



aktiv.

Vassbunnveien 48, 1388 BORGEN

Fint rekkehus med solrik og skjernet uteplass - garasje m/ el-lader - barnevennlig - Gange til tog/skole/barnehage!



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 5 990 000,-
Fellesgjeld:	Kr 38 761,-
Omkostn.:	Kr 151 140,-
Total ink omk.:	Kr 6 179 901,-
Felleskostn.:	Kr 2 500,-
Selger:	Svend Erling Arentz-Vik Frøya Giske Arentz-Vik
Salgsobjekt:	Rekkehus
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1974
BRA-i/BRA Total	104/104 kvm
Tomtstr.:	141.2 kvm
Soverom:	2
Gnr./bnr.	Gnr. 6, bnr. 483 Gnr. 6, bnr. 526
Oppdragsnr.:	1110260066

Velkommen til ditt nye hjem!

Velkommen til et flott rekkehus i et rolig og familievennlig nabolag!

Eiendommen ligger attraktivt og rolig i blindvei og er et eldorado for barnefamilier med enkel tilgang til lekeplasser og fotballbane. Det er gangavstand til togstasjon, dagligvarebutikker, skoler og barnehager, samt Bondivann med gode bademuligheter. Området byr også på flotte turmuligheter med nærhet til skog og Vardåsen, som har både lysløype og alpinanlegg. Kort vei til Asker sentrum som har et variert utvalg av butikker, spisesteder og kjøpesenter.

Boligen har god og effektiv planløsning. Moderne kjøkken og delikat bad. Kjøkkenet kombinerer funksjonalitet og stil, med rikelig benkeplass og helstøpt Corian benkeplate. Stuen er romslig og innbydende. Koselig hage og en skjermet terrasse på nesten 30 kvm.

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	73
Nabolagsprofil	81
Budskjema	232

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 104 kvm

BRA totalt: 104 kvm

TBA: 27 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 63 kvm Bad, 2 soverom, entré, garderobe /bod

1. etasje

BRA-i: 41 kvm Stue/kjøkken, toalettrom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

27 kvm

Ikke målbare arealer

Ekstern bod utenfor inngangsparti på 3,5 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført av takstingeniør Lars Petter Heinegaard. Det er benyttet håndholdt laseravstandsmåler fra Bosch. Arealer er kontrollmålt i ArchiCad. Arealoppmåling baserer seg de arealer som er måleverdige ihht målregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner ihht godkjente tegninger. NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling. I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden. Oppmålte arealer er ikke kontrollert opp mot godkjente byggemelding/tegninger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

141.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med beplantning og plen. Eiendommen ligger i skrånende terreng. Asfalterte interne gangveier mellom husrekkene.

Beliggenhet

Vassbunnveien 48 ligger på Borgen, med kort avstand til Asker sentrum. Boligen ligger i en blindvei i et etablert boligområde. I nærområdet finner du dagligvare, café, busstopp, innbyggertorg og tannlege. Det er ca. 2 km til Asker sentrum. Asker sentrum har et bredt utvalg av servicetilbud og kan by på et moderne og urbant 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 serveringssteder og spennende butikker. Ellers har Trekanten senter et godt tilbud med sine butikker og ny mathall på 1000kvm som åpnet høsten 25. 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 kulturelle aktiviteter for både små og store.

Nærmeste dagligvarebutikk er Coop Extra Borgen. I tillegg ligger Meny Hagaløkka og Meny Trekanten i kort avstand, med blant annet ferskvaredisker og et utvidet vareutvalg. I Asker sentrum finnes de fleste service- og handelstilbud.

Området rundt Vardåsen byr på turmuligheter året rundt, med stier, badeplasser, lysløype og skiløype med tilknytning til Kjekstadmarka. Vardåstoppen gir utsikt over nærområdet og fjorden, og i nærheten ligger også klatrefeltet ved Dikemark. Vardåsen skisenter med nytt snøkanonanlegg er en yndet boltreplass om vinteren. Bondivann og Sems vann ligger i kort avstand, begge med badeplasser og turveier som er godt tilrettelagt. Om vinteren prepareres skiløyper fra Sems vann. Hvalstrand bad, med strand og stupetårn, ligger en kort kjøretur unna.

Unike muligheter til utfoldelse og idrett i umiddelbar nærhet (gåavstand); Risenga idrettspark hvor du finner svømmehall, stor utendørs kunstisbane, ishaller, fotballbaner, tennisbaner, flebrukshall, velodrom mm. Fotballbaner på Borgen og på Føyka. Vardåsen alpinanlegg. Klatresenter på Holmen. Friluftspark på Trettestykket. Terrengsykling fra Drengsrudvann. Asker golfklubb med 18-hulls bane ligger i fine omgivelser rundt fem minutters kjøring unna. Asker skiklubb har et bredt aktivitetstilbud.

Adkomst

Se kartskisse.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere barnehager i området med blant annet Østhellings barnehage, Lilleborgen barnehage, Søndre Borgen barnehage og Borgen Skog barnehage. I tillegg er det gangavstand til Rønningen barneskole og Borgen ungdomsskole som boligen sokner til. Området har et godt utvalg videregående skoler, enkelt tilgjengelig med kollektiv transport.

Offentlig kommunikasjon

Bondivann togstasjon ligger like nedenfor boligen. Her går Linje L1 mellom Spikkestad og Lillestrøm. Det er totalt 35 minutter reise fra boligen til Oslo sentrum. Asker stasjon er et knutepunkt når det kommer til forbindelser med buss, flytog, lokal- og regiontog. Fra Asker går det hyppige avganger retning Oslo og Drammen. Til Oslo S bruker man kun 22 minutter med toget fra Asker.

Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Rekkehus oppført på grunnmur av betong. Utvendig fasade med stående trekledning. Saltak tekket med stålpanner. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Innvendig er det gulv av parkett og furu. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Overflatene har normal slitasjegrad i henhold til alder. Overflatene er malt og utbedret gjennom årenes løp.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Sprekk i veggflis, tilbakevendt soppskade i noen av fugene i dusjen (etter lagt soppdrepende våtromsfug i dusjsone i 2023
(egeninnsats)Arbeid utført av: Tømmermester Are Hansen, BK Rør)

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: BK Rør

Beskrivelse av arbeidet: Vannmåler og ny stoppekran montert i 2023.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Beskrivelse av arbeidet: Bad ble totalrenovert av tidligere eier i 2011 (Tømmermester Are Hansen)

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny soppdrepende våtromsfug i dusjsone av tidligere eier.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Smøremembran, litex (2011)

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Bjørns Blikk

Beskrivelse av arbeidet: Ny membran under terrasse utført av Bjørns Blikk i 2021.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2004

Firmanavn: Tømmermester Are Hansen

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet tak.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Tømmer Thomas Narvestad

Beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer på soverom, trapperom og verandadør med soldemp montert

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Tømmer Thomas Narvestad

Beskrivelse av arbeidet: Nytt heltre eikegulv i trapperom 1.etasje og stue/kjøkken 2. etasje

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Rørleggermester Thomas Irgens

Beskrivelse av arbeidet: Nytt kjøkken med spesialtilpasset Corian benkeplate, nye hvitevarer og ny varmtvannsbereder.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Boligelektrikeren

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet til ny ventilasjonsvifte på bad i andre etasje og oppgradering av termostat til varmekabler i gulv i 1. etasje.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Beiset yttervegg mot inngang. Utført med egeninnsats.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Nymalt på soverom med egeninnsats.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt Fiberon kompositt terrassebord med egeninnsats av forrige eier.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Lekestue i hage oppført i 2017-2018 som egeninnsats av forrige eier.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Innvendig overflater pusset opp og malt i 2019-2021 og noe i 2023 av forrige eier.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Begge soverom oppgradert i 2021.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Rørleggermester Thomas Irgens

Beskrivelse av arbeidet: Ny varmtvannsbereder.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Ja

Baderomsvifte i andre etasje sluttet å virke.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Boligelektrikeren

Beskrivelse av arbeidet: Installert ny vifte.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

Ja

Defekt termostat på varmekabler i gangen i første etasje.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Boligelektrikeren

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering og installasjon av ny termostat.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Abc elektro

Beskrivelse av arbeidet: Ny innmat i sikringsskap.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Volt elektro

Beskrivelse av arbeidet: Kjøkken

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Elektriker-Leif

Beskrivelse av arbeidet: Gang

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Soverom og stue

Innhold

1. etasje: Stue/kjøkken, toalettrom

Underetasje: Bad, 2 soverom, entré, garderobe /bod

Standard

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i Corian. Det er kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.

Bad:

Flislagt bad med elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegg/hjørnedusj og opplegg for vaskemaskin.

Toalettrom:

Toalettrom med flislagte vegger og gulv samt trepanel i himlingen. Veggmontert enkel servant og gulvmontert WC.

Veranda:

Veranda med toppdekke av terrassebord i kompositt/plast over deler av underetasjen,

med adkomst fra stuen.

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Nedløpsrør fra taket på vestsiden bør føres i rør bort fra konstruksjonene for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra grunnmuren.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Kledningsbordene er ført helt ned til beslaget, noe som begrenser luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmur.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen. Det er avvik: Det er påvist manglende isolasjon i enkelte fag samt over vifte. Det er også registrert brudd i dampspærren/plast, noe som kan redusere dampspærrens funksjon og øke risikoen for fuktskader i takkonstruksjonen.

Utvendig > Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Vinduet på det lille soverommet i underetasjen mangler listverk inn mot vindusrammen, og det er heller ikke påvist annen tetting rundt vinduet. Soveromsvinduet i underetasjen har behov for justering.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. 1. etasje: Det er målt et totalavvik på 20 mm gjennom rommet, samt et avvik på 17 mm over 2 meter ved trappen.

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det ble også påvist dampspærre i utlektet vegg mot vest. Dette er ikke en anbefalt løsning på vegger under terrengnivå, da dampspærre på innsiden kan føre til opphopning av fukt i konstruksjonen og økt risiko for fuktskader.

Innvendig > Innvendige dører

Det er registrert noe overflateslitasje på døren til det største soverommet samt på døren ut mot entréen. Døren mellom gang og entré subber noe mot terskelen og bør justeres.

Tekniske installasjoner > Vannledninger – 2

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Bod i kjeller oppleves som noe innestengt. Ventilering av rommet bør vurderes. Tidligere eier har tettet igjen originale luftespalter som var montert i veggene fra byggeåret. Dette reduserer luftsirkulasjonen i boligen, og det er derfor nødvendig å bruke vinduer aktivt for å sikre tilfredsstillende luftutskiftning.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ukjent type/ alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur. Det er påvist grunnmursplast inntil muren som mangler topplast.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Det er avvik: Det er synlige skjevheter på muren.

Tomteforhold > Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling

Det registreres noe svertesopp i elastiske fuger og noe algevekst i flisfuger.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig. Det er kun påvist smøremembran ned til sluket. Det har ikke vært mulig å verifisere om det er mansjett under klemringen. Det er ingen boligrom under bygningsdelen, så skadepotensialet vurderes som begrenset.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Det er registrert en sprekke i overflaten på vasken, samt skader på begge skuffefronter.

Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Forhold som har fått TG3:
Ingen.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

2026:

Skiftet til ny ventilasjonsvifte på bad i andre etasje og oppgradering av termostat til varmekabler i gulv i 1. etasje.

2023:

Ny vannmåler og stoppekran. BK rør AS

2021:

Ny membran under terrasse utført av Bjørns Blikk.

2021:

Lagt nytt Fiberon kompositt terrassebord med egeninnsats av forrige eier.

2019:

Ny innmat i sikringssskap. Abc elektro.

2016:

Nytt heltre eikegulv i trapperom 1.etasje og stue/kjøkken 2. etasje. Tømrer Thomas Narvestad.

2016:

Nytt kjøkken med spesialtilpasset Corian benkeplate, nye hvitevarer og ny varmtvannsbereder. Rørleggermester Thomas Irgens.

2015:

Nye vinduer på soverom, trapperom og verandadør med soldemp montert. Tømrer Thomas Narvestad.

2011:

Bad ble totalrenovert av tidligere eier i 2011 (Tømmermester Are Hansen).

2004:

Skiftet tak. Tømmermester Are Hansen

Innvendig overflater pusset opp og malt i 2019-2021 og noe i 2023 av forrige eier.

Parkering

Garasje plass i felles garasjerekke på 15 kvm. Dobbel garasje plass som deles med nabo enhet.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikk meter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Panelovner

Varmekabler / folie

Varmekabler/folie i følgende rom:

Bad, gang og entrè i u.etg

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 5 990 000

Omkostninger kjøper

5 990 000 (Prisantydning)

38 761 (Andel av fellesgjeld)

6 028 761 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

149 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

151 140 (Omkostninger totalt)

163 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

165 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 179 901 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 191 801 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 194 601 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 13 932 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr og renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Informasjon om eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune per salgsoppgavedato.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 250 645 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 002 579 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Årlig velforeningsavgift

Kr 30 000

Velforening

Vassbunnveien sameiet:

Utestående lån pr 31.12.2025 per hushold er kr 38.761

Sameiets lånegiver: DNB

Total saldo pr 31.12.2025: 1 395 402

Rentesats: 7,35%

Sameiets bankinnskudd i DNB 232 020 kr per 31.12.2025.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 500

Andel Fellesgjeld

Kr 38 761

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Vassbunn Sameie

Organisasjonsnummer

995 987 139

Om sameiet

Sameiet forvalter fellesarealene.

Aktiviteter som er planlagt for 2024:

Postkassene

Gjennomføre arbeidet med flytting av postkasser. På årsmøtet legges det frem forslag til innkjøp av nye postkasser og stativ på øvre og nedre felt.

Dugnader

Det planlegges 2 dugnader for 2024, vår og høst som tidligere.

Gjennomføring av utredningsarbeid

På grunnlag av utfallet fra sameiets årsmøte, vil utfallet av arbeid rundt utredninger være klart for styret.

Oppgaver og aktiviteter til utredning

Armaturløst står skeivt

Etav gateløst på øvre felt står skeivt, og vi må innhente tilbud på våren for å rette opp dette.

Gelender mellom øvre og nedre felt

Trenger reparasjon, eventuelt byttes ut.

Lekkasje på garasjevegg

Vannlekkasje på veggen til garasjen på øvre felt må utredes videre i 2024.

Store lekeplassen på nedre felt

Videre utredning av lekeapparater/aktivitetsleker på store lekeplassen.

Planlagte aktiviteter for 2026

2 dugnader for 2026, vår og høst som tidligere.

17. mai feiring og julegrantenning som tidligere år, samt grill og sosial møteplass etter dugnadene vår og høst.

Det vurderes befaring av "Tilfluktsrom" for å finne ut hva som må gjøres, og kostnader for å sette i stand tilfluktsrommet til dagens standard.

Sandkasse må repareres, plankegjerdene rundt er foreslått for å sikre barna da det kjører store biler gjennom gata.

Oppgaver og aktiviteter til utredning i 2026

Ikke økonomi til å bytte fra tre- til aluminiumsporter i 2025, tilbud i 2024 var på NOK 330.000

Gelender mellom øvre og nedre felt trenger reparasjon, eventuelt byttes ut.

Vannlekkasje på garasjevegg på øvre felt må utredes videre i 2026. Utrede med firma som satte opp garasjene om lekkasjen forårsaker skade/svakheter i byggekonstruksjonen. Vurdere eventuelt å sette opp spiler eller liknende som kan skjule at malingen flusser av.

Videre utredning av bruk og lekeapparater på store lekeplass fortsetter i arbeidsgruppen og styret i 2026.

Vedlikehold i 2025:

- Legging av brostein foran postkasser nedre felt - tusen takk til Bjørn i 38!
- Sperrenett til store lekeplass er kjøpt inn (settes opp vår 2026)
- Brøytetikker er satt opp av sameiere
- Reparasjon av søppelcontainer (matavfall) nedre felt (betalt av Bane NOR)
- To strøsandkasser er byttet ut med nye (den ene er betalt av Bane NOR)

For mer informasjon, se vedlegg til salgsoppgave.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 6, bruksnummer 483 i Asker kommune. Gårdsnummer 6, bruksnummer 526 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:

3203/6/483:

25.02.1976 - Dokumentnr: 3418 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig

Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.1976 - Dokumentnr: 5585 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3203 Gnr:6 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1412224 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0220 Gnr:6 Bnr:483

01.01.2024 - Dokumentnr: 63339 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:6 Bnr:483

25.02.1976 - Dokumentnr: 3418 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig
Gjelder denne registerenheten med flere

29.03.2026 - Dokumentnr: 351689 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS
Org.nr: 990 997 810
Elektronisk innsendt

24.03.1976 - Dokumentnr: 5585 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:6 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1412224 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0220 Gnr:6 Bnr:483

01.01.2024 - Dokumentnr: 63339 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:6 Bnr:483

3203/6/526:

25.02.1976 - Dokumentnr: 3418 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.1976 - Dokumentnr: 5585 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:6 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1412224 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0220 Gnr:6 Bnr:483

01.01.2024 - Dokumentnr: 63339 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:6 Bnr:483

25.02.1976 - Dokumentnr: 3418 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig
Gjelder denne registerenheten med flere

29.03.2026 - Dokumentnr: 351689 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS
Org.nr: 990 997 810
Elektronisk innsendt

24.03.1976 - Dokumentnr: 5585 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:6 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1412224 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0220 Gnr:6 Bnr:483

01.01.2024 - Dokumentnr: 63339 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:6 Bnr:483

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 20.10.1975. Følgende arbeider/anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest:

1. Utvendig trapper må gjøres ferdig.
2. Planering rundt husene med fall ut fra grunnmuren.
3. Brannstige må henges opp utvendig

Megler kjenner ikke til om arbeidene over er fullført.
Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir

lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

Det er fremvist flere sett med tegninger og det er vanskelig å tyde hva som gjelder da enkelte ting ikke er utført. Det er avvik fra byggetegningene ift dagens løsning og det foreligger ikke ferdigattest på ombygging. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Inngangspartiet er tilbygget/innebygget. Bod og sportsbod på originale tegninger brukes i dag som garderobe/bod. Utdrag fra tidligere eiers egenerklæring: Utvidet gang/ bod under overbygget terrasse i 2016. I følge Asker Kommune var dette ikke søkepliktig da det ikke endret fotavtrykket og ikke er beregnet som rom for varig opphold. Det foreligger ikke annen dokumentasjon rundt dette. Lekehus i hage oppført i 2017/2018.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.10.1975.

Regulerings- og arealplaner

Atelierhagen er under konstruksjon på andre siden av Bondivann.

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2020100

Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 13.06.2023

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/>

2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf

Delareal 222 m2
BestemmelseOmrådenavn#7 Prio. vekstområde
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal 221 m2
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende
Delareal 222 m2
BestemmelseOmrådenavn#8 Nullvekst nord
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2020100
Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Status Endelig vedtatt arealplan
Plantype Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner under arbeid
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202509
Navn Kommunedelplan for sentrale Asker
Status Planlegging igangsatt
Plantype Kommunedelplan

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 022027
Navn Vassbunn
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 24.10.1973
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/105/27_bestemmelser.pdf
Delareal 222 m2
Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 500 Betalingsutsettelse
- 2 500 Interiørveiledning/styling
- 4 500 Kommunale opplysninger
- 24 900 Markedspakke
- 7 500 Oppgjørsvederlag
- 5 690 Opplysninger forretningsfører
- 19 900 Tilretteleggingsgebyr
- 3 500 Visninger/overtakelse per stk.
- 6 570 Eierskiftegebyr forretningsfører ca
- 545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

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

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

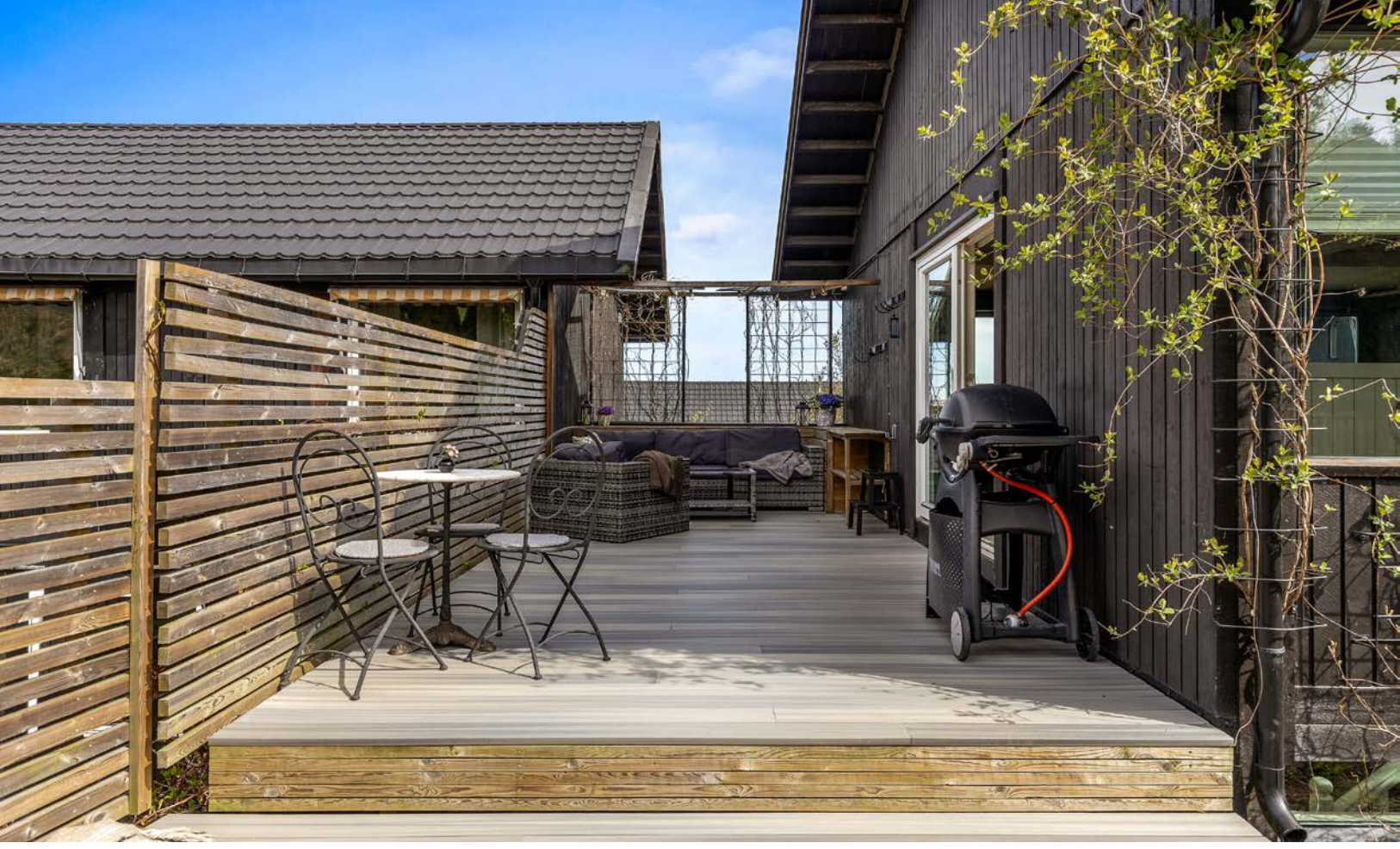
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

29.04.2026























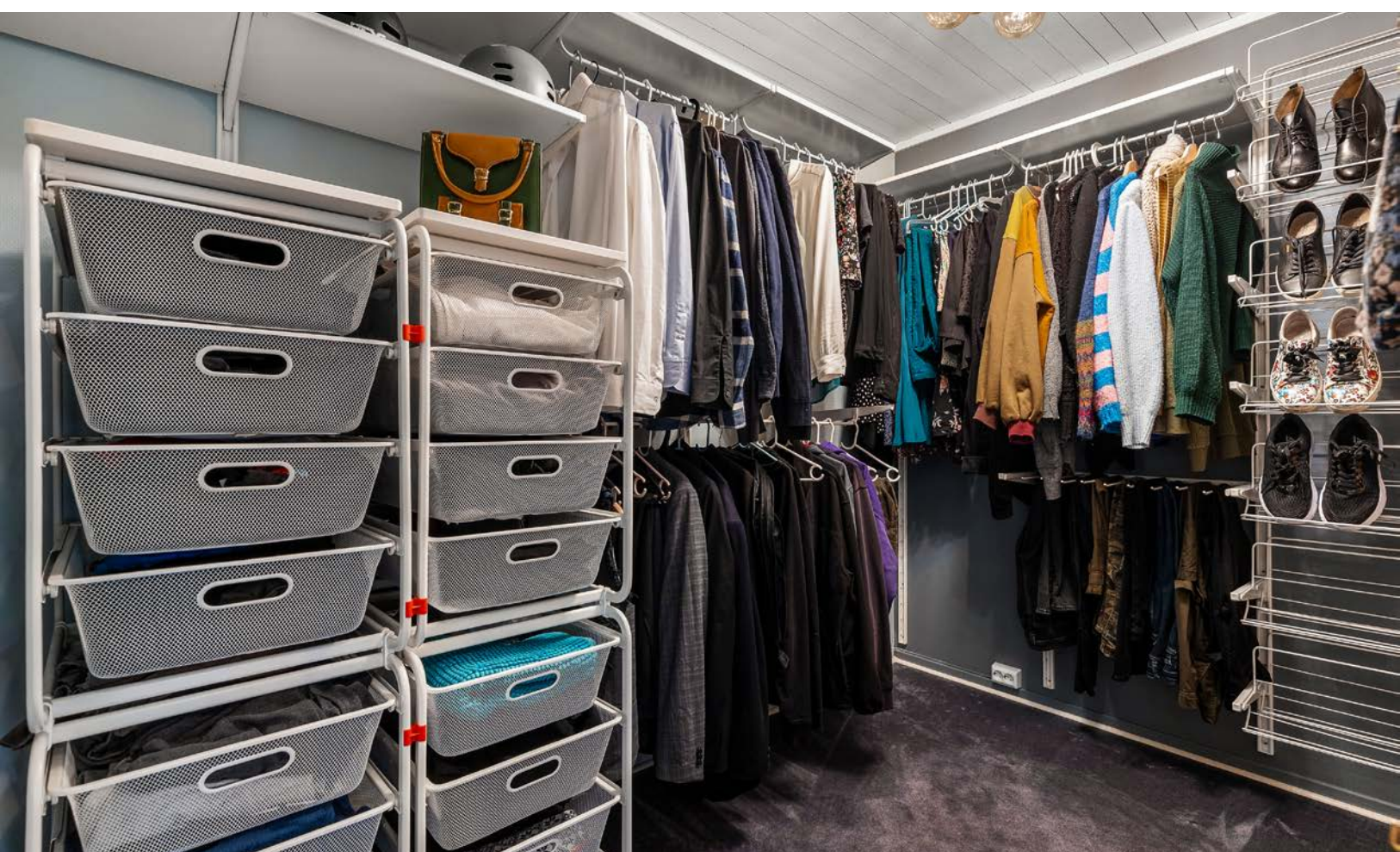




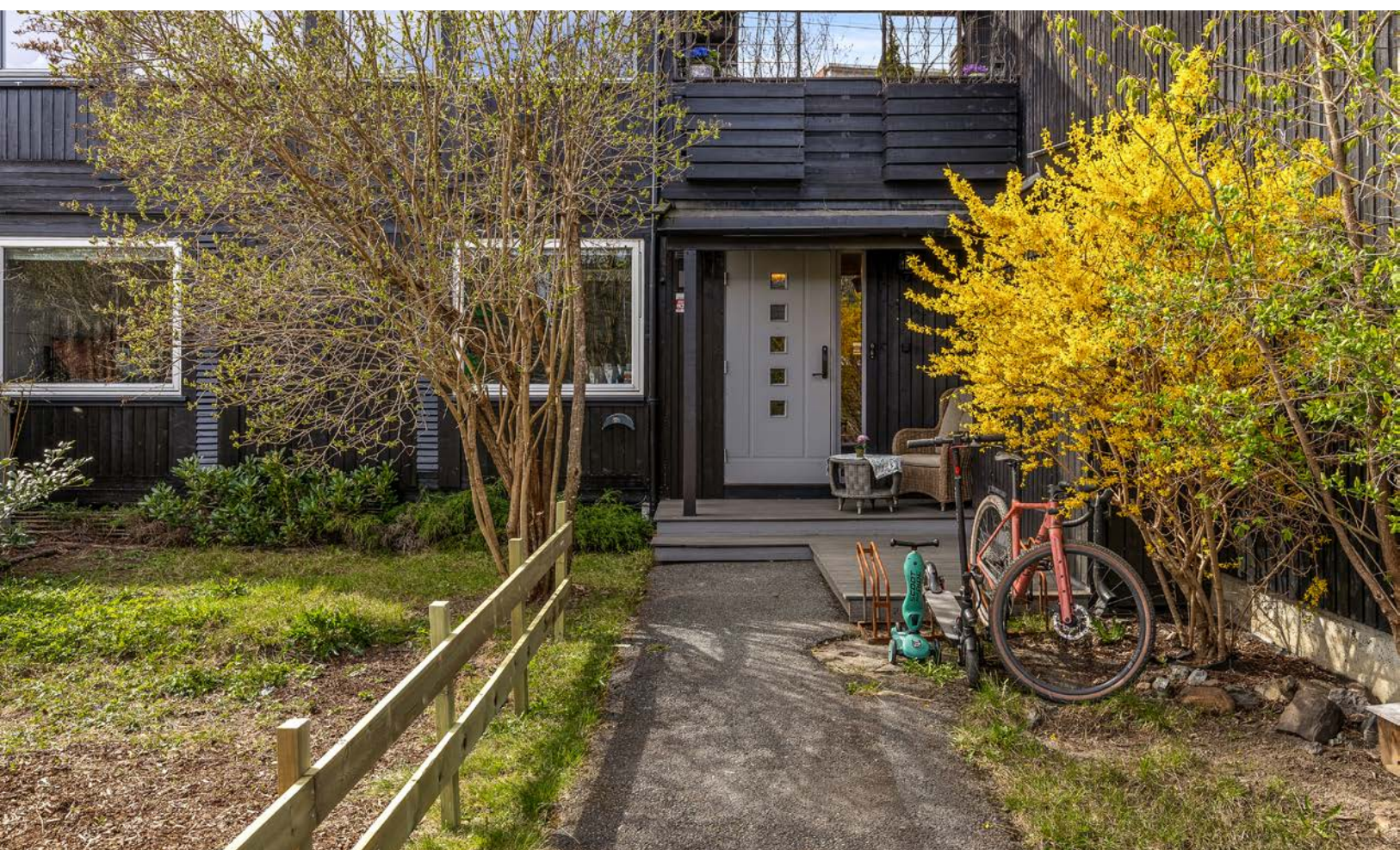
















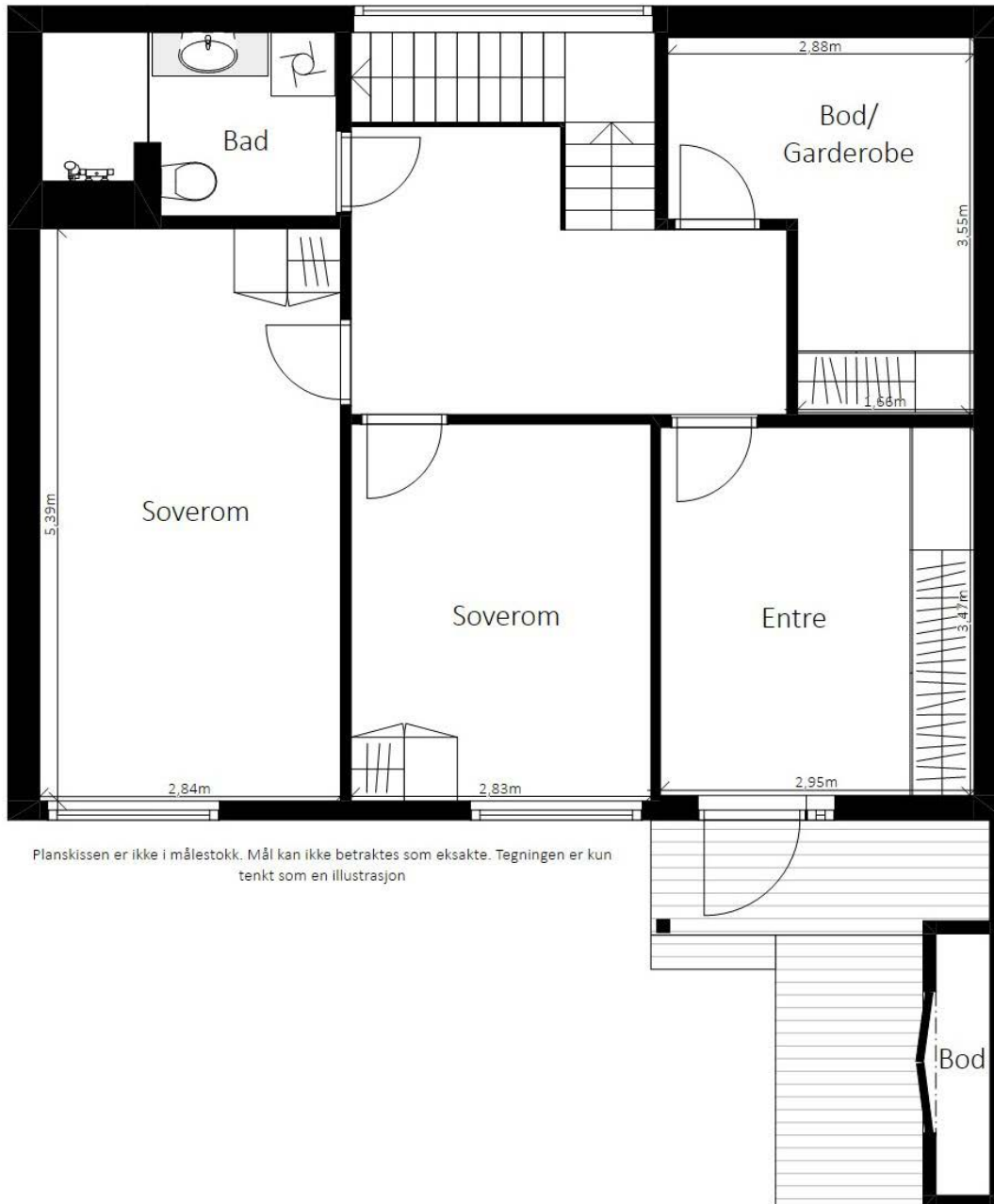
Vassbunnveien 48, 1388 Borgen
Rekkehus



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vassbunneveien 48, 1388 Borgen
Rekkehus



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Vassbunnveien 48 , 1388 BORGEN

 ASKER kommune

 gnr. 6, bnr. 483

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 24.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 22644-1055

PropCloud ref nr: BV3170

Autorisert foretak: ASKER BYGG OG EIENDOM AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Asker Bygg og Eiendom AS



Rapportansvarlig



Geir Randen

askerbyggeiendom@gmail.com

917 42 811

Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus oppført etter datidens byggeskikk. (Tunhus byggesystem) Enkelte bygningsdeler er modernisert gjennom årenes løp. Boligen fremstår med normal bruks slitasje, tilstand fremstår som forventet i forhold til alder. Overordnet fremstår boligen i god tilstand. Forøvrig refereres til punkter i rapporten.

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag, sammenlignet med tidligere bruk, er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. . Viktig å merke seg at takkonstruksjoner og etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Retningsavvik og loddavvik kan forekomme på eldre konstruksjoner. Knirk/friksjonslyd i gulv kan forekomme.

*Lekehus i hage er oppført av tidligere eier. Bygget er ikke vurdert da dette ikke inngår i oppdraget. Av åpenbare avvik så kan man se synlige skjevheter i konstruksjonen.

OPPVARMING:

Panelovner
Varmekabler / folie

Eier opplyser om varmekabler/folie i følgende rom:
Bad, gang og entrè i u.etg

Rekkehus - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Rekkehus oppført på grunnmur av betong. Utvendig fasade med stående trekledning. Saltak tekket med stålpanner.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger til bad og kjøkken er av plast (rør-i-rør). Besiktiget i rørskap i underetasje.

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast. Stakeluke er plassert bak inspeksjonsluke mellom soverom og bad.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken har et volum på ca. 120 liter og er innebygget i kjøkkenskap. Det er rør fra sikkerhetsventil samt lekkasjesikring.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

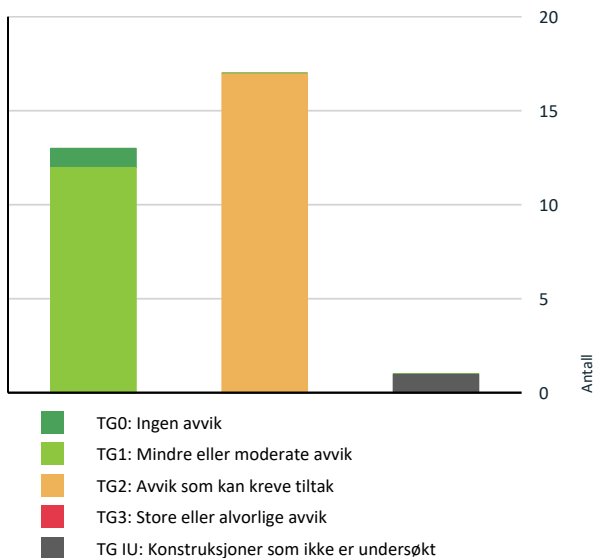
Rekkehus

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

Det er avvik fra originale byggetegninger. Det er fremvist flere sett med tegninger og det er vanskelig å tyde hva som gjelder da enkelte ting ikke er utført. Det er avvik fra byggetegningene ift dagens løsning og det foreligger ikke ferdigattest på ombygging. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Inngangspartiet er tilbygget/innebygget. Bod og sportsbod på originale tegninger brukes i dag som garderobe/bod. Utdrag fra tidligere eiers egenerklæring: Utvidet gang/ bod under overbygget terrasse i 2016. I følge Asker Kommune var dette ikke søkepliktig da det ikke endret fotavtrykket og ikke er beregnet som rom for varig opphold. Det foreligger ikke annen dokumentasjon rundt dette. Lekehus i hage oppført i 2017/2018.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er oppholdsvar ved befaring. Enkelte rom var fylt med personlige eiendeler. Dette hindrer en del av inspeksjonen da overflater ikke er synlige. Befaringen er utført etter beste evne under de forutsetninger og forhold man møter i boligen. Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme. Kontroll av korrekt utførelse av lyd-/brancelleinndeling er svært begrenset som følge av skjulte konstruksjoner, som følge av alder kan ikke kjøper forvente at slik utførelse anses tilfredsstillende ihht dagens krav.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. [Gå til side](#)

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

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1975

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Skiftet til ny ventilasjonsvifte på bad i andre etasje og oppgradering av termostater til varmekabler i gulv i 1. etasje.
2023	Modernisering	Ny vannmåler og stoppekran. BK rør AS
2021	Modernisering	Ny membran under terrasse utført av Bjørns Blikk.
2021	Modernisering	Lagt nytt Fiberon kompositt terrassebord med egeninnsats av forrige eier.
2019	Modernisering	Ny innmat i sikringsskap. Abc elektro
2016	Modernisering	Nytt heltre eikegulv i trapperom 1. etasje og stue/kjøkken 2. etasje. Tømmer Thomas Narvestad
2016	Modernisering	Nytt kjøkken med spesialtilpasset Corian benkeplate, nye hvitevarer og ny varmtvannsbereider. Rørleggermester Thomas Irgens
2015	Modernisering	Nye vinduer på soverom, trapperom og verandadør med soldemp montert. Tømmer Thomas Narvestad
2011	Modernisering	Bad ble totalrenovert av tidligere eier i 2011 (Tømmermester Are Hansen)
2004	Modernisering	Skiftet tak. Tømmermester Are Hansen
	Modernisering	Innvendig overflater pusset opp og malt i 2019-2021 og noe i 2023 av forrige eier.

Opplysninger er gitt av eier og undertegnede står ikke ansvarlig for om disse opplysningen er korrekte.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen består av stål- eller aluminiumsplater, med undertak av asfalt takbelegg. Taket er inspisert fra bakkenivå og fra innsiden av kaldloftet. Vurderingen er begrenset da taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som en nærmere undersøkelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2004 **Kilde:** Egenerklæring



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp, renner og beslag er utført i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Nedløpsrør fra taket på vestsiden bør føres i rør bort fra konstruksjonene for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå at vann samler seg inntil grunnmuren.

Manglende bortledning kan føre til fuktinntrengning i grunnmur og kjeller, noe som øker risikoen for fuktskader og forringelse av konstruksjonen over tid.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning. Veggene er inispisert fra bakkenivå samt fra åpning i vinduer. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inispisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive inngrep, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Kledningsbordene er ført helt ned til beslaget, noe som begrenser luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmur.

Vegetasjon vokser opp langs yttervegg og delvis inn på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres bedre lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur ved eventuell fornyelse av fasaden for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Manglende lufting kan føre til oppfuktning og redusert levetid på kledning og underliggende konstruksjoner, samt økt risiko for råte og soppdannelse.

Vegetasjon bør fjernes fra yttervegg og kaldloft for å hindre fukt- og skadedyrproblematikk.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er søyletakstoler i tre med tverrgående åser. Ved visuell kontroll fremstår konstruksjonen som stabil på befaringdagen, og det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Det er viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet, da disse er bygget etter eldre forskrifter. Man skal være oppmerksom på at eventuell dampsperre, tettesjikt og tetting rundt kanaler/el-bokser mv. kan ha avvik i henhold til dagens strenge krav til tetting av bygg.

Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner. Det er lagret mange personlige eiendeler på loftet, noe som forhindrer en fullstendig inspeksjon av bygningsdelen.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Det er avvik:

Det er påvist manglende isolasjon i enkelte fag samt over vifte. Det er også registrert brudd i dampsperr/plast, noe som kan redusere dampsperrens funksjon og øke risikoen for fuktskader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etterisoleres der det mangler isolasjon, og brudd i dampsperr må utbedres for å sikre tilstrekkelig fuktsikring av takkonstruksjonen.

Konsekvensen av manglende isolasjon og brudd i dampsperr er økt risiko for fuktskader, mugg- og råteutvikling, samt redusert energieffektivitet.

Tilstandsrapport



! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass. Det er varierende alder på vinduer. Fra byggeår til 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Vinduet på det lille soverommet i underetasjen mangler listverk inn mot vindusrammen, og det er heller ikke påvist annen tetting rundt vinduet. Soveromsvinduet i underetasjen har behov for justering.

Konsekvens/tiltak

Det bør monteres listverk og tetting rundt vinduet for å sikre tilstrekkelig luft- og fuktmotstand. Manglende tetting kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjon.

Soveromsvinduet i underetasjen bør også justeres for å sikre korrekt funksjon og tetthet, slik at ytterligere skader og energitap unngås.



! TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har en malt hovedytterdør med elektronisk dørhåndtak/lås og en skyvebalkongdør i malt tre. Verandadør er opplyst byttet i 2015

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda med toppdekke av terrassebord i kompositt/plast over deler av underetasjen. Membran lot seg ikke inspisere uten demontering av terrassebord. Tilstandsgrad er vurdert ut fra alder. Det er ingen synlige tegn på innsiden av boligen som indikerer lekkasje fra verandaen. Det er opplyst i egenerklæringen at membran ble byttet i 2021.

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og furu. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Overflatene har normal slitasjegrad i henhold til alder. Overflatene er malt og utbedret gjennom årenes løp.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er foretatt stikkmålinger av horisontalplanet med laservater. I et møblert hjem blir målinger foretatt på tilgjengelige steder. Avvik kan forekomme som ikke blir registrert på befaringsdagen. Selve etasjeskillet er en skjult konstruksjon og lar seg ikke inspisere annet enn visuelt og ved målinger av nedbøyninger o.l.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

1. etasje: Det er målt et totalavvik på 20 mm gjennom rommet, samt et avvik på 17 mm over 2 meter ved trappen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

Skjevheter i etasjeskillet kan påvirke møblering og innredning, og det kan være nødvendig med oppretting før legging av nytt gulv for å unngå oppsprekking og knirk.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er av furu, har parkett og har teppe. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er foretatt i walk-in closet og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktmåling i tresvill målt til 28%.

Årsak til forhøyet fuktnivå kan skyldes flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning. Foreldet drenering/fuktsikring. Isolering av vegger kun på 1 side gir også økt risiko for kondensering. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent over tid, er det stor sjanse for at muggsoppen allerede er dannet.

Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det ble også påvist dampsperre i utlekket vegg mot vest. Dette er ikke en anbefalt løsning på vegger under terrengnivå, da dampsperre på insiden kan føre til opphopning av fukt i konstruksjonen og økt risiko for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktnivået i konstruksjonen, for eksempel forbedret drenering, fuktsikring og ventilasjon, samt overvåking av fuktutviklingen over tid.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for råte, muggsoppvekst og skader på materialer og konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende utbedringskostnader. For å avdekke et eventuelt skadeomfang må veggplater fjernes.

Det var ingen indikasjoner på fukt i murvegg i trapperommet på befaringsdagen.



! TG 11 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under dekke av porebetong. Adkomst var ikke mulig av fysiske grunner, og inspeksjon er derfor foretatt via kamera/bilder.

Vurdering av avvik:

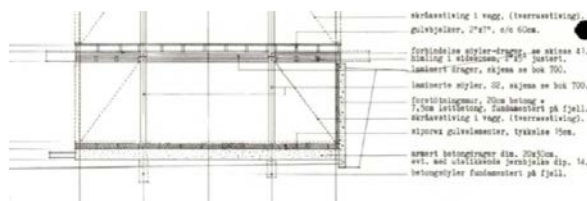
- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres bedre adkomst til krypkjelleren slik at fullstendig inspeksjon kan gjennomføres.

Manglende tilgang medfører usikkerhet om tilstanden til bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, og det er økt risiko for skjulte fukt- og råteskader som kan utvikle seg over tid uten å bli oppdaget.



Oppbygging av konstruksjon.

! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp. Normal slitasjegrاد.

! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert noe overflateslitasje på døren til det største soverommet samt på døren ut mot entréen.

Døren mellom gang og entré subber noe mot terskelen og bør justeres.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dører med overflateslitasje bør overflatebehandles for å hindre videre forringelse og opprettholde estetisk standard.

Døren mellom gang og entré bør justeres for å unngå unødvendig slitasje på dør og terskel, samt sikre normal funksjon. Manglende utbedring kan føre til økt slitasje og redusert brukervennlighet.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt fall på gulvet med laser på tilfeldig valgte steder. Vann-/funksjonstest er ikke utført.

Det er et fall på 10 mm fra terskel flis til flis før nedsenk, samt lokalt fall i nedslagsfelt for dusj. Total høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp sluk er 40 mm. Fallet anses som tilfredsstillende.

Det er viktig at sluket har jevnlig vedlikehold for å sikre god avrenning av vann.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes ut fra alder og forventet gjenstående levetid. Smøremembran over 15 år gir TG 2 i henhold til gjeldende retningslinjer.

Årstall: 2011 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Det er kun påvist smøremembran ned til sluket. Det har ikke vært mulig å verifisere om det er mansjett under klemringen. Det er ingen boligrom under bygningsdelen, så skadepotensialet vurderes som begrenset.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tettesjiktet rundt sluket bør utbedres av fagperson for å sikre korrekt tilslutning og hindre vannlekkasjer til underliggende konstruksjoner.

Mangelfull utførelse medfører økt risiko for fuktskader og følgeskader på bygget, selv om skadepotensialet vurderes som begrenset grunnet manglende boligrom under bygningsdelen.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Årstall: 2011 Kilde: Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt og har downlights. (Tidligere eier opplyser om sprekk i en veggflis, men denne kunne ikke undertegnede finne på befaringdagen. Forholdet er ment som en opplysning)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noe svertesopp i elastiske fuger og noe algevekst i flisfuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Svertesopp i elastiske fuger og algevekst i flisfuger bør fjernes, og berørte fuger bør eventuelt skiftes ut.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til videre vekst av sopp og alger, som igjen kan skade fugene. Svertesopp er først og fremst sjenerende, og skadepotensialet er begrenset.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en sprek i overflaten på vasken, samt skader på begge skuffefronter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekk i overflaten på vasken og skader på skuffefronter bør utbedres for å hindre ytterligere skade, redusert funksjon og mulig fuktoptak i innredningen.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er installert en elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft begrenser luftutskiftingen og øker risikoen for fuktskader og soppdannelse.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt via luke i tilstøtende vegg fra soverom. Ingen fukt påvist i konstruksjonen.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplate i Corian. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.

Årstall: 2016

Kilde: Egnerklæring

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er montert kjøkkenventilator innfelt i taket med avtrekk ut. Ventilatoren styres med fjernkontroll.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagte vegger og gulv, trepanel i himling. Veggmontert enkel vask, gulvmontert WC. Fliser på vegg har dekortape, gulvet er malt. Panelovn. Elektrisk styrt avtrekksvifte i himlingen. Det er hulromslyd under enkelte fliser, men ingen tegn til riss eller sprekker i fuger.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.

Konsekvensen av manglende tilluft er dårlig ventilasjon, som kan føre til opphopning av fukt og forurenset luft, samt redusert levetid på overflater og sanitærutstyr.



TG 2 Vannledninger - 2

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Vann- og avløpsrør har en forventet levetid på 50 år i henhold til Byggforskserien "Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler" 700.320.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger til bad og kjøkken er av plast (rør-i-rør). Besiktiget i rørskap i underetasje.

Det er foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann- og avløpsinstallasjoner.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Stakeluke er plassert bak inspeksjonsluke mellom soverom og bad.

Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen fremstod som greit ventilert på befaringdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet.

Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strengere krav til inn klima og ventilasjon. Det er viktig at friskluftsentililer holdes åpne for å sikre god luftsirkulasjon i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bod i kjeller oppleves som noe innestengt. Ventilering av rommet bør vurderes.

Tidligere eier har tettet igjen originale luftespalter som var montert i veggene fra byggeåret. Dette reduserer luftsirkulasjonen i boligen, og det er derfor nødvendig å bruke vinduer aktivt for å sikre tilfredsstillende luftutskiftning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres bedre ventilering i boden i kjelleren, for eksempel ved å åpne eller reetablere originale luftespalter, for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon og redusere risiko for dårlig inn klima, fukt og muggdannelse.

Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet, noe som kan skade både bygningskonstruksjoner og inventar.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken har et volum på ca. 120 liter og er innebygget i kjøkkenskap. Det er rør fra sikkerhetsventil samt lekkasjesikring.

Årstall: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskapp med automatsikringer. Eltilsyn utført i 2023.

Samsvarserklæring for utbedringer av avvik ligger i boligmappa.no

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

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringskapp

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

Nei

Generell kommentar

-El-anlegg er kun beskrevet ikke kontrollert. Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Downlights/lys ikke demontert for kontroll. Avvik kan forekomme.

Elektrisk anlegg fremstår i ok tilstand.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Byggegrunn er ukjent. Det er ikke mulig å fastslå byggegrunnens beskaffenhet uten geotekniske undersøkelser.

TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen/fuktsikringen er fra 1975. Det må bemerkes at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje, med en forventet levetid på ca. 30 år.

Det er en begrensning at dreneringen/fuktsikringen ligger under bakkenivå og derfor ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen/fuktsikringen med sikkerhet når det gjelder funksjonalitet basert på visuell besiktigelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Det er påvist grunnmursplast inntil muren som mangler topplist.

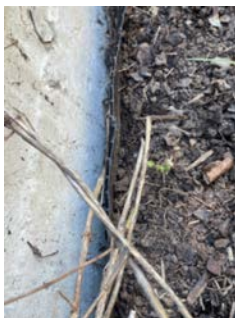
Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke tilstanden til drenering og fuktsikring, da mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet og det er usikkerhet rundt type, alder og løsning.

Det bør monteres topplist på grunnmursplasten for å hindre at vann trenger inn bak plasten og ned i konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og grunnmur, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og redusert innemiljø.



TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmuren. Fundamenteringen er ikke vurdert, da den ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Grunnmuren er kun visuelt inspisert på de delene som er synlige på utsiden og innsiden av boligen.

*Originale tegninger beskriver oppbygging av mur mot terreng med 20 cm betong, med 7,5 cm lettbetong på innsiden, fundamentert på fjell.

TO 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur i hagen er av betongstein som er stablet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlige skjevheter på muren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å rette opp skjevhetene på muren, for å unngå ytterligere forskyvning eller sammenrasing, noe som kan medføre skade på omkringliggende arealer og økt vedlikeholdsbehov.



TO 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Hovedsakelig flatt terreng i hagen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

Det bør utføres terrengjusteringer slik at vann ledes bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for vannansamlinger som kan føre til fuktskader på bygningsmassen og dårligere innemiljø.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarsler og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

Åpningene mellom trinnene i trappen bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, og det bør monteres håndløper på vegg i trappeløpet.

Dette bør gjøres for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn, og for å ivareta sikkerheten ved bruk av trappen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

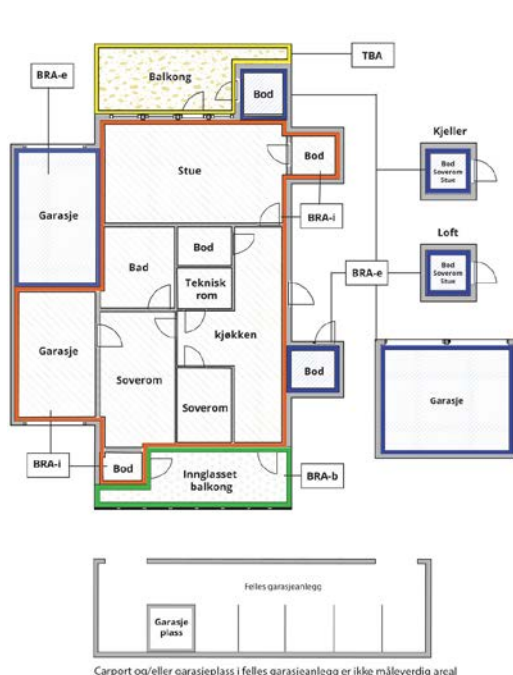
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	41			41	27
Underetasje	63			63	
SUM	104				27
SUM BRA	104				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, toalettrom		
Underetasje	Bad, 2 soverom, entré, garderobe /bod		

Kommentar

Arealmålingen er utført av takstingenør Lars Petter Heinegaard. Det er benyttet håndholdt laseravstandsmåler fra Bosch. Arealer er kontrollmålt i ArchiCad. Arealoppmåling baserer seg de arealer som er måleverdige ihht målregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner ihht godkjente tegninger.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygnings sakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling

I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden. Oppmålte arealer er ikke kontrollert opp mot godkjente byggemelding/tegninger.

Garasjeplass i felles garasjerekke på 15 m². Dobbel garasjeplass som deles med naboehet. Ekstern bod utenfor inngangsparti på 3,5 m², samt en i hage på ca. 1m². Ikke målbare ihht måleregler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik fra originale byggetegninger. Det er fremvist flere sett med tegninger og det er vanskelig å tyde hva som gjelder da enkelte ting ikke er utført. Det er avvik fra byggetegningene ift dagens løsning og det foreligger ikke ferdigattest på ombygging. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Inngangspartiet er tilbygget/innebygget. Bod og sportsbod på originale tegninger brukes i dag som garderobe/bod. Utdrag fra tidligere eiers egenerklæring: Utvidet gang/ bod under overbygget terrasse i 2016. I følge Asker Kommune var dette ikke søkepliktig da det ikke endret fotavtrykket og ikke er beregnet som rom for varig opphold. Det foreligger ikke annen dokumentasjon rundt dette. Lekehus i hage oppført i 2017/2018.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se Tilbygg/modernisering

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2026	Geir Randen	Takstingeniør
	Lars Petter Heinegaard	Takstingeniør
	Svend Erling Arentz-Vik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	6	483		0	141.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vassbunneveien 48

Hjemmelshaver

Arentz-Vik Frøya Giske, Arentz-Vik Svend Erling

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus beliggende i Vassbunneveien på Borgen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med beplantning og plen. Eiendommen ligger i skrånende terreng. Asfalterte interne gangveier mellom husrekkene.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om eller gjort tilkjenne spesielle forhold tilknyttet eiendommen, megler vil normalt fremskaffe grunnbok og annen informasjon av relevans.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	27.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	27.03.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	23.04.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	24.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Frøya Giske Arentz-Vik
Svend Erling Arentz-Vik

Boligen

Vassbunnveien 48

1388 Borgen

3203-6/483/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Sprek i veggflis, tilbakevendt soppskade i noen av fugene i dusjen (etter lagt soppdrepende våtromsfug i dusjsone i 2023
(egeninnsats)Arbeid utført av: Tømmermester Are Hansen, BK Rør)

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: BK Rør

Beskrivelse av arbeidet: Vannmåler og ny stoppekran montert i 2023.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

Beskrivelse av arbeidet: Bad ble totalrenovert av tidligere eier i 2011 (Tømmermester Are Hansen)

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny soppdrepende våtromsfug i dusjsone av tidligere eier.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Smøremembran, litex (2011)

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Bjørns Blikk

Beskrivelse av arbeidet: Ny membran under terrasse utført av Bjørns Blikk i 2021.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004

Firmanavn: Tømmermester Are Hansen

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet tak.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: Tømrer Thomas Narvestad

Beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer på soverom, trapperom og verandadør med soldemp montert

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: Tømrer Thomas Narvestad

Beskrivelse av arbeidet: Nytt heltre eikegulv i trapperom 1.etasje og stue/kjøkken 2. etasje

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: Rørleggermester Thomas Irgens

Beskrivelse av arbeidet: Nytt kjøkken med spesialtilpasset Corian benkeplate, nye hvitevarer og ny varmtvannsbereder.

6. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Boligelektrikeren

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet til ny ventilasjonsvifte på bad i andre etasje og oppgradering av termostat til varmekabler i gulv i 1. etasje.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Beiset yttervegg mot inngang. Utført med egeninnsats.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Nymalt på soverom med egeninnsats.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt Fiberon kompositt terrassebord med egeninnsats av forrige eier.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Beskrivelse av arbeidet: Lekestue i hage oppført i 2017-2018 som egeninnsats av forrige eier.

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Beskrivelse av arbeidet: Innvendig overflater pusset opp og malt i 2019-2021 og noe i 2023 av forrige eier.

6. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Beskrivelse av arbeidet: Begge soverom oppgradert i 2021.



6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: Rørleggermester Thomas Irgens

Beskrivelse av arbeidet: Ny varmtvannsbereder.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?



♦ Ja

Baderomsvifte i andre etasje sluttet å virke.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Boligelektrikeren

Beskrivelse av arbeidet: Installert ny vifte.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Ja

Defekt termostat på varmekabler i gangen i første etasje.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Boligelektrikeren

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering og installasjon av ny termostat.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Abc elektro

Beskrivelse av arbeidet: Ny innmat i sikringsskap.



2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Volt elektro

Beskrivelse av arbeidet: Kjøkken

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Elektriker-Leif

Beskrivelse av arbeidet: Gang

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Soverom og stue

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Utvidet gang/bod under overbygget terrasse i 2016. I følge Asker Kommune var dette ikke søkepliktig da det ikke endret fotavtrykket og ikke er beregnet som rom for varig opphold

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Vannkran på kjøkkenet er litt løs.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Vassbunneveien 48 - Nabolaget Kullebunn - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Bondivann stasjon Linje 294	2 min 0.2 km
Bondivann stasjon Linje L1	3 min 0.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	28 min 27.4 km
Oslo Gardermoen	59 min

Skoler

Rønningen skole (1-7 kl.) 165 elever, 9 klasser	9 min 0.6 km
Bondi skole (1-7 kl.) 390 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Hagaløkka skole (1-7 kl.) 313 elever, 19 klasser	21 min 1.7 km
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.) 307 elever, 21 klasser	17 min 1.4 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.) 456 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	19 min 1.6 km
Asker videregående skole 486 elever	22 min 1.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

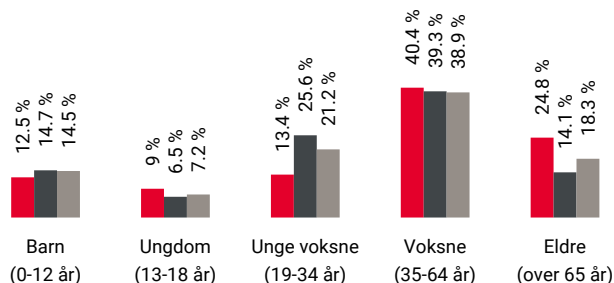
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kullebunn	592	274
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Østhellings barnehage (1-5 år) 48 barn	8 min 0.6 km
Lilleborgen barnehage (1-5 år) 46 barn	14 min 1.1 km
Søndre Borgen barnehage (1-5 år) 120 barn	19 min 1.6 km

Dagligvare

Coop Extra Borgen PostNord	6 min 0.4 km
Kiwi Bondi PostNord	11 min 0.9 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Trafikk

Lite trafikk 92/100



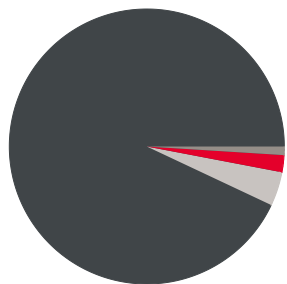
Støynivået

Lite støynivå 90/100

Sport

Kullebunn Boligsameie, Ballbinge Ballspill	5 min	0.4 km
Rønningen skole Aktivitetshall, ballspill	8 min	0.6 km
Actic Asker	17 min	
Feel24 Asker Langenga	23 min	

Boligmasse



- 2% enebolig
- 93% rekkehus
- 1% blokk
- 4% annet

«Et rolig område med nærhet til byen og marka. Togstasjon rett ved.»

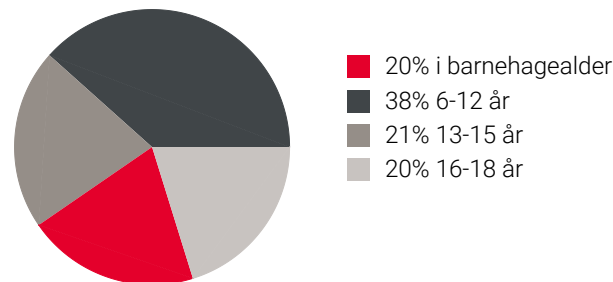
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Trekanten Asker	8 min
Apotek 1 Hagaløkka	20 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

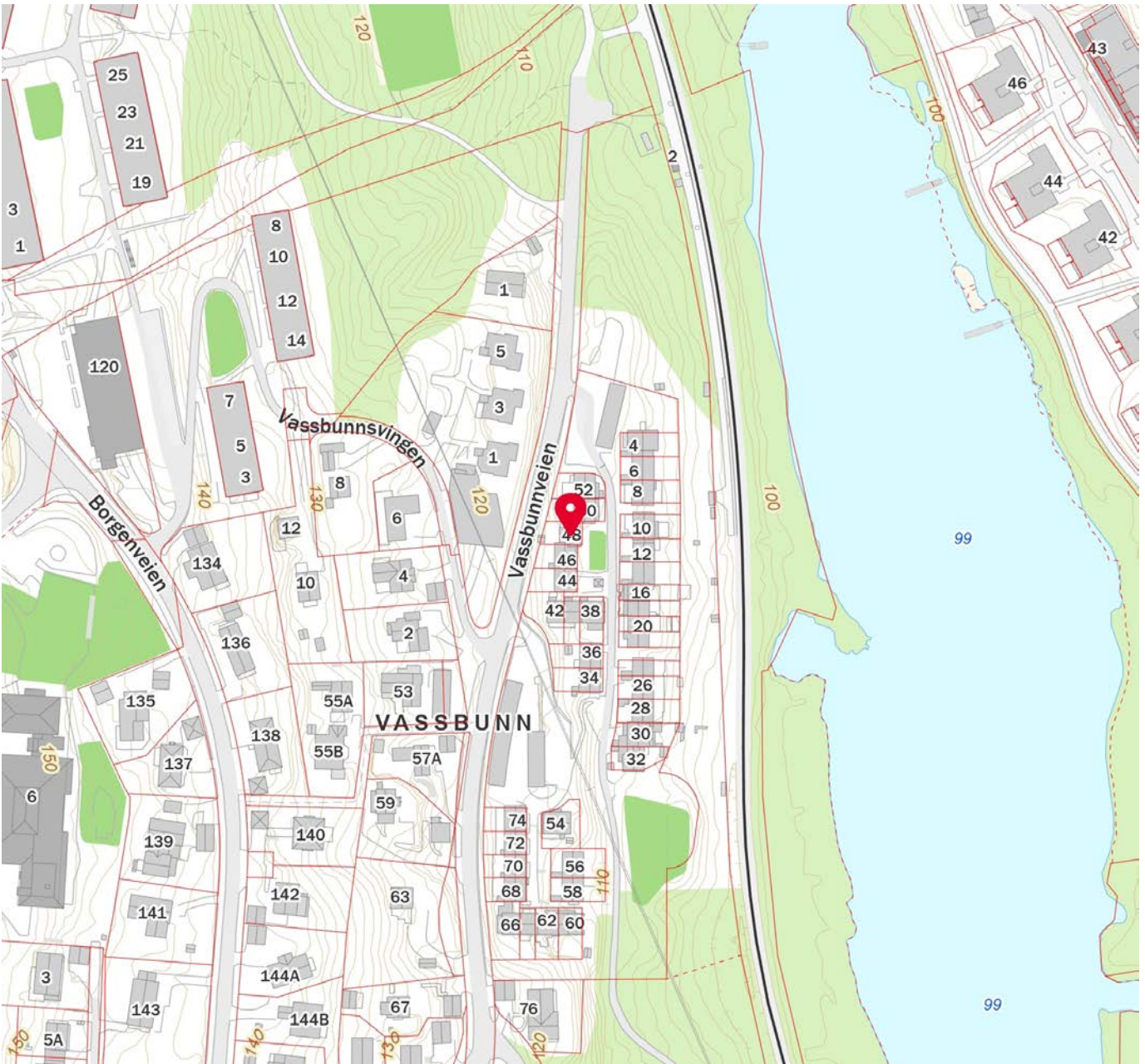
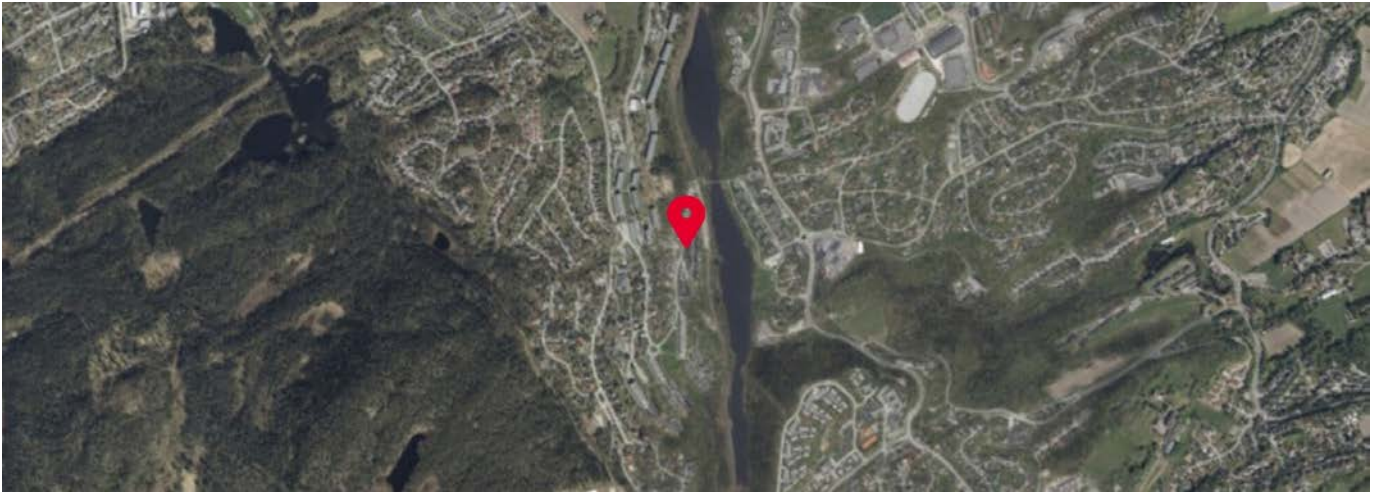


0% 47%

- Kullebunn
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Vår referanse:
1110260066

Vår saksbehandler:
Mathias Carlsen

Telefon:
470 19 571

Vår dato:
27.03.2026

Megleropplysninger på Vassbunnveien 48 - gnr. 6, bnr. 483 (Ideell andel 1/1) i Asker kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Svend Erling Arentz-Vik	Vassbunnveien 48, 1388 Borgen	21.02.1987
Frøya Giske Arentz-Vik	Vassbunnveien 48, 1388 Borgen	25.02.1992

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

Navn på		Vassbunn Sameie			
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post.		
	Tone Marte Ljoså		tone.marte.ljosaa@gmail.com		
Informasjon om eiendommen					
eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune	
org.nr:			Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har mottatt nabovarsel?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Følger det særskilte forpliktelser med		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Forsikring for	Forsikringsselskap og polisnr.				
Har hussoppforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisnr.		
Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasje plass?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr	

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
Er fremleie tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1 DN13	1.395.401	1.07.2029	7,35	annuitetslån	
2					
Betaler avdrag på fellesgjelden?		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?		
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er andel fellesgjeld?		1/36 del Kr 38.761,-			
pr. mnd.	Kr	Er det restanse?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, restanse kr	
Avregnes	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Hvis ja, ny	kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato	
Poster til skattemeldingen					
renteinntekter kr:		0	renteutgifter kr:		62 uodeleg
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Tas det et gebyr for opplysningene?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:		
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier					
Skriv her:					

For Mangler data

Borgen 28/3-2026
Sted, dato

S. Øien Berg
Signatur



Innkalling og saksliste til ordinært sameiemøte i Vassbunn sameie

Dato: Tirsdag 24. februar 2026

Tid: 18:00 -20:00

Sted: Rønningen skole - SFO rommet i første etasje

Saksliste

1. Valg av møteleder
2. Valg av referent
3. Valg av to sameiere til å underskrive referatet
4. Valg av to sameiere til tellekorps
5. Godkjenning av innkalling og saksliste
6. Godkjenning av styrets årsmelding
7. Revisors beretning for regnskap 2025
8. Godkjenning av regnskap 2025
9. Godkjenning av budsjett 2026
10. Valg av tillitsvalgte i styret Vassbunn sameie
 - a) Valg av leder
 - b) Valg av kasserer
 - c) Valg av sekretær
 - d) Varaer på valg (Joelma)
 - e) Revisor på valg (Erik tar gjenvalg)
 - f) Tillitsvalgte som ikke er på valg 2026: Sofie
 - g) Valgkomite: Thor Ivar og David
11. Innkommende saker til avstemming:
 - a) Øking av sameieavgiften fra kr 2.300 til 2.700 pga økte kostnader på faste avtaler
 - b) Vedlikehold på lille lekeplass, nedre felt. Innkommet fra sameiere
 - c) Oppgradering av tilfluktsrommet
 - d) Nye bord og stoler for bruk i Vassbunn Sameie - de vi har er utslitt.

Vedlegg

- Styrets årsmelding for 2025
- Regnskap 2025 / Forslag til budsjett 2026
- Revisors beretning for regnskap 2026
- Fradrag til skattemeldingen (Renter og gjeld) ligningsåret 2025

Adgangstegn/fullmakt

Til ordinært sameiemøte i Vassbunn 2026

Det er en stemme per sameier. Dette adgangstegnet må leveres til tellekorps før stemmerett oppnås. Det er anledning til å møte med fullmakt (underskrift under) fra et annet medlem. Ingen kan få stemme for mer enn en fullmakt (§ 4 i vedtektene). En sameier har anledning til å sende sitt adgangstegn og fullmakt med en fullmektig.

Navn, husnummer

Signatur, dato

Jeg har gitt _____ fullmakt til å avgi stemme i mitt navn på sameiemøte
Navn, husnummer



Styrets årsmelding for 2025

Styret og styrearbeid

Sameiets tillitsvalgte

Styreleder: Tone Marte Ljoså, Vassbunnveien 16

Kasserer: Solveig Berg, Vassbunnveien 58

Sekretær: Khartik Ramanathan, Vassbunnveien 34

Varamedlem: Sofie Korsonek Nordheim Vassbunnveien 20

Varamedlem (på valg): Joelma De Castro Nordhagen Vassbunnveien 60

Revisor (på valg): Erik Langbråten, Vassbunnveien 32

Valgkomite: Thor Ivar Eriksen, Vassbunnveien 52

Valgkomite: David Nyberg, Vassbunnveien 10

Styremøter

Det har vært holdt 6 styremøter siden ordinært sameiermøte 2025.

Aktiviteter i perioden

Befaringer

To befaringer ble gjennomført i sameiet før dugnad på våren og høsten.

To befaringer med Infrakraft (underleverandør til BaneNor): Marcus Ohlsson av store lekeplass i forbindelse med planering, legging av rullegress, fotballnetting mot nr. 32, og bygging av platting.

En befaring ble gjennomført av styret av det elektriske anlegget i alle garasjer, i henhold til årshjulet for Vassbunn sameie.

Valeria Nicholson i nr. 4 var kontaktperson med Bane Nor, og hun hadde sammen med og uten styremedlemmer flere befaringer med Bane Nor i januar - mai 2025.

Dugnader

Vanlig vedlikehold ble gjennomført på de to dugnadene i 2025.

To containere for restavfall og hageavfall ble bestilt vår og høst. Sofie Korsonek hus nr. 18, har hatt hovedansvaret for å organisere dugnadene sammen med styret.

Feiing av strøsand fra gatene ble bestilt hos Vaktmesterkompagniet i god tid før 17. mai.

Gjenbrukstorg ble gjennomført på dugnaden. Før containerne kjøres bort, rydder og kaster styret gjenbrukstorget for gjenværende ting. Sameiere som legger ut elektriske gjenstander på gjenbrukstorget, bes hente/kaste tingene dersom ingen andre sameiere har tatt gjenstanden.

Arbeidsgruppe - store lekeplass

Følgende sameiere utgjør arbeidsgruppen for store lekeplass: Carl-Andreas Aspelund hus nr. 56, Jeanette Villanger hus nr. 68 og Rosalinde Leebeek hus nr. 34.

Arbeidsgruppen har hatt lav aktivitet i 2025, men bidratt med vanning av rullegress og deltatt i befarings med InfraKraft. Det har ikke blitt utarbeidet tegninger eller utført dugnadsarbeid av arbeidsgruppen selv i 2025.

Valeria Nicholson (sameiets kontakt med Bane Nor), styret og representanter fra arbeidsgruppen har hatt flere befarings med InfraKraft rundt hjelp til oppgradering av store lekeplass: InfraKraft har planert fotballbanen, lagt rullegress, oppgradert fotballnettet mot hus nr. 32 (Erik og Tone), og lagt plattning. Det ble arrangert grillfest for InfraKraft og sameiere på den nye lekeplassen som takk for gratis arbeid og oppgradering. Grillfesten ble arrangert av Valeria samt Garreth i arbeidsgruppen for store lekeplass. Valeria kontaktet også Budstikka, som skrev en reportasje om samarbeidet mellom sameiet og InfraKraft rundt oppgraderingen av store lekeplass.

Tømming av avfall

Ekstra tømming av avfallscontainer koster ca. 2500 kr per container. Sameiet har ikke bestilt ekstra tømming i 2025 siden utgiftene på det er så høye.

Det har ved flere anledninger i 2025 skjedd at sameiere setter fra seg avfall ved containerne - enten fordi containerne er fulle, eller fordi avfallet ikke får plass. Renovasjon tar ikke med seg slikt avfall. Vi oppfordrer derfor alle sameiere til å ikke sette avfall på siden av containerne - men oppbevare avfallet til containerne er tømt eller til vi får ekstra containere til dugnadene (vår og høst).

Vask og vedlikehold av søppelcontainere - Asker kommune

Styret bestilte vask og vedlikehold av avfallscontainere for restavfall og matavfall. Kommunen vasket likevel alle containerne, da det er standard prosedyre (vasker ikke bare noen). Dette vil også gjelde for kommende år: Bestiller vi vask må vi vaske alle containerne, og ikke bare noen utvalgte.

Skadedyrkontroll - Anticimex

Det er satt ut åtestasjoner for mus og rotter i sameiet. Anticimex hadde to befarings i mars og juli 2025. Det er observert rotter, og tatt rotter i felle, på øvre felt i november 2025. Anticimex ble kontaktet og har vært på befarings og igangsatt tiltak (la ut mer gift i fellene).

Garasjelys - Asker elektriske A/S

Lysstoffrør ble byttet ut med nye lysarmaturer i alle garasjene våren 2025.

Garasjestrøm - Norgespris

Styret hentet inn tilbud for strøm fra flere tilbydere: Haugaland Kraft, Fjordkraft, og nåværende strømleverandør Ustekveikja - samt undersøkt og vurdert Norgespris.

Styret er enstemmig enige om å gå for Norgespris, og bestilte avtalen via minside.elhub.no. Det er kun lederen som er registrert i Brønnøysund som kan gjøre endringen. Tusen takk til Thor-Ivar. Avtaletid er fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2027. Pris per dags dato med Norgespris er 50 øre per kilowatttime (inkl. merverdiavgift). Argumentasjon: Om vinteren da strømprisene er høyest og sameiet har høyest forbruk av strøm, vil Norgespris gi en billigere strømmregning. På sommeren når spotpris er svært billig, så vil Norgespris være dyrere – men sameiets forbruk av strøm er liten. Det vil dermed mest sannsynlig være en del å spare på Norgespris da strømforbruket er høyest - og Norgespris blir billigst - på vinterstid.

Sjekking av brannslukkingsapparat i garasjene - Branntek AS

Alle brannslukkingsapparatene (pulverapparater) i garasjene ble sjekket 27. november 2025. Alle apparatene er kontrollert og godkjent - ingen anmerkninger i år. Det åpnes ikke for sjekk av private brannslukkingsapparat.

Vedlikehold garasjeporter - Scanmark

Årlig vedlikehold på garasjeportene ble utført i september 2025. Bolter ble strammet og skiftet ut. Det ble byttet vaiere på 3 porter, og skiftet 5 trinser.

Det ble undersøkt hvor mye det koster å bytte ut nåværende garasjeporter i tre med garasjeporter i aluminium, og dette vil komme på ca 330 000 kr (tilbud i 2024).

Bomberommet

På oppfordring fra Bjørn i nr. 38, har styret utredet mulighet for istandsetting av tilfluktsrommet. Asker kommune har ingen tilskuddsordning for renovering av private tilfluktsrom, og sameiet må selv bekoste et slikt tiltak.

Styret har hentet inn anslag for utgifter til å sette i stand tilfluktsrommet til dagens standard fra [Tilfluktsrom.no](https://tilfluktsrom.no). Anslagsvis kan det komme på mellom 0,5 og 1,3 million NOK, dette er uten eventuelle tiltak mot mugg/fukt. Installere Krigsventilasjon vil koste ca kr. 180.000,- ferdig installert.

Ang. mulighet for å slette tilfluktsrom, så har det inntil videre vært praksis å tillate dette i tilfluktsrom beregnet på mindre enn 50 personer.

Tilstandsrapport for å undersøke hva som trengs å gjøre for å oppgradere bomberommet til funksjonell stand vil koste 24 000 kr eks mva. Dette er noe vi må stemme over på årsmøtet i 2026.

Parkering

I 2025 har det ved mange tilfeller vært parkert sparkesykler og biler utenfor oppmerkede parkeringsplasser. Disse syklene og bilene har vært i veien for sameiere som kjører bil inn/ut av garasjene. Styret oppfordrer alle sameiere til å kun benytte oppmerkede parkeringsplasser til parkering av kjøretøy. Det er mange ledige parkeringsplasser på nedre felt, og disse kan benyttes av alle sameiere. Sameiet har ingen parkeringsplasser til el-sparkesykler.

Snømåking og strøing

Sameiet var godt fornøyd med snømåkingen og strøingen i 2025. Ingen merkbare skader på sameiets eiendom etter snømåking dette året.

Styret minner om at vi selv har ansvar for å holde det snøfritt rundt avfallsanleggene, mellom parkerte biler, og i gangveien mellom øvre og nedre felt og foran postkassene. Det er fint om alle tar i et tak innimellom når snøen kommer. Styret takker alle som har bidratt med dugnadstimer på disse fellesarealene.

Vi minner også om at det er sameiernes eget ansvar å fjerne *"istapper som henger ned og utgjør en fare, måking av snø som raser fra eget tak, osv."* (Informasjonspakken side 17).

Strøgrus

Styret bestiller grus til de fire gruskassene på området når beboere sier ifra at de er tomme. Sameierne må kollektivt sørge for at det blir strødd med strøtralla. I tillegg kommer brøytemannskapene våre og strør ved behov. De strør kun på de store områdene, hvor man kommer til med traktor.

Sameiet har kjøpt to nye strøkasser i 2025. Den ene ble ødelagt etter flytting av Infrakraft/Bane Nor, og utgiftene for denne blir refundert i 2026. Den andre var ødelagt på grunn av råtne planker.

Veibom nedre felt

Bommen holdes åpen på vinterstid for å unngå at den blir nedkjørt eller ødelagt av brøytemannskap om vinteren.

Digitale ressurser og nettsider

Karthik har laget en felles e-mail liste for styret i Vassbunn (styret@vassbunn.no) og sameiere (sameiere@vassbunn.no).

Det er også opprettet et Teams rom og chat på Whats App for styret i Vassbunn Sameie.

Styret ønsker en nettside der sameiere kan hente ut den informasjonen de trenger – uten å måtte bruke mange forskjellige flater: nettside, blogg, facebook, google docs, og mail. Karthik har dermed gjennomført en uttesting av en norsk tilbyder for nettside for sameier: www.borettslag.net. Seks sameiere (Erik, Sofie, Valeria, Jeanette, Garreth, Sirpa) deltok i utprøvingen. Siden har mange gode funksjoner, men manglet relevante funksjoner som lagring av/tilgang til dokumenter. Det ble derfor

besluttet å teste ut en annen nettsidetilbyder for sameiere. Dette arbeidet med uttesting vil gjennomføres vinteren 2026.

Sameiets informasjonspakke - oppdatering

Styret har gjennomgått oppdatert informasjonspakken for sameiere i Vassbunn. Punkter i årshjulet gjennomgås – punkter som ikke gjennomføres lenger fjernes, nye punkter legges til. Oppdatert informasjonspakke er lagt ut og tilgjengelig for alle sameiere på [Vassbunn sameie](http://www.vassbunn.no) (www.vassbunn.no)

17. mai feiring

I år var det Jeanett i hus nr. 68, og styret som stod for organiseringen av årets 17. mai-feiring i gaten. Tusen takk til Jeanette for veldig god organisering!

Julegrantenning

Det ble i år også arrangert en hyggelig julegrantenning på den lille lekeplassen på nedre felt. I år var det Jeanette i hus nr. 68, som skaffet juletre og arrangerte julegrantenningen med julegløgg og musikk, pepperkaker, julenisse og utdeling av godteposer til barna. Tusen takk!

Dødsfall i sameiet

Inger Sørensen i nr. 72 gikk bort i november 2025. Sameiet kjøpte bårebukett som en siste hilsen fra nabolaget.

Vedlikehold i 2025

- Legging av brostein foran postkasser nedre felt - tusen takk til Bjørn i 38!
- Sperrenett til store lekeplass er kjøpt inn (settes opp vår 2026)
- Brøytestikker er satt opp av sameiere
- Reparasjon av søppelcontainer (matavfall) nedre felt (betalt av Bane NOR)
- To strøsandkasser er byttet ut med nye (den ene er betalt av Bane NOR)

Planlagte aktiviteter for 2026

Dugnader: 2 dugnader for 2026, vår og høst som tidligere.

Sosiale aktiviteter: 17. mai feiring og julegrantenning som tidligere år, samt grill og sosial møteplass etter dugnadene vår og høst.

Utredning tilfluktsrom: Det vurderes befarings av "Tilfluktsrom" for å finne ut hva som må gjøres, og kostnader for å sette i stand tilfluktsrommet til dagens standard.

Oppgradering lille lekeplass: Sandkasse må repareres, plankegjerdene rundt er foreslått for å sikre barna da det kjører store biler gjennom gata.

Oppgaver og aktiviteter til utredning i 2026

Garasjeporter: Ikke økonomi til å bytte fra tre- til aluminiumsporter i 2025, tilbud i 2024 var på NOK 330.000

Gelender: Gelender mellom øvre og nedre felt trenger reparasjon, eventuelt byttes ut.

Lekkasje: Vannlekkasje på garasjevegg på øvre felt må utredes videre i 2026. Utrede med firma som satte opp garasjene om lekkasjen forårsaker skade/svakheter i byggekonstruksjonen. Vurdere eventuelt å sette opp spiler eller liknende som kan skjule at malingen flusser av.

Store lekeplass: Videre utredning av bruk og lekeapparater på store lekeplass fortsetter i arbeidsgruppen og styret i 2026.

Vassbunn Sameie 7.02.2026

Styret

Tone Marte Ljoså

Solveig Øien Berg

Khartik Ramanathan



Renter og gjeld i Vassbunn sameie for ligningsåret 2025

Alle de 36 boenhetene i Vassbunn Sameie er gjensidig ansvarlige for sameiets samlede gjeld og renteutgifter. Til fradrag i skattemeldingen for år 2025 skal derfor sameiets samlede renteutgifter og gjeld fordeles likt mellom de 36 sameierne. Ved overdragelse av eiendom skal beløpet fordeles i henhold til eiertid.

Fradraget kan kun føres en gang per boenhet.

Fradrag for renteutgifter

117.987,65 (renter/omkostninger lån) – 0,00 (renter bankinnskudd) = 117.987,65 kroner

117.987,65 /36 = **3.277 kroner per boenhet**

Fradrag for gjeld (på formuen)

1 395.401,85 (gjeld) – 232.019,87 (bankinnskudd) = 1 163 381,98 kroner

1 163 381,98 /36 = **32.316 kroner per boenhet**

Tone Marte Ljoså

Tone Marte Ljoså
Styreleder

Erik Langbråten

Erik Langbråten
Revisor



Informasjonspakke til beboere 2025

I dette heftet har vi samlet alle bestemmelser som gjelder for boligene og Vassbunn sameie.

I de 36 boligenehetene i Vassbunnveien sameie eier alle sin egen bolig samt den tomten den ligger på. I tillegg er man automatisk medeier i Vassbunn sameie - et sameie om fellesområder.

Vassbunn sameie består av en del fellesområder som alle eier en ideell andel av. Fellesområdene omfatter blant annet garasjeanlegg, lekeplasser og gangveier. På kartet (reguleringsplanen) vil dere kunne se nøyaktig hvilke arealer som er hver enkelt boligenehet sine, hvilke som er sameiets og hvilke som er kommunens.

Fellesskapets eiendeler forvaltes av et styre valgt blant sameierne. Valgte tillitspersoner har normalt en funksjonstid på 2 år.

Utgifter til lån, vedlikehold og utbedring av sameiets fellesområder og installasjoner dekkes gjennom månedlige kontingenter. Styret har vedtatt at ingen sameiere kan komme i ettertid og be om dekning av utgifter til slikt vedlikehold og slike utbedringer. Dersom man mener at slikt vedlikehold eller slike utbedringer skal dekkes av sameiet, må det søkes skriftlig til styret på forhånd. Sameier må da forholde seg til styrets vedtak. Dersom man er uenig i styrets beslutning, må man be om å få tatt opp saken på et sameiemøte.

Styret minner sameiere om å kjøre forsiktig og særdeles sakte på våre to småveier på øvre og nedre felt.

Kartet til høyre (Reguleringsplanen) er hentet ut som gnr. 6 bnr. 3 på kart.asker.kommune.no. Skriv inn ditt gnr. og bnr. så får du oversikt over din egen tomt.

“Lov om sameige” gjelder for sameiet og kan hentes på www.lovdatab.no.

Styret

Navn	Stilling	Hus
Solveig Øien Berg	Kasserer	58
Tone Marte Ljoså	Styremedlem	16
Karthik Ramanathan	Styremedlem	36



Årshjul og vedlikeholdsplan for Vassbunn sameie

Måned	Aktiviteter/oppgaver	Ansvar
Januar	Lager årsmelding og klargjør sakspapirer. Kasserer setter opp regnskap og leverer dette til revidering snarest mulig. Vurderer behov for snømåking på garasjetak.	Styret Sameiere
Februar	Lager innkallingspapirer til sameiemøtet, og deler ut i postkasser senest 8 dager før sameiemøtet. Ordinært sameiemøte skal avholdes innen utgangen av februar. Vurderer behov for snømåking på garasjetak Skadedyrkontroll (Antimex)	Styret Sameiere Eksternt
Mars	Skriver referat etter sameiemøtet. Printer ut referatet i papirformat, får det underskrevet og deler det ut i postkasser Legger ut oppdatert informasjonspakke på vassbunn.no Vurderer behov for snømåking på tak	Styret Styret Sameiere
April	Vurderer behov for beising av garasjer. Ser etter og melder inn skader etter brøyting til styret. Vurderer skader etter brøyting. Vurderer behov for snømåking på tak. Vurderer behov for vask av avfallskontainere.	Styret Sameiere Styret Sameiere Styret
Mai	Vedlikehold av garasjeporter 17. mai gatefest Dugnad: - Befaring av sameiet for å lage liste over gjøremål - Smører bevegelige deler på porter - Etterser og renser takrenner - Kontrollerer visuelt fuktinntrengning garasjeanlegg - Rengjør utvendig avfallsanlegg Vurderer behov for vask av avfallskontainere. - Vedlikeholder grøntareal	Styret Sameiere Styret/ sameiere
Juni	Alveser strømmålere i garasjene og sender ut regning fjkd kflds Kontrollerer elektrisk anlegg i garasje (egenkontroll)	Styret Styret
August	Kontrollerer garasjeporter.	Eksternt
September	Sjekker gruskasser og gir beskjed til styret dersom noen nærmer seg å være tomme. Sjekker brannapparat i garasjen Skadedyrkontroll (Antimex)	Sameiere Styret Eksternt
Oktober	Dugnad: - Kontrollerer selv elektrisk i garasjeanlegg og tilfluktsrom - Setter opp brøytepinne der man vet det er behov - Smører bevegelige deler på porter - Renser takrenner på garasje for løv - Kontrollerer visuelt fuktinntrengning garasjeanlegg - Vedlikeholder grøntareal - Kontrollerer at nødlås på garasjeport fungerer som den skal Setter ut brøytepinne der man mener det er behov	Sameiere Sameiere
November	Viser forsiktighet med fakler og levende utebelysning.	Sameiere
Desember	Tuntrettening Avleser strømmålere og sender ut regning. Til nyttårsaftnen: Fyrverkeri sendes opp ved fotballplassen. Sender saker til årsmøtet til styret senest innen 31.12.	Sameiere Styret Sameiere Sameiere

Vedtekter for Vassbunn Sameie

- §1** Eiendommen gnr. 6 bnr. 3 i Asker er et sameie mellom eieren av boligeiendommene gnr. 6 bnr. (36bruksnumre) i Asker der hver av de 36 eiendommene eier en ideell 1/36.

Sameiet kan ikke oppløses.

Sameierne er forpliktet til å respektere adkomstrett over de veier over fellesareal som er anlagt i henhold til gjeldende regulering.

Sameierne er forpliktet til å delta i en tilfredsstillende opparbeidelse og senere vedlikehold av fellesarealer og anlegg.

For sameiets forpliktelser hefter sameierne solidarisk. For rettigheter gjelder tilsvarende.

Sameierne har ikke forkjøpsrett - innløsningsrett som de etter norsk rett ellers måtte ha i forhold til de øvrige sameierne.

- §2** Sameiets formål er å forestå drift og vedlikehold av hele eiendommen med tilhørende anlegg så som veier, plasser, grøntanlegg, tilfluktsrom, lekeplasser, garasjer, inkludert porter, portskinner, nødlås og motorer. Beboere er selv ansvarlige for fjernkontroller og ettermonterte ting som hyller, hemser, kroker osv.

Til hver garasje plass hører det med en dobbelt stikkontakt. Det er en strømmåler koblet til hvert slik dobbelstikk. Disse målerne leses minst en gang i året av styret og regning sendes de av beboerne som har brukt vesentlig mer enn de andre beboerne. Det sittende styret avgjør til enhver tid hva som er vesentlig mer enn de andre beboerne, men som føring skal de som bruker motorvarmere, el-bil og/eller andre strømkrevende apparater betale for strømmen de bruker.

Garasjeplassen er ikke hver enkelt beboers personlige eiendom. Styret er ansvarlig for garasjefordelingen blant beboerne. Styret kan, ved spesielle tilfeller, bestemme en annen fordeling dersom utenforliggende forhold skulle tilsi dette. Dette kan være forhold som funksjonshemminger, kronisk sykdom eller lignende.

Sameierne forplikter seg til å innbetale den til enhver tid gjeldende kontingent (sameieavgift) som sameiemøtet måtte fastsette og anse nødvendig for å gjennomføre de tiltak som ligger innenfor formålets ramme.

Kontingenten (sameieavgiften) skal innkreves kvartalsvis eller månedsvis.

Ved mislighold av den enkelte sameiers økonomiske forpliktelse har styret i sameiet anledning til å inndrive kravet etter tvangsfullbyrdelseslovens bestemmelser.

- §3** Sameiets forretninger ledes av et styre på tre medlemmer som velges av og blant sameierne på årsmøtet for 2 år av gangen. Styret velger selv sin formann. Dessuten velges to varamedlemmer. Ved konstitueringen av sameiet velges 2 av styremedlemmene kun for 1 år. To varamenn velges for 2 år av gangen.

Et årlig honorar tilkommer styremedlemmer (kasserer 6000 kr, leder 4500 kr, sekretær 4500 kr, revisor 2500 kr), men ikke vara-styremedlemmer.

Utad forpliktes styret sameiet ved underskrift av formann og 1 styremedlem. Styret kan meddele fullmakt. Styret er bemyndiget til alt som er knyttet til ordinær drift av eiendommen. Styret handler med ansvar overfor sameierne som i sameiemøte kan trekke opp retningslinjer for styrets virksomhet.

Disponeringen av fellesrom og anlegg er underlagt styrets nærmere bestemmelse. Saker som behandles av styret avgjøres ved simpelt flertall. For gyldig beslutning kreves at minst 2 av styremedlemmene er tilstede. Styret fører protokoll over sine og sameiets møter.

§4 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiemøtet. Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen utgangen av februar måned. Innkallelse med oppsatt dagsorden og vedlagt styrets beretning og årsregnskap skal skje med minst 8 dagers skriftlig varsel til samtlige sameiere.

På ordinært sameiemøte skal behandles:

1. Styrets årsberetning og revidert regnskap
2. Styrets forslag til neste års budsjett
3. Valg av styremedlemmer, varamenn til styret, revisor(er) og fastsettelse av styrets og revisor(er)s godtgjørelse
4. Øvrige saker som er nevnt i innkallelsen.

Forslag som en sameier måtte ønske behandlet på sameiemøtet må være skriftlig innsendt til styret innen utgangen av desember måned.

På sameiemøtet har alle sameierne en stemme. Sameier kan møte personlig eller kan være representert ved fullmektig som har skriftlig og datert fullmakt. Fullmektigen kan kun møte med en stemme, eventuelt i tillegg til sin egen.

Enhver sak avgjøres av et simpelt flertall av de avgitte stemmer, med mindre annerledes er bestemt i vedtektene. I tilfelle av stemmelikhet er styrets formanns stemme avgjørende.

Ekstraordinært sameiemøte avholdes dersom styret finner det nødvendig eller minst 12 av sameierne fremsetter skriftlig krav om det og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Om beramning, innkallelse, avstemming m.v. gjelder de samme regler som for ordinært årsmøte.

§5 Salg av garasje som står på eiendommen kan bare finne sted i forbindelse med salg av hus til hvilket garasjen er tildelt.

Ved utleie av garasje er de øvrige sameierne berettiget til leie dersom dette ikke skjer i tilknytning til utleie av egen bolig.

Sameier som ønsker å utleie garasje plikter å varsle styrets formann, som uten unødig opphold sørger for å underrette sameier om det er aktuelt for noen av de øvrige sameierne å gjøre gjeldende sin fortrinnsrett til leie.

§6 Sameierandel skal og kan bare omsettes i forbindelse med salg av tilhørende boligeiendom, slik at det til enhver tid er de samme eierne av sameiet som til boligeiendommene.

Frivillig pantsettelse av sameiets eiendom krever enstemmighet blant samtlige sameiere.

§7 Endringer av disse vedtekter krever tilslutning av minst 2/3 av det samlede antall sameiere i sameiemøte (ordinært/ekstraordinært) samt at minst 18 sameiere er representert på sameiemøtet.

Viktige vedtatte saker på sameiemøter

- 17.04.1991** Styret tar et initiativ like før nyttårsaften og henstiller beboerne om å bruke ballplassen som utskytningsssted for nyttårsraketter.
- 04.02.1992** Styrehonorarene for varamedlemmer fjernes.
- 13.03.1997** To dugnader per år: Vår og høst.
- 19.03.2002** Det sendes krav om inkasso etter 2. gangs purring ved to kvartals uteblitt innbetaling av kontingent til sameiet.

13.02.2006 Vassbunn sameie henstiller beboere og Asker kommune til å holde seg innenfor gjeldende reguleringsplan og bebyggelsesplan ved utbygginger og endringer av eksisterende bolig. Beboere må levere styret en kopi av nabovarsel. Styret skal ved hjelp av nabovarselet informere sameierne om utbygginger og endringer. Styret skal ikke uttale seg i byggesaker som gjelder beboere.

28.02.2012 For å sikre at det i fremtiden ikke blir diskusjon om hva som er sameiets og hva som er enkeltpersoners eiendom og ansvar i forbindelse med garasjene ble følgende nye §2 vedtatt:

Sameiets formål er å forestå drift og vedlikehold av hele eiendommen med tilhørende anlegg så som veier, plasser, grøntanlegg, tilfluktsrom, lekeplasser, garasjer, inkludert porter, portskinner, nødlås og motorer. Beboere er selv ansvarlige for fjernkontroller og ettermonterte ting som hyller, hemser, kroker o.l.

Til hver garasje plass hører det med en dobbelt stikkontakt. Det er en strømmåler koblet til hvert slik dobbelstikk. Disse målerne leses minst en gang i året av styret og regning sendes de av beboerne som har brukt vesentlig mer enn de andre beboerne. Det sittende styret avgjør til enhver tid hva som er vesentlig mer enn de andre beboerne, men som føring skal de som bruker motorvarmere, el-bil og/eller andre strømkrevende apparater betale for strømmen de bruker.

Garasjeplassen er ikke hver enkelt beboers personlige eiendom. Styret er ansvarlig for garasjefordelingen blant beboerne. Styret kan, ved spesielle tilfeller, bestemme en annen fordeling dersom utenforliggende forhold skulle tilsi dette. Dette kan være forhold som funksjonshemminger, kronisk sykdom el.l.

Sameierne forplikter seg til å innbetale den til enhver tid gjeldende kontingent (sameieavgift) som sameiemøtet måtte fastsette og anse nødvendig for å gjennomføre de tiltak som ligger innenfor formålets ramme.

Kontingenten (sameieavgiften) skal innkreves kvartalsvis eller månedsvis.

Ved mislighold av den enkelte sameiers økonomiske forpliktelse har styret i sameiet anledning til å inndrive kravet etter tvangsfullbyrdelseslovens bestemmelser.

11.02.2025 Man kan motta inntil 6000 kr skattefritt i styrehonorar per 2025. Det stemmes frem på årsmøtet at leders og sekretærs styrehonorar skal økes, og alle tillitsvalgte honorarer synliggjøres i vedtektene (kasserer 6000 kr, leder 4500 kr, sekretær 4500 kr, revisor - 2500 kr).

Askeradvokatene

Bugge, Ryengen, Strengre Næss og Varmann

I kontorfellesskap mna.

Vassbunn Sameie
v/Thor-Ivar Pute Eriksen

Adv. Heidi Varmann t. 66 90 70 90
Adv. Jørgen Bugge t. 66 90 70 86
Adv. Arne Ryengen t. 66 90 70 87
Adv. Johs. Strengre Næss t. 66 90 70 85

Asker, 05.03.2012

Tolking av vedtektenes § 7 om vedtektsendringer.

Jeg viser til Deres e-post av 29.02.12 hvor jeg er bedt om å vurdere hvordan vedtektenes § 7 om vedtektsendringer skal forstås.

§ 7 lyder:

Endringer av disse vedtekter krever tilslutning av minst 2/3 av det samlede antall sameiere i sameiemøte (ordinært/ekstraordinært) samt at minst 18 sameiere er representert på sameiemøtet.

Slik jeg leser det stiller paragrafen to vilkår for vedtektsendringer;

for det første må 2/3 av de sameiere som er representert (fremmøtte og fullmakter) på sameiermøtet gi sin tilslutning til endringene og for det andre må minst 18 av sameierne være representert på sameiermøtet. Møter 9 sameiere med hver sin fullmakt er det nok til at 18 sameiere er representert, jfr. vedtektene § 4 om fullmakt.

Uttrykket "det samlede antall sameiere i sameiemøte" kan skape uklarhet, men sett i sammenheng med vilkår to om at minst 18 sameiere må være representert må uttrykket forstås slik at det gjelder 2/3 av dem som er representert på sameiermøtet. I motsatt fall vil vilkår to om minsterepresentasjon være misvisende og uten betydning.

For å skape klarhet for ettertiden kan § 7 endres fra

..... av det samlede antall sameiere i sameiemøte

til

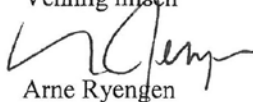
..... av de sameiere som er representert i sameiemøte

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Telefaks	ar@askeradvokatene.no
Boks 84, 1371 Asker	Strøket 8, 1383 Asker	66 90 70 80	66 90 70 81	
				Driftskonto: 6215 05 00406
				Klientkonto: 6215 05 00260
				Org.nr.: 974 941 279

Eller at paragrafen skrives helt om; f. eks.:

“Endringer av vedtektene krever representasjon av minst 18 sameiere i sameiemøte og minst 2/3 av disse gir sin tilslutning til endringene.”

Vennlig hilsen



Arne Ryengen
Advokat

Askeradvokatene

Barfod, Bugge, Ryengen, Strenge Næss og Varmann

Vassbunn Sameie
v/Thor-Ivar Pute Eriksen
Vassbunnavn. 52
1388 Borgen

I kontorfellesskap mna.

Adv. Erik Barfod	t. 66 90 70 88
Adv. Siri Barfod	t. 66 90 70 89
Adv. Heidi Varmann	t. 66 90 70 90
Adv. Jørgen Bugge	t. 66 90 70 86
Adv. Arne Ryengen	t. 66 90 70 87
Adv. Johs. Strenge Næss	t. 66 90 70 85

Asker, 10.01..2008

Ansvar for betaling av vedlikeholdsutgifter på garasjeanlegg i Vassbunn Sameie.

Det vises til Deres henvendelse hit for vurdering av hvilket ansvar Vassbunn Sameie eventuelt den enkelte boligeier har for drift og vedlikehold av sameiets garasjeanlegg.

1. Innledning.

Jeg legger til grunn at garasjeanlegg og øvrige fellesanlegg/-arealer er i sameie med 1/36 på hver boligeier. Hver boligeier disponerer en garasje – også ved utleie. Garasjen følger boligen ved salg av denne. Sameierne betaler sameieavgift.

2. Rettsgrunnlaget mellom sameierne.

De rettslige forhold sameierne imellom reguleres av sameieloven så lang ikke annet følger av avtale eller særlige rettsforhold.

For Vassbunn Sameie vil derfor sameievedtektene i første rekke regulere forholdet mellom sameierne.

3. Vurderinger.

I vedtektenes §2 heter det bl.a. at

”sameiets formål er å forestå drift og vedlikehold av hele eiendommen med tilhørende anlegg så som ... garasjer m.v.

Sameierne forplikter seg til å innbetale den til enhver tid gjeldende kontingent (sameieavgift) som sameiermøtet måtte fastsette og anse nødvendig for å gjennomføre de tiltak som ligger innenfor formålets ramme.”

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Telefaks	ar@askeradvokatene.no
Boks 84, 1371 Asker	Smuget 1, 1383 Asker	66 90 70 80	66 90 70 81	
				Driftskonto: 6215 05 00406
				Klientkonto: 6215 05 00260
				Org.nr.: 974 941 279

På denne bakgrunn synes det klart at drift og vedlikehold skal dekkes av sameiet. Dette er noe de betaler for gjennom sin sameieavgift.

Ovennevnte er et greit utgangspunkt. Problemet er å fastslå hva som ligger i "drift og vedlikehold".

Jeg vil anta at med drift menes administrasjon av anlegget, strømuttergifter, vaktmester e.l.l. Med vedlikehold antar jeg det siktes til vanlig stell så som maling, utskifting av slitte eller ødelagte bygningsdeler osv. som skyldes tid og elde.

Derimot vil jeg tro at utgifter som skyldes uaktsom bruk av anlegget - dvs. klanderverdig bruk - må dekkes av den enkelte sameier, eventuelt egenandelen hvis det er forsikringsdekning. Typisk tilfelle er hvor en sameier ved et uhell kjører inn i garasjeport og ødelegger denne. Her kan det oppstå grensetilfelle som må løses konkret.

Konklusjon: Drift og vedlikeholdsutgifter dekkes av sameiet. Utgifter som skyldes uaktsom bruk antas å dekkes av vedkommende sameier.

4. Ansvar for eldre utgifter.

Det er reist spørsmål om for hvor lang tid tilbake sameiet er ansvarlig overfor sameiere som selv har bekostet utskifting av bygningsdeler så som porter, ny trapp o. l.

I den grad utskiftingene omfattes av "vedlikeholdsdefinisjonen" i pkt. 3 er sameiet ansvarlig for utgiftene.

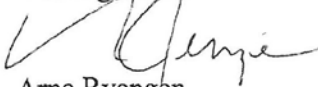
Foreldelseslovens hovedregel er 3 år.

Hvis enkelte sameiere har krevd sameiet for utgiftene og styret eller sameiemøtet uriktig har avvist kravet bør det kanskje vises litt smidighet og forlenge fristen. Det er i tilfelle en sak sameiemøtet må bestemme.

Konklusjon: Sameiet har ansvar for eldre krav, men kravet foreldes etter 3 år.

Skulle noe være uklart eller ønskes utdypning er det bare å ta kontakt.

Vennlig hilsen



Arne Ryengen
Advokat

Rutine for elektrisk installasjon og anlegg i Vassbunn sameie

Bakgrunn:

I januar 2010 hadde Vassbunn sameie tilsyn og revisjon fra El-tilsynet. I den forbindelse ble det avdekket at sameiet må ha en el-sikkerhetsrutine som en del av HMS-arbeidet i sameiet. Derfor er dette dokumentet opprettet. Rutinen gjelder kun for sameiets felles installasjoner og IKKE for den enkelte beboers installasjoner i eget hus.

Formål:

Sikre mennesker og eiendom mot skader og ulykker ved at elektriske installasjoner er i orden.

Omfang:

Rutinen gjelder alle sameiets beboere.

Ansvarlig:

Styret er ansvarlig for at rutinen blir fulgt. Informasjon sendes ut årlig i informasjonspakke.

Beskrivelse:

Eier og bruker av elektriske installasjoner har plikt til å sørge for ansvarlig vedlikehold og ettersyn av installasjoner slik at de til enhver tid er i forskriftsmesig stand. Ved bruk av installasjon og utstyr skal det vises aktsomhet slik at det ikke oppstår skade eller fare for liv eller eiendom. Elektriske installasjoner som ikke er i drift skal enten fjernes eller vedlikeholdes i samsvar med forskriftene.

Innkjøp av elektrisk utstyr skal være CE-merket og ha sikkerhetsinformasjon på norsk. Ved montering av elektrisk utstyr skal det medfølge monterings- og bruksanvisning.

Beboere i sameiet skal kun skifte lyspærer.

Ved feil på elektrisk utstyr skal dette rapporteres til styret.

Ansvarlig for fast elektrisk installasjon er det til enhver tid sittende styret.

Vassbunn sameie har muntlig avtale med Asker Elektriske AS (Drengsrudebekken 10, 1383 Asker, tlf: 66 98 70 30, mail: firmapost@askerel.no) for service og elektriske installasjoner.

Egenkontroll for elektrisk tilsyn skal skje i juni hvert år. Kontrollen skal utføres av styret i forbindelse med avlesning av strømmålere.

Sameiets styre skal kjenne til følgende lover og forskrifter vedrørende elektrisk installasjon og tilsyn:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og utstyr (24.051929 nr. 4)
- Forskrift om elektrisk utstyr (FEU)

Reguleringsbestemmelser for Vassbunn, gnr. 6 bnr. 3

Stadfestet den 24.10.1973, Miljøverndepartementet

- §1** Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier, plasser og grøntområder som vist på planen.
- §2** Bebyggelsen skal være maks. 2 etasjer og skal holdes så lav at bygningene virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Høyden fra ferdig terreng til hovedgesims må ikke overstige 6,5 meter. Maksimalt byggeareal fremgår av planen.
- §3** Bebyggelsen skal plasseres og ha slik møneretning som vist på planen, hvis ikke bygningsrådet etter konkret vurdering for den enkelte tomt bestemmer annerledes.
- §4** Garasjene og parkeringsplassene for bebyggelsen må plasseres som fellesanlegg og som vist i reguleringsplanen.
- §5** Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskort med plan som viser hvorledes tomten tenkes planert.
- Planering og oppfylling av tomtens terreng eller bygging av mur mot vei eller nabo, må ikke foretas uten etter plan som på forhånd er godkjent av bygningsrådet.
- §6** Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- §7** Eventuell innhegning av tomten må skje ved hekk eller buskplanting. Gjerde tillates ikke, unntatt mot offentlig vei. For vertikalt delt bebyggelse tillates ikke oppsatt gjerde av noe slag i den felles delelinje.
- §8** Plassering av tørkestativ, søppelkasser o.l. må anordnes slik at disse innretninger etter bygningsrådets skjønn ikke sjenerer naboene og etter samlet plan som på forhånd er godkjent av bygningsrådet.
- §9** Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for naboene eller den offentlige ferdsel, jfr. Veilovens § 29 og 31.
- Eksisterende verdifulle trær innen boligområdet bør søkes bevart, bl.a. ved sikringstiltak i byggetiden.



Boligområdet inneholder 40 stk. leiligheter fordelt på 36 stk. selveiærtomter. På 4 av tomtene er plassert generasjonsboliger bestående av 2 sammenhengende leiligheter på henholdsvis 85 m² og 37 m² leieareal.

Bebyggelsen er delt på 2 husgrupper adskilt av en eksisterende høgspentlinje. Den søndre gruppe består av 10 hus med 12 leiligheter. Den nordre gruppe består av 26 hus med 28 leiligheter. Mellom husgruppene ligger et carport/biloppstillingsanlegg for 45 biler. I områdets nordre del er plassert ett lignende anlegg for 20 biler. Fra de konsentrerte biloppstillingsanlegg leder kjørebare gangveier fram til de enkelte hus. Kjøring på disse gangveier er kun tillat for møbeltransport, syketransport, samt for søppel- og brannbiler.

Terrenget rundt husene blir planert og tilsådd. Dette gjelder også fellesarealene der hvor dette er nødvendig.

I hver husgruppe blir anlagt sandkasselekeplass. I tillegg kommer en større kvartalslekeplass for hele området.

Tilfluktsrom for feltet er beliggende undre søndre carportanlegg og kan benyttes som felles aktivitetsrom i fredstid.

Husene er planlagt flexible i den forstand at innvendige lettvegger kan flyttes og de fleste hus utvides i en eller to etapper. (Se oppgave over leiligheter.)

Husene kles innvendig med panel på vegger og tak. Brannherdige vegger mot nabo-leilighet kles med gipsplater som males. Gulvene belegges med vinylfilt. Vegger i bad får plasttapet, gulv i bad får helsveiset vinyl.

Taket ligger i to plan, slik at tak mellom bærende søyler ligger høyere enn tak for øvrig. I avtrappingen ligger lyskasser. I disse kasser er montert stikkontakter for innplugging av lysstoffrør.

Det er i stor utstrekning benyttet skyvedører mellom de forskjellige rom. Dette gjør at oppholdsarealenes størrelse kan varieres.

Dørene leveres som glatte dører for maling.

Husene er beregnet fyrt elektrisk. Sanitærutstyr er av type Ifø i hvit utførelse.

Fellesantenneanlegg monteres for radio og fjernsyn.

Vinduer leveres med isolerglass.

Skap og kjøkkeninnredning leveres av type Elektrolux i malt utførelse.

Alle hus har gangbart loft som er halvparten av husenes grunnareal.

Erklæring vedrørende gnr.6, bnr.3 i Asker

BESTEMMELSER VEDRØRENDE DE UTSKILTE PARSELLER.

På gnr.6, bnr.3 i Asker tinglyses følgende klausuler:

- a) Den enkelte eier plikter å holde både bygningen og den ubebygde del av tomten i ordentlig stand. Med forbehold om godkjenning av Asker Bygningsråd er det lagt til rette for at hus type 0, 2, 3, 4, 6 og 9 kan utvides. Ved utvidelse eller vedlikehold av husene må det ikke nyttes maling eller materiale som bryter med husenes enhetlige preg. Farge og materiale må godkjennes av Bygningsrådet.
- b) I tilfelle brann har eierne plikt til å gjenoppbygge huset etter de opprinnelige planer. Gjenoppbyggingen må godkjennes av Bygningsrådet.
- c) Ved salg av leilighet innen 20 år fra tinglysning av skjøte har Asker Kommune etter eget valg forkjøpsrett eller rett til å peke ut kjøper. Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende ved overdragelse til ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje.

Kommunens forkjøpsrett - eller rett til å peke ut kjøper - skal ha prioritet etter det til enhver tid hvilende husbanklån på eiendommen.

Hvis Asker Kommune vil bruke sin utpekingsrett, skal kommunen selv overta eiendommen, dersom salg ikke er kommet i stand innen 3 mndr. etter at kommunen fikk skriftlig melding om at den er til salgs, og selger krever at kommunen overtar eiendommen.

Kjøpesummen fastsettes ved pristakst. Hvis regelen om pristakst på det aktuelle tidspunkt er endret slik at visse boliger er unntatt fra pristakstplikten, takseres boligen av prisnemndas medlemmer ved privat takst med endelig virkning. Hvis dette i det enkelte tilfelle ikke lar seg gjennomføre, fastsettes prisen for boligen med endelig virkning av en skjønnsmnd på 3 medlemmer: 2 oppnevnt av herredsskriveren og 1 oppnevnt av kommunen.

- d) Eierne av hus som ikke har direkte adgang til sin tomt fra vei eller fellesareal, skal ha rett til adkomst på hagesiden over andre huseieres tomter frem til sin tomt for sedvanlig transport vedrørende hagearbeider og reparasjoner av huset.
- e) Eierne er forpliktet til å respektere adkomstrett til nabo- hus over de adkomstveier som er anlagt over eiendommen i henhold til foreliggende reguleringsplan.
- f) Eierne er ikke berettiget til beplantning, terrengbearbeidelse eller på annen måte å iverksette forhold som virker generende for andre huseiere.

g) Kommunen forbeholder seg rett til uten erstatning:

- å føre elektriske ledninger langs veier og luftstrekk eller jordkabel til tomten.
- å gi tillatelse til at Televerket fører ledninger langs veier og luftstrekk eller jordkabel over tomten.
- å føre vann- og kloakkledninger over tomten og - hvis forholdene gjør det nødvendig - å gi andre tomteeiere tillatelse til å føre slike ledninger over tomten.

Uenighet om forhold behandlet foran i punkt d, e og f avgjøres av samsiets styre.

Klausuler angitt foran kan ikke slettes uten Den Norske Stats Husbanks og Asker Kommunes samtykke.

Kabel TV for beboere tilknyttet Borgen Antennelag

Informasjon om kabel TV tilbud, Internett og telefoni fra Get

Leiligheten du har overtatt har TV signaler fra Get. Det sameiet du tilhører er andelshaver i Borgen Antennelag som administrerer det kabelnett som er bygget og eiet av andelshaverne.

Antennelaget har på vegne av andelshaverne forhandlet frem en meget gunstig fellesavtale med Get på digital Tv.

Alle beboere har inkludert i husleien 1 stk. digital dekoder (Get box zapper) med 34 digitale kanaler (start pakken) samt 19 analoge kanaler som kan mottas på alle Tv punkter i husstanden. Dekoderen får du ved å henvende seg til Spaceworld i Asker. Når du flytter leverer du inn dekoderen på samme sted.

Hver enkelt beboer står så fritt til individuelt å kjøpe ytterligere TV-og film kanaler, bredbånd og telefoni fra Get, evt oppgradere box valget for den enkelte husstand. Slike individuelle avtaler må inngås av den enkelte direkte med Get, eller ved å oppsøke Spaceworld på Trekanten senter i Asker og tegne abonnement der.

Ingen kortavgift for digital dekoder

Antennelagets medlemmer betaler ikke normal kortavgift på kr 498,-. Du kan også gå inn på www.get.no for å orientere deg om mulige tilbud og bestilling.

Hvordan komme i kontakt med Get

Get's kundesenter treffes på telefon **02123** hverdager fra 0900-2200, weekender 1200-2000 hele året.

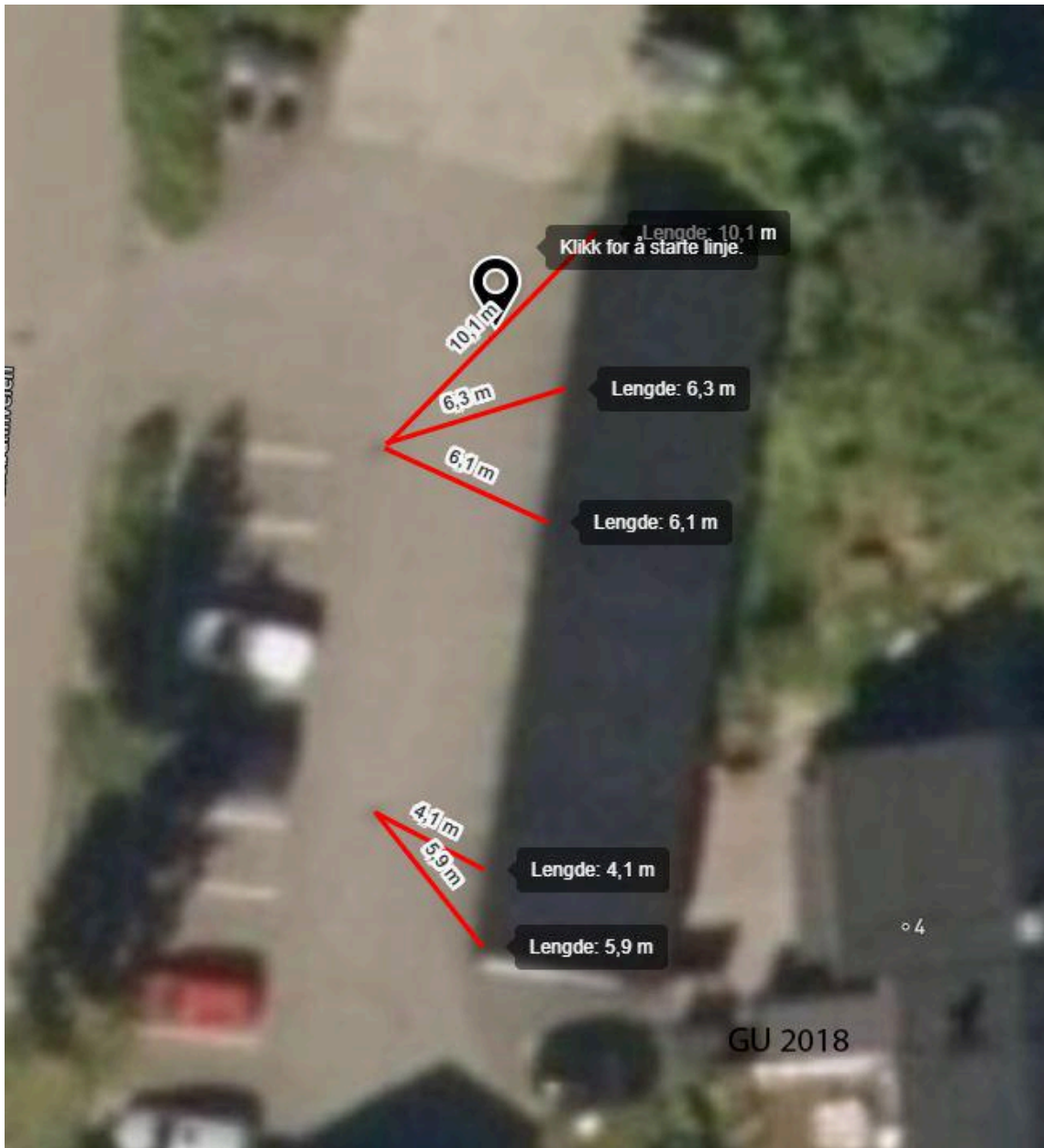
Spaceworld i Asker sentrum er Get forhandler. Her kan det skrives kontrakt for tilleggstjenester.

For øvrige henvendelser, ta kontakt med styret i ditt sameie som kan formidle kontakt med Get eller Borgen Antennelag.

Get ønsker deg lykke til med våre tjenester og håper du blir fornøyd med disse.

Vennlig hilsen
Get Asker Buskerud

Peter Michelsen
Account Manager



Hva er, og hva er IKKE styrets oppgaver

Som skrevet i innledningen er Vassbunn sameie kun et sameie over fellesarealer. Vi er IKKE et boligsameie. Hver og en beboer er selveiere for hus og tomt. Bortsett fra at du deler vegg med naboen så kan du se på deg selv som om du eide en enebolig. Sameiets, og dermed styrets, ansvarsområde strekker seg ikke lenger enn fellesarealene, og det som står på dem (garasjer, lekeapparater, etc.).

Styret skal "Forestå drift og vedlikehold av sameiets eiendom med tilhørende anlegg så som veier, plasser etc." (§2 i vedtektene)

Styret skal IKKE:

- Fungere som "parkeringsvakt", dvs. korrigere sameiere og sameieres gjester om feilparkeringer, sørge for borttauing osv. Styret skal derimot foreslå regler for hvordan sameiere bør parkere til beste for alle. Og gå ut fra som en naturlighet, at alle føler fellesansvar for å parkere på best mulig måte.
- Fungere som "politi", dvs. løse nabotvister, mekle mellom naboers uenigheter, eller gå direkte inn i konflikter som evt. måtte oppstå. Styret skal derimot, dersom konflikter oppstår, opplyse om de regler som gjelder for godt naboskap. Dersom store konflikter skulle oppstå, må sameiere selv evt. anmelde forhold.
- Fungere som "vaktmester/gartner" på sameiets eiendommer, dvs. klippe gress, rydde søppel, luke ugress, rydde på lekeplasser, reparere ødelagte gjenstander, osv. Styret skal derimot arrangere dugnad 2 ganger pr år (vedtatt 13.03.97), og oppfordre sameiere til selv å ha fellesansvar for sameiets eiendom og holde det ordentlig på uteområdene. Styrets oppfordring til sameierne må samtidig gjøres klar på at sameierne har selv ansvar for sin egen eiendom, for eksempel istapper som henger ned og utgjør en fare, måking av snø som raser fra eget tak, osv.

Tilfluktsrommet

Under garasjen på øvre felt har sameiet et gammelt tilfluktsrom. Dette benyttes nå til oppbevaring av sesongmøbler og utstyr for beboerne i sameiet. Tilfluktsrommet er låst med kodelås (kode er firesifret og kan fås ved å kontakte styret). Alle er ansvarlige for å kaste sine gamle sykler, hagemøbler, hageredskaper, utstyr, etc. som oppbevares i tilfluktsrommet, men som ikke skal brukes mer.

Dimensjoneringen av avfallsanleggene

Alle beboere i Asker med egen søppelsortering har følgende dimensjonering av avfallet sitt: Restavfall - 50 liter i uken, matavfall - 30 liter i uken, plast 60 liter hver tredje uke og papir 200 liter hver tredje uke. Våre anlegg er dimensjonert slik per husstand: Restavfall - 72 liter i uken, matavfall - 41 liter i uken, plast 119 liter hver tredje uke og papir 222 liter liter hver tredje uke.

Totalt er avfallsanleggene overdimensjonert med: Restavfall - 800 liter i uken, matavfall - 420 liter i uken, plast - 2140 liter hver tredje uke, papir - 800 liter hver tredje uke. Sammenliknet med en vanlig husstand skulle vi altså ha rikelig plass, men da må alle sortere riktig.

Matavfall: Alle typer matrester (også fra kjøtt, fisk og skaldyr), mindre beinrester, eggeskall, rester fra grønnsaker, frukt og bær, kaffegrut med og uten filter, teposer, tørkepapir og servietter. IKKE: Avskårne blomster og potteplanter.

Garasjeåpnere

Beboere bestiller og betaler selv for garasjeåpnere. Vi benytter åpner av modell Marantec 302 868 MHz eller den nyere Marantec 382 868 MHz. Sammen med garasjeåpner følger nødvendig utstyr for å programmere åpneren. Den nye garasjeåpneren din kan du programmere fra garasjeåpneren til din nabo som du deler garasje med, eller fra styreleders universalåpner.

Det er to muligheter for bestilling:

1. ebay.com (billigste alternativ)
2. Portleverandøren Scanmark, 69 32 94 99, post@scanmark.as - ca. kr. 800,-

Bestilling av nye navnskilt til postkasse

Skilt til postkasser skal kun bestilles via vår leverandør av postkasser (se kontaktinformasjon nedenfor). Nye skilt kan klistres rett over det gamle navneskiltet hvis dette ikke kan tas av.

Postkassene, stativ og skilt ble vedtatt å bestilles over sameiets budsjett i 2024. Kostnader med oppgradering av navnskilt gjøres av den enkelte husstand.

Tom Aksel Waitz Østvold
tom.ostvold@tomaks.no

Phone +47-97432543 <http://tomaks.no/>

Felles lang stige

Sameiet har en felles lang stige til disposisjon for alle sameiere. Stigen henger på bortsiden av nedre garasjerekke, og er sikret med lås. Nøkkel kan fås hos sameier Nicholson i nr. 4.

Arbeidssted	Gnr. 6, bnr. 3, tomte nr. 26, 27 og 28, Vesstunnon.	Journalnr.	590/73	Tegn. Dato
Arbeidets art	Nybygg	Innløst	15/5-73	
Bygningens art	Boligtunns (rekkehus)			
Byggherre	Asker kommune			
Ansvarshavende	Timmermester Gudmund Hangerud, Tanumov. 74, Sandvika.			

Vi viser til befaring på ovennevnte eiendom 8/10-75 Midlertidig brukstillatelse, i henhold til bygningslovens § 99, kan gis under forutsetning av at nedenstående arbeider blir utført innen 1/6-76.....

1. Utvendige trapper må gjøres ferdig.
2. Planering rundt tunsen med fall ut fra grunnmur.
3. Brannstige må henges opp utvendig i samråd med brannvesen i Asker.

Gjengitt sendt byggherren.

Vi tør be Dem melde ny kontroll når ovennevnte arbeider er utført.
Bygningen er oppført i overensstemmelse med aprobert byggemelding.
Før ferdiggattest kan gis må ny befaring foretas og eventuell ny mangelliste oppsettes.

Asker kommune, bygningssjefen, den 30/12-75

Harald Ras.

Jan E. Støed.
Bygningsjef.



ASKER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
Rådhuset - 1371 ASKER

Kjetil Sjølie
Vassbunnveien 48

1374 BØRGEN

DERES REF.:

VÅR REF.:
TEBYMBA/rpe
S96/07069

ARKIVNR:
L42 & 18-BY6/483
L036779/96

DATO:
17.09.96

**GNR. 6 BNR. 483 GODKJENT TILBYGG (LESKUR) BOLIG
VASSBUNNVEIEN 48. BYGGH.: KJETIL SJØLIE**

Byggemelding datert innkommet 12.08.96.

Bygnings- og reguleringsjefen har ingen merknader til at byggearbeid settes igang, etter at vilkår nedenfor er oppfylt.

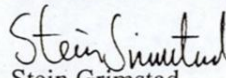
Hvis byggestart skjer før fristen for nabovarsel er utløpt, må naboer skriftlig ha gitt uttrykk for at de ikke har noen merknader. Det presiseres her at kvittering på mottatt nabovarsel ikke automatisk betyr at naboen har fraskrevet seg retten til å komme med merknader innen 2-ukers fristen.

Innløper nabomerknader, må byggesaken behandles som vanlig byggesak.

For øvrig på følgende vilkår:

- Gebyr må være betalt senest 6 uker fra dags dato

for bygnings- og reguleringsjefen


Stein Grimstad
Sjefsingeniør


Morten Bastrup
Avdelingsingeniør

Knud Askers vei 25
Postboks 353
1371 Asker

Telefon: 66 90 90 54
Telefon: 66 90 90 55
Telefax: 66 90 90 58

Bankgiro: 5136 05 01209
Postgiro: 0805 5345202

Org.nr. 944 382 038 mva.



ASKER KOMMUNE

BYGNINGSVESENET

ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringsseksjonen

Innk.: 12 AUG. 1996

L: 532270/96 S: 96/07069

Arkiv: 6/483 242247

Saksbehandler

M. Bostup

Arbeidssted	<i>Vasskummen 48</i>	G.nr./b.nr.	<i>6/483</i>	Melding/svarfrist	<i>5800</i>
Arbeids art	<i>Tilbygg leskur</i>			Søknad	
Bygningens art	<i>Bolig</i>			§ nr./Gebyr	<i>52 kr. 650,-</i>
Byggherre	<i>Kjetil Spilic</i>			Id. nr.	<i>47015</i>
Byggmelder				Dato	<i>18/9-96</i>

Bygningsvesenets merknader

Situasjonsmessig utseendes.

38 dager

	Mottatt	Sendt	Uttalelser
Reguleringsvesenet	X		
Oppmålingsvesenet	X	<i>3/8-96 T.P.</i>	
Kommuneingeniøren	X	<i>Ingen oppm. 13/8-96 T.P.</i>	
AKE	X	<i>Ingen merknad 13/8-96 Z.S.</i>	
Helserådet			
Brannsjef			
Ajourføring, oppm.vesen			
Registrering, vannverk			



Thomas Jørgen Framnes
Vassbunneveien 48

1388 BORGES

Deres ref.:

Vår ref.:
KHALVOR1
S05/02313

Arkivnr.:
BY 6/483
L023453/05

Dato:
22.07.2005

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S05/02313.

**GNR. 6/ BNR. 483 GODTATT MELDING FOR OMBYGGING AV
LESKUR/TILBYGG BOLIG VASSBUNNVEIEN 48,
TILTAKSHAVER: THOMAS JØRGEN FRAMNES**

Vi viser til melding om arbeid etter pbl § 86 a mottatt 05.07.2005.
Det er ingen merknader til at byggearbeidet settes igang, etter at vilkår nedenfor er oppfylt.

Det er en forutsetning at de deler av tiltakene som ligger nærmere annen bygning på naboeiendommen enn 8 meter skal brannsikres forskriftsmessig. Brannsikringen skal utføres i h.h.t. §7-2 i Tekniske forskrifter – sikkerhet mot brann.

For øvrig på følgende vilkår:

1. Det er tiltakshavers ansvar at arbeidene blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, og i medhold av plan- og bygningsloven. Tiltakshaver har også ansvar for at eventuelle installasjoner i bakken ikke skades. For informasjon om kabler eller ledninger, ring til Gravemeldingstjenesten i Telenor, tlf. 09146.
2. Det gis tillatelse til å en utebod i leskuret ved inngangspartiet på 2x2 m., og tak over hele inngangspartiet.
3. Tiltakshaver er også ansvarlig for at tiltaket plasseres korrekt i marken.
4. Hafslund Entreprenør AS, tlf. 22 43 52 00, svarer også på spørsmål om jordkabler, transformatorbokser, luftledninger eller skap plassert på eller ved Deres eiendom. Når det skal utføres elektriske installasjoner, må De på vanlig måte kontakte el-konsulent eller installatør, slik at det blir sendt inn forhåndsmelding til Hafslund Entreprenør i oppstartsfasen for Deres tiltak.
5. Gebyr pålydende kr. 2880,- må betales innen 6 uker.

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
Besøksadresse
Knud Askers vei 24
1383 Asker
Postadresse
Postboks 353
1372 Asker


Telefon
66 90 90 00
Telefax
66 76 80 88
E-post
bygning.regulering@asker.kommune.no

Bankgiro
6003 06 79000
Org.nr.
944 382 038 mva.

Rett til å bygge i henhold til denne melding bortfaller etter 3 år, jfr. plan- og bygningslovens § 86 a.

Det vises til §§ 8 og 25 i forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker vedrørende tiltakshavers ansvar og plikter under pkt. 1 og 2.

Med vennlig hilsen



Geir Gartmann
Sivilingeniør



Kristin Halvorsen
Saksbehandler

Vedlegg:
Nota for byggegebyr



ASKER KOMMUNE
BYGNINGS- OG REGULERINGS-AVDELINGEN

ASKER KOMMUNE
DOKUMENTNR. 021881/05
05 JUL 2005

Ark. kode P BY 6/483
Ark. kode S 42/47
Saksnr. 05/02313-001
U.Off.

Saksbehandler

Arvid Halvorsen

Arbeidssted	<i>Vassbunneveien 48</i>	G.nr./b.nr.	<i>6/483</i>
Tiltakets art	<i>omgjøring av leker</i>		
Bygningens art	<i>Tilbygg bolig</i>		
Tiltakshaver	<i>Thomas Jørgen Framnes</i>		
Ansvarlig søker			
Bygnings- og reguleringsavdelingens merknader		Tid	<i>18 dager</i>

Ansøkravet - Miljøpøle - BYR

	Mottatt	Sendt	Uttalelser
Planfag	<i>12/7-05</i>	<i>CMO</i>	<i>Ingen merknader</i>
Kart- og oppmålingsavd.	<i>12/7-05</i>	<i>JW</i>	<i>Ingen merknader</i>
Kommunalteknisk avd.	<i>20/7-05</i>	<i>Heine</i>	<i>Ingen merknader</i>
Ajourføring, kart- og oppmålingsavd.			

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 6, Bruksnr 483	Kommune:	3203 Asker
Adresse:		Grunnkrets:	1203 Kullebunn
Veiadresse:	Vassbunnveien 48, gatenr 1048	Valgkrets:	5 Borgen
	1388 Borgen	Kirkesogn:	1070102 Vardåsen
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Parsell NR.26	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	24.03.1976	Har festegrund:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	141,2 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/6/483	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/6/483	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	24.03.1976	Avgiver	3203/6/3	-141,4
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/6/483	141,4

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vassbunneveien 48	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	149846123			Antall etasjer:	1

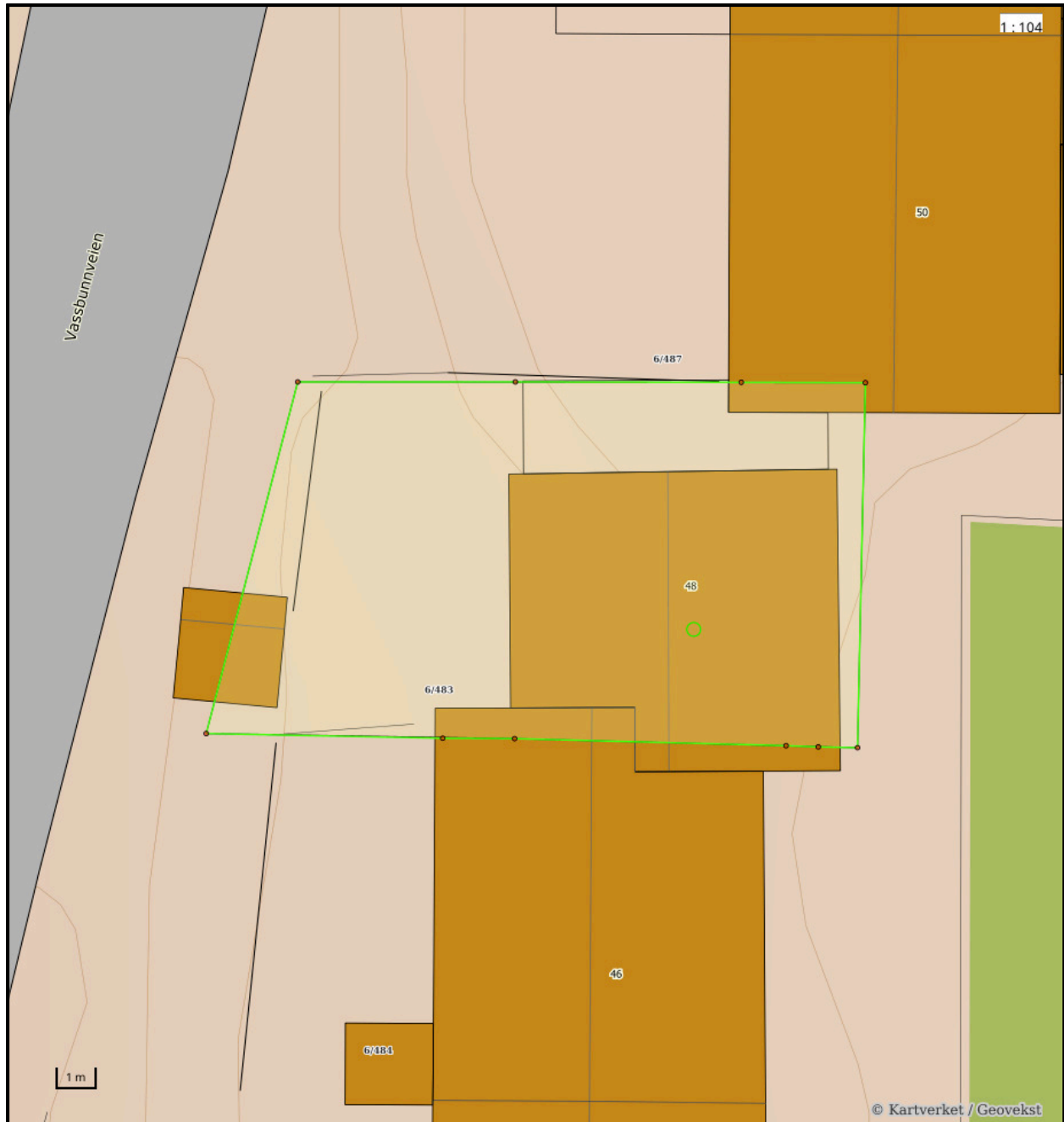
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

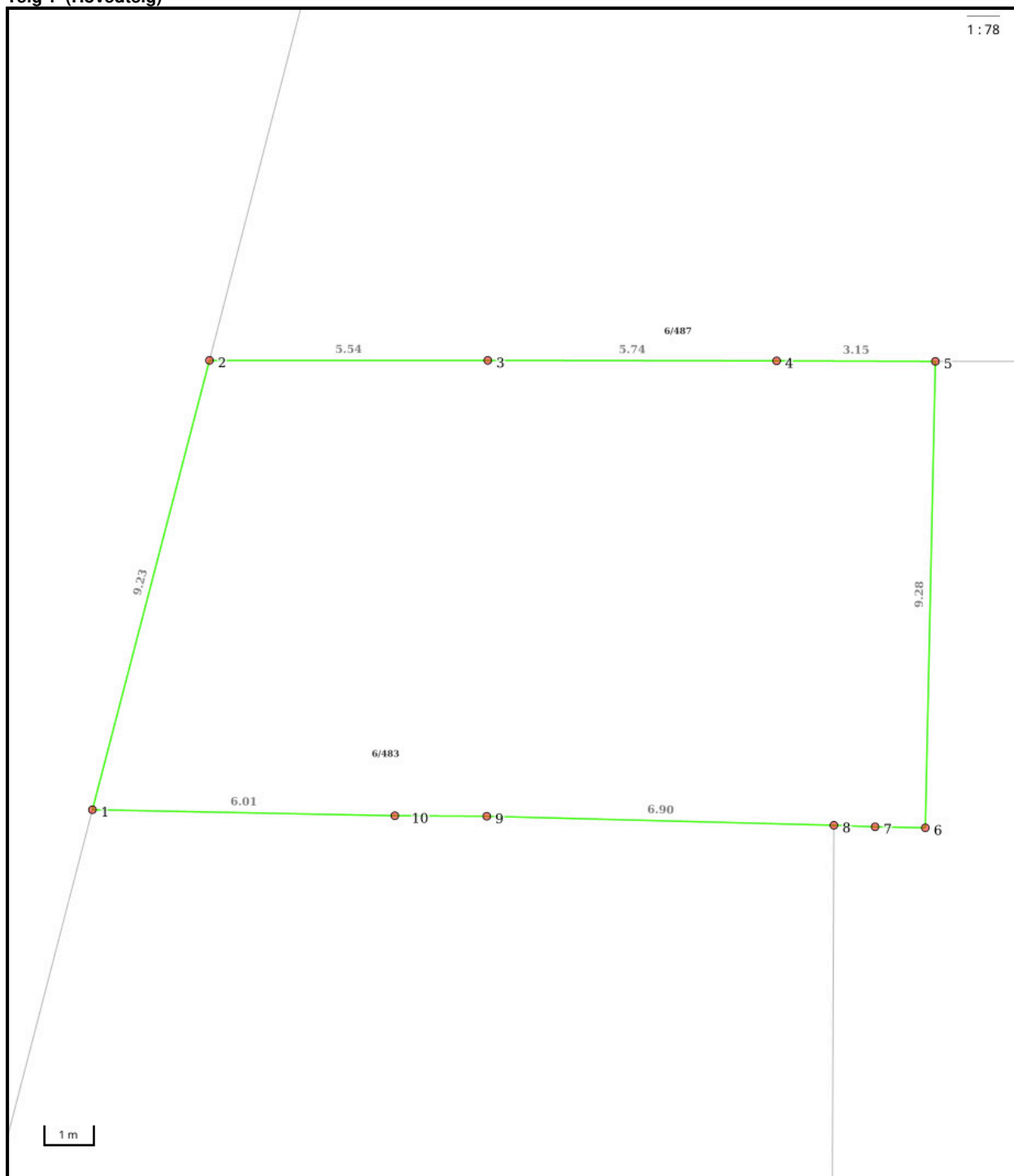
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater

Areal: 141,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 632 112,25	580 319,89	9,23m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 632 121,36	580 321,40	5,54m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 632 121,86	580 326,92	5,74m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 632 122,37	580 332,64	3,15m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 632 122,65	580 335,78	9,28m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 632 113,39	580 336,42	0,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 632 113,32	580 335,43	0,82m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 632 113,27	580 334,61	6,90m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 632 112,83	580 327,72	1,84m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 632 112,67	580 325,89	6,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 27.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	6	Bruksnr.	483	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vassbunnveien 48, 1388 BORGEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100		
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	13.06.2023		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdaterert_06_05_2025.pdf		
Delarealer	Delareal	20 m ²	KPHensynsonenavn H370_2
	KPFare	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	
	Delareal	141 m ²	BestemmelseOmrådenavn #8 Nullvekst nord
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	
	Delareal	141 m ²	Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal 141 m²
BestemmelseOmrådenavn #7 Prio. vekstområde
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202509
Navn	Kommunedelplan for sentrale Asker
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommunedelplan

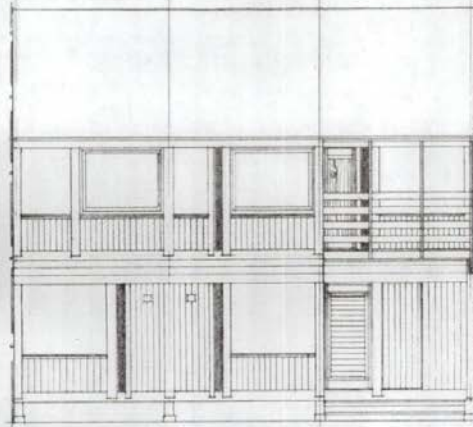
Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

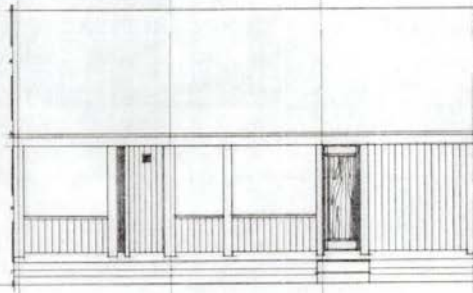
Id	022027
Navn	Vassbunn
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.10.1973
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/105/27_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 141 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse

HOVEDFASADE

3MUC



ASKER
BYGNINGSVESEN
001432 15.05.06



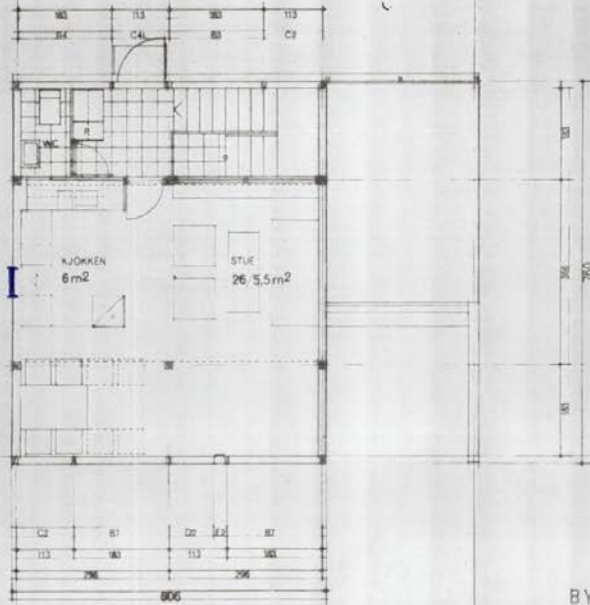
ASKER
BYGNINGSVESEN
00592 28. MAI 73

HOVEDETASJE

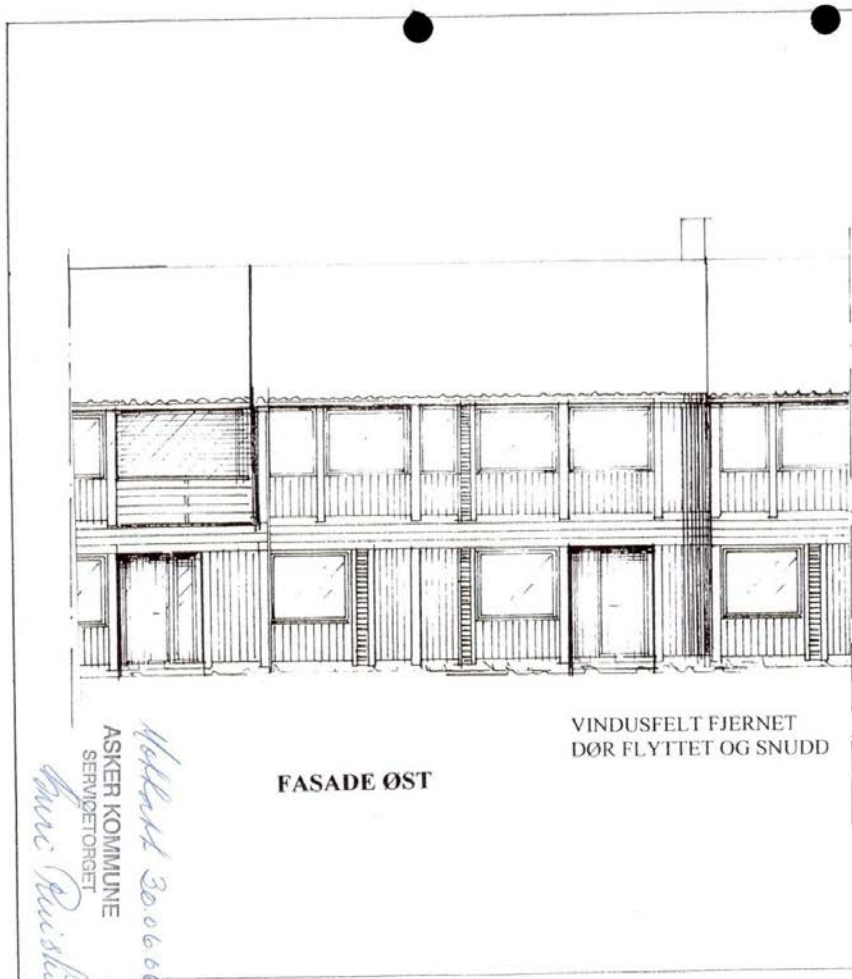
2MUC

ASKER
BYGNINGSVESEN
001432 15.05.08

Plasering av vindu.



ASKER
BYGNINGSVESEN
00591 28.04.08



Heltutt 30.06.06
Anne Ruister
 ASKER KOMMUNE
 SERVICEFORGET

FASADE ØST

VINDUSFELT FJERNET
 DØR FLYTTET OG SNUDD

Nr	Revisjon	Dato

Prosjekt
**REKKEHUS:
 MELDING OM TILTAK
 FASADEENDRING**

Tiltakshaver
**HEGE KÅRBØ OG
 JOHNNY KÅRBØ**

G.nr. / B.nr.
6/484

Adresse
Vassbunnveien 46

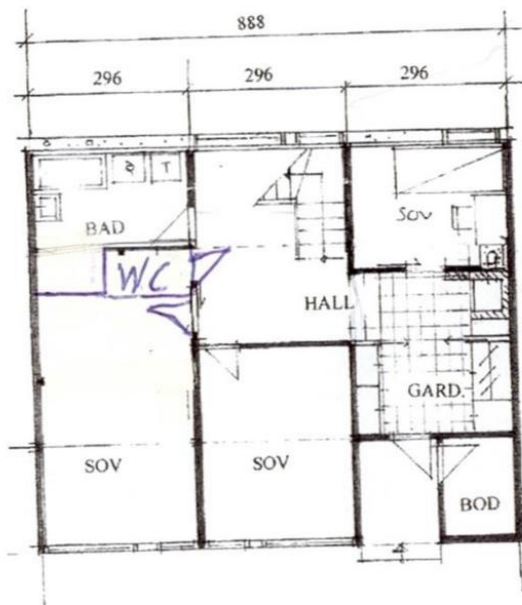
Arkitekt / ansvarlig søker
**Sivil arkitekt MNAL
 Randi Slåtten**
 ØVRE GJELLUMVEI 8B
 1389 HEGGEDAL
 Tlf. 66 90 12 08
 Mobil 91 12 89 07

Dato
 07.06.2006

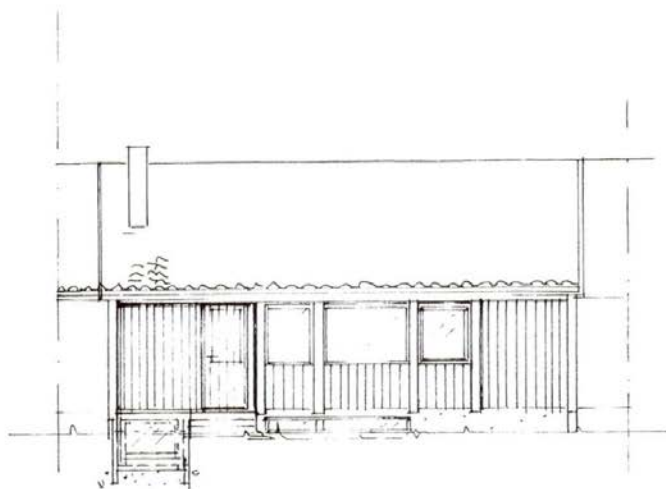
Målestokk
1:100

Tegningen gjelder
 MELDING
FASADE ØST

Prosjekt nr.	Tegn. nr.	Rev. Nr.
2005 -15	04	



PLAN UNDERETASJE



LYSKASSE

FASADE VEST

Nr	Revisjon	Dato

Prosjekt
**REKKEHUS:
 MELDING OM TILTAK
 FASADEENDRING**

Tiltakshaver
**HEGE KÅRBØ OG
 JOHNNY KÅRBØ**

G.nr. / B.nr.
6/484

Adresse
Vassbunnveien 46

Arkitekt / ansvarlig søker

**Sivil arkitekt MNAL
 Randi Slåtten**

ØVRE GJELLUMVEI 8B
 1389 HEGGEDAL

Tlf. 66 90 12 08
 Mobil 91 12 89 07

Dato
 07.06.2006

Målestokk
 1:100

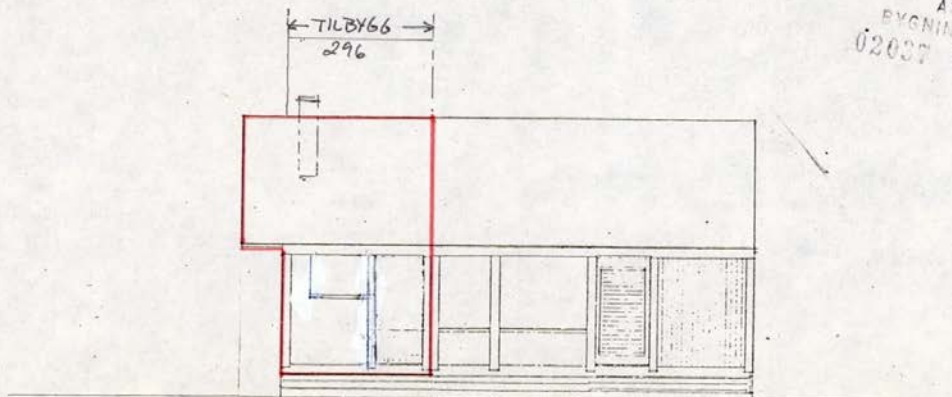
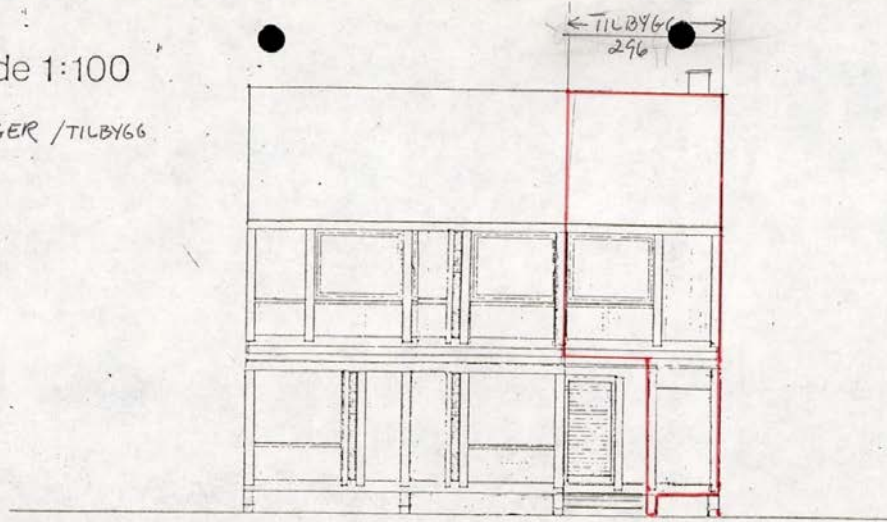
Tegningen gjelder

MELDING
FASADE VEST

Prosjekt nr.	Tegn. nr	Rev. Nr
2005 -15	03	

Hovedfasade 1:100

— = NYE VEGGER / TILBYGG



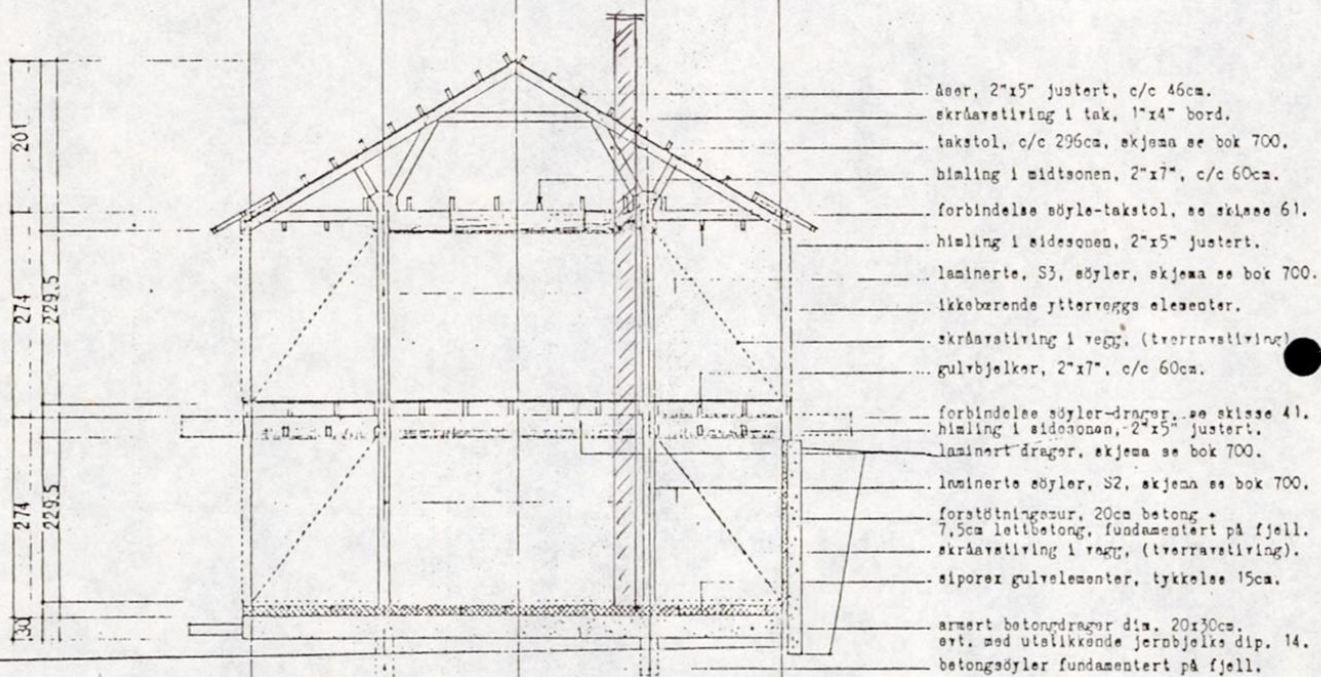
ASKER
BYGNINGSVESEN
02037 15. DES. 78

KONSTRUKSJONSNITT

GJENNOMSNITTS TAKHØYDE 240 CM

1:100

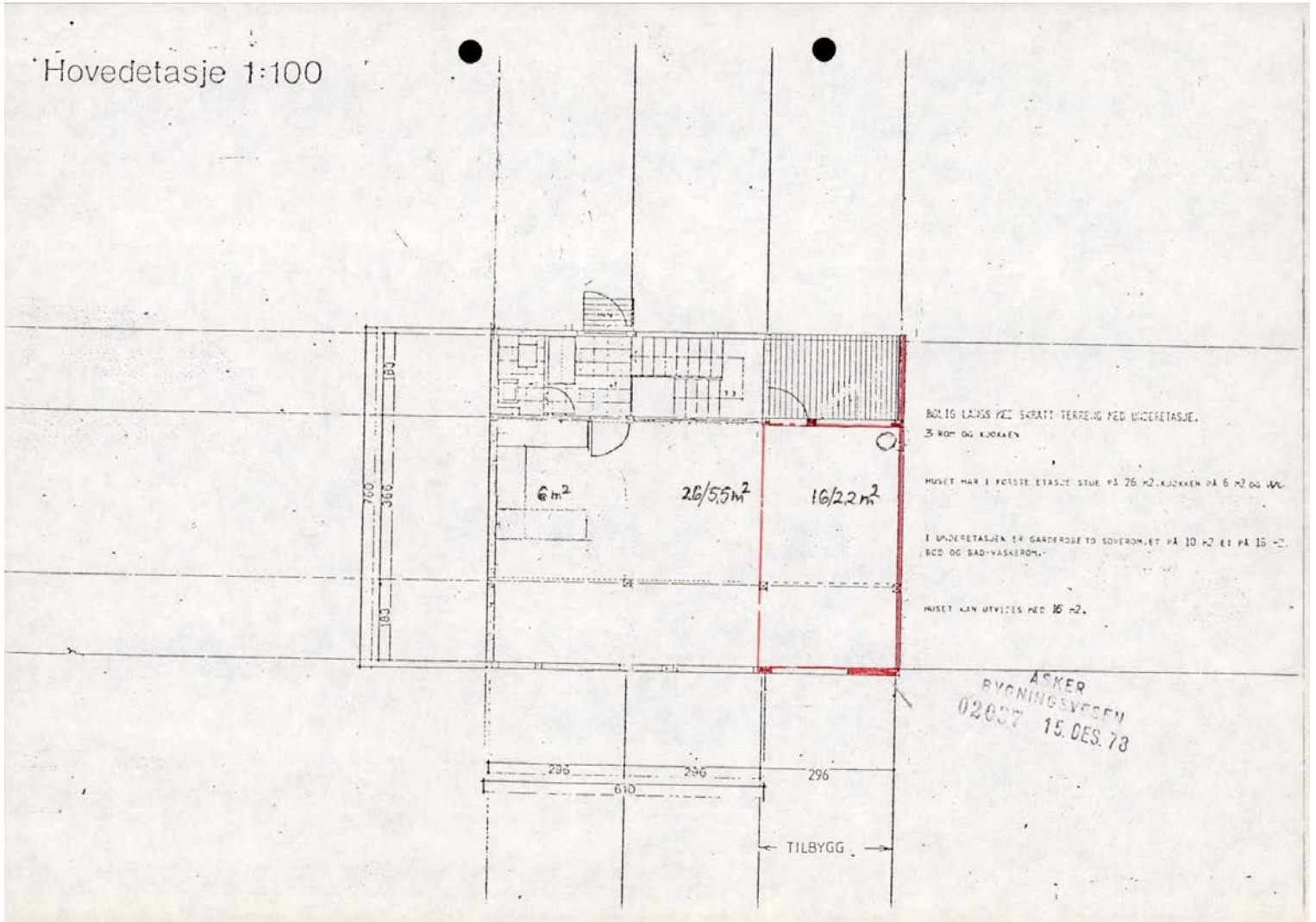
1 ETG. I SKRÅNENDE TERRENG.



- Aser, 2"x5" justert, c/c 46cm.
- skråavstiving i tak, 1"x4" bord.
- takstol, c/c 296cm, skjema se bok 700.
- himling i midtsonen, 2"x7", c/c 60cm.
- forbindelse søyle-takstol, se skisse 61.
- himling i sidesonen, 2"x5" justert.
- laminerte, S3, søyler, skjema se bok 700.
- ikkebærende ytterveggs elementer.
- skråavstiving i vegg, (tværravstiving)
- gulvbjelker, 2"x7", c/c 60cm.
- forbindelse søyler-drager, se skisse 41.
- himling i sidesonen, 2"x5" justert.
- laminert drager, skjema se bok 700.
- laminerte søyler, S2, skjema se bok 700.
- forstøtningsmur, 20cm betong + 7,5cm lettbetong, fundamentert på fjell.
- skråavstiving i vegg, (tværravstiving).
- siporex gulvelementer, tykkelse 15cm.
- armert betongdrager dim. 20x30cm. evt. med utsilkkende jernbjelke dip. 14.
- betongsøyler fundamentert på fjell.

2 ETG. I SKRÅNENDE TERRENG.

Hovedetasje 1:100

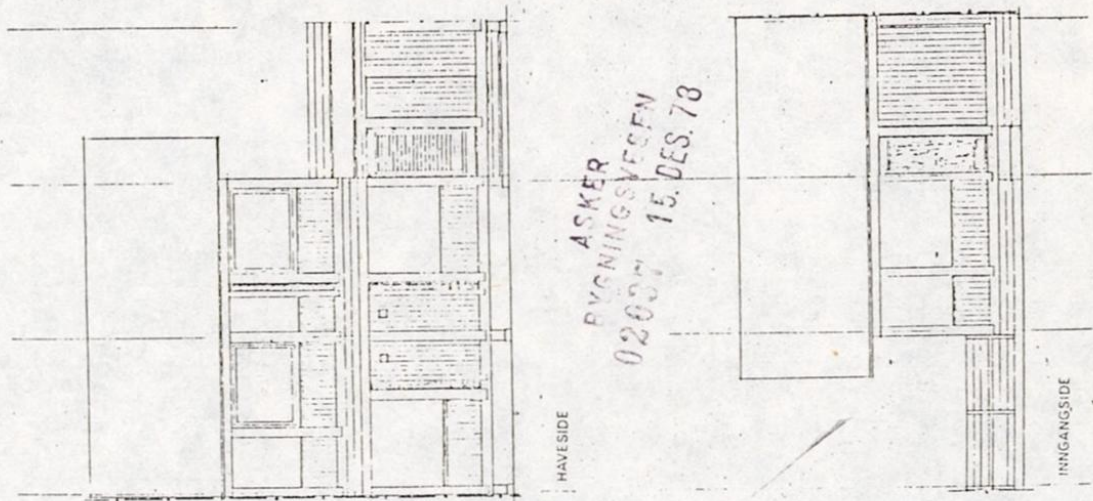


BOLIG LÅNNS PÅ SKRATT TERRENG MED UNDERETASJE,
3 ROM OG KJØKKEN

MUSET HAR I FØRSTE ETASJE STUE PÅ 26 m², KJØKKEN PÅ 6 m² OG WC

I UNDERETASJEN ER GARDEROBE TO SOVEROM, ET PÅ 10 m² ET PÅ 15 m²,
BEO OG BAD-YASKEROM.

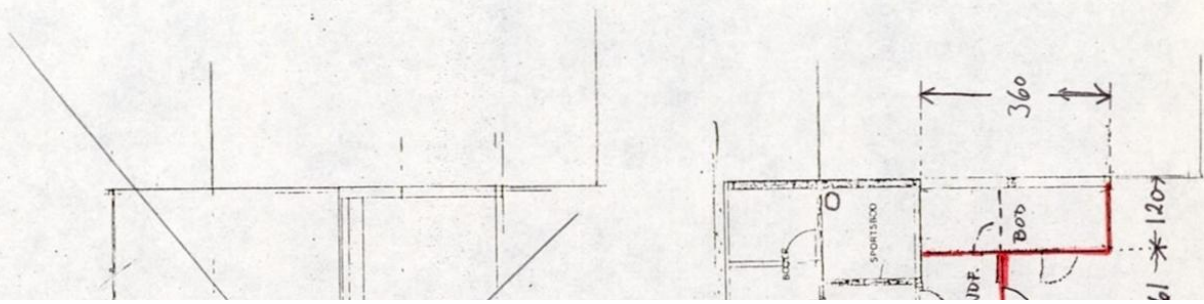
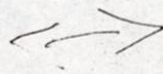
MUSET KAN UTVIDES MED 16 m².



HAVESIDE

INNGANGSIDE

ASKER
BYGNINGSVEEFN
02007 15. DES. 78



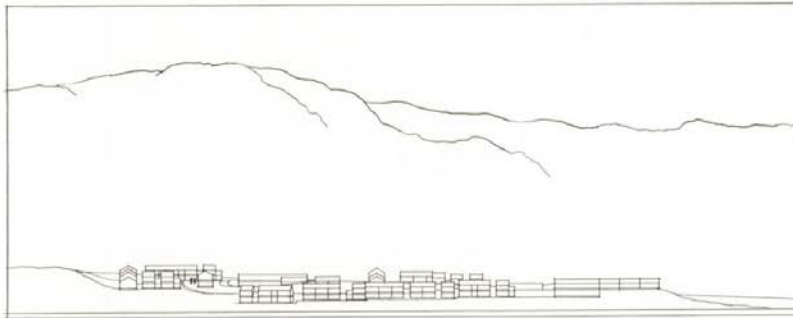
360

120

JDF.

DØR

SPORTSICO



Sak:

BONDIVANN, ASKER

for

ASKER KOMMUNE

Gnr. 6 **bnr.** 3

Tomt nr. 26

Leieareal. 754^m

Dato: 14.6.72

ASKER
BYGNINGSVESEN
00590 28. MAI 73

Tegninger: 1:100

Hovedetg. 2 MUC

Overetg.

Underetg. U 22

Hovedfasade 2 MUC

Gavlfasade G 28

Snitt S 23

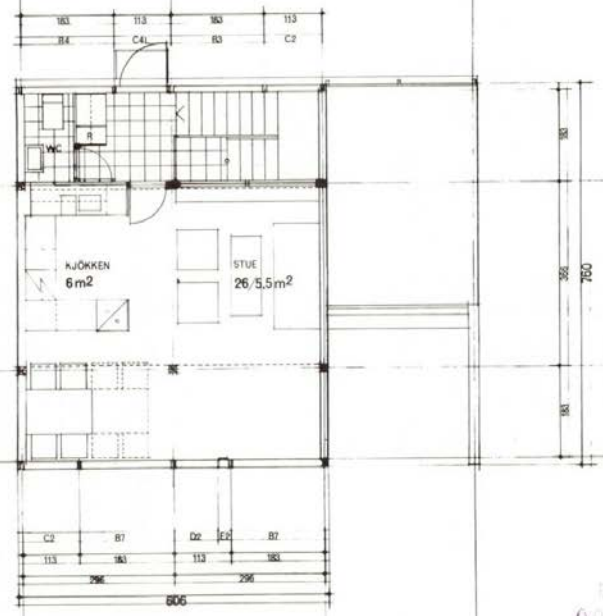
 **TUNHUS**

ARK. KARLSEN OG WESTBØ

Brageveien 5
Oslo 3
Tlf. 601144

HOVEDETASJE

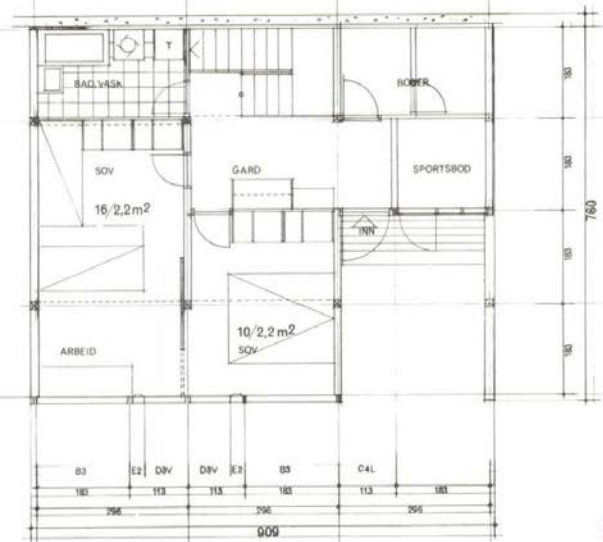
2MUC



ADKER
BYGGERI SVENEN
00590 28. MAI 73

UNDERETASJE

U²²



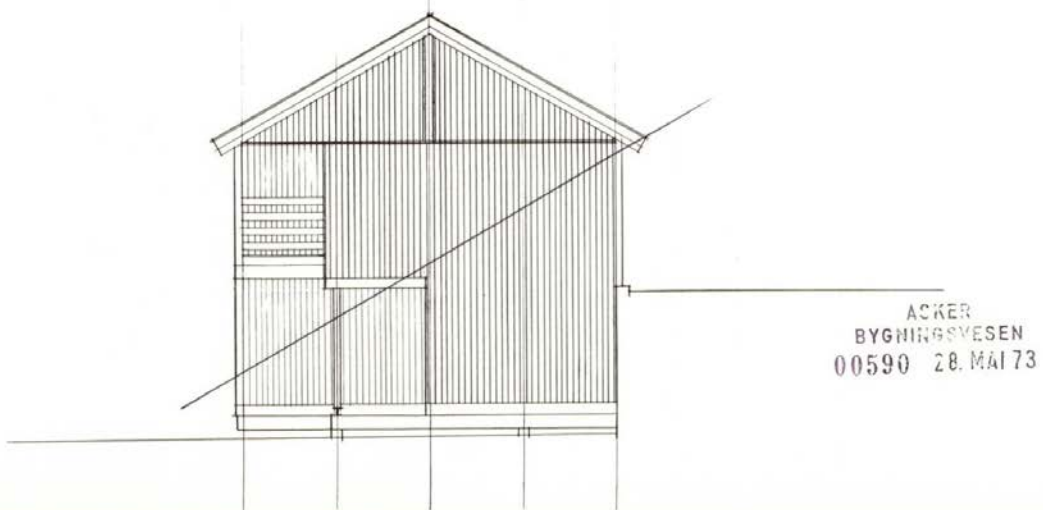
ACKER
BYGNINGSVESEN
00590 28. MAI 73

GAVLFASADE

G²⁸

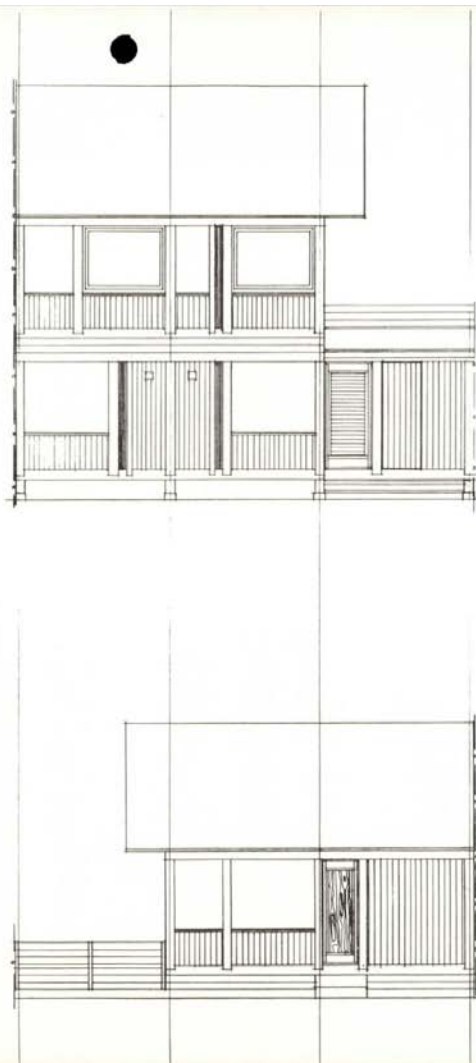


G²⁹

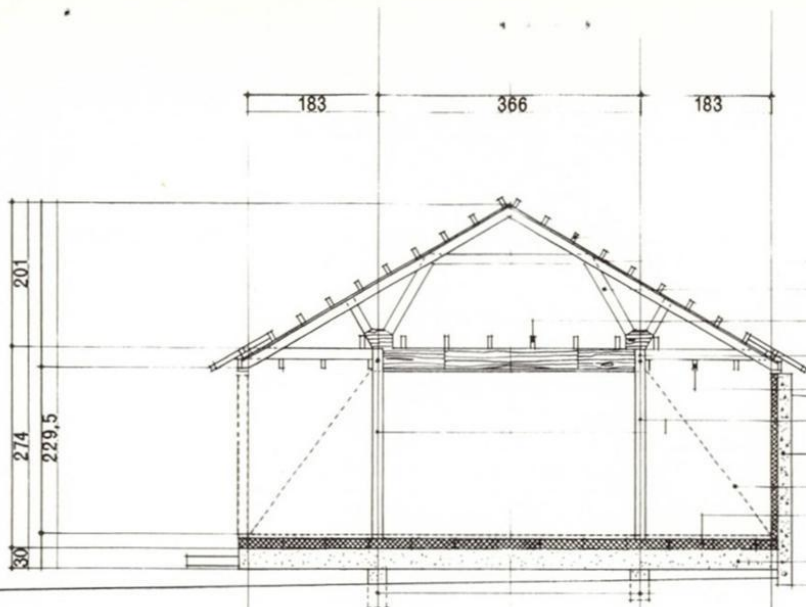


HOVEDFASADE

2MUC



ACKER
BYGNINGSVESEN
00590 28. MAI 73



S 13 og 23

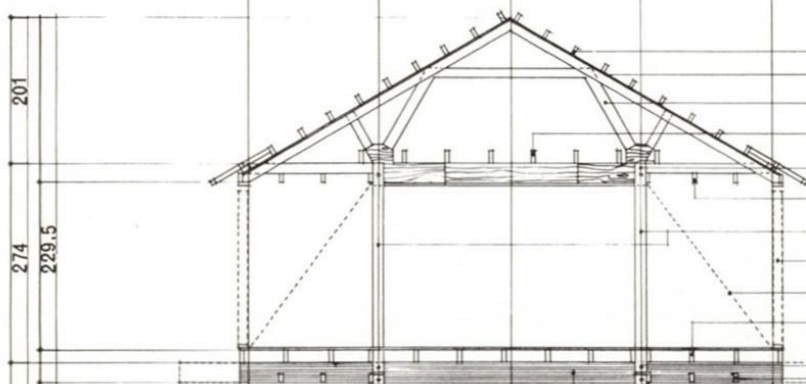
- åser, 2"x5" justert, c/c 46cm.
- skråavstiving i tak, 1"x4" bord.
- takstol, c/c 296cm, skjema se bok 700.
- himling i midtsonen, 2"x7", c/c 60cm.
- forbindelse søyle-takstol, se skisse 61.
- himling i sidesonen, 2"x5" justert.
- laminerte, S1, søyler, skjema se bok 700.
- forstøtningsmur, 20cm betong + 7,5 lettbetong, fundamentert på fjell.
- skråavstiving i vegg, (tverravstiving).
- siporex gulvelementer, tykkelse 15cm.
- armert betongdrager dim. 20x30cm. evt. med utstikkende jernbjelke dip. 14.
- betongsøyler fundamentert til fjell.

KONSTRUKSJONSNITT

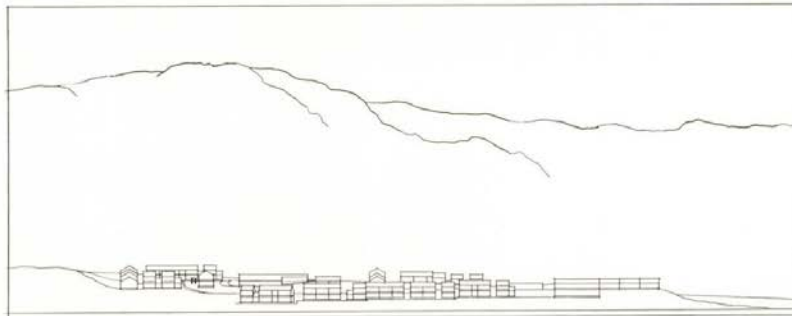
1:100

1 ETG. I SKRÅNENDE TERRENG.

GJENNOMSNITTS TAKHØYDE 240 CM



- åser, 2"x5" justert, c/c 46cm.
- skråavstiving i tak, 1"x4" bord.
- takstol, c/c 296cm, skjema se bok 700.
- himling i midtsonen, 2"x7", c/c 60cm.
- forbindelse søyle-takstol, se skisse 61.
- himling i sidesonen, 2"x5" justert.
- laminerte, S3, søyler, skjema se bok 700.
- ikkebærende ytterveggs elementer.
- skråavstiving i vegg, (tverravstiving).
- gulvbjelker, 2"x7", c/c 60cm.
- forbindelse søyler-drager, se skisse 41.
- himling i sidesonen, 2"x5" justert.



Sak:

BONDIVANN, ASKER

for

ASKER, KOMMUNE.

Gnr. 6 bnr. 3

Tomt nr. 27

Leieareal. 75 M²

Dato: 14.6.72

ASKER
BYGNINGSVESEN
00591 28. MAI 73

Tegninger: 1:100

Hovedetg. 2MUC

Overetg.

Underetg. U 22

Hovedfasade 2MUC

Gavlfasade G 28

Snitt G 23

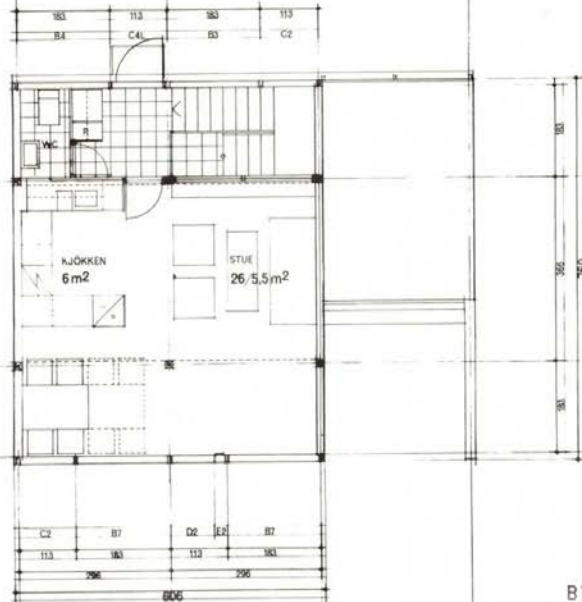
 **TUNHUS**

ARK. KARLSEN OG WESTBØ

Brageveien 5
Oslo 3
Tlf. 601144

HOVEDETASJE

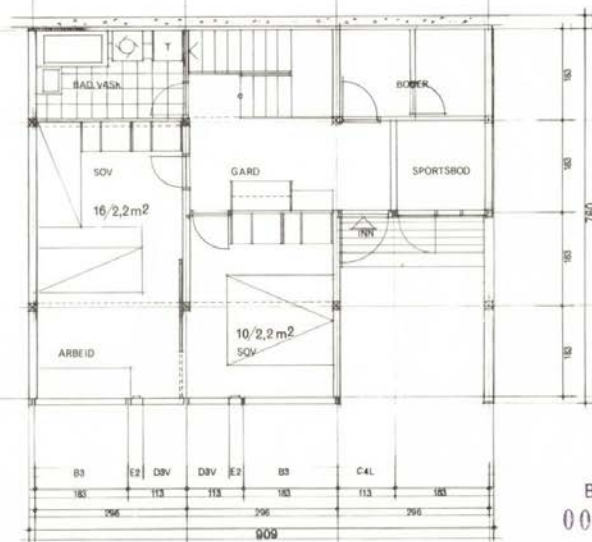
2MUC



ACKER
BYGHERRSMESEN
00591 28. Mai 73

UNDERETASJE

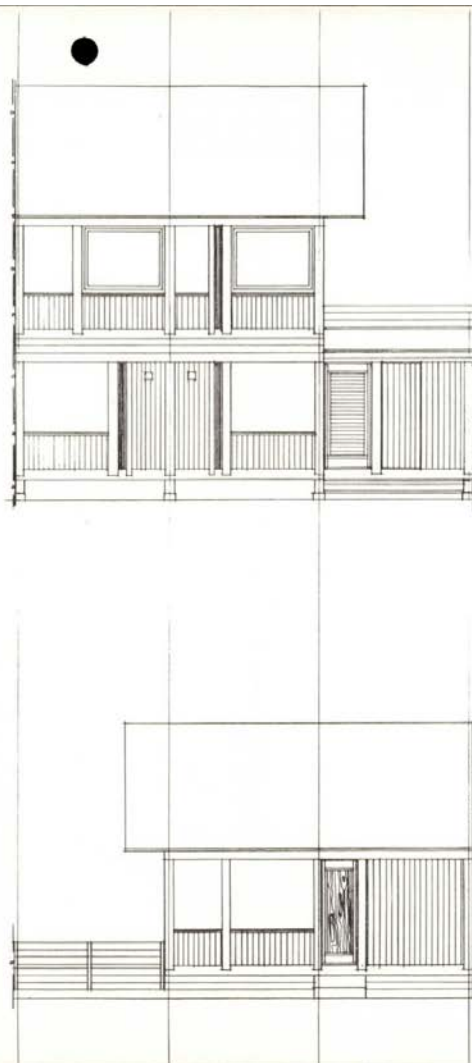
U²²



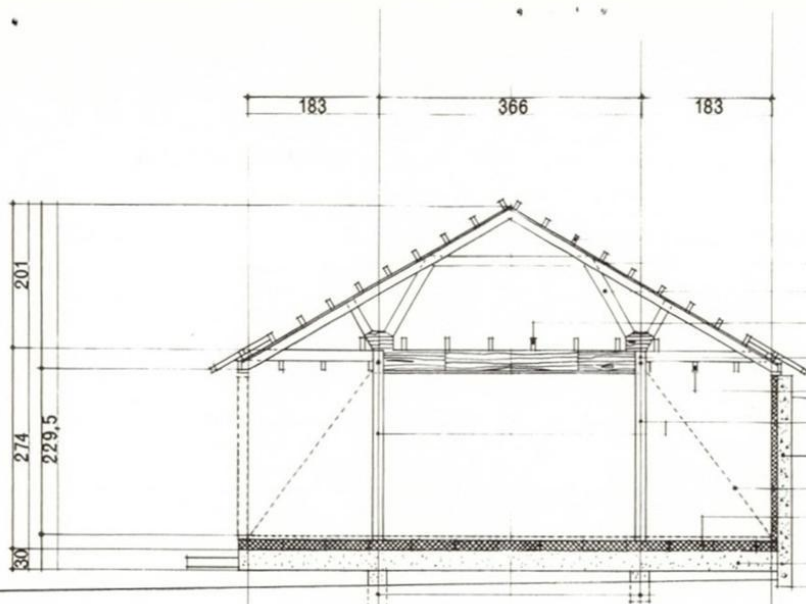
ASKER
BYGNINGSVESEN
00591 28. MAI 73

HOVEDFASADE

2MUC



ACKER
BYGNINGSVESEN
00591 28. MAI 73



S 13 og 23

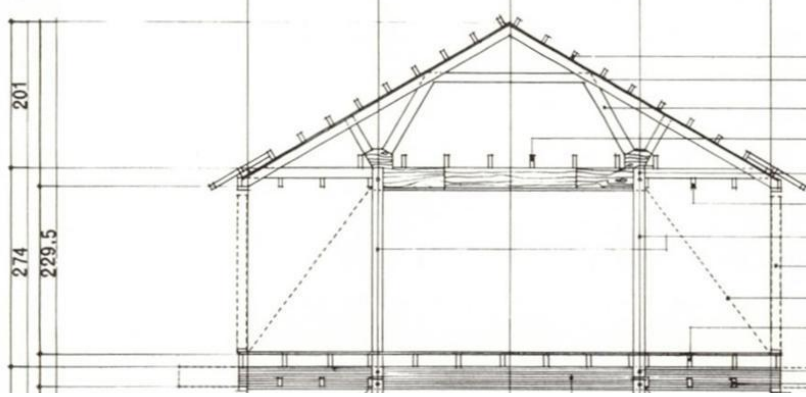
- åser, 2"x5" justert, c/c 46cm.
- skråavstiving i tak, 1"x4" bord.
- takstol, c/c 296cm, skjema se bok 700.
- himling i midtsonen, 2"x7", c/c 60cm.
- forbindelse søyle-takstol, se skisse 61.
- himling i sidesonen, 2"x5" justert.
- laminerte, S1, søyler, skjema se bok 700.
- forstøtningsmur, 20cm betong + 7,5 lettbetong, fundamentert på fjell.
- skråavstiving i vegg, (tverravstiving).
- siporex gulvelementer, tykkelse 15cm.
- armert betongdrager dim. 20x30cm. evt. med utstikkende jernbjelke dip. 14.
- betongsøyler fundamentert til fjell.

KONSTRUKSJONSNITT

1:100

1 ETG. I SKRÅNENDE TERRENG.

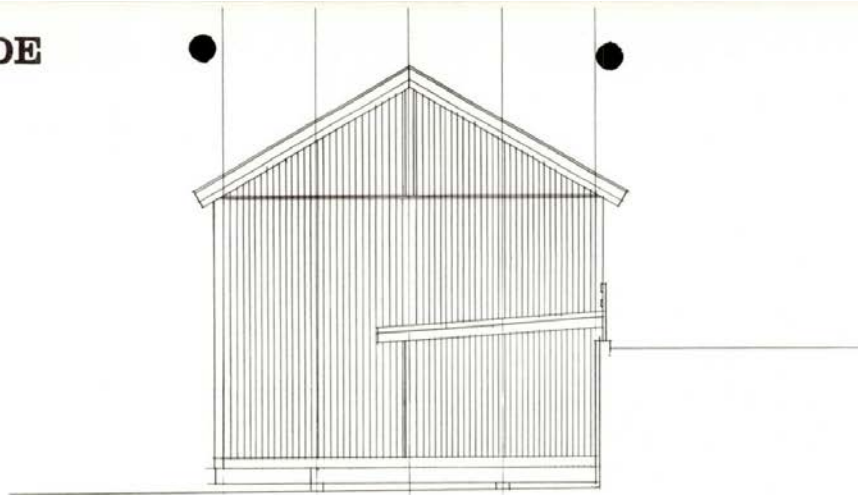
GJENNOMSNITTS TAKHØYDE 240 CM



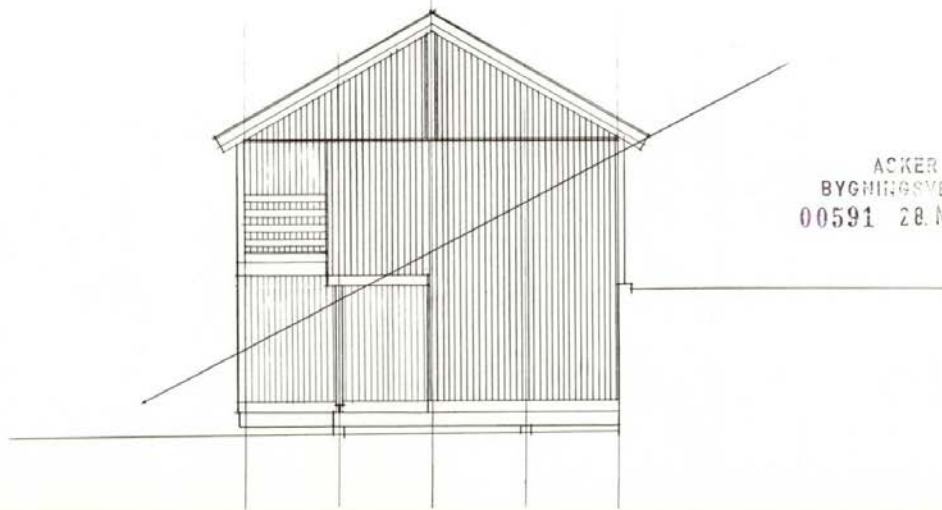
- åser, 2"x5" justert, c/c 46cm.
- skråavstiving i tak, 1"x4" bord.
- takstol, c/c 296cm, skjema se bok 700.
- himling i midtsonen, 2"x7", c/c 60cm.
- forbindelse søyle-takstol, se skisse 61.
- himling i sidesonen, 2"x5" justert.
- laminerte, S3, søyler, skjema se bok 700.
- ikkebærende ytterveggs elementer.
- skråavstiving i vegg, (tverravstiving).
- gulvbjelker, 2"x7", c/c 60cm.
- forbindelse søyler-drager, se skisse 41.
- himling i sidesonen, 2"x5" justert.

GAVLFASADE

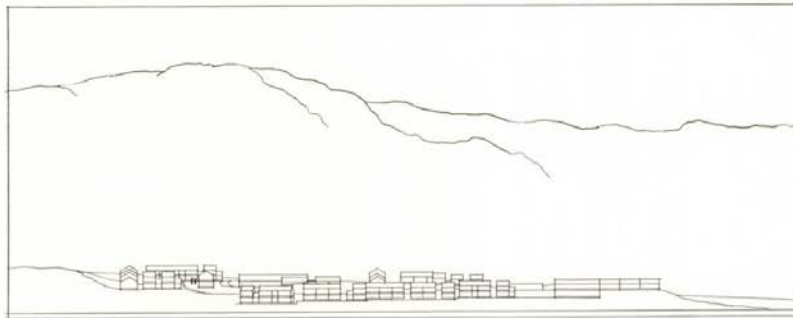
G²⁸



G²⁹



ACKER
BYGHINGSVESEN
00591 28. MAI 73



Gnr. 6 bnr. 3

Tomt nr. 28

Leieareal. 90 M²

Dato: 14.6.72

ASKER
BYGNINGSVESEN
00592 28. MAI 73

Sak:

BONDIVANN, ASKER

for

ASKER KOMMUNE

Tegninger: 1:100

Hovedetg. 3MUC

Overetg.

Underetg. U22

Hovedfasade 3MUC

Gavlfasade G27^S

Snitt S23

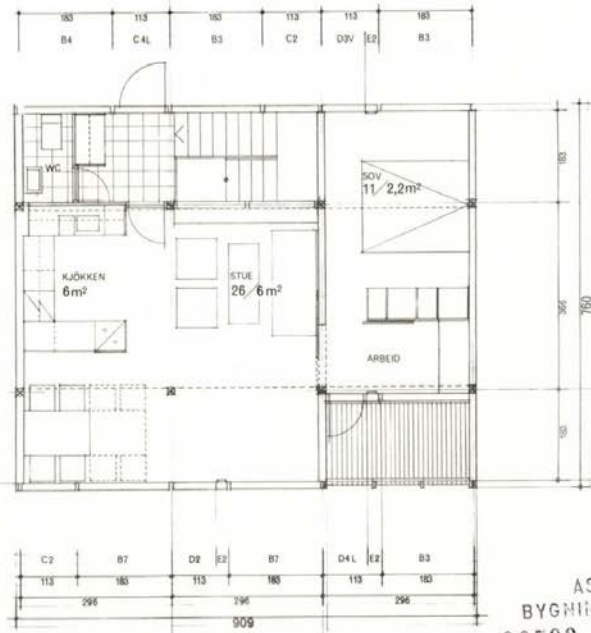
 **TUNHUS**

ARK. KARLSEN OG WESTBØ

Brageveien 5
Oslo 3
Tlf. 601144

HOVEDETASJE

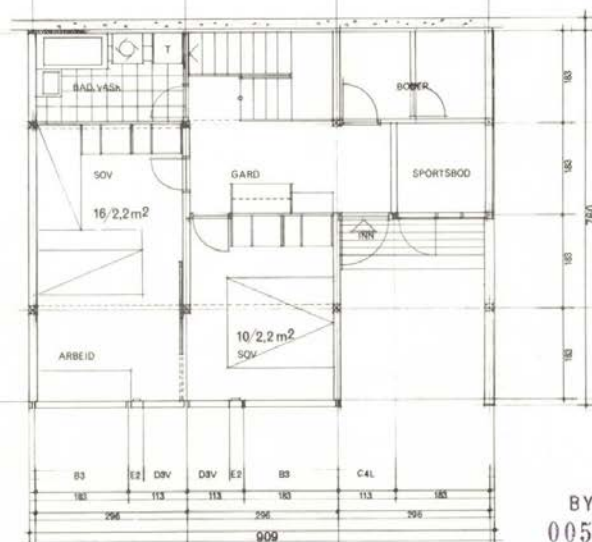
3MUC



ACKER
BYGNINGSVESEN
00592 28. MAI 73

UNDERETASJE

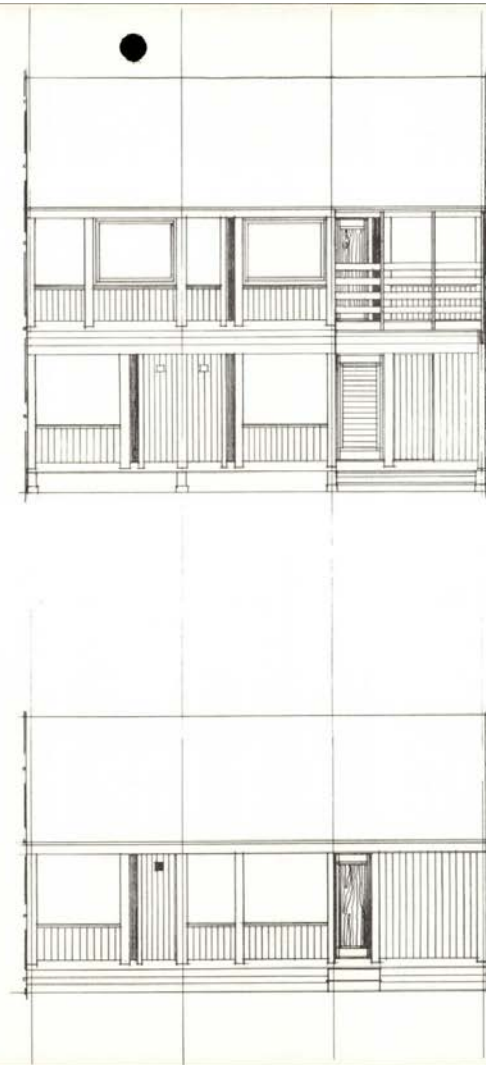
U²²



ACKER
BYGNINGSVESEN
00592 28. MAI 73

HOVEDFASADE

