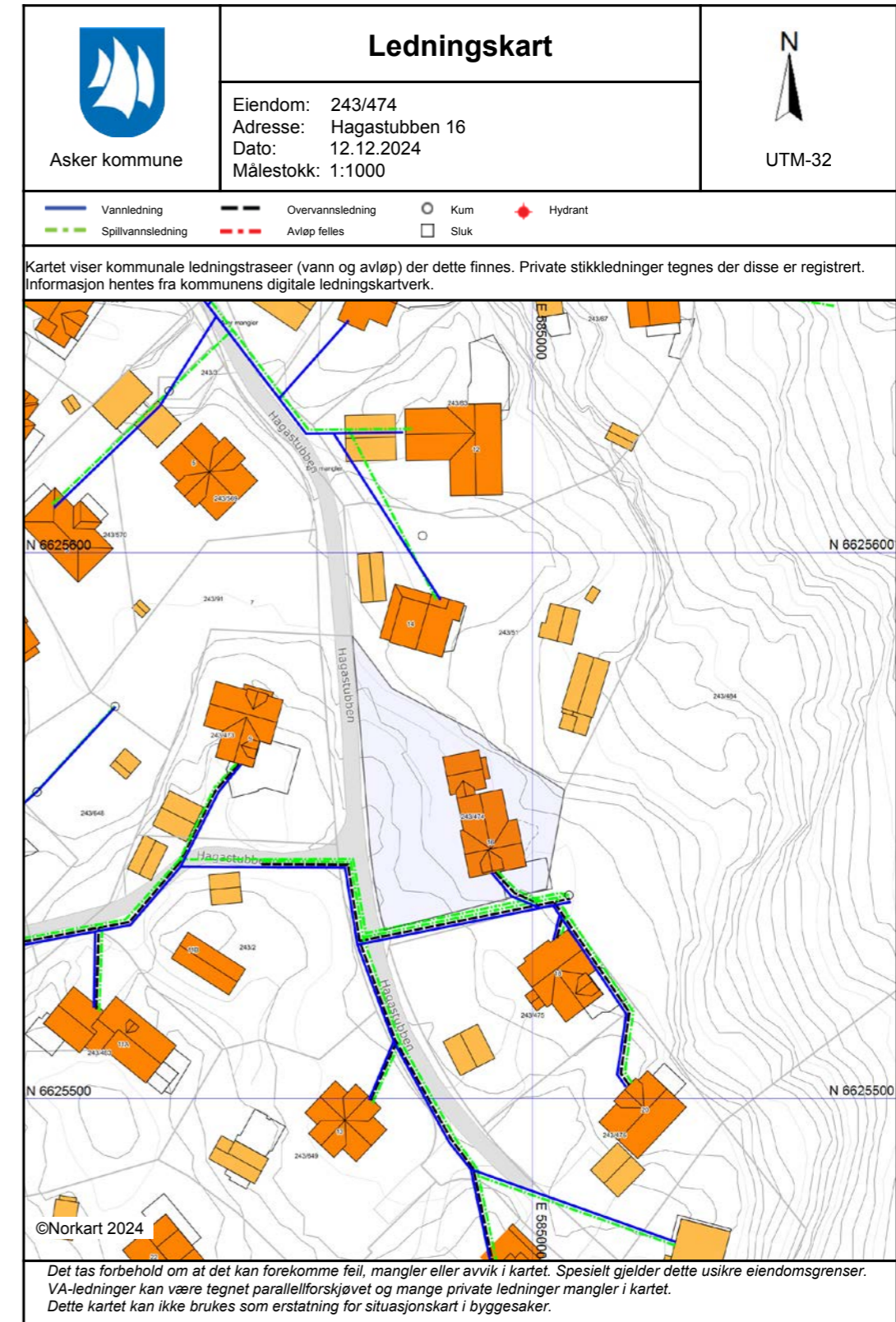
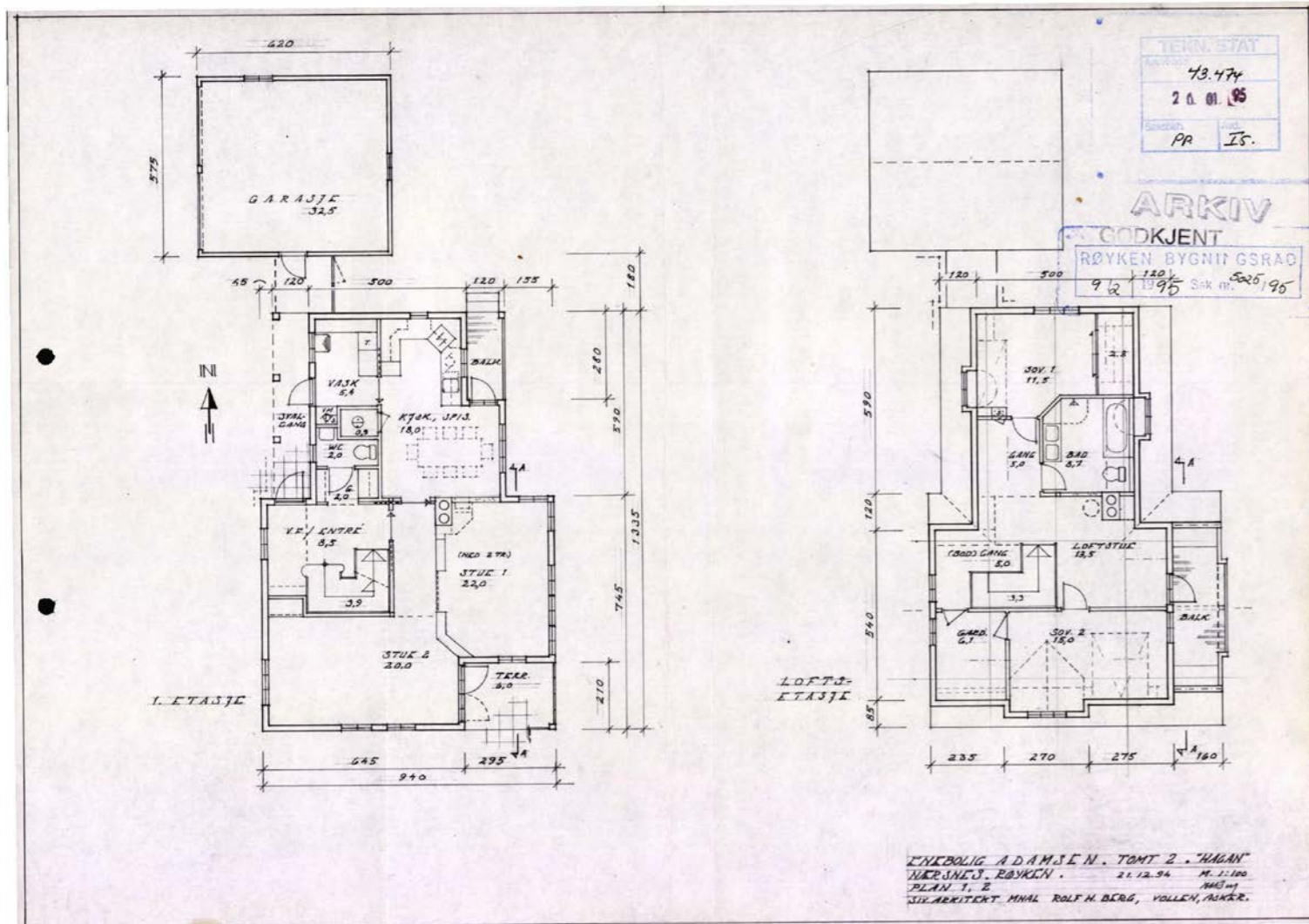


N

Målestokk: 1:2000
Dato:2/5-2025
Format A4

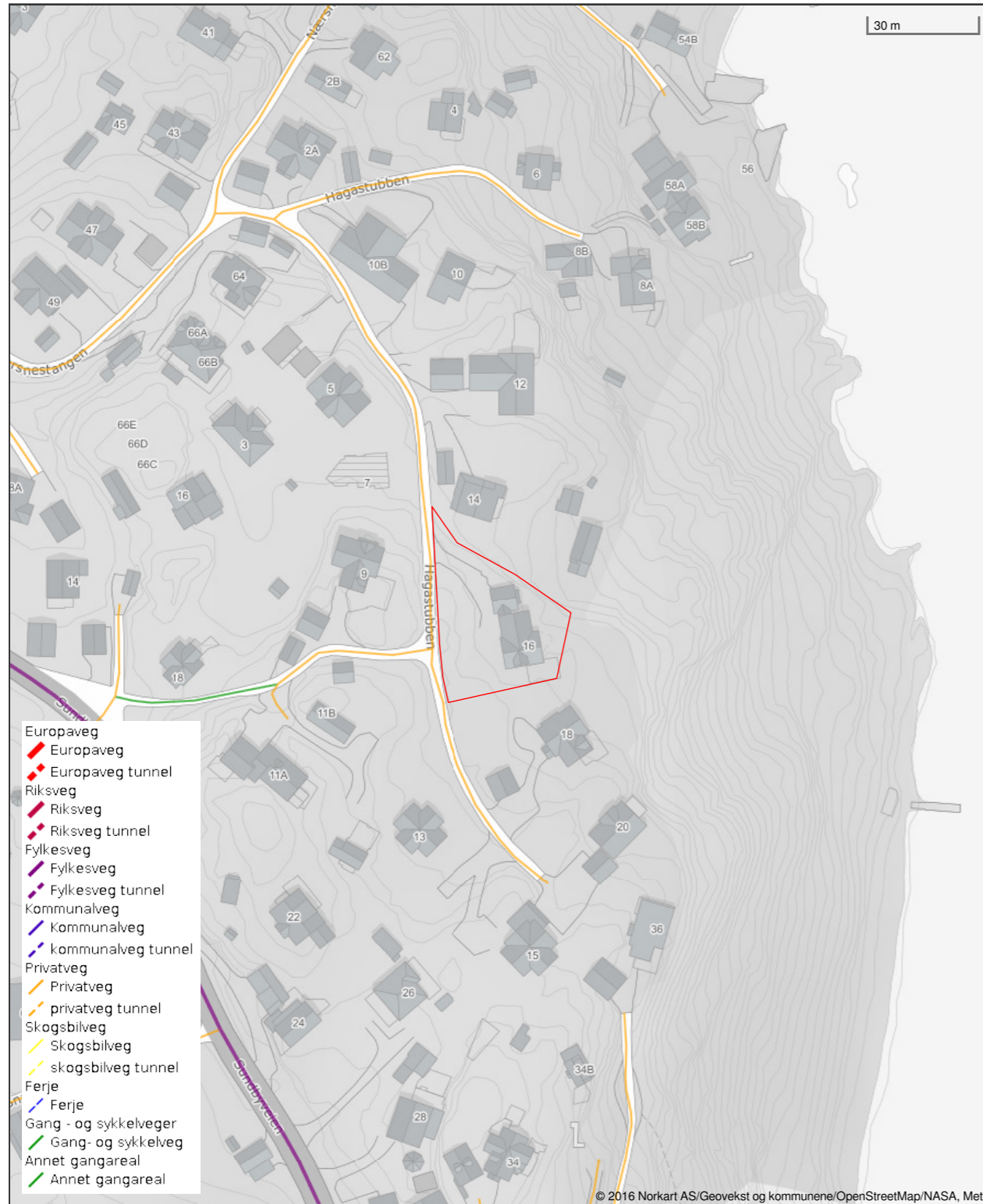
Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.



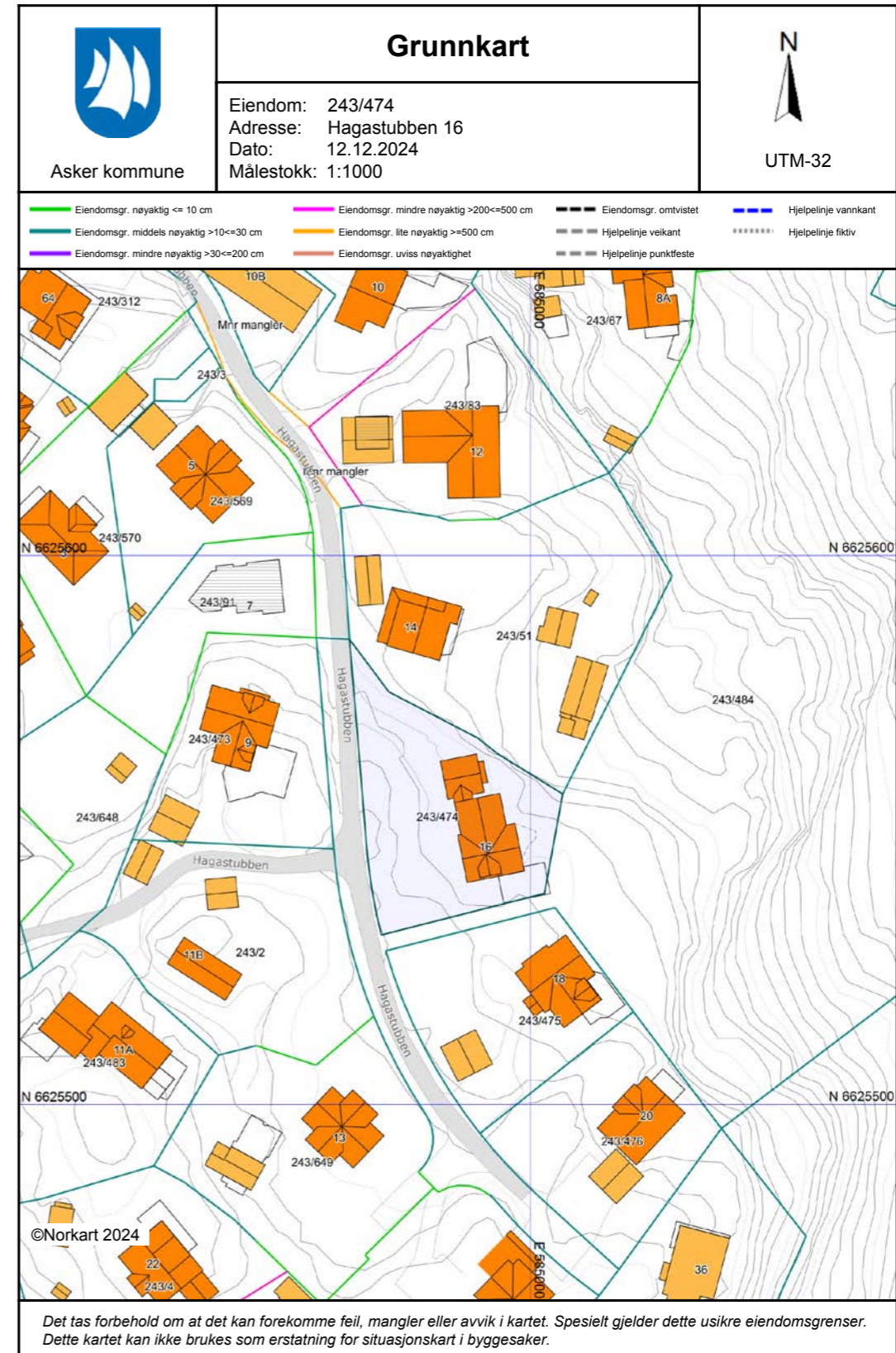




Vegstatuskart for eiendom 3203 - 243/474//



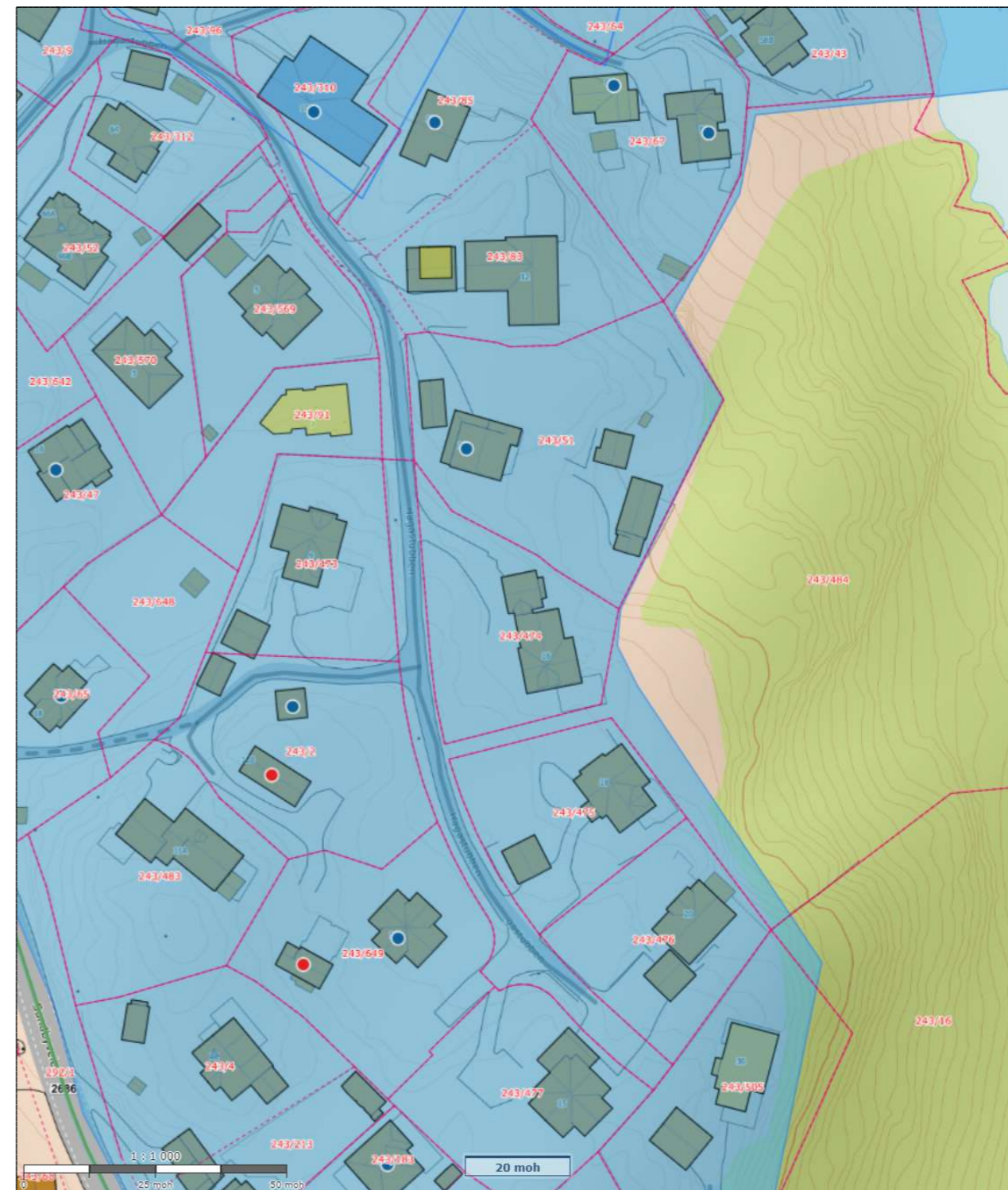
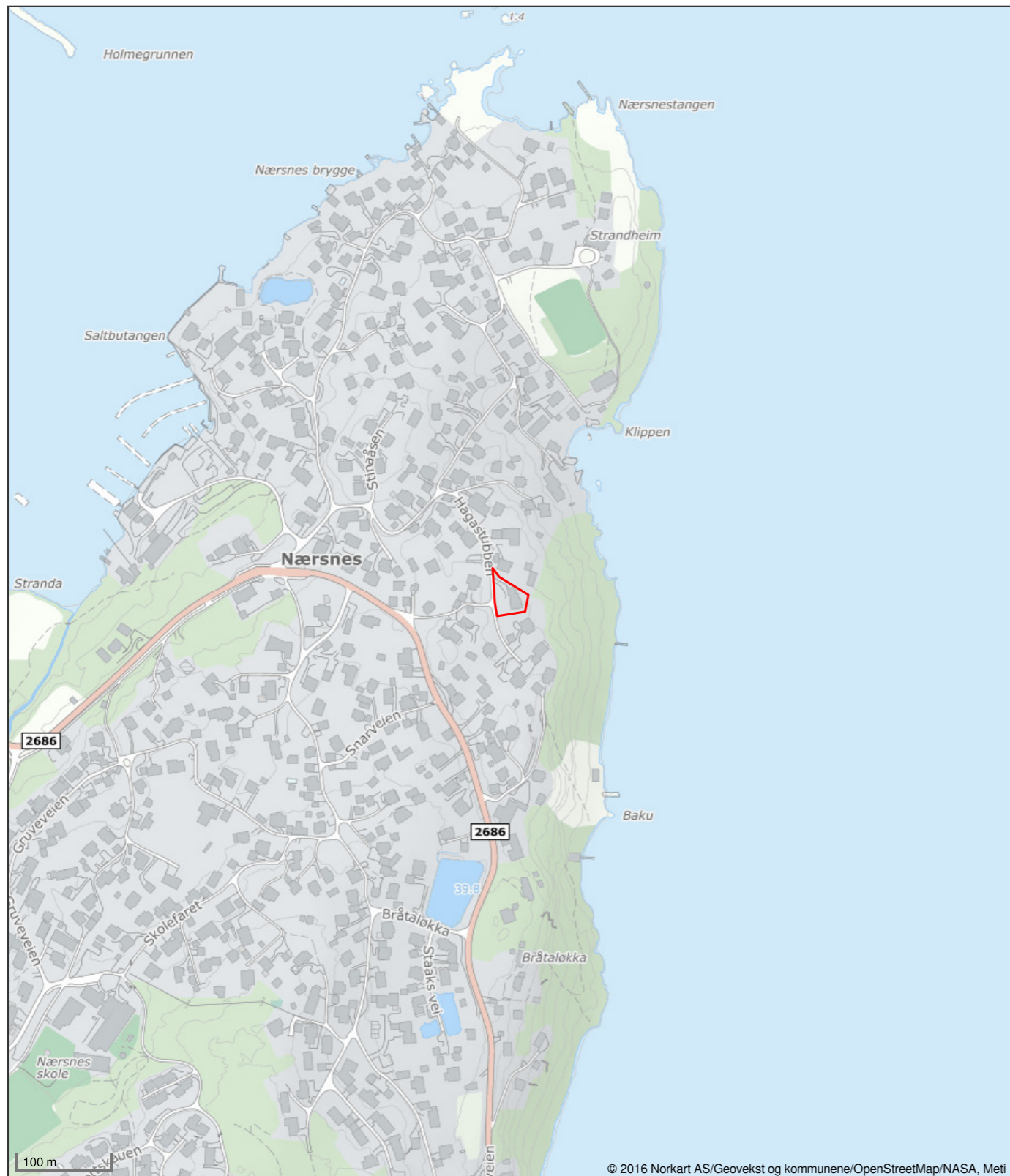
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.





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 - 243/474//



 Asker kommune	Kartutsnitt	 N

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.

Veikategori <input type="checkbox"/> Kommunal veg <input type="checkbox"/> Fylkesveg <input type="checkbox"/> Riksveg <input type="checkbox"/> Europaveg <input type="checkbox"/> Privat veg <input type="checkbox"/> Skogsbilveg <input type="checkbox"/> Gang- og sykkelveg, privat <input type="checkbox"/> Gang- og sykkelveg, kommunal <input type="checkbox"/> Gang- og sykkelveg, fylke <input type="checkbox"/> Fortau	Informasjon - SEFRAK bygning BraArkiv... <input type="checkbox"/> Bygning
Bygninger <input type="checkbox"/> SEFRAK-bygning høy verneverdi <input type="checkbox"/> SEFRAK-bygning middels verneverdi <input type="checkbox"/> SEFRAK-bygning lav verneverdi <input type="checkbox"/> Bygning fra før 1950 - lav verneverdi	Informasjon - Veifar <input type="checkbox"/> veifar
Kulturminner - SEFRAK-bygninger (RAN) <input type="checkbox"/> SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt <input type="checkbox"/> Annet SEFRAK-bygg <input type="checkbox"/> SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25	Informasjon - Kulturmiljøer <input type="checkbox"/> Polygon
Eiendomsgrense <input type="checkbox"/> Sikker eiendomsgrense <input type="checkbox"/> Ikke sikker eiendomsgrense	Hovedled og Biled - arealavgrensning...
Traktorvei / Sti <input type="checkbox"/> Traktorvei <input type="checkbox"/> Sti	Trafikkmengde (SVV) <input type="checkbox"/> Årsdøgnetrafikk (ADT) 1501 - 4000
Godkjent byggetiltak <input type="checkbox"/> Godkjent byggetiltak	Kommunegrense
Eiendomsinformasjon <input type="checkbox"/> Eiendom	Trafikkulykker (SVV)
Veidriftsone <input type="checkbox"/> Driftsone	Lokale kulturminner
Sykelruter <input type="checkbox"/> Sykkelrute	Matrikkelnummer <input type="checkbox"/> GnrBnr
Veisperring <input type="checkbox"/> Veisperring	Kulturmiljøer <input type="checkbox"/> Kulturmiljøer
Brøyteroder <input type="checkbox"/> Brøyteroder	Veifar
Informasjon - kulturmiljøer <input type="checkbox"/>	Kulturminner - fredete bygninger (RAN)
Informasjon - fredete bygninger <input type="checkbox"/> Bygning	Kulturminner - verneverdige tette...
Informasjon - lokaliteter <input type="checkbox"/>	Kulturminner - kulturmiljøer (RAN)
Informasjon - enkeltminner <input type="checkbox"/>	Kulturminner - enkeltminneikon (RAN)
Bygningsinformasjon <input type="checkbox"/> Bygning	Kulturminner - brannsmitteområder (RAN)
Informasjon - Lokale kulturminner <input type="checkbox"/> Bygning	Kulturminner - sikringssoner (RAN)
Informasjon - Bygning <input type="checkbox"/> Bygning	Kulturminner - enkeltminner (RAN)
	Kulturminner - lokalitetsikon (RAN)
	Kulturminner - verdifulle kulturlandskap...
	Kulturminner - lokaliteter (RAN)

Navn: KULTURMILJØ: BEVARINGSOMRÅDET NÆRSNES
Bruksnavn: -

Kulturminnetype: Kulturmiljø - vernestatus B
Type kulturmiljø: Kystkultur -

Datering SEFRAK: -
Eksakt datering: -
Registreringsprosjekt: Kulturminneplan Røyken 2017
Verneverdi vurdert:
Merknad:

Status:

Beskrivelse:
 Tettsted ved Oslofjorden med bakgrunn i et gammelt strandsted, men med tyngdepunkt i sveitserstilperioden ru i Røyken. Variert miljø der bebyggelsen har vokst fram etter hvert langs strandkanten og smale veifar i et småkupert bolighus. I struktur og hovedpreg er det likevel lett å lese Nærnes som et eldre, selvgrodd tettsted/strandsted ve århundreskifte.
 Noen områder skiller seg ut med en konsentrasjon av eldre hus som har bevart høyere grad av antikvarisk kvalite spesielle sider ved historien. De er gitt egen omtale og kulturmiljønummer. Det gjelder særlig sjøsiden mot bukta, Skjæret (1402 Ved Nærnes brygge). Det gjelder Strandheim ute på Tangen (1403 Strandheim), og et miljø ved Ta bevaringsområdet Nærnes er gitt nr. 1401 i registreringslisten.

Link til relevante temaplaner eller rapporter
[Temaplan kulturminner Røyken 2018](#)

Gå til Asker kommunes nettsider for mer generell informasjon
[Kulturminner og bevaring](#)

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Innhold:

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

Tillegg til bestemmelsene:

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

Innledning

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

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

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

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

1. Forholdet til vedtatte arealplaner

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

Følgende kommunedelplaner gjelder i Asker:

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende planer gjelder uansett i sin helhet:

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

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

2. Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

2.2.1 Områder avsatt til byggeformål

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

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

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

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse utenfor 100-metersbeltet langs 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 ivarettatt i gjeldende reguleringsplan, kreves ny reguleringsplan utarbeidet ved endring av virksomhet som medfører:

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

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

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

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

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

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

2.6.1 Generelt

Kommunen kan kreve en samlet plan for flere eiendommer.

2.6.2 Krav om samlet plan for Øvre Hallenskog

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

2.6.3 Krav om samlet plan for Dikemarkområdet

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

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

2.6.4 Krav om ny samlet plan for Brønnøya

Innenfor kartlagte naturtyper (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 – Slepden, 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:

- Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse på Storsand kan ikke finne sted før tilfredsstillende vannforsyning og spillvannsløsning er etablert, eller sikret etablert.
- Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse i lokalområde Spikkestad kan ikke finne sted før tilfredsstillende spillvannsløsning er etablert.
- 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:

- 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.
- Nesbru senterområde (felt HM1) kan ikke utbygges før ny E18 for strekningen Slependsen – Drengsrud er ferdigstilt i henhold til kommunedelplan for E18 -korridor i Asker, Slependsen – Drengsrud, vedtatt 08.11.2016
- Før det gis rammetillatelse for boliger i felt BL1/BL2 (Blakstad sykehus) eller felt VE2 (Vettr 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.
- Innenfor planområdet for kommunedelplan Holmen-Slependsen gjelder rekkefølgebestemmelser for transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slependsen § 4 Rekkefølgekrav.
- 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

- Før utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter skal det gjennomføres en trafikksikkerhetsvurdering av skolevei og nødvendige trafikksikkerhetstiltak skal være gjennomført.
- Før utbygging av boligfelt med 10 eller flere hovedbruksenheter skal det sikres trygg gang- og sykkelforbindelse til nærmeste senter (nærsenter, lokalsenter eller Asker sentrum).
- 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.
- 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:

- Utbyggingsfase 1 er felt SL1, SL2, SL3, SL4, SL5, SL6, SL7 og SL8
- Utbyggingsfase 2 er felt SL11, SL12 og SL13
- Utbyggingsfase 3 er felt SL9

Opplysning:

- 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 grense¹ 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 ivarettatt av fagkyndig, og avbøtende tiltak innarbeides i reguleringsplanen og/eller byggesaken.

For at sikkerhet mot kvikkleireskred skal være ivarettatt i henhold til TEK17 må fareevalueringen være gjort i henhold til NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred: vurdering av områdestabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper.

Opplysning: Se byggt teknisk forskrift (TEK 17, kapittel 7) og Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom- og skredfare i arealplaner 2/2011 og veileder for sikkerhet mot kvikkleireskred 1/2019 eller senere revisjoner av disse.

- 1 «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 fordryningsareal skal avsettes i plankart¹.

Opplysning:

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

7. Teknisk infrastruktur

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

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

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

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

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

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

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

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

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

8. Vei, transport og parkering

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

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

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

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

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

Ny Røykenvei er vist med samferdelslinje, bestemmelsesområde # 5, på arealplankartet. Før det gis tillatelse til tiltak som berører samferdelslinjen 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:

- Nybygg større enn samlet 1000 m² BRA
- Riving av eksisterende bygg større enn samlet 200m² BRA, eller 300m² drifts- / lagerbygg innen landbruk.
- 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:

- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520 følges.
- 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:

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

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

9.3.4.2 Eksisterende bebyggelse

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

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

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

9.3.5 Rød støysone – forbudssone

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

9.3.5.1 Ny bebyggelse

Oppføring av nye bygninger til støyfølsomt 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:

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

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

9.3.6 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:

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

10. Natur, landskap og grønnstruktur

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

10.1.1 Arealer for masseforvaltning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.6 Vassdrag¹ (bekk, elv, dam og liknende) (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

Det skal tas hensyn til vassdrag i alle arealtiltak som berører vassdraget. Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes, og miljøtilstanden for vannforekomsten skal ikke påvirkes negativt.

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

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

10.6.1 Byggegrense mot vassdrag:

Der det langs vassdrag¹ ikke er definert hensynssone, gjelder følgende byggegrense mot vassdrag:

- Minste avstand 30 meter i områder avsatt til LNF
- 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:

- Tiltak på eksisterende bygg som ikke medfører økning i BYA, utvidelse eller plassering nærmere vassdrag.
- Vedlikehold av eksisterende og godkjent; anlegg, teknisk infrastruktur og vei,
- Vedlikehold av eksisterende stier, og varsom tilrettelegging for natur opplevelser og friluftsliv.
- 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:

- Tiltak for tilrettelegging av offentlige; friområder, parker, kyststi, turstier, sanitæranlegg og HC-parkering, til allmenn ferdsel og bruk.
- Påfylling av stedefgen sandtype² på eksisterende offentlig sandstrand.
- Regulert småbåthavn i tråd med bestemmelse 19.2
- Regulert brygge eller molo i tråd med bestemmelse 10.8.1.
- Gjenoppføring/reparasjon av tidligere godkjent brygge i tråd med bestemmelse 10.8.2.
- 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 tillatt 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, tradisjonslokalteter, 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 tradisjonslokalteter 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 iht. vei- og gatenormal.

11.1.5 Ved søknad om riving av kulturminne²

Ved søknad om riving av et kulturminne eller ved søknad om tiltak som vil kunne påvirke et kulturmiljø skal det foreligge en kulturminnefaglig vurdering av verneverdien av kulturminnet i seg selv, av kulturminnets rolle i det fysiske miljø det befinner seg i, og av konsekvenser for kulturmiljøet.

Søknad om riving av kulturminner med høy verneverdi, eller tiltak som vil kunne påvirke et kulturmiljø med høy verneverdi, skal forelegges fylkeskommunens kulturminnemyndighet før eventuell tillatelse.

11.1.6 Solcelleanlegg på kulturminner og i kulturmiljø, jf. pbl. § 11-9 nr. 6

Etablering av solcelleanlegg på bygninger med formell vernestatus, fredet, eller vernet etter pbl., eller på bygninger innenfor kulturmiljø fastsatt i plan, er ikke tillatt uten samtykke fra kommunen (kulturminneforvalter). Tillatelse kan kun gis dersom anlegget ikke forringer kulturminneverdien av bygningen eller kulturmiljøet.

Opplysning: Se tillegg 5, A-liste fra Hurum kommune.

1. Se bestemmelse 2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne.

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

12. Fellesbestemmelser til arealformål

12.1 Bevaring av vegetasjon før regulering (pbl. § 11-9 nr. 1, 4 og 6)

For områder avsatt til byggeformål, arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt småbåthavn med krav om reguleringsplan tillates ikke fjerning av trær eller annen verdifull vegetasjon, utover normal skjøtsel, før området inngår i en reguleringsplan og status til terreng og vegetasjon er fastsatt. Dette gjelder ikke tiltak som er unntatt plankravet jf. bestemmelse 2.2

12.2 Terrenginngrep, plassering og grøntareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

12.2.1 Plassering og terrenginngrep

Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. For å unngå større fyllinger og skjæringer ved plassering i terreng, skal høydeforskjellen på tomten tas opp i bebyggelsen. Tiltak skal tilpasses terreng og landskap, ikke omvendt.

Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for, tillates ikke utenfor byggverkets fotavtrykk, med mindre det følger av reguleringsplan. Utfylling/igjenfylling skal kun skje med rene masser.

Bestemmelsen gjelder ikke for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, arealformålet ATA1-2, eller områder avsatt til massedeponi, masseinntak eller råstoffutvinning i kommuneplan eller reguleringsplan.

12.2.2 Andel grøntareal

Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, skal områder avsatt til byggeformål, utenom sentrumsformål, ha en andel grøntareal¹ på bakkenivå som er minimum 30 % av netto tomteareal.

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

12.3 Uteoppholdsareal, leke- og aktivitetsareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

Minste uteoppholdsarealet (MUA) inndeles i tre kategorier: MUA privat, MUA felles og MUA lekeareal. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, gjelder følgende for uteoppholdsareal:

12.3.1 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA)

- 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).
- 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.
- Utforming av gode uteoppholdsarealer skal ikke medføre uheldig planering/oppfylling av terreng, jf. bestemmelse 12.2.1.
- 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.
- Ved regulering skal minst 50 % av alle uteoppholdsareal som inngår i MUA skal være solbelagt kl. 15 ved vår- og høstjevndøgn.
- Alle private uteoppholdsarealer (MUA privat) skal ha min. 3 timer sammenhengende dokumentert soltilgang ved vår- og høstjevndøgn.
- 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)

- 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.
- Lekeareal for barn i ulike aktivitetsgrupper skal framgå av illustrasjonsplan og utomhusplanen.
- 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.
- 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:

- Mot fylkesveier i områder med sentrumsformål er byggegrense 15 meter.
- 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.
- Mot fylkesveier for øvrig er byggegrense 30 meter.
- 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:

- 15 meter i LNFR-områder
- 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:

- Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
- Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
- Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
- Det er tilgang til parkering for henting og levering
- 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:

- Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
- Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
- Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
- Det er tilgang til parkering for avlevering/henting.
- 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:

- 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.
- Nettstasjoner tillates ikke oppført på områder avsatt til uteoppholdsareal (lekeplass) eller innenfor hensynsone for Naturmiljø (H560_1-3), hensynsone nedslagsfelt drikkevann (H110) Faresone Flom (H320), faresone ras og skred (H310) eller båndleggingsone H720, H730 og H735.
- Nettstasjon tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse.
- Nettstasjonen skal i utforming og plassering tilpasses omgivelsene, ved plassering innenfor hensynsone kulturmiljø (H570_1-4) skal utforming og plassering avklares med kommunens byggesaksavdeling (kulturminnegruppe).
- Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, og inntil 2 meter fra eiendomsgrense og regulert vei.
- Nettstasjoner skal ikke komme i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel.
- 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 vekstområder¹, 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

- 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 boenhet¹ 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

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

13.4 Plassering av mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor byggegrense i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.4.1 Støttemur og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense, forutsatt at:

- De mindre tiltakene ikke er i konflikt med verne- og hensynsone, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss.
- Krav i bestemmelse 12.2.1 og 14.1.2 om terrenginngrep ivaretas.
- Øvrige krav etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter ivaretas.

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

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

- 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.
- Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m² BYA og BRA.
- Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
- 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:

- Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m² BYA og BRA.
- 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.
- Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
- For garasje med innkjøring parallelt med vei, skal avstand til veiformål være minimum 2,0 m.
- 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).
- Bygning skal plasseres minimum 2 meter fra veiformål.
- Bygget kan ikke inneholde rom for varig opphold.
- For riks- og fylkesveier tillates ikke parkering mellom byggegrense og vei.
- Plassering av bygget skal ikke komme i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt eller byggegrense mot kryss.

13.5.2 Avfallshus

I tillegg til bygg tillatt etter 13.5.1 tillates én bygning/konstruksjon som benyttes til avfallshåndtering/innsamling tillates plassert utenfor byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes:

- Tiltak har maksimal størrelse på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet,
- Tiltaket har maksimal gesimshøyde 2,0 meter målt til ferdig planert terreng og skal plasseres min. 1 meter fra regulert vei.
- Plassering av tiltaket ikke kommer i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt eller byggegrense mot kryss.

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

14. Bestemmelser til småhusområder

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

14.1.1 Type bebyggelse:

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

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

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 byggeproper og andre inngrep i terreng i bygge- og anleggsfasen. Der det kan gjøres terrenginngrep gjelder følgende:

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

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

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

14.2 MUA krav (minste uteoppholdsareal) for frittliggende småhusbebyggelse

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

- Eneboliger skal ha minimum 200m² uteoppholdsareal hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 4 meter.
- Tomannsboliger skal ha minimum 150 m² uteoppholdsareal per hovedbruksenhet hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 3 meter.
- 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 Golsenter – 1.6.2004
- b. 55i Skustadgata – 18.11.2003

14.3.3 Høyder

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

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

14.3.4 Tak

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

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

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

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

14.3.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

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

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

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

14.3.6 Parkering

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

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

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

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

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

14.4.1 Tilpasning til eksisterende bebyggelse

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

14.4.2 Boenheter¹

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

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

14.4.3 Utnyttelse

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

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

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

14.4.4 Høyder

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

- Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse.
- 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:

- 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.
- 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.
- På tomter der eksisterende terreng er flatt (maks. 0,5 meter høydeforskjell innenfor husets fotavtrykk) tillates både gesims- og mønehøyde inntil 0,5 meter høyere enn angitt i punktene a og b.
- Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.4.5 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:

- Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 5 meter.
- 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.
- 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.

- Se tillegg 4, definisjon av boenhet.
- Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.
- 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.
- 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:

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

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

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

14.5.4 Tak

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

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

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

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

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

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

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

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

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

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

14.5.6 Parkering

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

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

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

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

15.1 Bebyggelse og anlegg (BA) (pbl. § 11-9, nr. 5)

Områder for bebyggelse og anlegg åpner for kombinert nærings- og boligformål.

15.1.1 Byggeformål BA1

Innenfor BA1 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet. Eksisterende detaljhandelsvirksomhet kan opprettholdes.

15.1.1.1 Byggeformål BA1.1 (Føyka)

Det tillates bruk etter 15.1.1 Minimum 50% av Føyka-området (regulert delfelt I, II og IV) skal være fri for bebyggelse og tilrettelagt for rekreasjon og fysisk aktivitet.

15.1.2 Byggeformål BA2

Innenfor BA2 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet, samt arealer for plasskrevende varehandel.¹

15.1.3 Byggeformål BA3

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

15.1.4 Byggeformål BA4

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

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

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

Øvre Hagen gård, felt ÅN3, tillates bygget om til boliger innenfor eksisterende bebyggelse.

Gårdstunet skal opprettholdes og anlegget tilpasses kulturlandskapet.

Eksisterende terreng og vegetasjon skal inngå som et aktivum i bofelleskapet.

Nødvendige tiltak skal iverksettes slik at tilstøtende landbruksarealer skjermes og landbruksdrift kan pågå uforstyrret.

15.1.4.2 Byggeformål BA4.2 (Blakstad sykehus og Vettre)

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

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

15.1.4.3 Byggeformål BA4.3 (Tronstad)

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

Opplysning:

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

16. Bestemmelser til andre byggeområder

16.1 Fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 3, 5 og 6)

16.1.1 Grunneiendom

I områder avsatt til fritidsbebyggelse eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF er oppdeling av eksisterende grunneiendom ikke tillatt.

16.1.2 Fritidsbebyggelse utenfor 100 metersbeltet langs sjø¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, tillates oppføring av én fritidsbolig på eksisterende ubebygget tomt og utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til fritidsbebyggelse utenfor 100-meterbeltet langs sjøen, eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF. Tillatelse kan gis under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

Utvidelse av eksisterende fritidsbolig kan ikke medføre opprettelse av ny boenhet på tomten. Grad av utnyttning skal ikke overskride %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal overskrider ikke 125 m².

Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

d. Utebelysning

Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

16.1.3 Fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrensen mot sjø¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan tillates kun tilbygg på inntil 15 m² på eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF og fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrense mot sjø, dersom følgende er oppfylt:

- Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg.
- Samlet BYA på tomten overskrider ikke 125 m² inkludert tilbygget.
- Tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, og i retning bort fra sjø.
- Eksisterende bebyggelse og tilbygg skal ha materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.
- Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.
- Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

Opplysning: Se bestemmelse 2.2 Unntak fra plankrav, og bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø

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

16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBF) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3 og 5)

Innenfor KBF tillates bolig- og fritidsbebyggelse. Fritidsbebyggelse i tråd med reguleringsplan/bestemmelsene i punkt 16.1, og boligbebyggelse i tråd med reguleringsplan.

16.2.1 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig

Innenfor KBF kan eksisterende fritidsbolig bruksendres til helårsbolig, under følgende forutsetninger:

- Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- Boligen har opparbeidet adkomst i tråd med den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm, eller i henhold til regulert standard.
- Det er opparbeidet trygg skolevei³ med maksimal gangavstand på 4 km til barneskole eller etablert skoleskysstilbud.
- 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 strøkgater¹ 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 trafikksikre løsninger for fotgjengere.

Utbygging skal tilpasses de ulike tettstedenes særpreg og identitet. Type bebyggelse og tjenester som skal planlegges skal drøftes med aktører i lokalsamfunnene. Nye planer skal utformes i nært samarbeid med lokalmiljøene i tettstedet.

Opplysning: Se bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, punkt 9.3.5.3 Avviksområde for støy.

1. Se tillegg 4, definisjon av strøkgate.

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-støvende 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-støvende industrivirksomheter.

16.4.4.1 Kystkultursenter NB2.1

Innenfor område avsatt som NB2.1 på Nærsnes kan det i tillegg til virksomhet nevnt i NB2 også etableres kystkultursenter.

16.4.5 Næringsformål NC

Innenfor næringsbebyggelse NC kan det kun etableres industrivirksomheter.

16.4.6 Næringsformål ND

Innenfor næringsbebyggelse ND kan det etableres virksomheter som legger til rette for reiseliv, som hotell og servering og annen næringsvirksomhet.

16.4.7 Næringsformål NE

Innenfor næringsbebyggelse NE kan det etableres industrielle aktiviteter, aktiviteter for bevaring og formidling av områdets kulturelle og industrielle historie, kontorer og andre egnede næringsaktiviteter i sammenheng med dette.

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

1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel

16.5 Andre typer anlegg (ATA) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

16.5.1 Byggeformål ATA1

Innenfor ATA1 tillates uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser. Mottak og deponi av masser, og eventuelle bygningsmessige tiltak, skal ikke vanskeliggjøre framtidig utvinning av mineralske ressurser innenfor området.

16.5.1.1 Byggeformål ATA1.2 Follestad

Området kan brukes i tråd med 16.5.1. I tillegg kan området benyttes til idrettsformål.

16.5.1.2 Byggeformål ATA1.3 Stokkeråsen

Innenfor ATA1.3 kan det deponeres snø, under forutsetning av at området reguleres. Snødeponi må omsøkes og være i tråd med forurensingsloven.

16.5.2 Byggeformål ATA2

Innenfor ATA2 kan det tillates mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser.

16.5.3 Byggeformål ATA3

ATA3 er avsatt til areal for transformatorstasjoner.

16.5.4 Byggeformål ATA4

ATA4 er avsatt til areal for infrastrukturanlegg.

Opplysning: se også bestemmelse 10.1

16.6 Fritids og turistformål (FC og FT) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3 og 5)

16.6.1 Fritidsbebyggelse FC (Ramton, Solbergstøa, Knattvoldstranda og Rødtangen)

Innenfor FC tillates campingplass med tilhørende service.

16.6.2 Fritidsbebyggelse FT (Verpen)

Innenfor FT tillates utleiehytter og annen turistnæring.

16.7 Idrettsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3, 5 og 6)

16.7.1 Avgrunnsdalen

Området kan tillates benyttet til skyteanlegg med tilknyttede aktiviteter. Området skal være åpent for allmenheten når anlegget ikke er i aktiv bruk.

16.7.2 Vardåsen

Innenfor området kan det etableres idrettsanlegg under forutsetning av at:

- Området reguleres
- Eksisterende stier ivaretas i reguleringsplan.
- Det ikke foretas inngrep i Barlindbekken
- 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 allmenhetens bruk av området for natur- og friluftsopplevelser.

18. Landbruks-, natur og friluftsmål (LNFR)

18.1 Fellesbestemmelser LNFR- områder (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

I områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk¹ (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNFR-spredd bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse², gjelder følgende:

18.1.1 Nye bygninger og tiltak i LNFR områder

Oppføring av nye frittliggende bygninger, andre konstruksjoner og anlegg, eller massedeponier, som ikke er ledd i stedbunden næring (ref. H-2401 "Gården som ressurs") er ikke tillatt. Det samme gjelder oppdeling av eksisterende grunneiendom til formål som ikke er ledd i stedbunden næring. Unntak følger av bestemmelser 18.2, 18.3 og 18.4 nedenfor.

Oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg tillates ikke på dyrket eller dyrkbar mark, eller i områder med produktiv skog eller myr, med mindre annet følger av jordloven.

Nye tiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som allé beplantning, tuntrær og andre karakteristiske enkelt trær, åkrer, slåtteenger, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier, tufter, andre spor etter eldre bosetning og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.

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

18.1.2 Etablering av adkomst og avkjørsel

Nye adkomster og adkomst til nye eiendommer skal godkjennes av veieier.

18.1.3 Nedslagsfelt drikkevann³

Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse til tiltak innenfor nedslagsfeltet. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssone H110, skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Det skal sendes inn hogstmelding ved hogst innenfor nedslagsfeltet/sikringssonen. Ved landbrukstiltak som berører sikringssone H110, herunder maskinell hogst/planting skal det innhentes uttalelse fra vannverkseier.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, i tråd med klausuleringsbestemmelser eller etter annet lovverk. Bestemmelsen gjelder ikke for Brjør vann med tilhørende nedslagsfelt.

18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder (Røyken næringspark felt D)

Områdene er avsatt som LNF og landskapet skal reetableres/tilbakeføres. Områdene kan gjenfylles for å tilpasse tilstøtende områder, beplantes med stedegen vegetasjon, og tilrettelegges for friluftsliv. Tiltak for slik reetablering er unntatt fra det generelle byggeforbudet i 18.1.1

Opplysning:

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

18.2 LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk¹ (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

18.2.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk, under følgende forutsetninger:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b,c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

- a. Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- b. Grad av utnyttning for boligbebyggelsen skal ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 300m² BYA.
- c. eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
- d. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
- e. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.
- f. Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til gjeldende vei- og gatenorm².
- g. Nye tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluftsliv- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

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

18.2.2 Terrengendringer og deponering av masser

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

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

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

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

18.3 LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse(pbl. §§ 11-7,nr. 5, 11-9 nr. 3, 5 og 6, og 11-11, nr. 2)

18.3.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse, og for tomter på under 2000m² beliggende i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b,c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse

1. Grad av 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 friluft- 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 utnyttning 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 dokumentert 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.

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

1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.

2. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.

18.4 LNFR- areal for spredt næringsbebyggelse – LNFN Rødbysætra (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 11-11, nr. 2)

Innenfor området avsatt til LNF spredt næringsbebyggelse felt LNFN Rødbysætra tillates næringstiltak knyttet til naturopplevelser, undervisning og overnatting. Slike tiltak omfattes ikke av det generelle byggeforbudet i 18.1. Før området inngår i reguleringsplan kan samlet BYA på eiendommen ikke overstige 700 m², hvorav 200 m² skal være biloppstillingsplass.

Opplysning:

1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.

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

19.1 Farled (hoved- og biled) (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

I farled er det ikke tillatt med tiltak eller inngrep som vanskeliggjør for, eller kommer i konflikt med, bruken som farled.

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

19.2 Småbåthavn (jf. pbl. §§ 11-7, nr. 6, 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

Innenfor område avsatt til småbåthavn med tilhørende strandsone er det tillatt med reparasjon/vedlikehold på eksisterende godkjente bygninger og anlegg, forutsatt at dette ikke medfører utvidelse eller endring.

Det tillates riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring. Småbåthavners land- og bryggeanlegg skal være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

Etablering av småbåthavn tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

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

19.3 Friluftsområde i sjø (pbl. §§ 11-7, nr. 6 og 11-11, nr. 3 og 5)

Innenfor området avsatt til friluftsområde i sjø tillates tilrettelegging for allmenhetens bruk av området.

19.4 Drikkevann (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr. 3 og 5)

Det er følgende drikkevannskilder i Asker kommune:

Setervannet, Sandungen, Striglevann og Husebyvannet. Bjørvann er krisevannkilde.

Drikkevannskildene er gitt arealformål drikkevann i arealplankartet, og nedslagsfeltet for de aktuelle vannene er merket med sikringssone H110 nedslagsfelt drikkevann, med tilhørende bestemmelser i 21.1 og 18.1.3.

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø

20.1 Hensynssone landskap (villalandskap), H550 (pbl. §§ 11-8, c og 11-9, nr. 5 og 6)

For områder med hensynssone villalandskap (H550_2) fremgår utnyttelsesgrad av bestemmelse 14.3.2 og 14.4.3.

20.2 Hensynssone bevaring naturmiljø, H560 (pbl. §§ 11-8, bokstav c og 11-9, nr. 5 og 6)

20.2.1 Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1

Innenfor hensynssone H560_1 tillates ikke tiltak som forringer miljøkvaliteten i sjø og vassdrag, jf. bestemmelse 10.6. Til byggesøknad skal det dokumenteres at tiltaket ikke reduserer miljøtilstanden i sjø og vassdrag, og eventuelt redegjøres for hvilke avbøtende tiltak som må gjennomføres.

20.2.2 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_2

Innenfor hensynssonen H560_2 skal naturområder og naturtyper av høy verdi ivaretas og sikres mot inngrep. Vegetasjon skal bevares.

Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssonen H560_2, skal en fagkyndig biolog kartlegge naturverdier og vurdere eventuelle avbøtende tiltak og eventuelle avbøtende tiltak skal sikres gjennomført. Dette gjelder ikke for reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2010.

20.2.3 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_3

Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Naturmangfoldloven og kartlagte naturtyper etter NiN- registreringer skal bevares og sikres

gjennom fremtidig planlegging/regulering. I ny reguleringsplan for Brønnøya skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres. Områder med naturtyper skal sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Skjøtsel på og bekjempelse av fremmede arter må sikres gjennom bestemmelser ved regulering. Det skal også innarbeides i reguleringsbestemmelser at rigg- og anleggsområder ikke tillates i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres, jf. oppdatert temakart - natur i Asker kommunes kartbase (Asker-kart) og Miljødirektoratets kartdatabase;

<https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/naturbase/>

Opplysning: Se bestemmelse 10.5 Naturmangfold om krav til naturtypekartlegging og R 20.2 om kartgrunnlag.

1. Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.

20.3 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570 (§ 11-8, bokstav c)

20.3.1 Bevaring kulturmiljø H570_1

I bevaring kulturmiljø H570_1 skal nye tiltak tilpasses eksisterende kulturmiljø og landskap. Verneverdig bebyggelse, spor etter tradisjonell landbruksdrift, og andre kulturminner skal søkes bevart. Trerekker og verdifulle 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:

- Stedets egenart og særpregede kulturmiljø skal opprettholdes.
- Alle tiltak innenfor hensynssonen skal ta hensyn til kulturmiljøet, herunder dynamittfabrikken, de verneverdige bolighusene og Kongsdelene kirke.
- Alle bolighus med tilhørende uthus bør bevares.
- 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 drikkevannskildene¹:

Innenfor sikringssonen er det forbudt med all ferdsel og aktiviteter som kan medføre at drikkevannet blir forurenset. Følgende er uansett ikke tillatt:

- a. All ferdsel på og i vannet/drikkevannskilden, herunder også bading, vading, skøyter, båt, kajakk etc. (Forbudet gjelder også husdyr.)
- b. Fisking, pilking etc.
- c. Vasking av gjenstander
- d. Slå leir/raste (telt, hengekøye, brenne bål, campingvogn mv.) nærmere vannkanten enn 50 meter.
- e. Etterlate seg søppel/avfall
- f. Riding nærmere vannkanten enn 100 meter
- g. Utslipp av helseskadelige vesker og stoffer (fra f.eks. maskiner, biler, campingvogner eller lignende, ved vask, reparasjon, oljeskift etc.)

Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt. Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder bruk av båt i forbindelse med oppsyn av drikkevannskilden. Forbudet gjelder for arealformålene LNFR, LNFR-spredt bebyggelse og vern av sjø og vassdrag(drikkevann).

Første ledd, punkt a-d og f, gjelder ikke for Brjørsvann 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 byggt teknisk 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 hensynssone H350_4 (5 kPa) tillates ikke nye tiltak før området inngår i reguleringsplan.
- b. Innenfor hensynssone H350_5 (2 kPa) tillates tiltak etter pbl. § 20-1 på tomter med eksisterende bebyggelse. Oppføring av ny bebyggelse i form av ene- og tomannsboliger tillates. Annen type bebyggelse kan ikke tillates før det er fremlagt dokumentasjon på at planlagt bebyggelse ikke utløser vesentlig økt risiko.

21.7 Faresone skytebane H360 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved bruk av skytebane er fareområdet ikke åpent for allmenn ferdsel.

22. Hensynssone 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 - Ovre Halenskog #3** jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
4. **Slemmestad kommunedelplan - Slemmestad kdpl #4**, jf. bestemmelse 3.1 Rekkefølgekrav.
5. **Ny Røykenvei - Ny røykenvei #5**, jf. bestemmelse 8.3
6. **100 m belte - 100m belte #6**, jf. bestemmelser; 2.2 Unntak fra plankrav, 14.1 Boligområder, 16.1 Fritidsbebyggelse, 18.2 og 18.3 LNFR.
7. **Prioriterte vekstområder - Pri vekstomr #7**, jf. bestemmelse 13.1 Feltutbygging.
8. **Nullvekst nord - Nullvekst nord #8**, jf. bestemmelser; 3.1 Rekkefølgekrav, 8.2 Parkeringsnorm.
9. **Nullvekst syd - Nullvekst sør #9**, jf. bestemmelser; 8.2 Parkeringsnorm.
10. **Bestemmelsesområde landskapsreparasjon # 10**, jf. bestemmelse 18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 243, Bruksnummer 474 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret Data uthentet 02.05.2025 kl. 14.04
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk Oppdatert per 02.05.2025 kl. 14.03

Adresse (r) :

Gateadresse: **Hagastubben 16**
Gatenr: **21111**
Kommune: **ASKER**
Postkrets: **3478 NÆRSNES**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1995/13582-1/90 15.09.1995 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Annet
ADAMSEN BERIT JOHANNE
FØDT: 21.03.1953 IDEELL: 1/2
ADAMSEN TORE
FØDT: 16.05.1952 IDEELL: 1/2
Kan ikke selges eller pantsettes separat.

Andel i realsameie:

913243-1/90 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3203 GNR: 243 BNR: 484 IDEELL: 1/8

HEFTELSE

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

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

Heftelser i eiendomsrett:

1995/5994-1/90 03.05.1995 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 243 BNR: 16
Best. om omlegging av vann og kloakkledning og at dette ikke skal skje til hinder for rettighetshaver.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1995/13582-2/90 15.09.1995 **ERKLÆRING/AVTALE**
Pliktig medlem av "Sameiet Hagan".
Andel i fellesarealet gnr. 43 bnr. 484 kan ikke selges eller pantsettes separat.

1995/13582-3/90 15.09.1995 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 243 BNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 243 BNR: 16
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 243 BNR: 475
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 243 BNR: 476
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 243 BNR: 477
Med flere bestemmelser

2019/569127-1/200 21.05.2019 21:00 **JORDSKIFTE**
Sak 18-014977RFA-JDRA Sameiet Hagan
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/452486-1/200 28.04.2022 11:33 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 5 000 000
Pantehaver: SPAREBANKEN ØST BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 993 997 889
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/195982-1/200 22.02.2023 10:55 **** MASSETRANSPORT**
FRA: SPAREBANKEN ØST
ORG.NR: 937 888 937
TIL: SPAREBANKEN ØST BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 993 997 889
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1543082-2/200 10.06.2024 21:00 **** DELVIS SLETING VED AREALOVERFØRING**
Pantefrafall i arealoverføring fra gnr. 243 bnr. 484 til gnr. 243 bnr. 477 på 168 kvm
Pantefrafall i arealoverføring fra gnr. 243 bnr. 484 til gnr. 243 bnr. 649 på 191 kvm

GRUNNDATA

1994/14672-1/90 19.09.1994 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3203 GNR: 243 BNR: 2
areal 1180.4 m2

2020/977721-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0627 GNR: 43 BNR: 474

2024/177883-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 3025 GNR: 243 BNR: 474

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1995/14213-2/90 27.09.1995 **BESTEMMELSE OM VEG**
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 243 BNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 243 BNR: 649
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1995/14213-4/90 27.09.1995 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 243 BNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 243 BNR: 649
Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00019229	02.05.2025	1110240322

Om dokumentet

Ident
1995/5994/90

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



● Denne forsiden tilhører dokument med følgende eiendomsbetegnelse:



Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
------	------	------	------	------



● Strekkode:



AVTALE.

Alle G.B.nr. gjelder Røyken kommune. JPA.
Mellom eier av Gårds nr. 43, bruks nr. 16 Fro-Ga-Mo A/S ved Rolf Pettersen
og Sameiet Nærnes G.nr. 43, B.nr. 2 bestående av følgende:

G.B.nr. 43/473 Elisabeth og Nils Nilsen Skillt ut fra 43/2

G.B.nr. 43/474 Berit og Tore Adamsen *Tore Adamsen* "

G.B.nr. 43/475 Lisbeth Hokholt og Kjell Thompson " TINGLYST

G.B.nr. 43/476 Jorunn Marie Bratlie og Johan Støylen " " 03 MAI 1995

G.B.nr. 43/477 Ragnhild Eriksen og Paul Sagberg *P. Sagberg* " DRAMMEN BYRETT

G.B.nr. 43/2 Astrid Sommer og Bjørn Erik Madsen *Bjørn Erik Madsen* " DAGBOKNR: 5994

representert ved G.nr. 43, B.nr. 476 Johan Støylen

er det inngått følgende avtale:

Kloakkledning og vannledning for bolig på eiendommen G.B.nr. 43/16 som i dag går over G.B.nr. 43/2 (43/476 og 43/477 (Paul Sagberg)) og videre til tilknytningspunkt i Sundbyveien vil bli berørt av utbyggingen av eiendommen G.B.nr. 43/2, og må derfor legges om. Ledningene vil bli tilknyttet nytt anlegg som sameiet bygger i forbindelse med utbygging av Hagan eiendommen. Denne tilknytningen vil skje i kum som plasseres i enden av innregulert vei ca. 1,5 - 2,0 m fra grensen til g.b.nr. 43/16. Dette vil skje under følgende forutsetninger:

Eier av g.b.nr. 43/16 skal holdes totalt skadesfri, alle kostnader ved endret tilknytning evt. omlegging blir helt og fullt å dekke av Sameiet Nærnes.

Det er en forutsetning at kloakk og vann til g.b.nr. 43/16 er kontinuerlig operativ så langt det er mulig. Eier av g.b.nr. 43/16 vil bli varslet om hvilken dag ledningene blir omkoplet. Skulle det oppstå behov for at ledningene er ute av operativ drift lenger enn en dag og må midlertidig omlegges, så må dette spesielt avtales med eier av g.b.nr. 43/16.

G.b.nr. 43/16 skal få tinglyst rett til å ha dagens kloakk og vannledning tilknyttet nytt anlegg uten at det skal medføre merkostnader av noen art ved fremtidig drift.

G.b.nr. 43/16 vil også få tinglyst rett til å ha ledningene liggende over eiendom g.b.nr. 43/476. Alle kostnader vedr. tinglysning blir dekket av Sameiet Nærnes 43/2.

Denne avtalen gjelder kun for det hus som i dag har tilknytning til vann og kloakk via ledninger over g.b.nr. 43/2.

Dato, 17/3-1995

Rolf Pettersen

Fro-Ga-Mo A/S
G.nr. 43, B.nr. 16

Dato, 13/03-1995

Johan Støylen
J. Hokholt ✓
B. Adamsen ✓
T. Adamsen ✓
P. Sagberg ✓
K. Thompson ✓
E. Nilsen ✓
N. Nilsen ✓

Johan Støylen
For Sameiet Nærnes
G.nr. 43, B.nr. 2

Andreas Hads

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00019230	02.05.2025	1110240322

Om dokumentet

Ident
1995/13582/90

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

Returneres til:

Tore og Berit Adamsen
Steinvn. 8
3472 Bødalen

TINGLYST

Skjøte¹⁾

1 5 SEPT. 1935

DRAMMEN BYRETT
DAGBOKNR:

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾					
Kommunenr./Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
627 Røyken	43	474			1/1
	43	484			1/8

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn Ja Nei

Beskaffenhet:

1 Bebygd 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn:

B Bolig- eiendom F Fritids- eiendom V Forretning/ kontor I Industri L Landbruk K Off. vei A Annet

Type bolig:

FB Frittligg. enebolig TB Tomanns- bolig RK Rekkehus/ kjede BL Blokk- leilighet AN Annet

2. Kjøpesum

Kr Null (0,-)

Utlyst til salg på det frie marked

Ja Nei

Omsetningstype:

1 Fritt salg 2 Gave (helt eller delvis) 3 Ekspro- prisasjon 4 Tvangs- auksjon 6 Skifte- oppgjør 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾

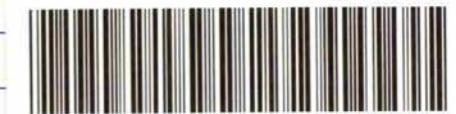
Kr Null (0,-)

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
070358	Paul Sagberg	1/10
241150	Ragnhild Eriksen	1/10
241051	Johan Støylen	1/10
230357	Jorunn Marie Bratlie	1/10
260348	Kjell Thompson	1/10
220349	Lisbeth Høkholt	1/10
291252	Nils Nilsen	1/10
070555	Elisabeth Nilsen	1/10
160552	Tore Adamsen	1/10
210353	Berit Adamsen	1/10

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
160552	Tore Adamsen	1/2
210353	Berit Adamsen	1/2



Doknr: 13582 Tinglyst: 15.09.1995 Emb. 090
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler⁵⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Eier må være medlem av "Sameiet Hagan" med de rettigheter og plikter som fremgår av sameieavtalen. Til eiendommen gnr.43, bnr.474 hører en ideell 1/8 av fellesarealet gnr.43, bnr.484 som ikke kan pantsettes eller selges separat.

Eiendommene 43/2,475,476,477 og 16 har rett til å ha ledninger for vann, kloakk og overvann liggende i grøft over eiendommen langs eiendommens søndre grense.

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00019231	02.05.2025	1110240322

Om dokumentet

Ident
2019/569127/200

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

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Overdragelsen gjelder egen sameieandel ved overdragelse av fast eiendom ved oppløsning av sameiet. Jmfør Stortingets avgiftsvedtak §2C.

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Tore Adamsen
Berit Adamsen

Tore Adamsen
Berit Adamsen

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾

Jeg/vi er ugift(e) Vi er gift med hverandre/registrerte partnere og begge skal underskrive Jeg er gift/registrert partner, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Utsteders underskrift ⁷⁾

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Paul Sagberg	Ragnhild Eriksen
Johan Støylen	Jorunn Marie Bratlie
Kjell Thompson	Lisbeth Hokholt
Nils Nilsen	Elisabeth Nilsen
Tore Adamsen	Berit Adamsen

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Solveig Gabrielsen Solveig Gabrielsen

Adresse

Lundbyen 16 3478 Nessnes

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Solveig Gabrielsen Solveig Gabrielsen

Adresse

Lundbyen 16 3478 Nessnes

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Doknr.: 569127 Tinglyst: 21.05.2019
STATENS KARTVERK**NEDRE BUSKERUD JORDSKIFTERETT**

Bedriftsnr. 974727625

Tinglysingsutdrag

Sak: 18-014977RFA-JDRA Sameiet Hagan
 Gnr.: 43
 Kommune: Røyken
 Saken gjelder: Rettsutgreiing i sameie

Avsluttet ved jordskifteretten: 25.03.2019

Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.

DOM

Dato: 25.03.2019
Sted: Jordskifterettens lokaler i Drammen
Sak: 18-014977RFA-JDRA Sameiet Hagan
Saken gjelder: Klarlegging av rettsforhold
Rettsens leder: Jordskiftedommer Axel Bjørklid

Parter	Prosessfullmektiger	Kommune	Gnr.	Bnr.
Bjørn-Erik Madsen Astrid Sommer Madsen	Advokat Helge Skaaraas	Røyken (0627)	43	2
Madeleine Haraldsen Lasse Kåsa (Fullmakt til tidligere eiere Nils Kristian Nilsen og Elisabeth Lindgreen Nilsen)	Advokat Petter Holmen	Røyken (0627)	43	473
Berit Johanne Adamsen Tore Adamsen	Advokat Petter Holmen	Røyken (0627)	43	474
Lisbeth Hokholt Kjell Georg Thompson	Advokat Petter Holmen	Røyken (0627)	43	475
Johan Støylen Jorunn Marie Bratlie Støylen	Advokat Petter Holmen	Røyken (0627)	43	476
Morten Byholt Solveig Johanne Rehaug Byholt (Fullmakt til tidligere eiere Anne Tøvik og Paul Sagberg)	Advokat Petter Holmen	Røyken (0627)	43	477
Tor Halvorsen Bente Berdahl	Advokat Petter Holmen	Røyken (0627)	43	483

.....

I medhold av jordskifteloven § 6-23 er det avsagt slik

DOM:

Denne dommen gjelder klarlegging av eiendomsforhold på deler av arealet som i dag framstår som gbnr. 43/2 i Røyken kommune.

Spørsmålene i saken er hvilke rettigheter som eksisterer på tvistearealet og hvem arealet tilhører.

.....

Slutning

1. Gbnr. 43/2 er alene grunneier av tvisteområdet.
2. Gbnr. 43/2 har slik utstrekning som framgår av matrikkelen.
3. Sameiet bestående av gbnr. 43/473, 43/474, 43/475, 43/476, 43/477 og 43/483 har ikke disposisjonsrett over tvistearealet, utover de rettighetene som er nevnt i skjøtet tinglyst 27.09.1995.
4. I saksomkostninger til Astrid og Bjørn-Erik Madsen, betaler eiere av gbnr. 43/473, 43/474, 43/475, 43/476, 43/477 og 43/483 en for alle og alle for en kroner 191 383 – etthundreogtrentusentrehundreogåttire - innen fjorten dagen fra forkynningsdato.
5. I gebyrer til retten betaler eiere av gbnr. 43/473, 43/474, 43/475, 43/476, 43/477 og 43/483 en for alle og alle for en kroner 21 470,-

*

AVSLUTTENDE BESTEMMELSER

.....

Tinglysing og matrikkelføring

Når saken er rettskraftig vil utdrag av saken bli tinglyst på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.
Røyken (0627)	43	2
Røyken (0627)	43	473
Røyken (0627)	43	474
Røyken (0627)	43	475
Røyken (0627)	43	476
Røyken (0627)	43	477
Røyken (0627)	43	483

Saken avsluttet.
Drammen den 25.03.2019Axel Bjørklid
(sign.)

Rett utdrag bekreftefies:

**NEDRE BUSKERUD JORDSKIFTERETT**

Dok 116

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSSVår referanse
18-014977RFA-JDRADato
14.05.2019**Tinglysing - 18-014977RFA-JDRA Sameiet Hagan**

Vi sender tinglysingsutdrag med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.
Røyken (0627)	43	2
Røyken (0627)	43	473
Røyken (0627)	43	474
Røyken (0627)	43	475
Røyken (0627)	43	476
Røyken (0627)	43	477
Røyken (0627)	43	483

Saken gjelder rettsfastsettende sak.

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til
Bedriftsno. 974727625
Nedre Buskerud jordskifterett
Postboks 1633, 3007 Drammen**Vi ber om at grunnboksutskrift ikke legges ved når det tinglyste dokumentet returneres til oss.**Med hilsen
Nedre Buskerud jordskifterett

Kjersti Moss Nygård
førstekonsulent

Vedlegg: tinglysingsutdrag med gjenpart

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00019232	02.05.2025	1110240322

Om dokumentet

Ident
1994/14672/90

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

MÅLEBREV		<input checked="" type="checkbox"/> uten grensejustering med grensejustering	
Kommune			
RØYKEN			
J.nr. 61/94			
Målebrev nr.			
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.			
Målebrev over			
Eiendom	Gnr. 43	Bnr. 474	Festenr.
	Bruksnavn/adresse		
Areal	1180.4 m ²		
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning			
Dato for forretningen	12. august 1994		
Rekvirent	Sameiet 43/2 v/ Elisabeth Nilsen		
Bestyrer	Tore Gran		
Forretning	Kart- og delingsforretning over parsell av gnr. 43 bnr. 2		
Underskrift			
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Røyken	22.08.94	Per Prestromning Oppmålingssjef	Tore Gran Saksbehandler
Tinglysing			
Dagbokstempel		Tinglysingsstempel	
Påtegninger (rettelser o.l.)			

DRAMMEN BYRETT
DAGBOKNR: 4672



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00019233	02.05.2025	1110240322

Om dokumentet

Ident
1995/14213/90

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.

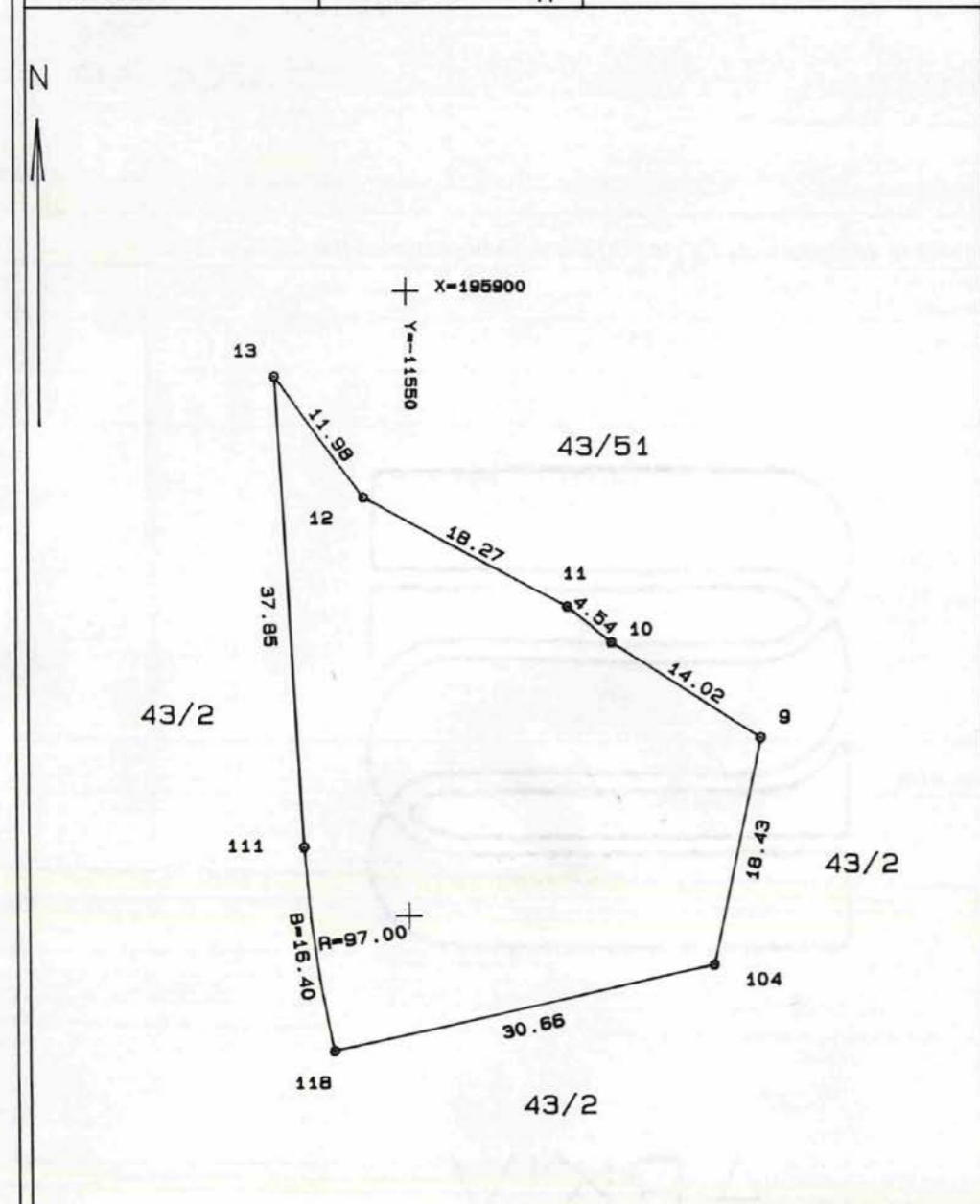
Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

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

Bnr	Bnr	Festnr	MÅLEBREVKART
43	474		
Representasjonspunkt			Jnr
X 195866	Y -11541	Z	Målebrev nr
Kartblad	X Landnett		
CM041-1-10			
Målestokk	Areall	M ²	
1: 500	1180.4		



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
13		195893.21	-11560.32	11.98	
12		195883.44	-11553.39	18.27	
11		195874.62	-11537.39	4.54	
10		195871.70	-11533.91	14.02	
9		195864.03	-11522.18	18.43	
104	Gk1 arensamerke	195846.00	-11526.00		

Returneres til:

ASTRID SOMMER MADSEN OG BJØRN ERIK MADSEN
GML: KIRKEVEI 11, 3490 KLOKKARSTUA

TINGLYST **Skjøte**¹⁾
27 SEPT. 1995
DRAMMEN BYRETT
DAGBOKNR. 14213

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾

Kommunenr./Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0627 RØYKEN	43	2			1/1
	43	484			2/8

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn Ja Nei

Beskaffenhet:
 1 Bebygg 2 Ubebygg

Anvendelse av grunn:
 B Bolig- eiendom F Fritids- eiendom V Forretning/ kontor I Industri L Landbruk K Off. vei A Annet

Type bolig:
 FB Frittligg. enebolig TB Tomanns- bolig RK Rekkehus/ kjede BL Blokk- leilighet AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 575.000,- Utlyst til salg på det frie marked Ja Nei

Omsetningstype:
 1 Fritt salg 2 Gave (helt eller delvis) 3 Ekspro- priasjon 4 Tvangs- auksjon 6 Skifte- oppgjør 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avt:

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾

Kr



Doknr: 14213 Tinglyst: 27.09.1995 Emb. 090
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
210355	BERIT ADAMSEN	1/10
291252	NILS NILSEN	1/10
220349	LISBETH HOKHOLT	1/10
070555	ELISABETH NILSEN	1/10
160552	TØRE ADAMSEN	1/10
241051	JOHAN STØYLEN	1/10
230357	JORUNN MARIE BRATLIE	1/10
070350	PAUL SAGBERG	1/10
301150	RAGNHILD ERIKSEN	1/10
260348	KJELL THOMPSON	1/10

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
28 04 47	BJØRN ERIK MADSEN	1/2
12 07 47	ASTRID SOMMER MADSEN	1/2

6. Særskilte avtaler⁵⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Eier forplikter å være medlem av "SAMEIET HAGAN" med de rettigheter og plikter som fremgår av sameieavtalen. Til eiendommen gnr.43 bnr.2 hører en ideell 2/8 av fellesarealet gnr. 43, bnr. som ikke kan pantsettes eller selges separat.

Eiendommene 43/473, 474,475,476,477 og har bruksrett til vei over eien- dommens nord og nordvestlige del. Vei eks. veiskulder skal ligge minst 1-en meter fra grense til gnr. 43 bnr. 473 og ha en bredde på minst 2,5 meter.

Eiendommene 43/473,474,475,476,477, 16 og har rett til å la ledninger

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag): "Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Bjørn Erik Madsen
Bjørn Erik Madsen

Astrid Sommer Madsen
Astrid Sommer Madsen

8. Erklæring om sivilstand m.v.⁶⁾

Jeg/vi er ugift(e) Vi er gift med hverandre/registrerte partnere og begge skal underskrive Jeg er gift/registrert partner, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Utsteders underskrift⁷⁾ Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

✓ NILS NILSEN *Nils Nilsen* ✓ ELISABETH NILSEN *Elisabeth Nilsen*
 ✓ JOHAN STØYLEN *Johan Støylen* ✓ JORUNN MARIE BRATLIE *Jorunn Marie Bratlie*
 ✓ PAUL SAGBERG *Paul Sagberg* ✓ RAGNHILD ERIKSEN *Ragnhild Eriksen*
 ✓ KJELL THOMPSON *Kjell Thompson* ✓ LISBETH HOKHOLT *Lisbeth Hokholt*
 ✓ TØRE ADAMSEN *Tore Adamsen* ✓ BERIT ADAMSEN *Berit Adamsen*

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Solveig Gabrielsen *Solveig Gabrielsen*

Adresse *Lundbyen 16, 3478 Nærvær*

2. vitneunderskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Kari Gabrielsen *Kari Gabrielsen*

Adresse *Lundbyen 16, Nærvær*

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens/registrert partners underskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

AVTALE OM SAMEIE

A. SAMEIETS FORMÅL:

1. Erverv av eiendommen gnr.43, bnr.2, Nærnes for oppdeling i min. 7 maksimum 8 tomter samt et realsameie av den resterende grunn, som ikke kan pantsettes. Sameieavtalen og dens forpliktelser følger eiendommen ved salg. Med realsameie menes: alt området utenfor utskilte boligtomter, hvor hver av de ovennevnte tomter har like stor part.
2. Utarbeide planer for oppdeling av eiendommen, jfr. A.1, og få disse offentlig godkjent raskest mulig.
3. Felles administrering av utbyggingsprosjektet som omfatter regulering, prosjektering og legging av vei, vann og kloakk inkl. strøm, tlf. og TV kabel samt administrering av utgraving av byggegrop.
4. Ved bebygging av tomter sikre, så langt praktisk mulig, at alle boliger skal få del i stedets unike utsikt uten at dette skal forhindre at husene får en hensiktsmessig boligflate. Garasjer skal søkes lagt slik at siktsektor mot fjorden reduseres minst mulig. Trær og hekker på boligeiendommer skal, om de tar utsikten fra fjorden for andre sameiere, holdes under respektive 1,8 og 1,0 meter. Uenigheter om dette, samt regulering av vegetasjon på realsameiets grunn, behandles i sameiets årsmøte.
5. Forvalte realsameiets grunn utenfor de utskilte privateide boligeiendommer. Fellestiltak som besluttet av et flertall kan ikke belastes de resterende økonomisk. Den enkelte har ikke rett til å utnytte investeringer foretatt av andre sameiere uten å kjøpe seg inn i investeringen på like vilkår. En rett til å gjøre dette skal sikres.
6. Det er sameiets økonomiske ansvar å etablere felles vei samt stikkvei til den enkelte tomtes grense og å legge vann, kloakk, strøm, telefon og ev. TV-kabel frem til den enkeltes grunnmur.
7. Forvalte drift av felles ledninger og rør som transporterer til og eller fra mer enn en bolig.
8. Vedlikehold av vei som er felles for minst to eiendommer inkl. snøbrøyting er sameiets økonomiske ansvar.

B. MEDLEMSKAP I SAMEIET:

1. Medlemskap i sameiet har de som er godkjent opptatt som medlemmer av de tidligere sameiere og som har undertegnet sameieavtalen. Ved salg etter at tomtene er fordelt, vil

1 AV 5

RS EN

nye eiere automatisk bli medlemmer når de undertegner kjøpekontrakt uten videre godkjenning av sameiet, så fremt sameieavtalen er undertegnet.

2. Hvert medlemskap i sameiet gir inntil to stemmer. Dersom ektepar/samboere, begge undertegner sameieavtalen har hver undertegner en stemme. Dersom bare en person har undertegnet avtalen om medlemskap gis det bare en stemme.

3. Om utmelding av sameiet, se pkt.F overdragelse av eiendomsrett.

C. UTVIDELSE AV SAMEIET:

1. Utvidelse ved opptak av nye sameiere krever enighet blant de eksisterende medlemmer av sameiet.

2. Nye medlemmer av sameiet påtar seg en andel av sameiets forpliktelser. Andelen er i størrelse hele forpliktelsen delt på sameienummer. De gamle sameiernes forpliktelse reduseres samtidig tilsvarende. Eksempel, opptak av sameier nr 6 gjør vedkommende ansvarlig for en seksdel av de totale forpliktelser og tidligere sameieres ansvar reduseres fra en femdel til en seksdel. Dersom sameiet mottar refusjoner, eller må innløse forpliktelser, skal dette skje med like andeler på det antall sameiere sameiet består av.

3. Ved opptak av nye medlemmer i sameiet plikter søker å fremlegge en oversikt over sin personlige økonomi inntil fulltegning av prosjektet. Ved senere salg etter at sameiet er fulltegnet gjelder ikke dette.

D. BESLUTNINGER I SAMEIET:

1. Dersom ett sameiemedlem krever det, skal beslutninger som krever enighet føres skriftlig og undertegnes av samtlige stemmeberettigede sameiere.

2. Dersom ett sameiemedlem krever det, skal forslag til beslutninger som krever flertall fremlegges skriftlig og ikke besluttet før det er gått 14 dager fra alle sameiere har mottatt forslaget.

3. Følgende krever tilslutning fra alle sameiere:

- i. Endringer i sameieavtalen.
- ii. Vedtak i regulerings spørsmål før fordeling av tomter.
- iii. Strategivalg ved behandling av regulerings sak/ delings sak.

2 AV 5

RS EN

iv. Opptak av nye medlemmer i sameiet til sameiet er fulltegnet.

4. Følgende krever tilslutning fra et flertall (mer enn 50%) av de stemmeberettigede sameiere:

- i. Godkjenning av hustype og plassering.
- ii. Beslutning om tiltak på sameiets fellesområde.
- iii. Spørsmål om regulering av vegetasjon.

E. FORDELING AV TOMTER:

1. Fordeling av tomter skjer ved loddtrekning om valgrekkefølge blant de 4 første sameiedeltakerne. Dermed i den rekkefølge sameieavtalen er undertegnet.

F. OVERDRAGELSE AV EIENDOMSRETT:

Den enkelte sameier har rett til å selge sin part i sameiet på følgende vilkår:

1. Før tomtefordeling har funnet sted:

i. Det resterende sameiet har forkjøpsrett til parten ved å betale tilbake beløp som er innskutt på samme måte som ved beregning av kostnader ved opptak av nytt sameiemedlem. Dersom en av de fire første i sameiet vil selge sin del, har nr fem rett til å overta denne plassen uten at dette medfører ekstra kostnader for nr fem. Alle de resterende deler av sameiet skal gis et skriftlig tilbud som skriftlig må besvares innen 14 dager fra mottatt tilbud.

ii. Dersom F.1.i. ikke kommer til anvendelse skal den som kjøper part i sameiet få et tomtevalg som for opptak av nytt medlem. Alle sameiere med valgrekkefølge etter selger rykker en plass frem i valgrekkefølgen. (Pris som i pkt.F.1.i.)

iii. Selger er fortsatt økonomisk ansvarlig overfor sameiet inntil det økonomiske oppgjøret har funnet sted med sameie og sameieavtalen er underskrevet.

2. Etter tomtefordeling og frem til sameiets felles lån er innløst:

Her gjelder også pkt F.1.i, F.1.ii, F.1.iii.

3. Etter at felles lån er innløst og frem til byggeplan godkjent:

3 AV 5

RS EN

Her gjelder også pkt F.1.i. og F.1.ii.

4. Senere har eier fri rett til salg med sameieavtalen som tinglyst del av salget.

G. ØKONOMI:

1. Alle sameierne er solidarisk ansvarlig for sameiets lån og disposisjoner.

2. Når oppdeling og fordeling er foretatt skal felles lån innfris og overtas av den enkelte som privat byggelån innen en frist fastsatt av et flertall av sameierne.

3. Kostnader i forbindelse med gjennomføring av sameiets formål som definert i pkt A, fordeles likt på sameierne.

4. Kostnader ved utgraving av byggegrøp dekkes fullt ut av den enkelte selv om det administreres av sameiet.

H. MISLIGHOLD:

1. Sameieavtalen anses misligholdt dersom en sameier ikke har oppfylt sine økonomiske forpliktelser innen 14 dager etter et av sameiet definert forfall. Varsel om mislighold skal gis skriftlig.

2. Sameiet har rett til å avhende sameierens rettigheter etter mislighold.

3. En sameier som misligholder sine forpliktelser er personlig ansvarlig for alle tap sameiet påføres ved at forpliktelsene er misligholdt. Sameiet plikter å opplyse om mislighold overfor ny kjøper før underskriving av sameieavtalen. Det økonomiske oppgjøret må ha funnet sted med sameiet før avtalen underskrives.

I. OPPLØSNING:

Sameiet kan bare oppløses dersom dette har skriftlig tilslutning fra alle sameierne.

J. TINGLYSNING:

Sameieavtalen tinglyses som heftelse på de tomter som utskilles.

4 AV 5

RS EN

K. ÅRSMØTE

Sameiet skal avholde et årsmøte hver vår. Møtet innkalles skriftlig med minst 14 dagers varsel av sameiets sekretær. Vervet gjelder ett år av gangen og går på rundgang alfabetisk etter fornavn. Loddrekning første gang. Første årsmøte avholdes innen 15. juni 1994.

Bødalen 22.06.1994

Paul Jørgensen
disbeth Holcholt Kjell Thøgersen
Dent Adamsen
Tom Amundsen
Wibbe Nilsen Elisabeth Nilsen
Ragnhild Eriksen
Forum v. Statthie
Johan Skjølten

5 AV 5

Nabolagsprofil

Hagastubben 16 - Nabolaget Nærnes - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Nærnes Linje 250, 250N, 255E	4 min 🚶 0.3 km
🚗 Heggedal stasjon Linje L1	16 min 🚶 9.7 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 13 min 🚶

Skoler

Nærnes skole (1-7 kl.) 200 elever, 12 klasser	10 min 🚶 0.7 km
Slemmestad ungdomsskole (8-10 kl.) 344 elever, 24 klasser	8 min 🚶 4.9 km
Vollen ungdomsskole (8-10 kl.) 275 elever, 16 klasser	12 min 🚶 7.3 km
Hovedgården ungdomsskole (8-10 kl.) 253 elever, 14 klasser	14 min 🚶 8.7 km
Røyken videregående skole 820 elever	19 min 🚶 12.7 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	20 min 🚶 13.5 km

«Gode oppvekstvilkår for barn. Nærhet til til Oslofjorden og skogen. Et godt sted å bo for liten og stor.»



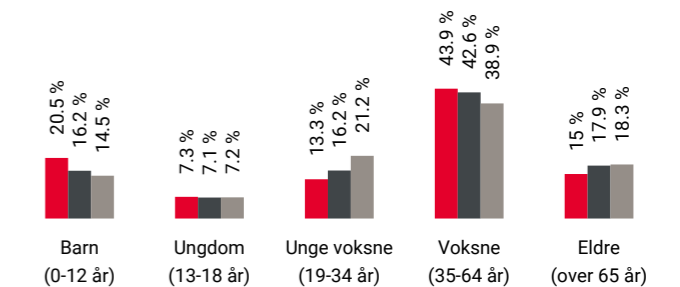
Sitat fra en lokalkjent

🔒 **Opplevd trygghet**
Veldig trygt 89/100

🏠 **Naboskapet**
Godt vennskap 77/100

📖 **Kvalitet på skolene**
Bra 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nærnes	1 635	643
Slemmestad og omegn	9 093	3 863
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager

Nærnes kystbarnehage (1-5 år) 79 barn	14 min 🚶 1 km
Nærnes Fus barnehage (0-5 år) 18 barn	18 min 🚶 1.3 km
Morbergtoppen Fus barnehage (1-5 år) 93 barn	6 min 🚶 3.2 km


Dagligvare

Joker Nærnes Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	5 min 🚶 0.4 km
Kiwi Rortunet	6 min 🚶

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

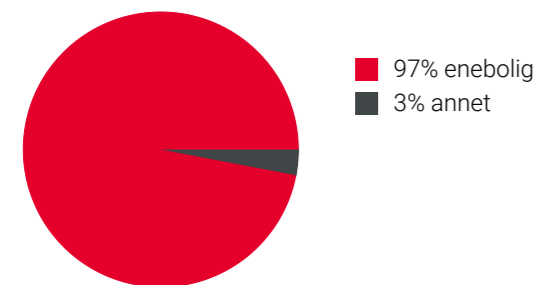
 Støynivået
Lite støynivå 95/100

 Trafikk
Lite trafikk 89/100

Sport

-  Strandheim Leirsted basketball Ballspill 7 min  0.5 km
-  Nærnes fotballbane NÅIF Fotball 20 min  1.5 km
-  SATS Slemmestad 7 min 
-  Aktiv Fysioterapi og Trening 8 min 

Boligmasse






«Rolig og landlig. Hyggelige naboer»

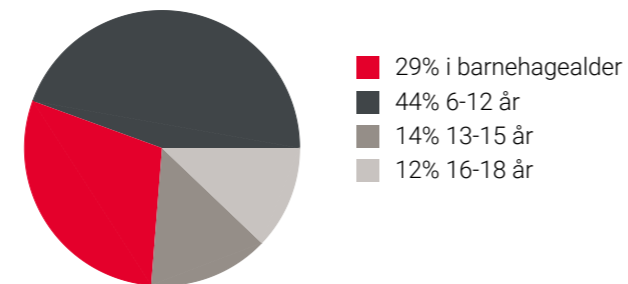
Sitat fra en lokalkjent



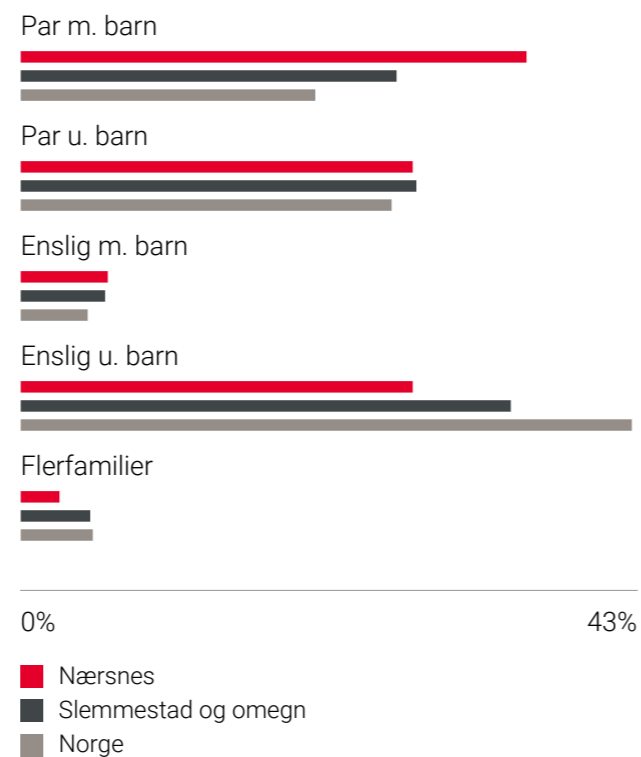
Varer/Tjenester

-  Rortunet Senter 7 min 
-  Boots apotek Slemmestad 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

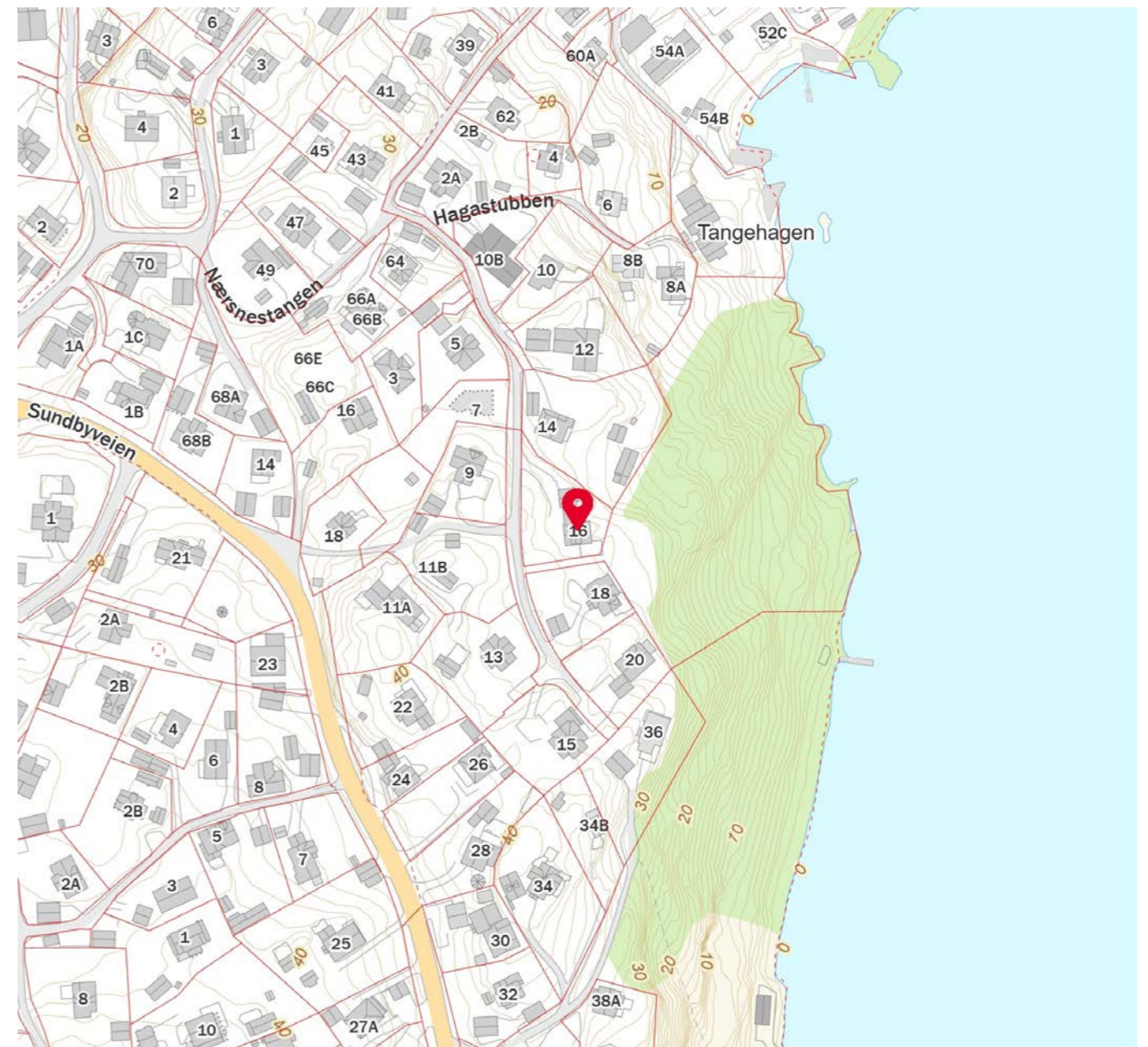
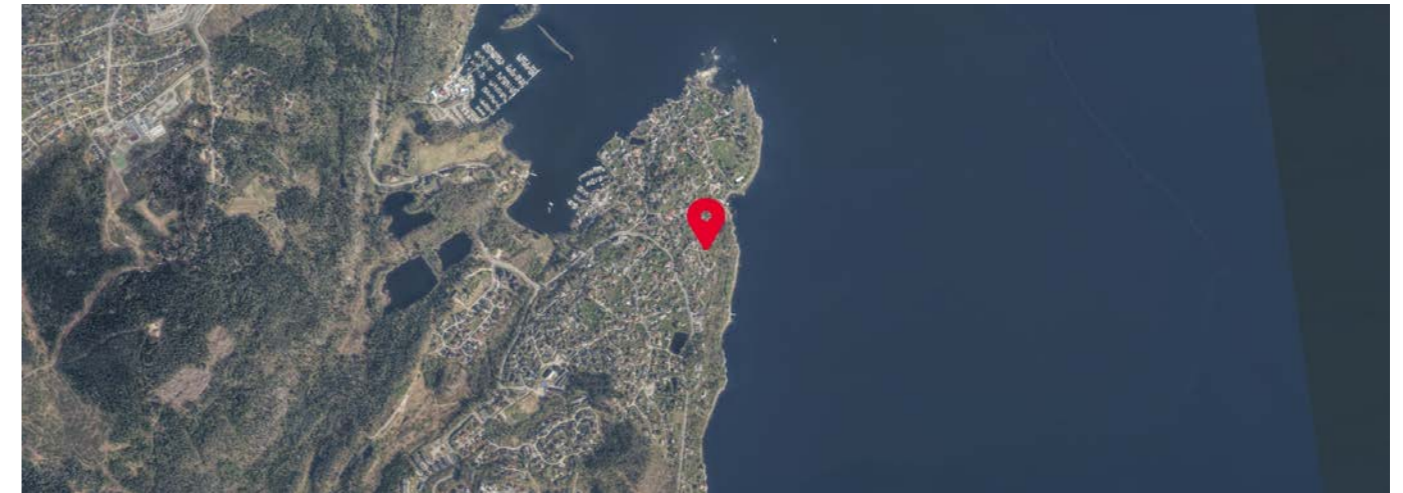


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





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 eigeendom (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-antennene 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. Veggglamper, 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 uterangementer 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 dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

**HELP**
Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

**HELP**
Rett skal være rett. For alle.

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

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Hagastubben 16
3478 NÆRSNES

Meglerforetak: Aktiv Asker
Saksbehandler: Petter Mamen-Lund

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre