



aktiv.

Gamle Drammensvei 249B, 1383 ASKER

**Attraktiv og sentrumsnær tomt
med rammetillatelse for oppføring
av funksjenebolig med
sekundærleilighet og garasje.**



Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig

Christian Thordén Salvesen

Mobil 970 53 838

E-post christian.thorden.salvesen@aktiv.no

Aktiv Asker

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 990 000,-
Omkostn.: Kr 142 250,-
Total ink omk.: Kr 5 132 250,-
Selger: Trond Øines
Wibecke Andersen Øines

Salgsobjekt: Tomt
Eierform: Eiet

Tomtstr.: 630.5 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 3, bnr. 29
Gnr. 3, bnr. 412
Oppdragsnr.: 1110240154

Attraktiv og sentrumsnær tomt med rammetillatelse for oppføring av funksienebolig med

Oppfyll boligdrømmen! Attraktiv tomt på 630.5 kvm. med rammetillatelse for oppføring av enebolig på ca. 349 kvm. i funksisstil inkl. sekundærleilighet (46 kvm.) og integrert garasje (36 kvm.). Utgang til takterrasse på ca. 18 kvm. Tomten har en ettertraktet beliggenhet i barne- og familievennlige omgivelser nær Asker sentrum. Den skisserte eneboligen strekker seg over tre etasjer og har et moderne uttrykk med innholdsrik planløsning.

- Barnevennlig og attraktivt boligfelt
- Solrik beliggenhet
- Nærhet til marka med flotte turmuligheter og lysløyper
- Jansløkka barneskole og Solvang ungdomsskole
- Flere barnehager i nærområdet
- Kort vei til offentlig kommunikasjon
- Sentralt med kort gangavstand til Asker sentrum



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	23
Nabolagsprofil	27
Andre vedlegg	30
Budskjema	83

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

630.5 m²

Tomtebeskrivelse

Attraktiv tomt på 630.5 kvm. med rammetillatelse for oppføring av funksisenebolig på ca. 349 kvm. inkl. sekundærleilighet (46 kvm.) og integrert garasje (36 kvm.). Tomten har en ettertraktet beliggenhet i familievennlige omgivelser nær Asker sentrum. Den skisserte eneboligen strekker seg over tre etasjer og har et moderne uttrykk med innholdsrik planløsning. Hoveddelen er tegnet opp med tre soverom, bl.a. en stor mastersuite med egen walk-in garderobe og bad. To komplette bad, to stk. wc-rom. Store, luftige oppholdsarealer med store vindusflater og god boltreplass. Utgang til takterrasse på ca. 18 kvm.

Vilkår for å kunne gi igangsettingstillatelse:

1. Felles atkomstvei må være opparbeidet i henhold til reguleringsplan for Gamle Drammensvei § 8 og pbl § 18-2.
2. Det må dokumenteres at vann og avløp er i tråd med plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2. Ansvarlig søker skal innhente bekreftelse fra Asker kommune v/virksomhet vann og vannmiljø.
3. Oppdatert gjennomføringsplan med erklæringer om ansvarsrett.

Vilkår for å kunne gi brukstillatelse:

1. Felles atkomstvei må være opparbeidet i henhold til reguleringskart.

Det må sendes inn søknad om igangsettingstillatelse. Tiltaket må settes i gang innen 3 år etter rammetillatelsen er gitt. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år faller tillatelsen bort. Endringer må godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres. Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos Statsforvalter, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Felles adkomstvei er opparbeidet og ferdigattest på denne foreligger. Se vedlagt ferdigattest.

Stikkledning for vann og avløp ligger ved tomtegrensen.

Beliggenhet

Gamle Drammensvei 249B har en flott beliggenhet i et svært attraktivt og solrikt villaområde like utenfor Asker sentrum. Er du glad i å bo sentralt, men allikevel nær marka med flotte turmuligheter, er dette noe for deg. Fra eiendommen er det kort gangavstand til sentrumskjernen i Asker med et rikholdig servicetilbud og togstasjon med hyppige avganger inn til Oslo. Her har man kort vei til alt en familie kan ønske seg; skole, barnehager, buss, tog, marka og dagligvarebutikk. Kort vei til Semsvannet og Solli som kan by på fine tur- og rekreasjonsmuligheter med bading, fiske og flotte turområder.

Fritid:

I nærområdet finnes det spennende muligheter for aktiviteter som små og store kan nyte godt av. I Asker sentrum og i nærområdet finnes det mange muligheter for organiserte aktiviteter, slik som golfbaner, alpinanlegg, svømmehall, tennisbaner, idrettsplasser, fotballbaner, ishall med mer. ASK er et fleridrettslag som holder til på Føyka, Asker stadion kun 200 meter fra eiendommen. Her er det et godt og variert aktivitetstilbud i flere grener, for barn og unge. For golf entusiastene ligger Asker golfklubb ca. fem minutter med bil fra eiendommen. Det er også kort vei til flere treningssentre, blant annet Elixia og Asker treningssenter i Asker sentrum.

Rekreasjon:

Nærområdet har en mengde tur- og rekreasjonsmuligheter å by på. Følger du Semsveien et lite stykke finner du flotte turmuligheter rundt Semsvann eller milelange turveier på Solli. Fra eiendommen er det kort vei til nærmeste lysløype. Solli er turmulighetenes indrefilet i Asker. Det er kort avstand til populære Semsvann med flotte turmuligheter sommer som vinter. Semsvannet er en populær friluftspersone som ble valgt til Askers tusenårssted ved tusenårsskiftet. Rundt vannet er det anlagt en flott turvei som er farbar både til fots, med barnevogn og sykkel. Det er også flere fine badeplasser rundt vannet. Om vinteren er det skiløyper i flere retninger som har utspring fra Semsvannet. En kort biltur unna ligger også populære Vardåsen med flotte turmuligheter, samt Vardåsen Alpinbakke. Fra eiendommen er det i tillegg ca. fem minutter med bil til Leangbukta med Hvalstrand bad. Her er det stupetårn for både store og små.

Asker sentrum:

Fra eiendommen er det kort gangavstand til Asker sentrum. Asker sentrum har et rikt utvalg av servicetilbud og kan by på et moderne handelssentrum med flott arkitektur, hyggelige gågater og sosiale møteplasser. Asker sentrum har de senere år vært i stor utvikling og blitt en levende småby med flere nye serveringssteder og spennende butikker. Her finner du bl.a. Fuji Sushi, Lille Haveli med en smak av India og TukTuk med autentisk Thailandsk mat. Rå smak med både butikk og servering. Her kan du svinge innom Spiseriet for et deilig måltid, eller kjøpe med noen gode råvarer hjem. Pop vinbar i Strøket og ikke minst populære Porfavor Tapas & Vinbar i Wesselkvartalet.

Strauss, Askers lokale sportsbar med uteservering på sommerstid, Delikatessebutikken Petra og dagligvarebutikken Handlekraftig med kortreist og økologisk mat. For øvrig har Trekanten senter et godt tilbud med sine totale 75 butikker. Senteret har en god balanse mellom kjede- og nisjebutikker, så her er det noe for enhver smak.

I Asker sentrum finnes også et blomstrende kunst- og kulturliv med bla. Asker kulturhus som har stor teater/konsertsal, kino, galleri og bibliotek. I løpet av året arrangeres aktiviteter som Spis for 100, Mat & Drikkefestival, Sommerdag, Askerdager, Kulturfestival, Det gode liv, Julegrantenning og Bondens marked.

Adkomst

Adkomst via privat stikkvei. Det er felles drift og vedlikeholdsplikt på adkomstveien. Kostnaden fordeles på brukere av veien.

Diverse

- Stikkledning for vann og avløp ligger ved tomtegrensen
- Det har vært klager på tiltaket, men de er endelig avvist av statsforvalteren
- Tomtearealet er hentet fra offentlige kart-registre og matrikkelbrev, og er ikke kontrollmålt av verken megler eller selger
- Det er gitt igangsettingstillatelse for oppføring av tomannsbolig på nabotomten mot vest.

Energi

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 990 000

Info eiendomsskatt

Det er pr. dd. ikke eiendomsskatt i Asker kommune.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling Asker samarbeider med Skue sparebank 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 3, bruksnummer 29 i Asker kommune. Gårdsnummer 3, bruksnummer 412 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:

3203/3/29:

28.06.1935 - Dokumentnr: 904477 - Bestemmelse om vannledn.
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.1994 - Dokumentnr: 27475 - Best. om adkomstrett
i forbindelse med reguleringsplanen Gml. Drammensvei
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.2018 - Dokumentnr: 469340 - Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.2018 - Dokumentnr: 469340 - Bestemmelse om vannledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.1919 - Dokumentnr: 900176 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:3 Bnr:8

28.05.1954 - Dokumentnr: 4626 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:3 Bnr:123

01.01.2020 - Dokumentnr: 1870114 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0220 Gnr:3 Bnr:29

01.09.2020 - Dokumentnr: 2950101 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:3 Bnr:542

01.01.2024 - Dokumentnr: 47621 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:3 Bnr:29

28.06.1935 - Dokumentnr: 904477 - Bestemmelse om vannledn.
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.1994 - Dokumentnr: 27475 - Best. om adkomstrett
i forbindelse med reguleringsplanen Gml. Drammensvei
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.2018 - Dokumentnr: 469340 - Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.2018 - Dokumentnr: 469340 - Bestemmelse om vannledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.1919 - Dokumentnr: 900176 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:3 Bnr:8

28.05.1954 - Dokumentnr: 4626 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:3 Bnr:123

01.01.2020 - Dokumentnr: 1870114 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0220 Gnr:3 Bnr:29

01.09.2020 - Dokumentnr: 2950101 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:3 Bnr:542

01.01.2024 - Dokumentnr: 47621 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:3 Bnr:29

Vei, vann og avløp

Stikkledning for vann og avløp ligger ved tomtegrensen.

Kommunale avgifter vil tilkomme for vann, kloakk og renovasjon ved utbygging av tomten. Ved bygging, må kjøper i tillegg påregne tilknytningsgebyr. Det kan også komme kostnader forbundet med klargjøring av tomt, eks hogging av trær, fyllmasser o.l. Vi oppfordrer interessenter til å ta kontakt med fagkyndige / entreprenører for å få prisestimat på hva det kan koste.

Tilknytningsgebyr for 2025 i Asker kommune:

Privatboliger

Vann per m2: kr 153 (inkl. mva).

Avløp per m2: kr 153 (inkl. mva).

Tilknytningsgebyrene blir beregnet ut i fra bruksareal (BRA) og faktureres ved igangsettingstillatelse.

Når boligen er ferdigstilt må kjøper påregne kostnader i forbindelse med kommunale avgifter og andre kostnader forbundet med å eie bolig. Løpende kostnader vil variere ut i fra leverandør og forbruk

Abonnement/fastledd

Vann: kr 639,63 (inkl. 15% mva)

Du betaler en del av fastleddet hver faktura. Det årlige fastleddet er på kr 2558,52.

Avløp: kr 658,26 (inkl. 15% mva)

Du betaler en del av fastleddet hver faktura. Det årlige fastleddet er på kr 2 633,04.

Forbruket per kubikkmeter (kbm)

Du betaler forbruket for de siste månedene. Forbruket ditt blir basert på tallet fra vannmåleren din eller stipulert.

Vann: kr 32,82 per kbm (inkl. 15% mva)

Avløp: kr 34,95 per kbm (inkl. 15% mva)

Årlige gebyrer for renovasjon pr. 2024:

Renovasjonsgebyret til alle innbyggere er delt opp i:

Grunnbeløp (pris i kroner inkl. mva): 2 484,00

Grunnbeløp for ekstra boenhet (pris i kroner inkl. mva) (per år): 1 242,00

Én husstand, liten beholder til restavfall på 140 liter kr 5 746,00

For ytterligere informasjon, besøk Asker kommune sin hjemmeside.

Regulerings- og arealplaner

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Tomten er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Denne matrikkelenheten har andel i gnr/bnr: 3/412 med ideell andel 1/5. Det gjøres oppmerksom på at realsameiet er ubebygd og det må derfor fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet som godkjennes av Asker kommune.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med vedlegg 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. 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.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

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 (1) fravikes, og hvorvidt et 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.

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

4 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

124 750 Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

1000,- tinglysningsgebyr

5 114 759 (Totalpris. inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 142 250

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på eiendommen.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 17 900,- oppgjørshonorar kr. 7 500,- og visninger kr. 3 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS, organisasjonsnummer 990997810
Bankveien 11, 1383 ASKER

Salgsoppgavedato

04.09.2025

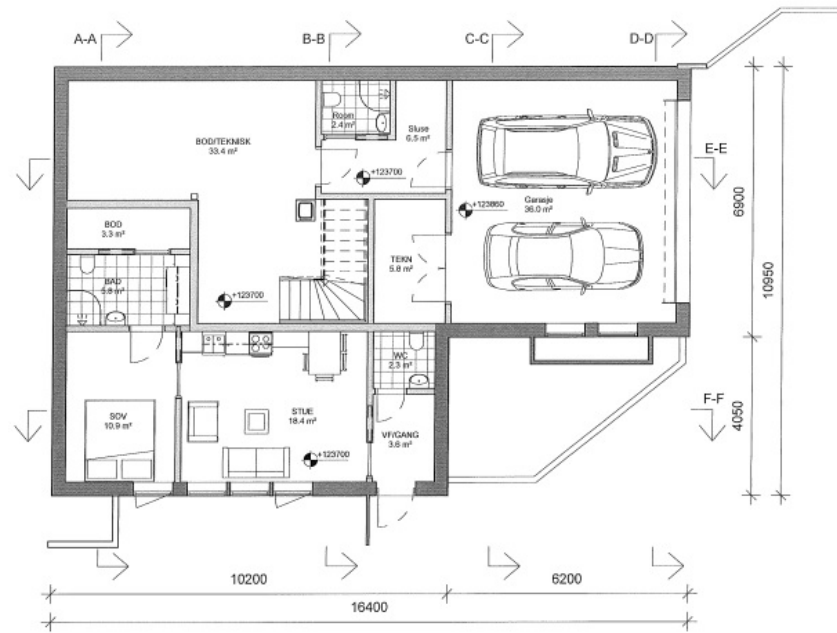






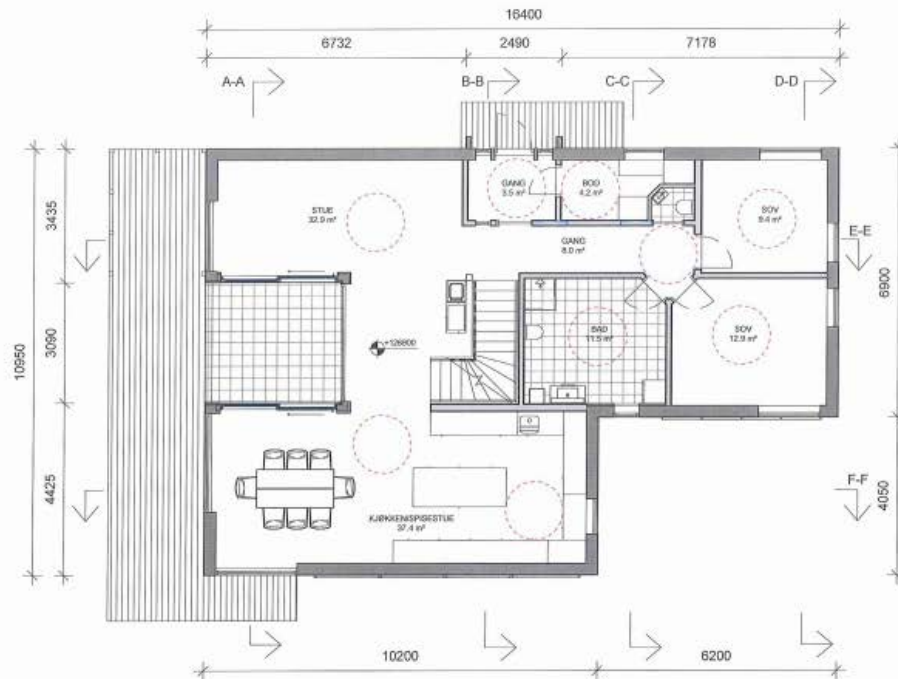


Plan Kjeller



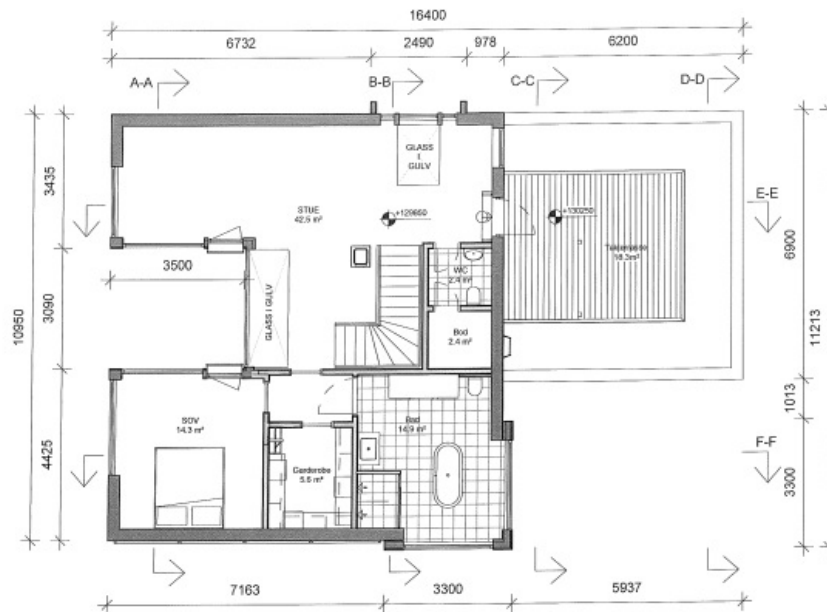
PROSJEKT: Gamle Drammensvei 249B PROSJEKT: GNR 3 BRNR 29 BYGGER: Trond Ørnes PROJEKTERER: ANDERSEN

Plan 1.etg



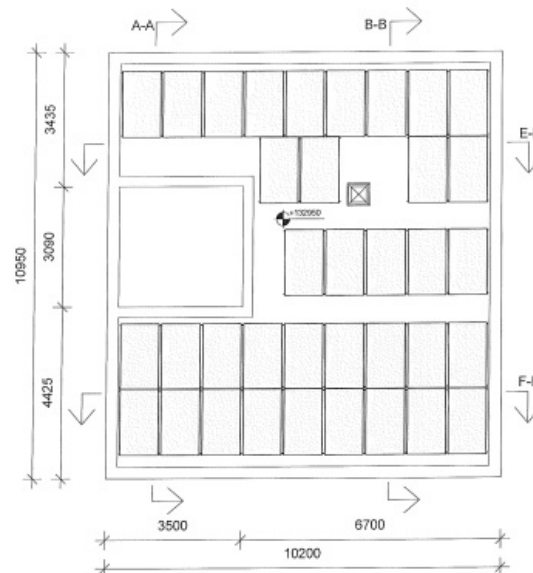
PROSJEKT: Gamle Drammensvei 249B PROSJEKT: GNR 3 BRNR 29 BYGGER: Trond Ørnes PROJEKTERER: ANDERSEN

Plan 2.etg

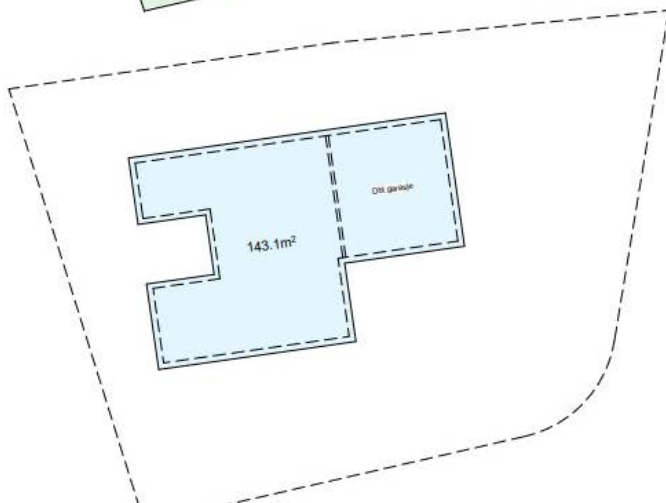
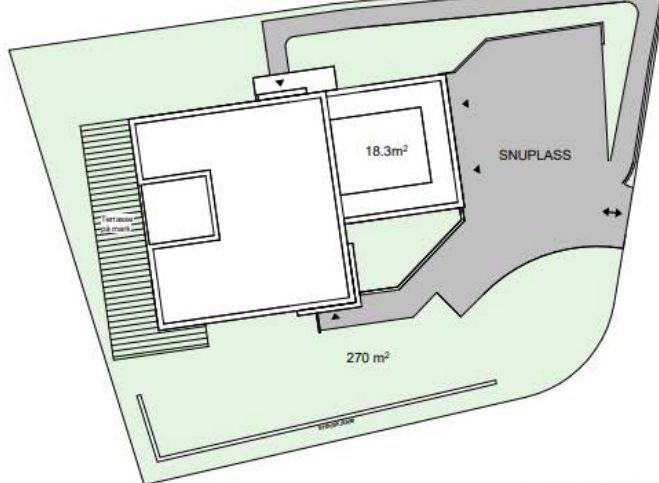


PROSJEKT: Gamle Drammensvei 249B
 PROSJEKT: GNR 3
 BYGGESAK: Trond Øines
 PROJEKTERE: ANDERSEN

Takplan



PROSJEKT: Gamle Drammensvei 249B
 PROSJEKT: GNR 3
 BYGGESAK: Trond Øines
 PROJEKTERE: ANDERSEN



UTEOPPHOLDSAREAL

Min. 200m² for enebolig
Min. 50m² for sekundærbolig
Stigning maks 1:3

Utregning:
Gressplen: 270m²

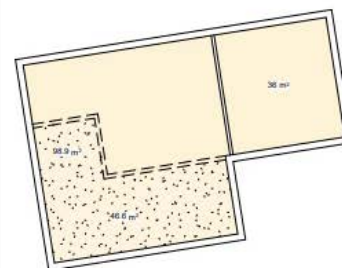
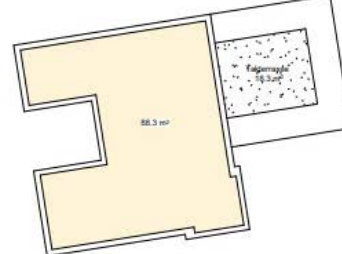
BYA

Eiendom: 630.2 m²
BYA: MAKSS 17% + gar.36 m² = 143.1 m²

Utregning:
BYA bolig
inkl.innb.garasje = 143.1m² = 22.7%

BRA

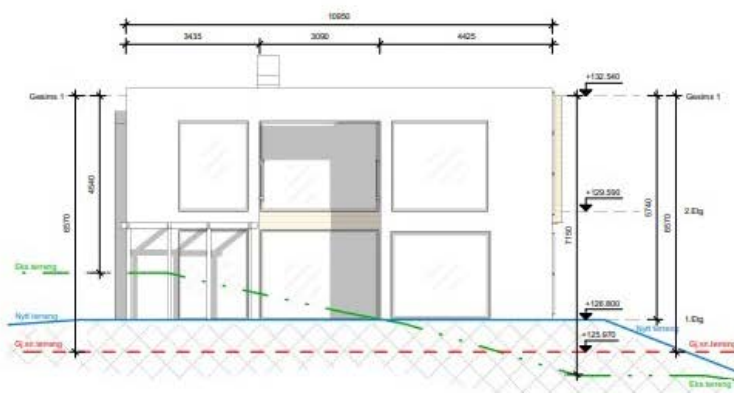
Utregning:
Bolig:
U.etg.: 98.9 m²
(broms 46.6m² utlekket)
1.etg.: 125.9 m²
2.etg.: 88.3 m²
Garasje: 36 m²
Totalt: 349.1m²



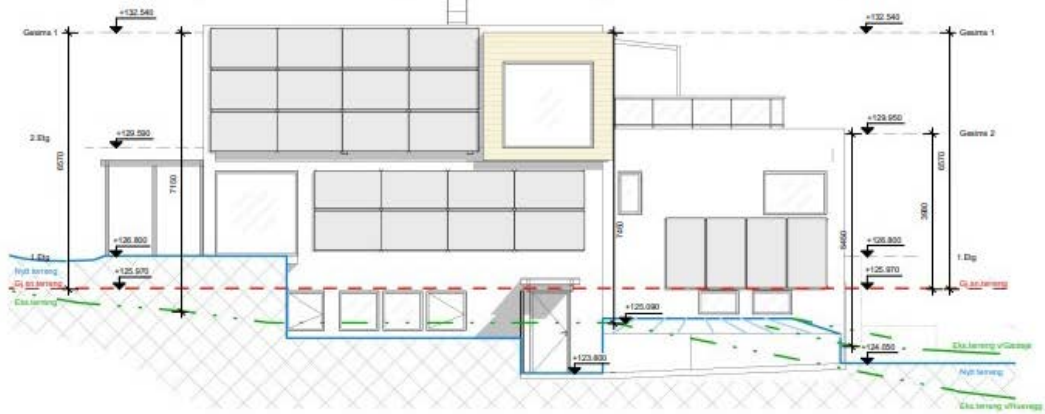
1 NORD
1 : 100



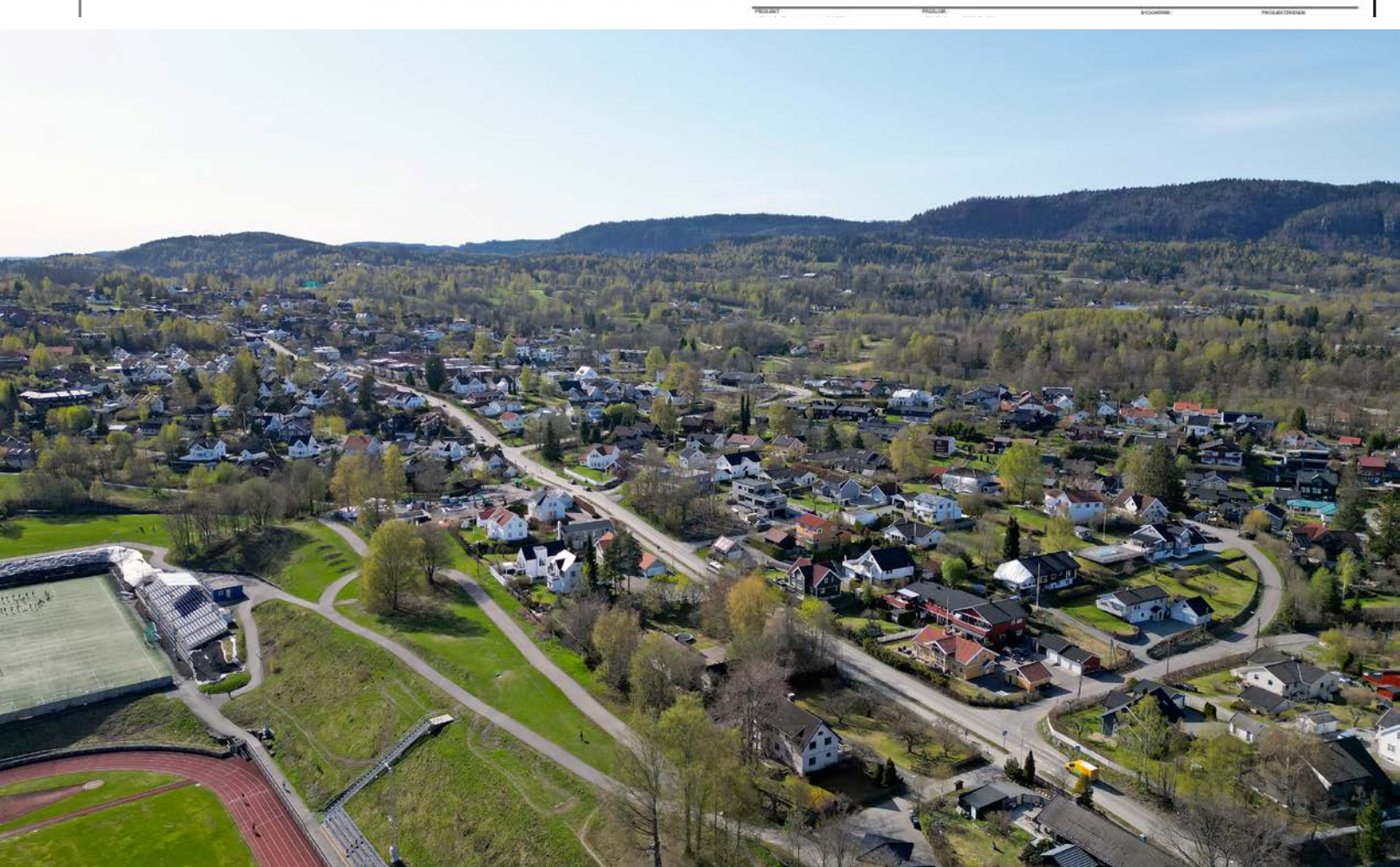
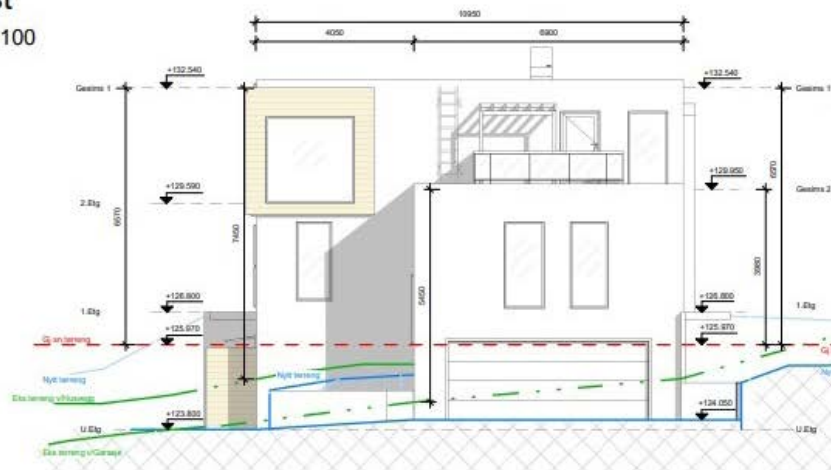
2 VEST
1 : 100



3 1 : 100



4 Øst
1 : 100



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Asker	
Oppdragsnr.	
1110240154	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Wibecke Andersen Øines	Trond Øines
Gateadresse	
Gamle Drammensvei 249B	
Poststed	Postnr
ASKER	1383
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	22
Antall måneder	05
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1110240154

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Svar

Nei

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

☒ Nei

☐ Ja

Initialer selger: WAØ, TØ

1

- 3 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 5 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
- 6 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1110240154

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Wibecke Øines	b80f038b01412bbf3a9a679 4b162d53f4619b432	21.02.2024 10:57:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trond Øines	136a0e50a42628fbd2056a b68a732a54ff2982d5	21.02.2024 10:55:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1110240154

- 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>

Gamle Drammensvei 249B

Nabolaget Solvang - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Trekanten	6 min	🚶
Linje 270, 275, 291, 292, 293, 296, 297	0.4 km	
Asker stasjon	11 min	🚶
Totalt 8 ulike linjer	0.8 km	
Oslo S	26 min	🚆
Totalt 24 ulike linjer	24.1 km	
Oslo Gardermoen	58 min	🚆

Skoler

Asker International School (1-10 kl.)	14 min	🚶
550 elever, 28 klasser	1 km	
Hagaløkka skole (1-7 kl.)	17 min	🚶
293 elever, 17 klasser	1.3 km	
Drengsrud skole (1-7 kl.)	26 min	🚶
348 elever, 19 klasser	1.9 km	
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min	🚶
328 elever, 18 klasser	0.8 km	
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.)	20 min	🚶
290 elever, 21 klasser	1.5 km	
Asker videregående skole	18 min	🚶
486 elever	1.3 km	
Bleiker videregående skole	5 min	🚶
460 elever, 32 klasser	2.4 km	



Kvalitet på skolene

Veldig bra 92/100



Opplevd trygghet

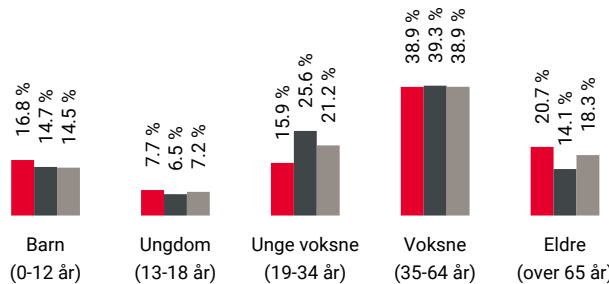
Veldig trygt 89/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solvang	1 467	655
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Føyka barnehage Gamle Drammensvei (...)	1 min	🚶
48 barn	0.1 km	
Furuly Bhg (2-5 år)	4 min	🚶
31 barn	0.3 km	
Ånnerudtoppen barnehage (1-5 år)	15 min	🚶
76 barn	1.1 km	

Dagligvare

Coop Extra Askerholmen	4 min	🚶
Kiwi Bankveien	8 min	🚶

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Asker kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Gateparkering

Lett 86/100

Sport

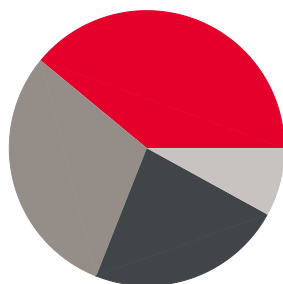
⚽ Føyka kunstgressbane 3 min 🚶
Fotball, friidrett, sandvolleyball 0.2 km

⚽ Føyka- Asker stadion fotball 6 min 🚶
Fotball 0.5 km

🏊 SATS Asker 13 min 🚶

🏊 EVO Asker 19 min 🚶

Boligmasse



■ 39% enebolig
■ 23% rekkehus
■ 30% blokk
■ 8% annet

Varer/Tjenester



Trekanten Asker

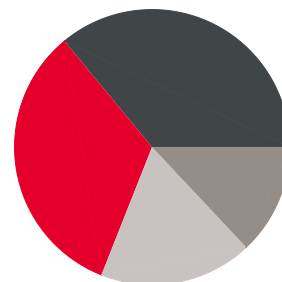
12 min 🚶



Q-apoteket Asker

9 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 33% i barnehagealder
■ 36% 6-12 år
■ 13% 13-15 år
■ 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

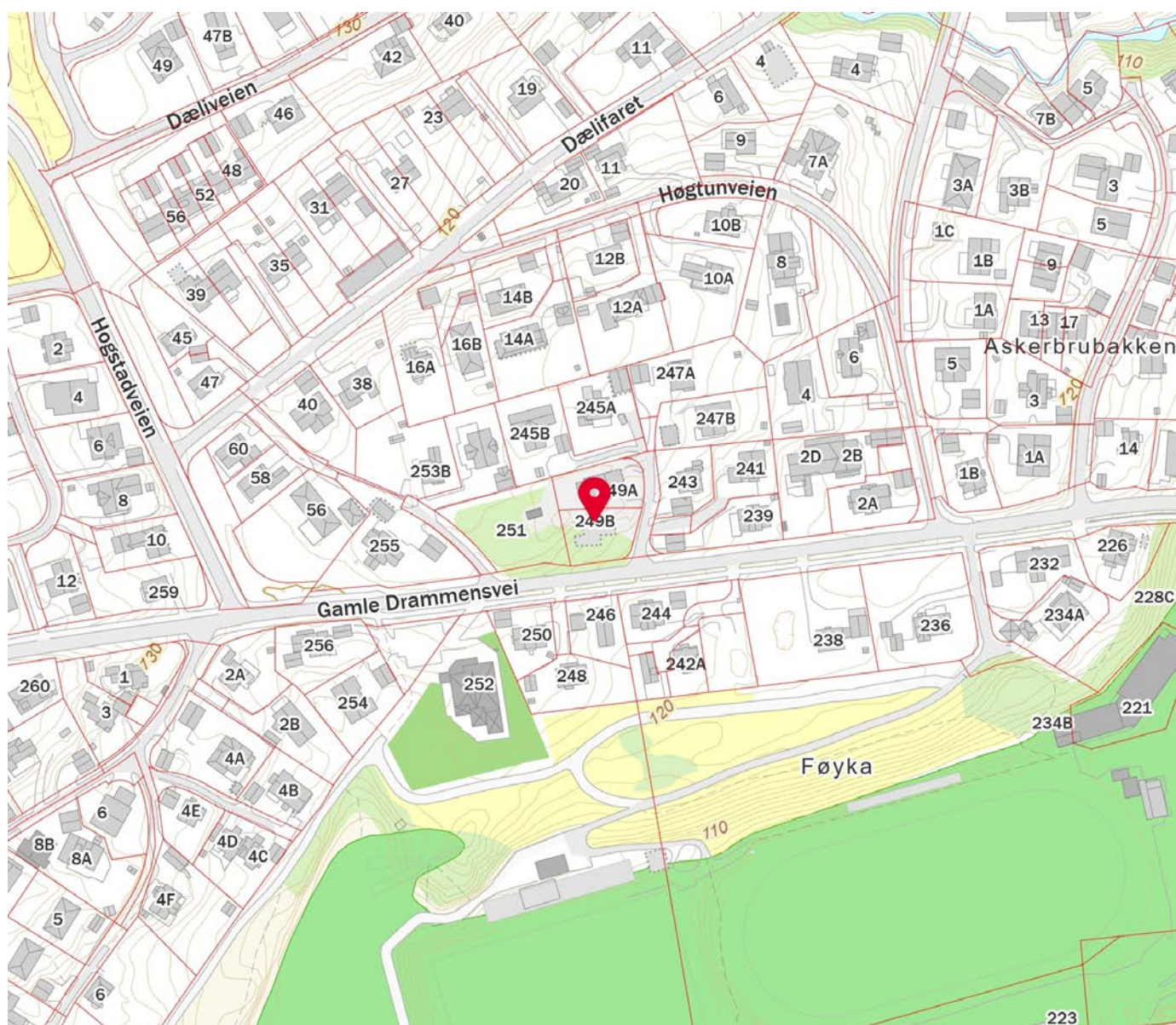
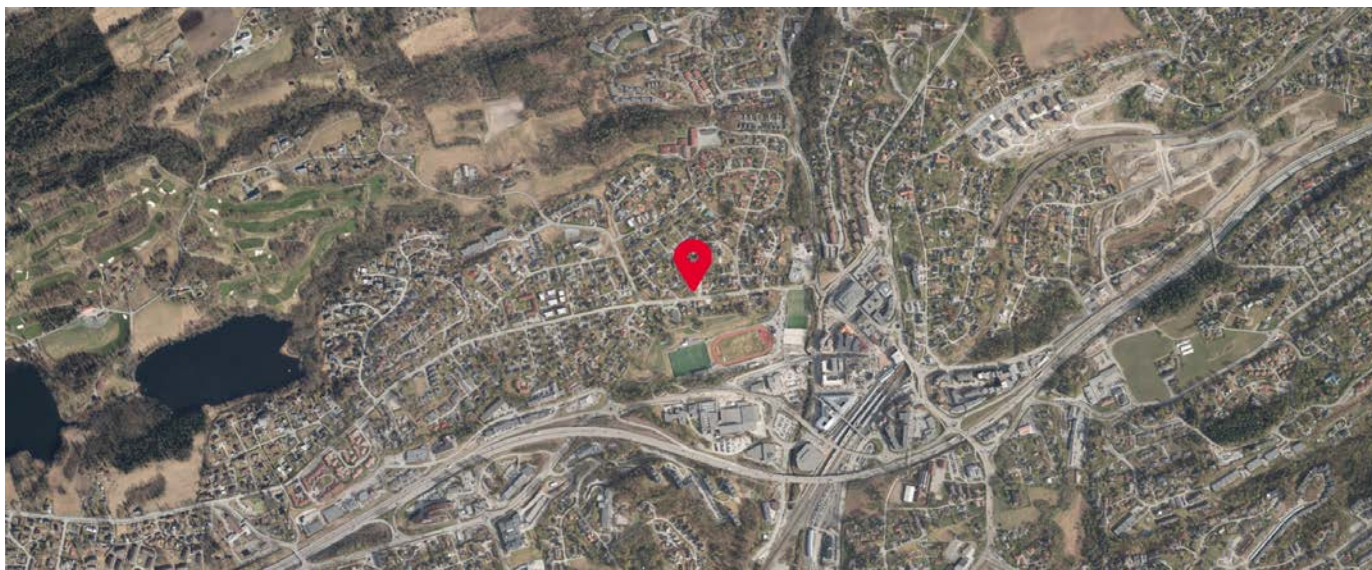
47%

■ Solvang
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Asker kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Asker kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:

Vår ref.:
WCHERIF
S22/3798

Arkivnr.:
GBNR 3/29
L12303/23

Dato:
30.05.2023

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S22/3798

Delegasjonssak: 23/53

3/29 Dispensasjon og rammetillatelse - Nybygg enebolig, sek.leilighet og garasje
Gamle Drammensvei 249 B Tiltakshaver: Trond Øines og Wibecke Andersen Øines

Vi viser til søknad om overnevnte tiltak mottatt 26.10.2022, og revidert dokumentasjon mottatt 09.05.2023. Saken var komplett til behandling etter innsendelse av siste reviderte dokumentasjon.

Søknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 20-2.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes det dispensasjon fra regulert byggegrense mot Gamle Drammensvei.

Vilkår for å kunne gi igangsettingstillatelse:

- 1. Felles atkomstvei må være opparbeidet i henhold til reguleringsplan for Gamle Drammensvei § 8 og pbl § 18-2.**
- 2. Det må dokumenteres at vann og avløp er i tråd med plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2. Ansvarlig søker skal innhente bekreftelse fra Asker kommune v/virksomhet vann og vannmiljø.**
- 3. Oppdatert gjennomføringsplan med erklæringer om ansvarsrett.**

Vilkår for å kunne gi brukstillatelse:

- 1. Felles atkomstvei må være opparbeidet i henhold til reguleringskart.**

Det må sendes inn søknad om igangsettingstillatelse. Tiltaket må settes i gang innen 3 år etter rammetillatelsen er gitt. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år faller tillatelsen bort. Endringer må godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos Statsforvalter, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Beskrivelse av søknaden/utnyttelse

Det søkes om nybygg frittliggende enebolig i tre etasjer med utleiedel i U.etg. på 46 m², og en integrert garasje på 36 m². Huset har flatt tak og en «integrert» takterrasse på 18 m² med glassrekkverk. Tiltaket er prosjektert etter tillatt bygningsareal BYA i reguleringsplanen 12C § 2, samt er innenfor tillatt gesimshøyder, jf. § 20.8 C i kommuneplan.

Ending av terreng, som vist på fasader, tilpasses husets beliggenhet. Det stilles som krav at fyllingsfot avsluttes inne på tiltakshavers eiendom, min. 1 m fra eiendomsgrense. Tiltaket samsvarer med reguleringsplanen og kommuneplanen, men det er avhengig av disp. fra regulert byggegrense mot Gamle Drammensvei da den pålagte støyskjermen i støyrapporten vil plasseres ca. 1,2 meter fra grensen mot veien.

Huset med flattakkonstruksjon er godt integrert i terrenget. Gesimshøyde er også respektert, samt at krav til estetisk utforming og terrengtilpasning er ivaretatt. Situasjonsskart viser at krav om parkeringsplasser for hovedbruksenhet og sek.leilighet er dekket og at krav om uteoppholdsareal er oppfylt.

Støyskjermen, som er påkrevd iht støykrav i kommuneplanen, er avhengig av dispensasjon fra byggegrense. Det vil ikke skape sjenanse for nabobebyggelsene utover det som kan forventes på en ubebygd eiendom.

Søker skriver i redegjørelsen vedr. støyskjerm: «Det er sendt inn ny avkjørselsplan i henhold til vei og gatenormalen i Asker som viser at krav til sikt linjer overholder. Søker har hatt møte med kommunalteknisk avdeling samferdsel, som har bekreftet at kravene i vei og gate i normalen er oppfylt»

*Støyrapport

Norsk forening mot støy har opparbeidet en støyrapport for den eiendommen, og de konkluderer med at:

: Konklusjoner

- Omtrent halve uteoppholdsarealet får støy tilsvarende gul støysone. Resten får tilfredsstillende støyforhold etter T-1442.
- I mest utsatte fasade får 2. etasje støy tilsvarende nedre del av gul sone. Øvrige fasader får tilfredsstillende støyforhold etter T-1442.
- Avbøtende tiltak er påkrevet, og beskrevet i kap. 8.

8: Avbøtende tiltak for tilfredsstillende støyforhold etter T-1442 og NS 8175

- Uteoppholdsarealene trenger en støyskjerm på minst 180 cm for tilfredsstillende støyforhold etter T-1442, se figur nedenfor.
- 2. etasje på mest utsatte fasade trenger lydvinduer med lydreduksjonstall på minst 29 dB R'w + Ctr for tilfredsstillende støyforhold etter NS 1875. Øvrige fasader får tilfredsstillende støyforhold etter NS 8175 med vinduer som tilfredsstiller energikravene i TEK17.

Arealgrunnlag

Tiltaket har følgende arealgrunnlag:

BYA	143,1 m2
BRA U.etg. (inkl. utleiedel 46,6 m2)	98,9 m2
BRA 1. etasje	125,9 m2
BRA 2. etasje	88,3 m2
BRA Garasje	36 m2

Naturmangfoldloven

Etter en kontroll i karttema er det ikke registret funn av betydning i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8 – 12.

Nabovarsel/merknad

Tiltaket er nabovarslet, jf. plan- og bygningsloven § 21-3. Det er mottatt merknader fra nabo Ingvill Hoftun. Nabo bemerker at:

- *Viser t il innsendt klage på byggesøknad til eiendom 3/ 29. I søknaden står det at huset skal være i samme st il som nabo i nord (3/ 542). Vi har protestert i at det blir nok en bygning som oppføres som bryter med trehusmiljøet og har bedt kommunen om a vurdere krav til tilpasning i slike fortetting- sområder. Det te gjelder både volum (antall etasjer), takvinkel og fasademateriale). Vi opplever nabo-bygget som det refereres t il som svært dårlig tilpasset øvrig bebyggelse i området, der øvrig boligbebyggelse har saltak og er i tre.*
- *Viser også t il at tiltaket er i strid med Reguleringsplan a v 25.05.1988 Gamle Drammens vei. Strekningen Asker brubakken-Hogstadveien § 2: I byggeområde for boliger kan det oppføres bolighus inntil 2etasjer. Gesimshøyden skal på intet punkt overskride 5,5 meter, målt i forhold t il ferdig planert terreng. Takvinkelen kan variere mellom 220 og 450, men bygningsrådet forbeholder seg a st a fr itt t il a bestemme takvinkel mellom disse grenser avhengig av topografi og annen bebyggelse*
- *Det innsendte forslaget viser et flatt tak og er i strid med §2 i reguleringsbestemmelsene for området (deler av Gamle Drammensvei – strekningen Askerbrubakken – Hogstadveien), vedtatt 25.05.1988. Det er viktig at bygningen er tilpasset øvrig trebebyggelse med saltak. Vi ønsker ikke enda et ruvende betongbygg i vårt nabolag, det er nok med det ene som har kommet opp.*
- *Dispensasjonen er mangelfull da det ikke hverken er vedlagt et støysonekart, støyberegninger eller vist det aktuelle uteoppholdsarealet. Det er heller ikke vist siktsoner i den vedlagte situasjonsplanen.*
- *Det stilles her spørsmål til om bygningen er for stor i forhold til utnyttelsesgraden? Siden Gamle Drammensveien ikke er veldig trafikkert og fartsgrensen er lav, bør en lang støyskjerm være unødvendig .Etter min mening er det behov for å revidere planen med bedre stedstilpassete løsninger der bolig og uteomhusarealet er i henhold til kommunens krav.*

Tiltakshavers kommentarer:

- *Merknad 1 av 1. juni 2022.10.
Denne merknader er ikke i henhold til søknad. Det er ikke søkt om mur langs adkomstvei, så protest avvises som en misforståelse.*
- *Merknad 2 av 8 juni 2022.10.
Merknad avvises. Det vises t il bestemmelser i reguleringsplan, og kommuneplan. S ØK/PRO er helt uenig i nabos vurdering av tilpasning til området. Nabo var av samme mening når*

naboeiendom ble bygge meldt. Godkjenning av naboeiendom har vært nøye vurdert av kommunen.

- *Merknad 3 av 13.02.2023*
Første avsnitt er en gjentakelse av merknad 2 avsnitt 2 og 3. Snø opplag langs Gamle Drammensveien vil ikke bli påvirket. Skjermen var i opprinnelig søknad inntegnet med all nødvendig informasjon. Blant annet en rapport som beskriver trafikken (avsnitt 5). Utnyttelse er i henhold til Reg. Best.

Alle punkter avvises

Kommunedirektørens vurdering

Eiendommen er regulert og ligger i kategori B. Eneboligen med sek.leilighet og en integrert garasje er plassert etter § 29-4 i plan og bygningsloven (Pbl) når det gjelder beliggenhet. Endring av terrenget er som vist på kartet og på fasadetegninger, og kan utføres uten tillatelse fra kommunen, jf. § 4-1 i saksbehandlingsforskriften (SAK10) forutsatt at fyllingsfot avsluttes min. 1 m fra nabogrense. Søker skriver at det må bygge en støyskjerm mot veien som nevnt i rapporten, samt de hevder at siktkrav i krysset mot Gamle Drammensvei er ivarettatt.

Husets volum og takkonstruksjon er prosjektert i hht gjeldende plan. Gesimshøyde og takterrasse samsvarer med krav. Avstand til nabohus mot nord (GBN R.3/542) er ca. 9,2 meter. Etter vår vurdering oppføres tiltaket i rimelig avstand til boligene i nabolaget. Huset vil ikke bli dominerende i området og vil ikke ta lys eller utsikt fra omkringliggende eiendommene. Det er i høyde og volum godt tilpasset nabobebyggelsen og medfører ikke vesentlige negative konsekvenser for nabohuset.

Når det gjelder ovennevnte nabomerknader til nybygg enebolig, utleiedel, garasje og støyskjerm vil vi vise til tiltakshavers svar. Prosjektet er i tråd med bestemmelser i reguleringsplan, kommuneplan og plan og bygningsloven.

Som det fremgår ovenfor er ikke prosjektets gesimshøyder, takterrasse, beliggenhet eller bygningsvolum i strid med de formelle bestemmelser. Det er normalt en stor overgang for et etablert miljø når de siste tomtene blir bebyggt. Dette prosjektet vil dertil markere seg med sin egen identitet i lokalmiljøet. Asker kommune mener imidlertid at det ikke vil ta mer sol og utsikt fra nabo enn hva en kan forvente en ordinær bolig.

Vi vil minne også om at eksisterende regulert felles avkjørsel på gbnr. 3/412 er en privat vei som skal opparbeides som vist på reguleringskart, jf. § 18-2 i pbl. Grunneiere vil ta ansvar for opparbeidelse av veien og vedlikehold.

Dispensasjonsvurdering

Tiltaket er i strid med regulert byggegrense, jf. reguleringskart. En tillatelse forutsetter at det innvilges dispensasjon, jf. plan- og bygningslovens § 19 – 2.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon: For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Søkers begrunnelse

Søker begrunner søknaden med følgende:

- *Støyskjermen er plassert utenfor byggegrense og krever derfor dispensasjon fra plan og bygningsloven §20.3.*
- *Gjerdet er plassert 1 meter fra tomtegrense mot veien og GB nr. 3/ 123 (vest for tomten). Se vedlagt situasjonskart, som også viser sikt linjer for felles adkomstvei. Vei og gatenormal for asker kommune.*
- *Ifølge Miljødirektoratets støykart ligger deler av utomhusområdet i rød støysone. Det er innsendt støyrapport med byggesøknaden som viser at det søkte tiltaket med støyskjerm gir akseptable forhold i forhold til veitrafikk støy på utbyggingstomt .*
- *Støyskjermen er på krevd i henholdt il kommuneplanens krav til størrelse på utomhus areal og støy. Tomtens situasjonskart med byggegrense og atkomst til byggeområdet viser tydelig at uteområdet er tenkt å ligge som her vist i det godkjente delingsvedtaket.*

Hensynene bak regulert byggegrense

Hensynet med en byggegrense er å skape åpenhet/avstand mellom bygningene og vei, sikre bebyggelsesstrukturen i området, sikre areal mot vernesoner og areal for uteopphold og lek.

Vurderingen av om hensynene bak byggegrensen blir vesentlig tilsidesatt

Vi mener at støyskjermen mot veien er nødvendig for å kunne oppfylle støykrav på eiendommen, jf. Støyrapport. Det er dokumentert at sikkerheten i avkjørselen ikke vil påvirkes av støyskjermen. Videre vil støyskjermen gi tilfredsstillende støynivåer for uteoppholdsarealer.

Vi ser at påkrevde støyskjermen kan plasseres utenfor regulert byggegrense uten at den vil skape sjenanse for Gamle Drammensvei, veikrysset eller berørte naboer. Avkjørselsplan viser at konstruksjonen utenfor byggegrense mot vei ikke vil berøre siktkrav for avkjørselen.

Søker har ansvar for at tiltaket utenfor regulert byggegrense mot veien ikke hindrer kommunen å utvikle området. Hensyn vedrørende trafiksikkerhet, veivedlikeholdet, driften av vei og arealbehov ved utbedring og miljøet langs veien blir minimalt berørt.

Kommunen finner etter dette at hensynene bak byggegrensen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon i dette tilfellet.

Formålsbestemmelsen i plan - og bygningsloven blir heller ikke vesentlig tilsidesatt, da tiltaket vurderes til ikke å ha negative konsekvenser mht miljø og samfunn, universell utforming, barn og unge eller estetisk utforming.

Vurdering av fordeler og ulemper

Fordeler:

- Området mot veien, som er utsatt for støy, vil brukes som uteareal for familie og barnas lek. Området må derfor forholde seg til tillatt utendørs støy < 55 dB, og maksimal tillatt innendørs støy 30dB. Vi ser også at sikkerheten i avkjørselen er oppfylt, samt den delen av tomten vil bli bedre utnyttet når det gjelder utearealer og solforhold.

- Vi kan derfor ikke se at denne utbyggingen/støyskjermen medfører ulemper hverken for naboer, er i strid med trafikk sikkerhet og veivedlikehold, naturmangfold eller andre forhold.
- Tomten er regulert til frittliggende småhusbebyggelse og kommunen anser det som positivt at det tilrettelegges slik at tomten kan utbygges i tråd med vedtatt reguleringsplan. Den omsøkte støyskjermen er nødvendig for at eiendommen skal tilfredsstillе krav til støynivåer for uteoppholdsarealer.

Ulemper:

- Støyskjermen på ca. 20 m lengde og 1,80 m høyde mot sør, vil skape en minimal sjenanse for nabobebyggelsene. Dette bør forventes, da området er utsatt for støy.

Kommunedirektøren finner etter dette at fordelene er klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon i dette tilfellet.

Konklusjon

Kommunedirektøren finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknaden godkjennes.

Klage

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 22/3798. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til Statsforvalter for endelig avgjørelse.

Gebyr

Se vedlagt gebyroversikt.
Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Erlend Isachsen
Saksbehandler

Wahid Cherif
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

TIL;

Andersen Fontana AS, Konglungveien 45, 1392 VETTRE

KOPI:

Trond Øines, Nyhuslia 15, 1389 HEGGEDAL

Wibecke Andersen Øines, Nyhuslia 15, 1389 HEGGEDAL

Ingvill Henriette Hoftun, Gamle Drammensvei 243, 1383 ASKER

[illegible]

PRESIDENT				TREASURER				SECRETARY				AUDITOR			
Camilo Grammonte \$400				GARR 3 BRNR 20				Trend Lines				ANDERSEN			
VICE PRESIDENT				VICE PRESIDENT				P008				AS			
Keller plan				SBN				Fontana				FONTANA			
TECH				MKTG				SALES				SALES			
MKTG				TA				1:100				08/15/22			

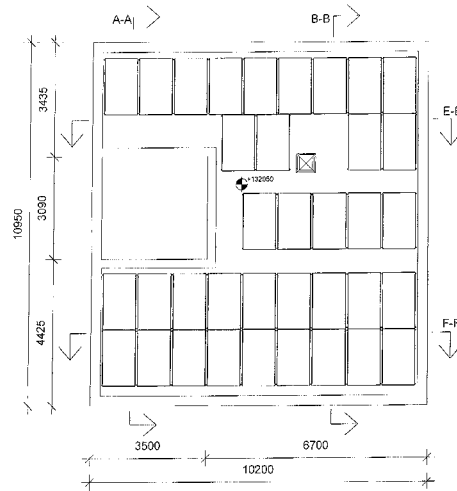
Plan 1.etg



PROJEKT		ARKIT. 3		BRNR 29		PROJEKT	
Gårds (Trondheim) 2408		GÅRD 3		BRNR 29		Trond Øines	
Plan 1. etg		SØK		P008		ANDERSEN AS	
1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008
1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008

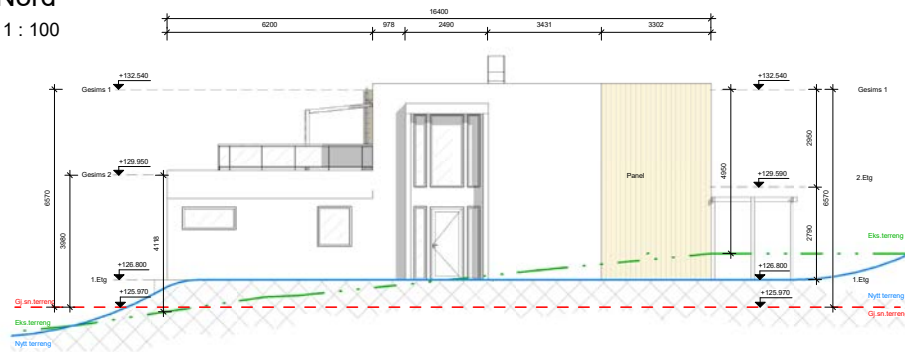
[illegible]39

Takplan

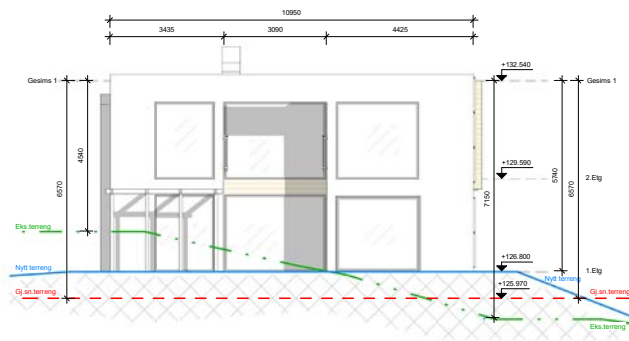


Tegning		Arkitekt		Prosjekt		Anvendelse	
Område (Dokumentnr) 24/08		Dnr 3		8/2/08 23		Trond Dines	
Tegningstype		Kontrolltegning		P009		ANDERSEN AS	
Tegner		Bak		Valgtekst		FONTANA	
Ved		TA		1:100		30/10/22	

1 Nord
1 : 100



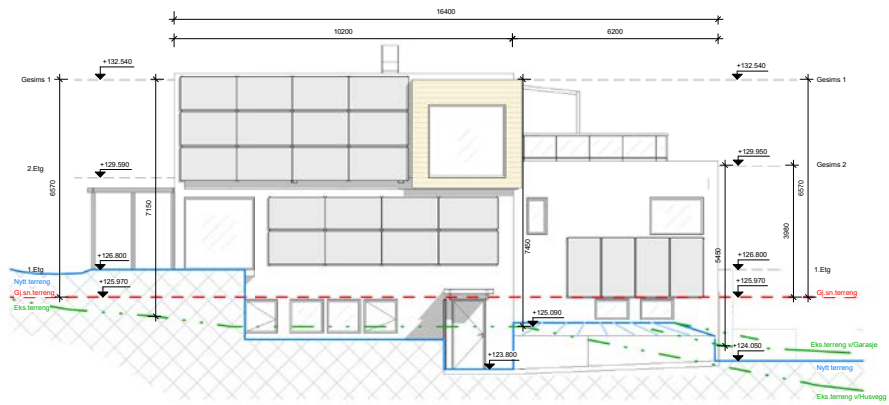
2 Vest
1 : 100



PROJEKT		PROJEKT NR.		PROJEKT		PROJEKT	
Garnes Drammenveid 24/98		GNR 3		BRNR 29		Trond Øines	
Fasade Nord og Vest		A3		S10K		F101	
MOR		TA		TA		A	
1 : 100		20.04.2023		20.04.2023		F101 - 100% - 100% - 100% - 100%	

ANDERSEN
FONTANA AS

3 Sør
1 : 100

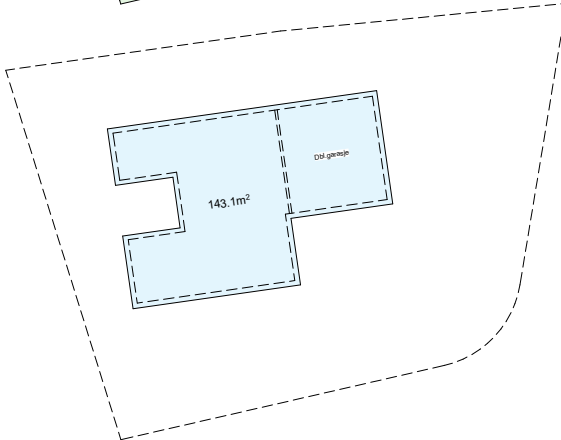
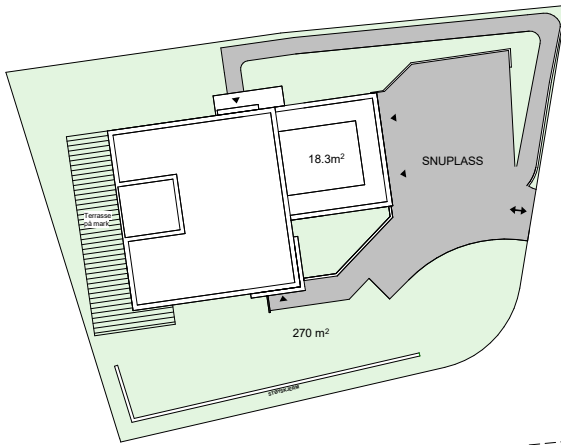


4 Øst
1 : 100



PROJEKT		PROJEKT NR.		PROJEKT		PROJEKT	
Garnes Drammensveid 24/98		GNR 3		BIRKER 25		Trond Øines	
Fasade Sør og Øst		A3		SØK		F102	
MOR		TA		TA		A	
1 : 100		24.04.2023		24.04.2023		F102	

ANDERSEN
FONTANA AS



AREALER

UTEOPPHOLDSAREAL

Min. 200m² for enebolig
Min. 50m² for sekundærbolig
Stigning maks 1:3

Utregning:
Gressplen: 270m²

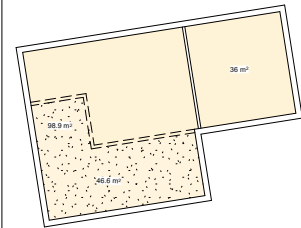
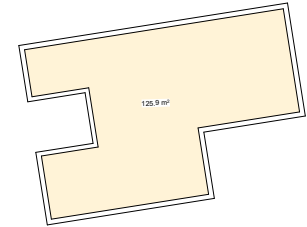
BYA

Eiendom: 630.2 m²
BYA: MAK 17% + gar.36 m² = 143.1 m²

Utregning:
BYA bolig
inkl.innb.garasje = 143.1m² = 22.7%

BRA

Utregning:
Bolig:
U.etg: 98.9 m²
(forav 46.6m² utleiedel)
1.etg: 125.9 m²
2.etg: 88.3 m²
Garasje: 36 m²
Totalt: 349.1m²



PROJEKT				PROJEKT NR.				BYGGHERR				PROJEKTFIRMA			
Gjensidig Drammenveid 24/98				GJENSIDIG				Trond Øines				ANDERSEN			
Areal plan				A3				P000				FONTANA			
Mett				1:200				20.04.2022				AS			



GEBYROVERSIKT

Kalkyle nr.:

02418

Dato:

19.05.2023

Tiltakshaver:	Trond Øines	Nr.:	N-1389	Sted.:	Heggedal
	Nyhuslia 15				
Organisasjons Enhet:	BYGGESAK AVDELING NORD				
Byggesaksbehandler:	Wahid Cherif				
ART/Type:	BYG/RAMME12	Byggesaksnr:	22/3798	GebyrReg.:	2023

KAPITEL	TILTAK	70 %	GEBYR*	BELØP	ANTALL	REDUK.	SUM
3.4.2 BOLIGBYGG	Enebolig bruksareal over 200 m2	✓	14,0M	32 340	1,0		32 340,0
3.4.2 BOLIGBYGG	Tillegg for sekundær boenhet inntil 80 m2 jf. SAK §2-2	✓	4,0M	9 240	1,0		9 240,0
3.7 BEHANDLING AV DISPENSASJON ETTER PBL. § 19.2	Dispensasjon fra arealplan som krever minimal vurdering som følge av innarbeidet praksis, mm.		2,0M	6 600	1,0		6 600,0

* MINSTEGEBYRET (M) for 2023. er fastsatt til 3300,00 NOK

SUM	48 180,0
	0,0
TOTAL**	48 180,0



Til alle mottakere

Deres ref.:

Vår ref.:

AAUKE1
S17/15896

Arkivnr:

GBNR 3/29
L77093/18

Dato:

21.09.2018

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S17/15896

Delegasjonssak: 18/1602

**3/29 Ferdigattest - Opprusting av felles adkomstvei og etablering av
privat VA-anlegg**

Gamle Drammensvei 249 Tiltakshaver: Espen Grændsen

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 9.8.2018, vårt brev datert 20.8.2018,
samt svar mottatt 4.9.2018.

Det gis ferdigattest for tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en
bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

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

Med vennlig hilsen

Stig Torgersen
Jurist - Tilsyn

Anette Auke
Ingeniør - Tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent

Ing. E. Sønsterød A/S, Postboks 141, 1371 ASKER

Kopi:

Tor-Espen Grændsen, C/o Ingunn Sæterbø, 0658 OSLO



ASKER KOMMUNE
Katrineåsveien 20
3440 RØYKEN

Saksbehandler, innvalgstelefon

Trygve Elgheim, 69 24 70 00

Vedtak i klagesak - Asker - 3/29 - Gamle Drammens vei 249 B - klage enebolig med leilighet og garasje

Statsforvalteren viser til kommunens oversendelse av klagesak 22.09.2023.

Vi har behandlet saken og vår konklusjon er:

Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak datert 30.05.2023 (saknummer S22/3798). Klagen har ikke ført frem.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad fra ansvarlig søker Andersen Fontana AS, på vegne av tiltakshaver Trond Øines og Wibecke Andersen Øines, om tillatelse til oppføring av enebolig med sekundærleilighet og garasje. Det ble også søkt om dispensasjon fra byggegrense mot veien, da en støyskerm plasseres utenfor byggegrensen. Eiendommen har gnr. 3, bnr. 29, og adresse Gamle Drammens vei 249 B.

Administrasjonen i Asker kommune godkjente søknaden i vedtak datert 30.05.2023 (saknummer S22/3798, delegasjonssak 23/53). Vedtaket lyder:

«Søknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 20-2.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes det dispensasjon fra regulert byggegrense mot Gamle Drammensvei.

Vilkår for å kunne gi igangsettingstillatelse:

1. Felles atkomstvei må være opparbeidet i henhold til reguleringsplan for Gamle Drammensvei § 8 og pbl § 18-2.
 2. Det må dokumenteres at vann og avløp er i tråd med plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2. Ansvarlig søker skal innhente bekreftelse fra Asker kommune v/virksomhet vann og vannmiljø.
 3. Oppdatert gjennomføringsplan med erklæringer om ansvarsrett.
- Vilkår for å kunne gi brukstillatelse:



1. Felles atkomstvei må være opparbeidet i henhold til reguleringskart».

Naboen Ingvill Hoftun klaget på vedtaket i klage av 30.06.2023. Kommunen har vurdert at det likevel skal gis fristoppreisning etter forvaltningsloven § 31, slik at klagen tas under behandling. Vi legger kommunens vurdering av dette til grunn. I hovedsak anfører klager:

- Tiltaket oppfyller ikke reguleringsplanens krav til takvinkel og etasjeantall.
- I reguleringsplanen er maksimal utnyttelse 17% av netto tomt.
- Som en følge av tiltaket med støyskjerm vil all randvegetasjon måtte fjernes, i strid med reguleringsplanen.
- Det burde være mulig å plassere boligen på en slik måte at kravet om skjermet uteoppholdsområde er ivaretatt.
- Klager stiller spørsmål ved behovet for støyskjerm, og om kommunen har stilt strengere krav enn forurensningsmyndighetene.
- Støyskjermen vil forringe naturmangfoldet, og vil medføre visuell støy for fotgjengere ved at det blir tristere omgivelser. Det er enda viktigere å ta vare på de gjenstående trærne, da trerekka langs Gamle Drammensvei nylig ble hugget.
- Dispensasjon vil kunne skape presedens.
- Tiltaket bryter med steds karakteren, fremstår som skjemmende og er dårlig tilpasset øvrig bebyggelse. Tillatelse medfører en ytterligere forringelse av naboeiendommene.
- Det er urimelig at kommunen pålegger naboene å bekoste ulempene som påføres veggen av nybygg.

Administrasjonen i Asker kommune tok ikke klagen til følge, og oversendte saken til Statsforvalteren.

Statsforvalteren forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.

Statsforvalteren som klageinstans

Statsforvalteren er klageinstans for vedtak etter plan- og bygningsloven. Myndigheten er delegert fra Kommunal- og distriktsdepartementet, jf. plan- og bygningsloven § 1-9. Vår myndighet som klageinstans fremgår av forvaltningsloven § 34.

Statsforvalteren ser slik på saken

Innledende bemerkninger

Klager har argumentert for at det er urimelig å pålegge naboer kostnader grunnet nybygget. Så vidt vi kan se, er dette eventuelt et tema ved en fremtidig opparbeidelses-/refusjonssak. Vi kan ikke se at denne (fremtidige) problemstillingen er avgjørende for vår behandling av denne saken.

Det følger av plan- og bygningsloven § 1-6 (2) at «Iverksetting av tiltak som omfattes av denne lov, kan bare skje dersom de ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan».

Videre følger det av plan- og bygningsloven § 21-4 (1) at bygningsmyndighetene «skal (...) gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven». Dette er et uttrykk for legalitetsprinsippet i bygningsretten.

Med andre ord kan plan- og bygningsmyndighetene bare avslå en søknad dersom tiltaket er i strid med lov eller juridisk bindende planbestemmelser.



For at de materielle avslagshjemlene skal ha rettsvirkning må de være tilstrekkelig klare og entydige. Dette følger av legalitetsprinsippet, og er blant annet lagt til grunn i Sivilombudsmannens sak av 10.09.13 (SOMB-2012/1175).

Statsforvalteren vil innledningsvis gjennomgå plan- og rettsgrunnlaget. Vi vil deretter kommentere anførselene knyttet til takvinkel og etasjeantall, utnyttelse, vegetasjon, plassering, visuelle kvaliteter, og presedens ved dispensasjon.

Plan- og rettsgrunnlag

På vedtakstidspunktet var det kommuneplanens arealdel 2018-2030 som gjaldt. Eiendommen er i denne planen, vedtatt 14.11.2017, avsatt til boligbebyggelse, kategori B.

Kommuneplanen § 4.2 (1) lyder:

«Så fremt det ikke er motstrid med kommuneplanen, vil reguleringsplaner, herunder tomtegrenser/delegrenser mv. gjelde som vist på plankartet, og være utfyllende i forhold til kommuneplanen, jfr. pbl. § 1-5».

Videre fremgår det av kommuneplanen § 15.2:

«Nye boliger/boenheter tillates kun i grønn støysone(støy<55dB) slik dette er definert i støyretningslinjen T-1442/2016, og krav etter tabell 3. Tiltak i gul støysone kan tillates under forutsetning av at det gjøres avbøtende tiltak etter en støyfaglig utredning. I gul støysone skal rom med støyfølsomt bruksformål ha minimum ett vindu eller én dør som kan åpnes mot boligens/boenheters stille side (grønn sone)».

Vi bemerker for øvrig at kommunen i kommuneplanen § 19, siste setning har fastsatt at alt leke-, aktivitets- og uteoppholdsareal skal ha støynivå under Lden 55 dB.

Kommuneplanen § 20.6 lyder:

«Garasjer kan være frittliggende eller innlemmes i boligens fotavtrykk, uavhengig av hva reguleringsplanen angir. Hvor det i reguleringsplan fremgår at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m² BYA utover tillatt bebyggelse areal, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen innlemmes i boligens fotavtrykk. I det tilfellet garasjen innlemmes i boligens fotavtrykk vil de høydebestemmelser som gjelder for boligen også gjelde for den del av bygget som utgjør garasje».

Det fremgår av kommuneplanen § 20.8:

«Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal. For områder på Nesøya som er vist med gul farge og skravur på boligkartet, skal grad av utnytting ikke overstige %-BYA = 15 %. Der gjeldende regulering angir høyere utnyttelse, vil denne utnyttelsen fortsatt gjelde. (...)

Innenfor reguleringsplaner som har bestemmelser som tillater hus med; «høist 2 etasjer», «inntil 2 etasjer», «inntil 2 fulle etasjer», «ikke over 2 etasjer», «2 etasjes hus», «2 etasjes bebyggelse», eller «maks. 2 etasjer», tillates det på tomter der eksisterende terreng er flatt



(maks. 0,5 meter høydeforskjell innenfor husets fotavtrykk) gesimshøyde inntil 6,5 meter beregnet i henhold til TEK. Mønehøyde skal være maksimum 8,5 meter i henhold til TEK. Regulert etasjebegrensing oppheves.

(...)

Regulert takform og takvinkel oppheves.

Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende ark/oppløft/innhugg i takflaten, tillates ark/oppløft/innhugg innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate over tillatte gesimshøyde. Dette gjelder ikke for bebyggelse med pulttak eller flate tak.

Takterrasser tillates inntil 5,5 meters høyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For takterrasser høyere enn 3,5 meter målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen gjelder følgende begrensninger:

- Takterrasser og rekkverk må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims.
- Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 m².

I reguleringsplanen for Gamle Drammensvei – strekningen Semsveien – Hogstadveien, vedtatt 25.05.1988, er eiendommen regulert til byggeområde for boliger.

Reguleringsplanen § 2 lyder:

«I byggeområde for boliger kan det oppføres bolighus i inntil 2 etasjer.

Gesimshøyden skal på intet punkt overskride 5,5 meter, målt i forhold til ferdig planert terreng.

Takvinkelen kan variere mellom 22o og 45o, men bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel mellom disse grenser avhengig av topografi og annen bebyggelse».

Videre følger det av reguleringsplanen § 3:

«Maksimal utnyttelse i byggeområdene er 17 % av netto tomt.

Garasje på maksimalt 36 m² kommer i tillegg.

Der bygningsrådet av særskilte grunner finner å kunne godkjenne høyere utnyttelse av enkelttomt, skal den samlede utnyttelse av eiendommen holdes innenfor den ovenfor angitte grense».

Det fremgår av reguleringsplanen § 10:

«Eksisterende trevegetasjon i reguleringsområdet skal i størst mulig grad bevares».

Plan- og bygningsloven § 29-2 lyder:

«Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Ved tiltak som knytter seg til et eksisterende byggverks ytre, kan kommunen i vurderingen legge vekt på hensynet til viktige historiske, arkitektoniske og andre kulturelle verdier».

Videre lyder plan- og bygningsloven § 29-4 (1), første setning:

«Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen».



Både § 29-2 og § 29-4 (1), første setning beror på et fritt skjønn hos kommunen. Statsforvalteren skal derfor legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av kommunens bruk av bestemmelsene, jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd tredje punktum. Dette betyr at det er en høyere terskel for eventuelt å endre et kommunalt vedtak ved overprøving av det frie skjønn enn ved overprøving av de øvrige sidene av et vedtak (det faktiske grunnlaget for vedtaket og om det har tilstrekkelig hjemmel i plan og bygningsloven). Statsforvalteren må derfor i sin overprøving av *denne siden av saken* være varsom med å sette kommunens vurdering til side, med mindre den fremstår som utilstrekkelig eller urimelig.

Takvinkel og etasjeantall

Slik vi forstår kommuneplanen § 4.2, vil den gjelde foran hvis det er motstrid mellom kommuneplanen og reguleringsplanen.

Kommuneplanen åpner for at man kan ha boliger med flate tak, og så mange etasjer man vil (innenfor høydebegrensningene). Da dette er i motstrid med reguleringsplanen, må etter vårt syn kommuneplanen gå foran.

Utnyttelse

Kommunen har i oversendelsesbrevet redegjort for hvorfor reguleringsplanens utnyttelsesgrad i denne saken er høyere enn kommuneplanens, og at den derfor skal gå foran kommuneplanens, jf. kommuneplanen § 20.8.

Ut fra opplysningene i saken holder tiltaket seg innenfor maksimal utnyttelse, jf. kommuneplanen § 20.6 og § 20.8, samt reguleringsplanen § 3.

Vegetasjon

Reguleringsplanens vegetasjonsvernebestemmelse (§ 10) fremstår ikke som en materiell avslagshjemmel; det er ikke nedfelt et konkret forbud mot å fjerne vegetasjonen, kun at dette skal bevares «i størst mulig grad».

Vi kan derfor ikke se at bevaring av trevegetasjonen er et moment som i seg selv kan medføre at søknaden skal avslås.

Kommunen har for øvrig også i vedtaket datert 30.05.2023 et eget avsnitt om naturmangfoldlovens §§ 8-12. Kommunen fant ingen registrerte funn av betydning.

Selv om vi er enig med klager i at det kan være positivt for et område å ivareta trær og annen vegetasjon, faller dette utenfor det som kan hjemle et avslag på en søknad etter plan- og bygningsloven.

Plassering

Klager har anført at boligen kan endre plassering, slik at selve boligen fungerer som et støydempende tiltak.



Kommunen har i plan- og bygningsloven § 29-4 (1), første punktum hjemmel til å kreve en annen plassering av et tiltak. I rundskrivet¹ tilknyttet bestemmelsen fremgår det:

«Plan- og bygningsloven § 29-4 forutsettes praktisert slik at tiltakshavers ønske imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f. eks. naboeiendommer og/eller omkringliggende miljø. Det er kun i tilfeller der det objektivt sett kan konstateres betydelig ulempe for naboeiendommer eller omkringliggende miljø at kommunen kan utøve "kan"-skjønn etter plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd (fritt skjønn). I praksis skal det mye til for at naboer i tettbygd strøk blir hørt med protest eller klage over tap av utsikt eller reduksjon i solforhold. Dette er forhold som vil være påregnelig i boligfelt, og særlig i forbindelse med kommunal fortetningspolitikk. Dersom kommunen ikke benytter sin mulighet til å kreve annen høyde eller plassering, vil det være tilstrekkelig å vurdere innholdet i eventuelle naboprotester opp mot den omsøkte utforming og plassering».

Etter vårt syn tilsier det ovennevnte at det er en høy terskel før kommunen kan benytte seg av denne muligheten.

Selve bygningen er plassert på eiendommen i tråd med tiltakshavers ønsker. Vi kan ikke se at det er presentert noen større ulemper ved plasseringen, selv om det anføres at en annen plassering kunne vært bedre.

Uansett har kommunen valgt å ikke kreve en annen plassering i denne saken. Vi kan ikke se at det er holdepunkter for at vi skal overprøve denne vurderingen, jf. det vi skriver over om kommunens frie skjønn.

Visuelle kvaliteter

I vedtaket datert 30.05.2023 fremgår det:

«Huset med flattakkonstruksjon er godt integrert i terrenget. Gesimshøyde er også respektert, samt at krav til estetisk utforming og terrengtilpasning er ivarettatt.

(...)

Etter vår vurdering oppføres tiltaket i rimelig avstand til boligene i nabolaget. Huset vil ikke bli dominerende i området og vil ikke ta lys eller utsikt fra omkringliggende eiendommene. Det er i høyde og volum godt tilpasset nabobebyggelsen og medfører ikke vesentlige negative konsekvenser for nabohuset.

(...)

Det er normalt en stor overgang for et etablert miljø når de siste tomtene blir bebygde. Dette prosjektet vil dertil markere seg med sin egen identitet i lokalmiljøet».

Selv om vurderingen etter vårt syn med fordel kunne vært mer dyptgående, særlig i klageomgangen, er vurderingen av om tiltakets visuelle kvaliteter er tilfredsstillende et fritt forvaltningskjønn. Vi skal derfor være varsomme med å overprøve vurderingen, jf. det vi skriver over. Kravet til begrunnelse ville vært skjerpet ved et eventuelt avslag, men i denne saken har kommunen vurdert at tiltaket innehar tilstrekkelig gode visuelle kvaliteter. Vi kan ikke se at det er grunnlag for å tilsidesette denne vurderingen i denne saken.

¹ Rundskriv H-8/15, «Til plan- og bygningsloven § 29-4. Byggverks plassering, høyde og avstand fra nabogrense», utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet den 26.06.2015, side 8



Presedens ved dispensasjon

Spørsmålet om presedens ved dispensasjon er først relevant ved vurderingen om kommunen skal gi dispensasjon eller ikke («kan»-vurderingen i dispensasjonsbestemmelsen, plan- og bygningsloven § 19-2). Presedens vil derimot ikke ha betydning i vurderingen av om de rettslige vilkårene (om hensynene blir vesentlig tilsidesatt, og om fordelene er klart større enn ulempene) er oppfylt.

Selv om det å gi dispensasjon kan skape en form for presedens (forutsatt at de rettslige vilkårene er oppfylt), er kommunen uansett ikke forhindret fra å fatte avgjørelser som skaper presedens.

Vi kan derfor ikke se at dette argumentet tilsier at kommunens vedtak må endres eller oppheves.

Konklusjon

Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak datert 30.05.2023 (saksnnummer S22/3798).
Klagen har ikke ført frem.

Vedtaket er endelig. Dere kan ikke klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen

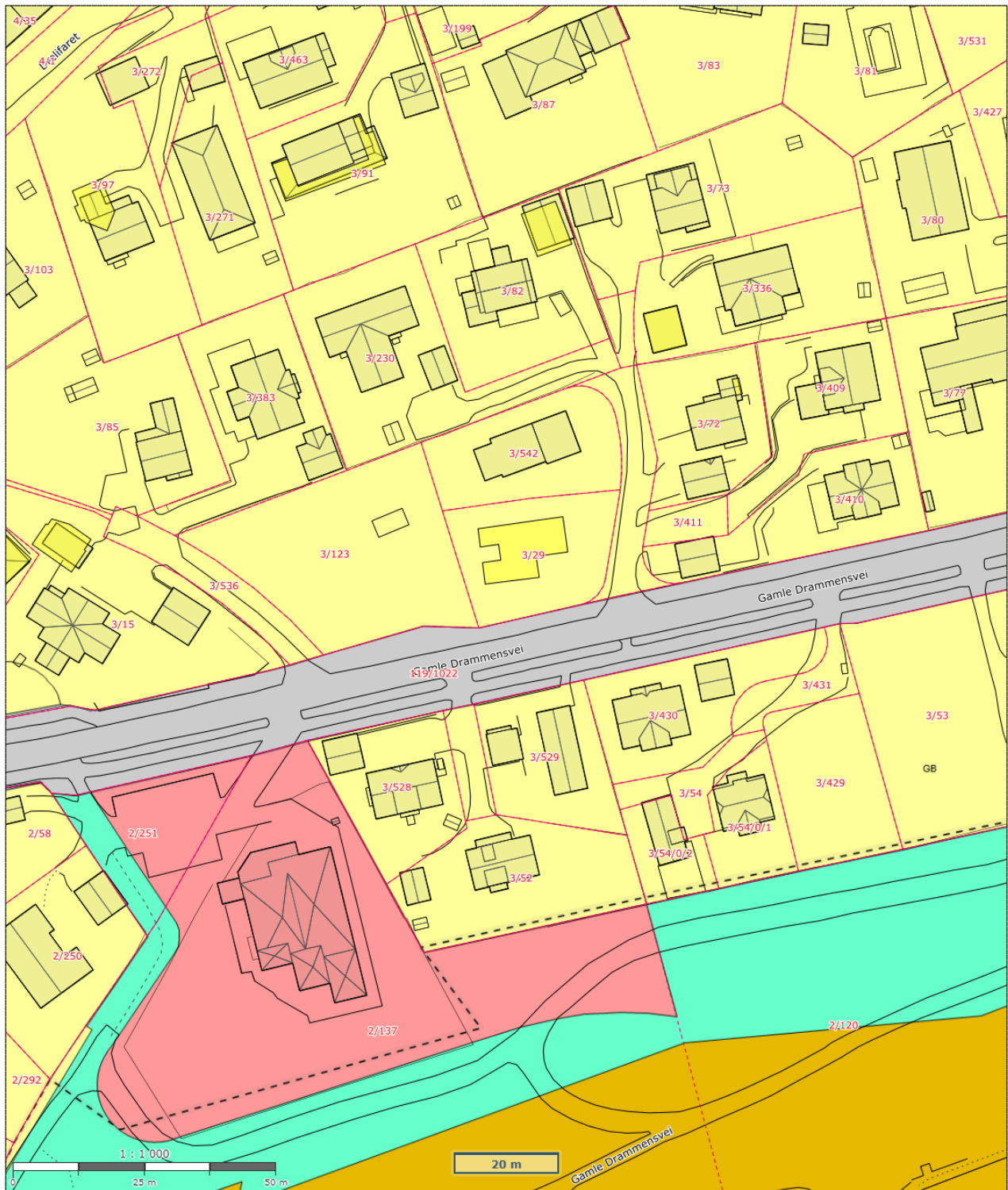
Marius Vamnes
seniorrådgiver
Juridisk avdeling

Trygve Elgheim
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Ingvill Henriette Hoftun	Gamle Drammensvei 243	1383	Asker
Trond Øines	Nyhuslia 15	1389	Heggedal
ANDERSEN FONTANA AS	Konglungveien 45	1392	VETTRE
Wibecke Andersen Øines	Nyhuslia 15	1389	HEGGEDAL



 Asker kommune	Kartutsnitt	 N Målestokk: 1:1000 Dato:16/2-2024 Format A4
---	---------------------------	--

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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 70 00

Utskriftsdato: 15.02.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	3	Bruksnr.	29	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Gamle Drammensvei 249B, 1383 ASKER								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Reguleringsplaner

- ✓ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/13961/Bestemmelser_13_06_2023.pdf
Delarealer	Delareal 630 m ² BestemmelseOmrådenavn #8 KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 630 m ² BestemmelseOmrådenavn #7 KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 630 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2034
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022012C
Navn	Gamle Drammensvei
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.05.1988
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/313/12C_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 630 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse

12c

Egengodkjent av Asker kommunestyre i møte den 25.05.1988 i henhold til plan- og bygningslovens § 27-2, punkt 1.

Ved teknisk rådmann

Karsten Krogsæter

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV GAMLE DRAMMENSVEI – STREKNINGEN ASKERBRUBAKKEN-HOGSTADVEIEN

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

Arealet i planområdet er regulert til:

1. Byggeområde for boliger
2. Trafikkområde
3. Fellesareal

§ 2

I byggeområde for boliger kan det oppføres bolighus i inntil 2 etasjer.

Gesimshøyden skal på intet punkt overskride 5,5 meter, målt i forhold til ferdig planert terreng.

Takvinkelen kan variere mellom 22° og 45°, men bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel mellom disse grenser avhengig av topografi og annen bebyggelse

§ 3

Maksimal utnyttelse i byggeområdene er 17 % av netto tomt.

Garasje på maksimalt 36 m² kommer i tillegg.

Der bygningsrådet av særskilte grunner finner å kunne godkjenne høyere utnyttelse av enkelttomt, skal den samlede utnyttelse av eiendommen holdes innenfor den ovenfor angitte grense.

§ 4

Det skal til hver bolig være avsatt plass til 3 biler. 2 av plassene skal kunne benyttes til oppføring av dobbeltgarasje. Plassen foran en eventuell dobbeltgarasje godkjennes som den 3. bilplassen.

§ 5

På følgende eiendommer må det foreligge godkjent delings- / bebyggelsesplan før deling eller bygging tillates

Gnr. 3, bnr. 28,	gnr. 3, bnr. 29,	gnr. 3, bnr. 52,	gnr. 3, bnr. 53
Gnr. 3, bnr. 54,	gnr. 3, bnr. 70,	gnr. 3, bnr. 71,	gnr. 3, bnr. 72
Gnr. 3, bnr. 123			

§ 6

På gnr. 3 , bnr. 77 tillates eksisterende håndverksbedrift eller tilsvarende virksomhet opprettholdt i sitt nåværende omfang. For bedriften må det til en hver tid være opparbeidet 1 biloppstillingsplass pr 35 m² brutto gulvareal bedriften disponerer.

§ 7

Ved byggemelding skal det innsendes planer for opparbeidelse av tomten med angivelse av eksisterende og fremtidig terrenghøyde.

Den viste husplassering og møneretning kan fravikes av bygningsrådet dersom dette ikke er til ulempe for de omkringliggende eiendommer.

§ 8

Fellesadkomsten skal opparbeides , vedlikeholdes og brukes av de eiendommer som har veitilknytning til offentlig vei via fellesadkomsten.

Opparbeidelsen skal baseres på detaljplan godkjent av kommuneingeniøren.

§ 9

For anlegg av veier med stigningsforhold , frisikt i kryss m.m., gjelder Asker kommunes veinormaler.

§ 10

Eksisterende trevegetasjon i reguleringsområdet skal i størst mulig grad bevares.

§ 11

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

Reguleringssjefen i Asker, den 13. januar 1987.

Helge Johnsen

Rettet Asker bygningsråd 27/1-87.

Rettet reg.sjefen i Asker, 16/10-87.



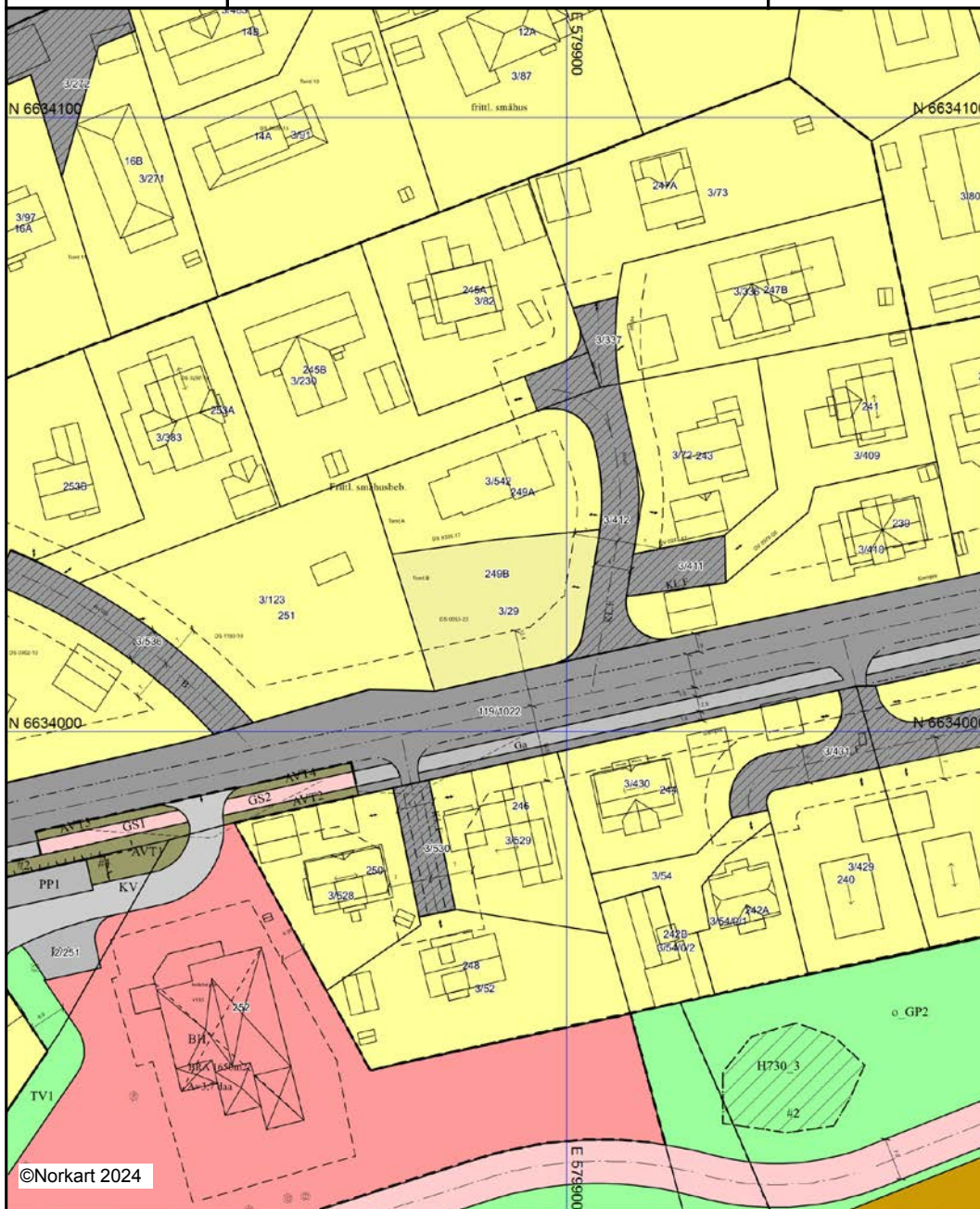
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3/29
Adresse: Gamle Drammensvei 249B
Dato: 15.02.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

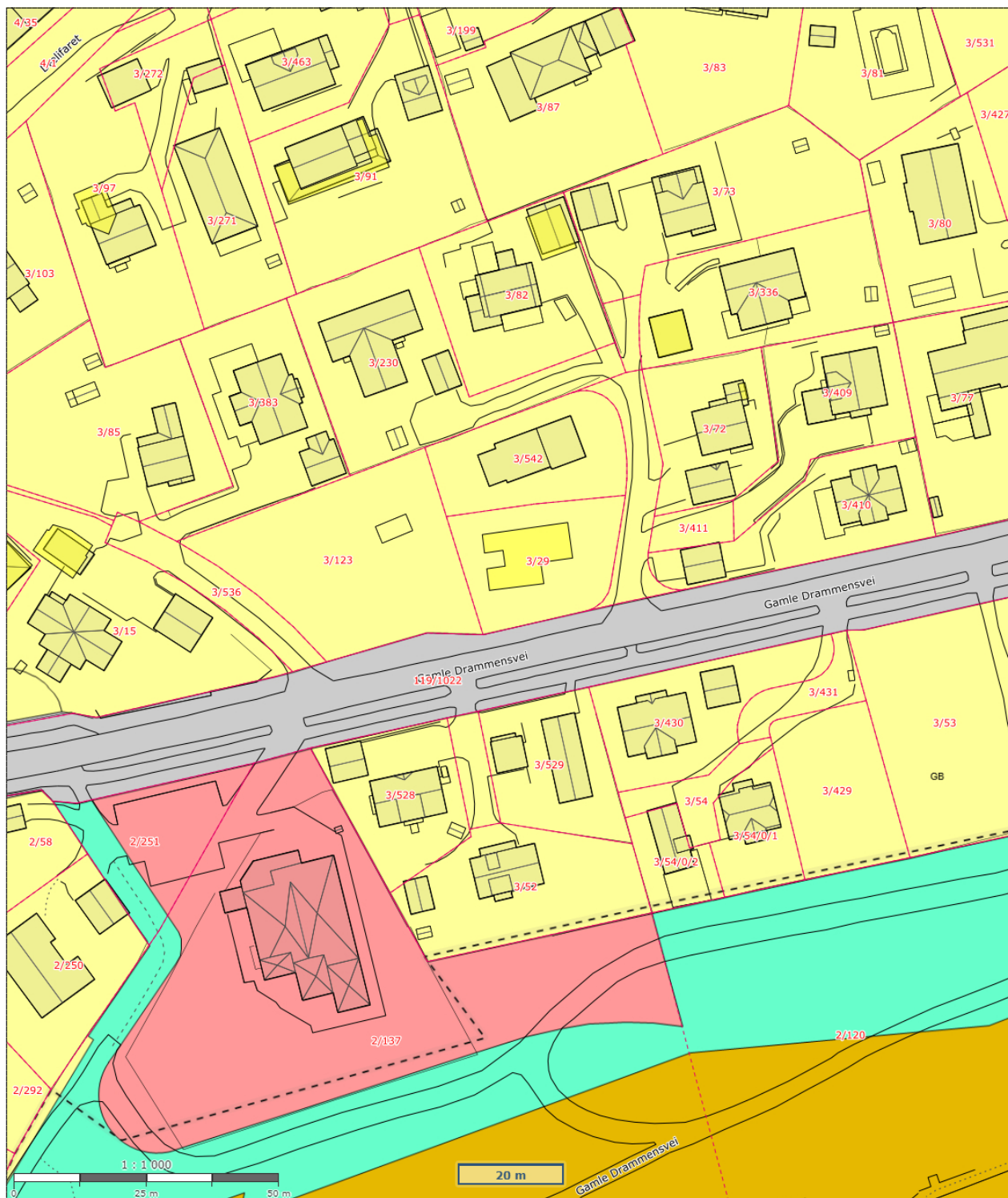
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Parkeringsplass
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal

Reguleringsplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Bestemmelsegrense
-  Sentrumsformål
-  Barnehage
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Grønnstruktur
-  Turveg
-  Friområde
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Bestemmelseområde

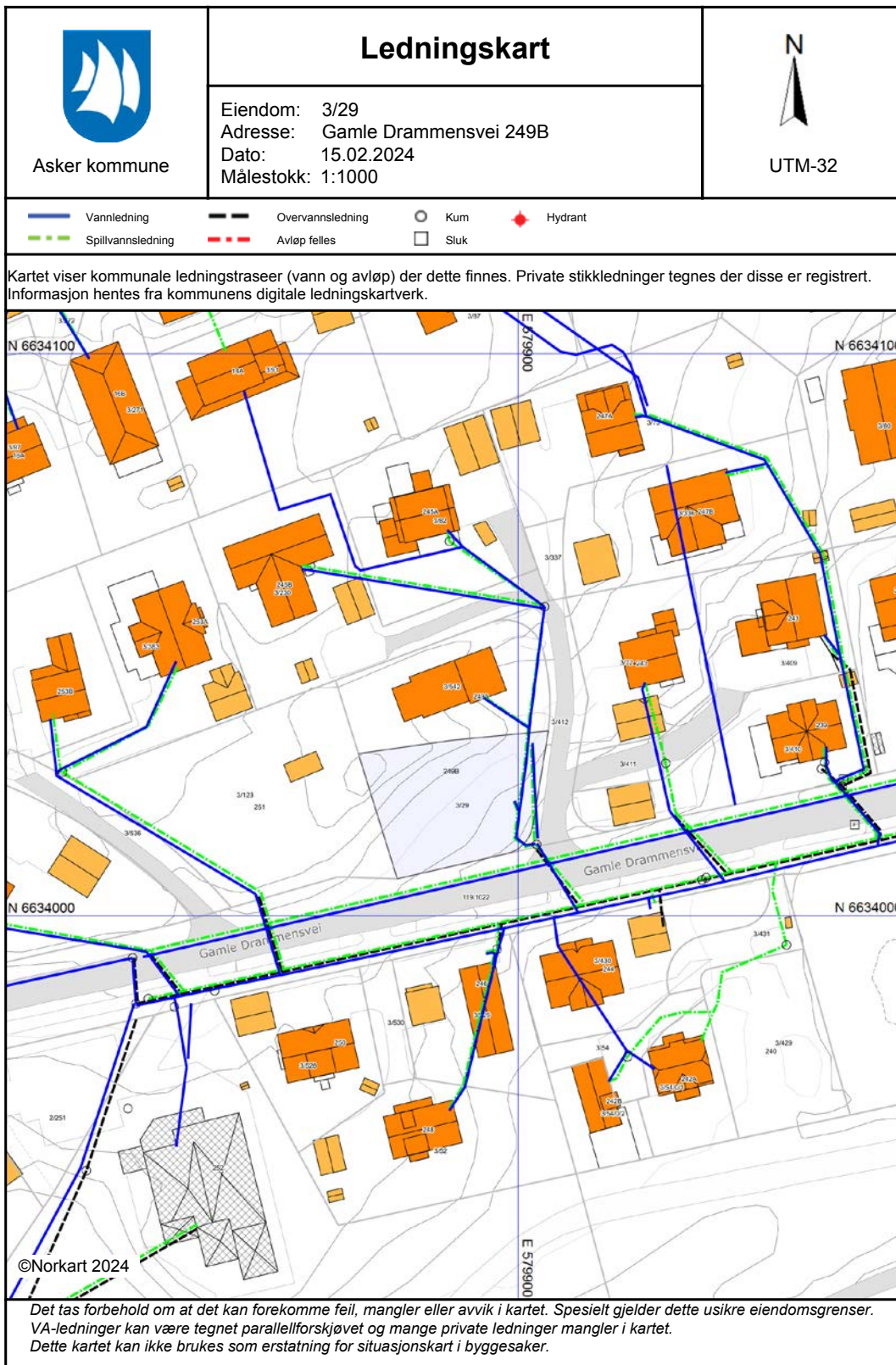
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert støttemur
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Markagrense
-  Avkjørsel
-  Eksisterende tre som skal bevares
-  Regulert mønretrning
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnyttning
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Påskrift plantilbehør



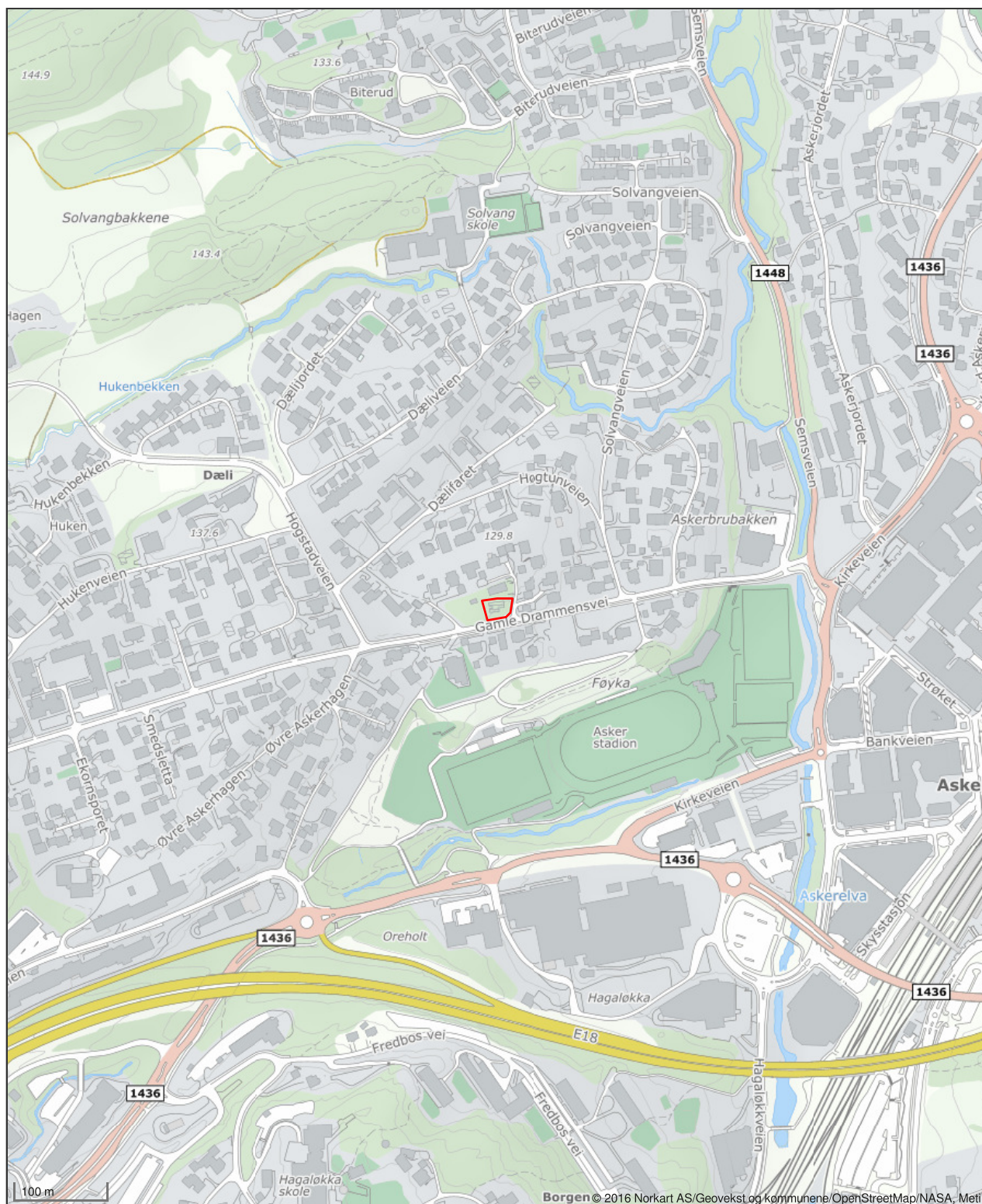
 Asker kommune	Kartutsnitt	 N Målestokk: 1:1000 Dato: 16/2-2024 Format A4
---	---------------------------	---

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





Oversiktskart for eiendom 3203 - 3/29//



RAPPORT

Gamle Drammensvei 249

Støyvurdering for tomtedeling

Kunde: Ing. E. Sønsterød AS v/ Bernt Sønsterød

Sammendrag:

Beregningene viser at omtrent 80 % av tomten ligger i gul støysone. Beregninger med bygninger som illustrasjon viser at bygget nærmest veien vil skjerme store deler av tomten mot støy.

Eksempelberegning av støynivå ved fasade viser at tomt B har støynivå, L_{den} , over grenseverdien gitt i T-1442 for fasade mot vest, syd og øst. Maksimalstøynivå, L_{5AF} , tilfredsstiller grenseverdien for alle fasader med bygg som illustrasjon på tomt A og B.

For tomt B kan det være nødvendig med støyskjerming av uteoppholdsareal avhengig av hvor dette plasseres.

Beregningene gir et underlag for videre arbeid med plassering av bygninger og uteoppholdsareal på tomta. Det anbefales at soverom legges mot minst støyutsatte fasader.

Oppdragsnr:	38086-00
Rapportnr:	AKU - 1
Revisjon:	0
Revisjonsdato:	11. november 2016
Oppdragsansvarlig:	Tore Fodnes Killengreen
Utarbeidet av:	Tore Fodnes Killengreen
Kontrollert av:	Steinar Glomnes

Rev.	Utarbeidet		Kontrollert		Kommentar
	Nr:	Navn:	Dato (Egenkontroll)	Navn	Dato
0		TKN	11.11.2016	SGL	11.11.2016
					Dokument opprettet

IT arkiv: AKU01 R 161111 Gamle Drammensvei 249 - Støyvurdering tomtedeling.docx

Innhold:

1	Bakgrunn	3
2	Underlagsdokumentasjon	3
3	Situasjonsbeskrivelse.....	3
4	Grenseverdier.....	4
4.1	Overordnede planer	4
4.1.1	Kommuneplan 2014-2026 vedtatt 16.06.2015	4
4.2	Retningslinje T-1442/2012	4
4.2.1	Grenseverdier	4
4.2.2	Støysoner.....	4
5	Resultat av støyberegninger.....	5
5.1	Støysonekart.....	5
5.2	Støynivå ved fasade.....	5
5.3	Støynivå på utendørs oppholdsareal.....	6
6	Vurdering.....	6

1 Bakgrunn

Brekke & Strand Akustikk AS er engasjert av Ing. E. Sønsterød AS v/ Bernt Sønsterød for å utrede støy i forbindelse med deling av tomt for Gamle Drammensvei 249 i Asker.

2 Underlagsdokumentasjon

Tabell 1 Mottatt underlagsdokumentasjon.

Dokument	Dato mottatt
Plan gbnr 3_29.dwg (illustrasjonsplan)	01.11.2016

3 Situasjonsbeskrivelse

Figur 1 viser tomtens beliggenhet. Dominerende støykilde i området er Gamle Drammensvei. Støy fra E18 er ikke hensyntatt i beregningene da denne ikke bidrar vesentlig til støynivået¹.

Det er ikke utført en vurdering av luftkvalitet etter retningslinje T-1520.



Figur 1: Utdrag fra kommunekart som viser tomten og inndeling.

¹ Tomten ligger utenfor gul sone i Statens Vegvesens støyyvarslingskart

4 Grenseverdier

4.1 Overordnede planer

4.1.1 Kommuneplan 2014-2026 vedtatt 16.06.2015

I henhold til gjeldende kommuneplan ligger tomten i boligområde kategori B.

I punkt 15, side 14, står det:

Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012 og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520, skal legges til grunn i all arealplanlegging. Krav til maksimalt støynivå i retningslinjens tabell 3, skal tilfredsstilles.

I punkt 20.6, side 19, står det:

Nye boliger tillates kun på eiendommer som ligger utenfor gul og rød støysone slik dette er definert i støyretningslinjen T-1442/2012.

4.2 Retningslinje T-1442/2012

4.2.1 Grenseverdier

Miljøverndepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T- 1442/2012 skal legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker etter Plan- og bygningsloven. For å tilfredsstille retningslinjens krav til støy på utendørs oppholdsareal og utenfor vinduer for bolig må grenseverdier i Tabell 2 oppfylles. Mer utfyllende gjennomgang av T-1442 er gitt i vedlegg.

Tabell 2 – Grenseverdier for støy, på utendørs oppholdsarealer og utenfor vinduer, innfallende lydtryknivå.

Støykilde	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23-07
Vei	L _{den} 55 dB	L _{5AF} 70 dB
Bane	L _{den} 58 dB	L _{5AF} 75 dB

4.2.2 Støysoner

I retningslinje T-1442 opereres det med to typer støysoner for vurdering av arealbruk på overordnet nivå:

Rød sone regnes vanligvis som uegnet til støyfølsomme bruksformål.

Gul sone er en vurderingssone hvor støyfølsomt bruksformål kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

5 Resultat av støyberegninger

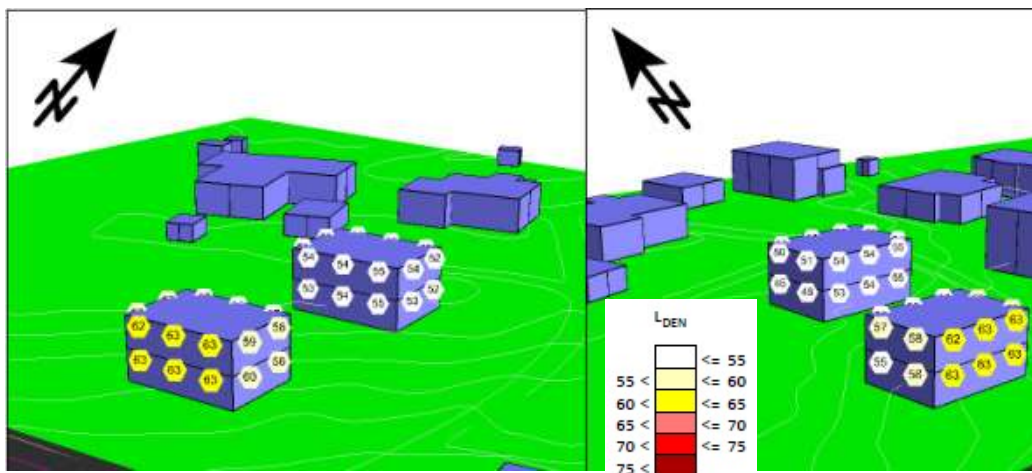
Beskrivelse av beregningsmetode og beregningsforutsetninger er vist i vedlegg. Alle støyberegninger er også vist i vedlegg.

5.1 Støysonekart

Støysonekart er beregnet i 4 m høyde over tomten. Beregningen viser at omtrent 80 % av tomten ligger i gul støysone. Støysonekart er vist i vedlegg.

5.2 Støynivå ved fasade

Det er lagt inn bygg som illustrert i Figur 1 for eksempelberegning. Det er deretter beregnet støynivå ved fasade for bygningene. Det er beregnet L_{den} og L_{5AF} støynivå i frittfelt ihht. T-1442. Det er vurdert at det ikke er mer enn 10 passeringer av tunge kjøretøy på natt. Vist L_{5AF} støynivå er derfor støynivå fra lette kjøretøy. Figur 2 viser L_{den} støynivå og Figur 3 viser L_{5AF} støynivå.



Figur 2: Beregnet L_{den} støynivå fra Gamle Drammensvei ved fasader.



Figur 3: Beregnet L_{5AF} støynivå fra Gamle Drammensvei ved fasader.

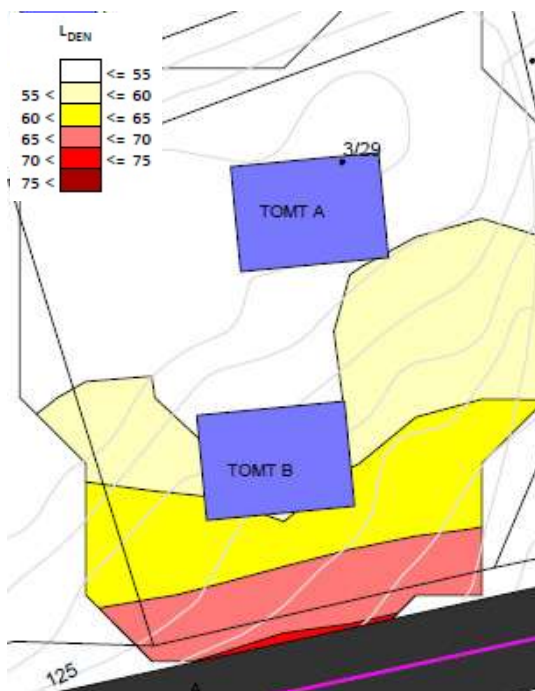
Beregningene viser at L_{den} støynivå ved fasade for bygg på tomt B er over nedre grenseverdi mot vest, syd og øst. L_{5AF} støynivå tilfredsstiller grenseverdien for alle fasader.

5.3 Støynivå på utendørs oppholdsareal

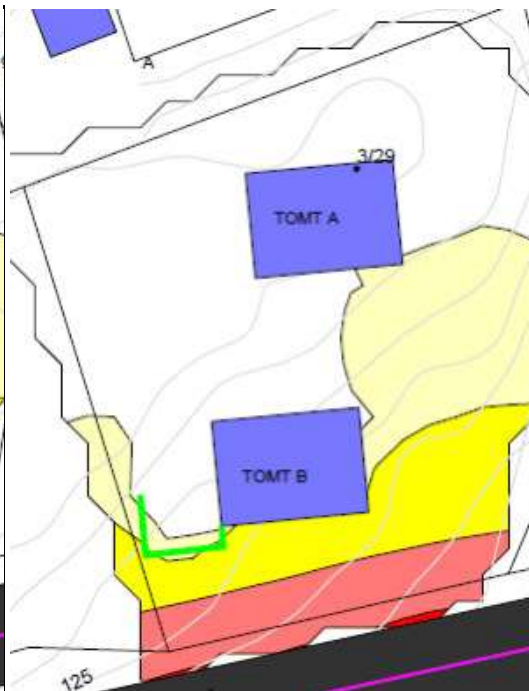
Med bygninger som illustrert er det også beregnet L_{den} støynivå i 1,5 m høyde over terreng. Dette gir et bilde av støynivået på uteoppholdsareal. Støynivå 1,5 m over terreng er vist i Figur 4.

For tomt A vil det være mulig å plassere et uteoppholdsareal med støynivå under grenseverdien og samtidig sikre gode solforhold uten støyskjermingstiltak.

For tomt B kan det være nødvendig med støyskjermingstiltak avhengig av hvor uteoppholdsareal plasseres. Det er utført en eksempelberregning med et uteoppholdsareal mot vest som skjermes med en 1,5 m høy støyskjerm, vist i Figur 5 med grønn linje. Beregningen viser at det også for tomt B vil være mulig å plassere et uteoppholdsareal med støynivå under grenseverdien og samtidig sikre gode solforhold.



Figur 4: Beregnet L_{den} støynivå 1,5 m over terreng.



Figur 5: Beregnet L_{den} støynivå 1,5 m over terreng med støyskjermingstiltak.

6 Vurdering

Beregningene viser at omtrent 80 % av tomten ligger i gul støysone. Beregninger med bygninger som illustrasjon viser at bygget nærmest veien vil skjerme store deler av tomten mot støy.

Eksempelberregning av støynivå ved fasade viser at tomt B har støynivå, L_{den} , over grenseverdien gitt i T-1442 for fasade mot vest, syd og øst. Maksimalstøynivå, L_{5AF} , tilfredsstiller grenseverdien for alle fasader med bygg som illustrasjon på tomt A og B.

For tomt B kan det være nødvendig med støyskjerming av uteoppholdsareal avhengig av hvor dette plasseres.

Beregningene gir et underlag for videre arbeid med plassering av bygninger og uteoppholdsareal på tomta. Det anbefales at soverom legges mot minst støyutsatte fasader.

Vedlegg 1 – Beregningsforutsetninger

Et utdrag med aktuelle grenseverdier fra Miljøverndepartementets planretningslinje T-1442 er gitt nedenfor.

Benevnelser for lydnivå:

- L_{den}** A-veiet ekvivalent lydnivå for dag-kveld-natt (day-evening-night) med 5 dB / 10 dB ekstra tillegg på kveld/natt.
- L_{5AF}** A-veide nivå målt med tidskonstant "Fast" som overskrides av 5 % av hendelsene i løpet av en nærmere angitt periode, dvs. et statistisk maksimalnivå i forhold til antall hendelser.

Tabell 3 - Anbefalte støygrenser ved planlegging av ny støyende virksomhet og bygging av boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Alle tall oppgitt i dB, innfallende lydtryknivå.

Støykilde	Støynivå på ute-oppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23-07
Vei	55 L _{den}	70 L _{5AF}

Videre er følgende presiseringer til grenseverdiene angitt i T-1442:

- Grenseverdien for uteplass må være tilfredsstilt for et nærområde i tilknytning til bygningen som er avsatt og egnet til opphold og rekreasjonsformål. Beregningshøyden for uteoppholdsareal skal være minimum 1,5 m over terreng, eventuelt over balkong- eller terrasegolv
- Krav til maksimalt støynivå i nattperioden gjelder der det er mer enn 10 hendelser pr. natt

I retningslinjen er det definert grenseverdier for støysoner som gir føringer for planlagt arealbruk. Grenseverdiene er gitt i tabellen nedenfor.

Tabell 4 - Kriterier for soneinndeling, - angitt som frittfeltverdier

Støykilde	Gul sone		Rød sone	
	Utendørs støynivå L _{den}	Utendørs støynivå i nattp. Kl.23-07 L _{5AF}	Utendørs støynivå L _{den}	Utendørs støynivå i nattp. Kl.23-07 L _{5AF}
Vei	55 L _{den}	70 L _{5AF}	65 L _{den}	85 L _{5AF}

Gul sone

Gul sone er en vurderingssone hvor kommunene bør vise varsomhet med å tillate etablering av nye boliger. I utgangspunktet bør slik bebyggelse bare tillates dersom man gjennom avbøtende tiltak tilfredsstiller grenseverdiene i Tabell 3.

Ved etablering av nye bygninger med støyfølsomt bruksformål i gul sone, skal kommunen kreve en støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer ved ulike fasader på de aktuelle bygningene og på uteoppholdsareal. Utredningen skal foreligge samtidig med planforslag i plansaker eller ved søknad om rammetillatelse i byggesaker.

Utredningen bør belyse innendørs og utendørs støynivåer ved alternative løsninger for plassering av bebyggelse, og aktuelle avbøtende tiltak. Det skal legges vekt på at alle boenheter får en stille side, og tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold.

Rød sone

Rød sone angir et område som på grunn av det høye støynivået er lite egnet til støyfølsomme bruksformål. I rød sone bør kommunen derfor ikke tillate etablering av boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Kommunen bør også være varsom med å tillate annen ny bebyggelse eller arealbruk med støyfølsomt bruksformål.

Vedlegg 2 – Beregningsforutsetninger

Beregninger er utført i henhold til Nordisk beregningsmetode for støy fra vegtrafikk. Støybelastningen er presentert som L_{den} på utendørs oppholdsarealer samt L_{den} og L_{5AF} ved fasader.

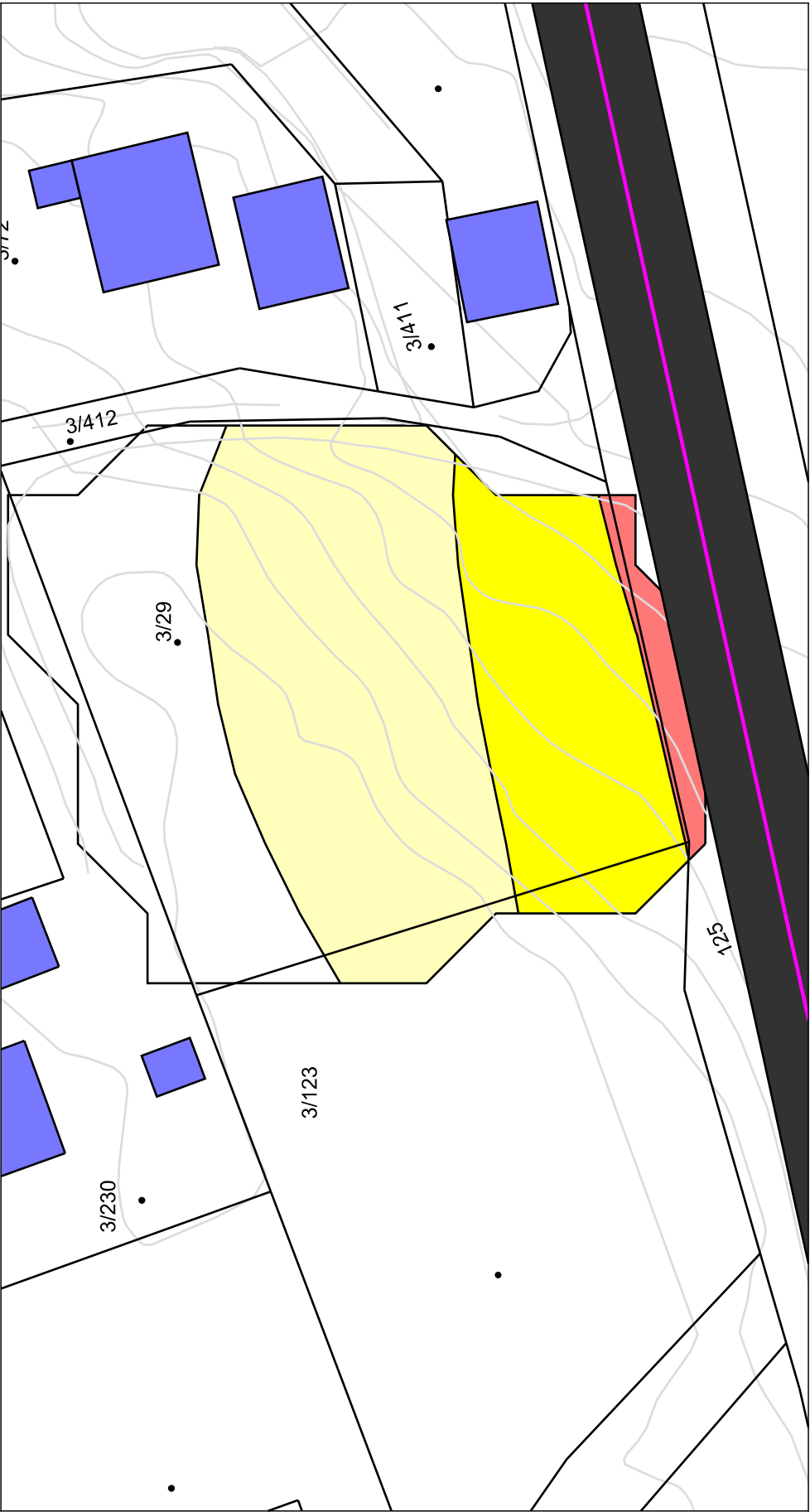
Beregningsusikkerheten for Nordisk beregningsmetode for vegtrafikkstøy er oppgitt til 2-3 dB ved korte avstander til veg og ved oversiktlige terreng- og skjermingsforhold.

Endres beregningsforutsetningene, for eksempel ved at bygg som er lagt inn i modellen endrer bygningsform, vil støyforplantningen kunne påvirkes av dette. Beregningsresultatene vil da ikke lengre være gjeldende.

Trafikktall for veiene i området i dag er vist i Tabell 5. Tallene er hentet fra Nasjonal Vegdatabank og fremskrevet til år 2028 med vekstprognose på 1,4% i henhold til Nasjonal Transportplan.

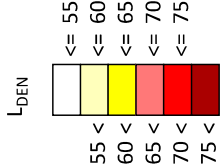
Tabell 5 – Trafikktall for vei benyttet i beregningene

Vegstrekning	ÅDT (2028)	Tungtrafikkandel	Hastighet
Gamle Drammensvei	4180	5 %	40 km/t



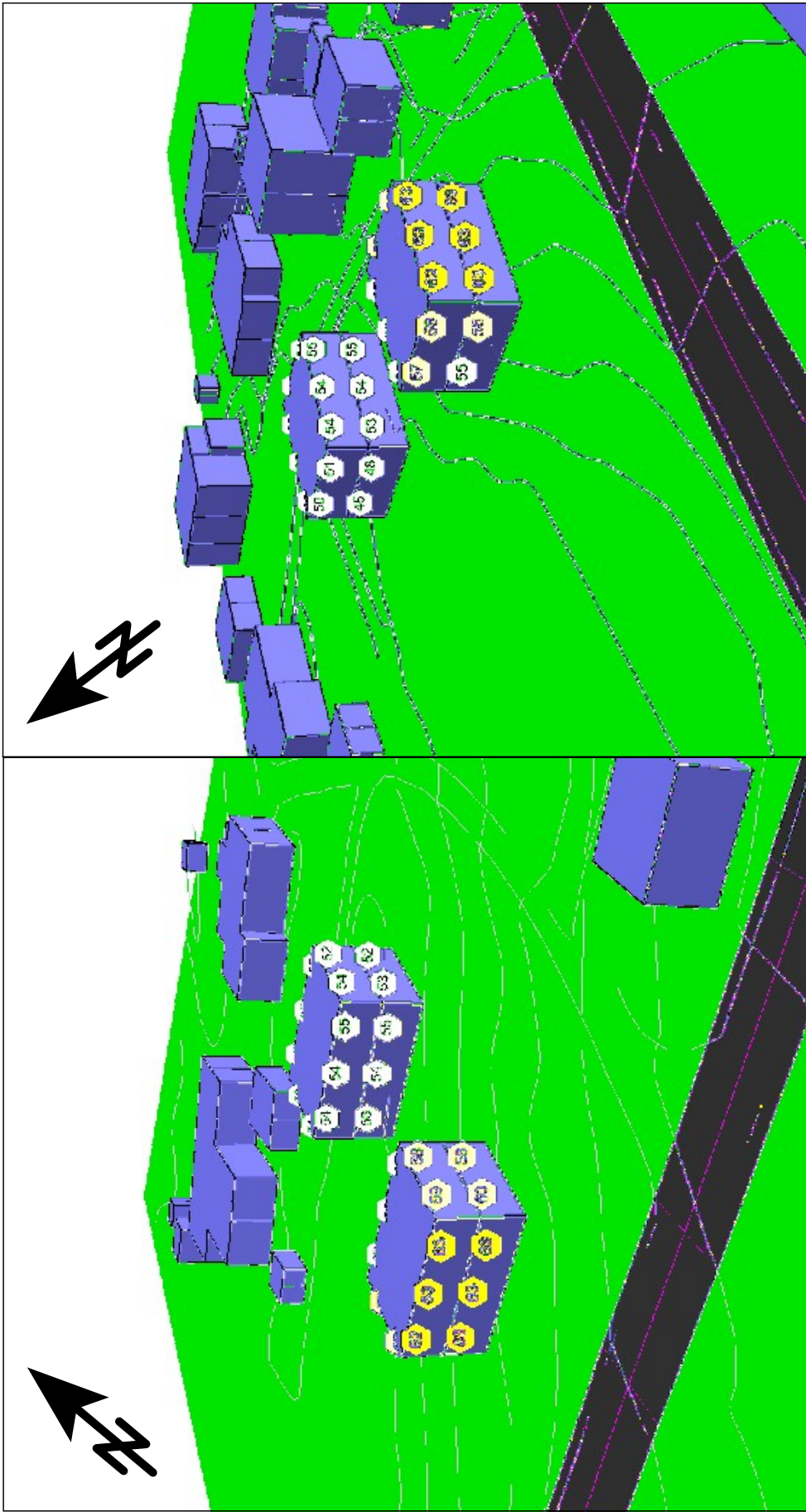
Brekke Strand

Gml Drammensvei 249 Asker



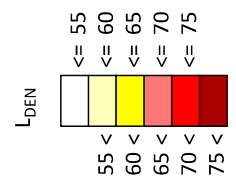
Dato: 11.11.2016
Tegnet av: Tore Fodnes Killengreen
Støykilde: Vei
Trafikktall for år 2028

Støynivå på tomt 4 m over terreng



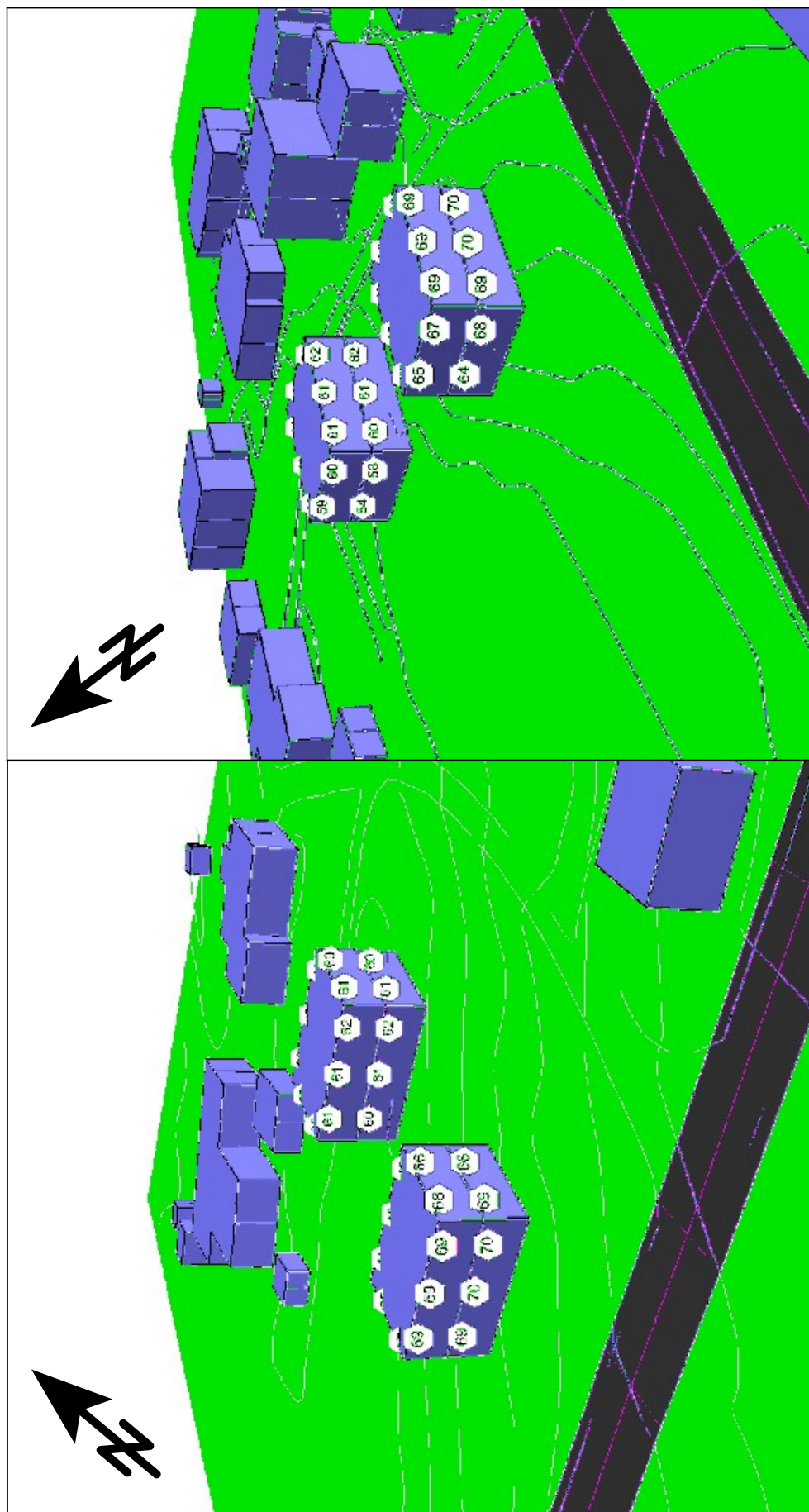
BREKKE STRAND

Gml Drammensvei 249 Asker



Lden støynivå ved fasade

Dato: 11.11.2016
 Tegnet av: Tore Fodnes Killengreen
 Støykilde: Vei
 Trafikktall for år 2028



Gml Drammensvei 249 Asker

BREKKE STRAND

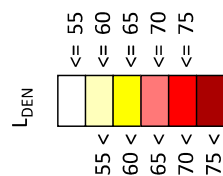
Dato: 11.11.2016
 Tegnet av: Tore Fodnes Killengreen
 Støykilde: Vei
 Trafikktall for år 2028

L5AF støynivå ved fasade



BREKKE STRAND

Gml Drammensvei 249 Asker



Dato: 11.11.2016
 Tegnet av: Tore Fodnes Killengreen
 Støykilde: Vei
 Trafikktall for år 2028

Støynivå med bygg og støyskjerm 1,5 m over terreng



VEDLEGG TIL DELINGSSØKNAD	
REV. / REV.GJELDER	DATE / SIGN.
PROSJEKT: GBNR 3/29 – GL.DRAMMENSVEI 249	MALESTIKK/TEGN.: BS
FAMILIEN GRÅNDSEN	DATE: 15.11.16
ILLUSTRASJON	KONT.: /
UTEREALER MV	DATE: /
1:250	DATE: /
ING. E.SØNSTERØD A/S	Sak nr. /
POSTBOKS 141 – 1371 ASKER	Taget. nr.
99 45 47 41 – Beredningsstandno	B 5
Erstatning for:	



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at 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.

For eiendommen:

Adresse: Gamle Drammensvei 249B
1383 ASKER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christian Thordén Salvesen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre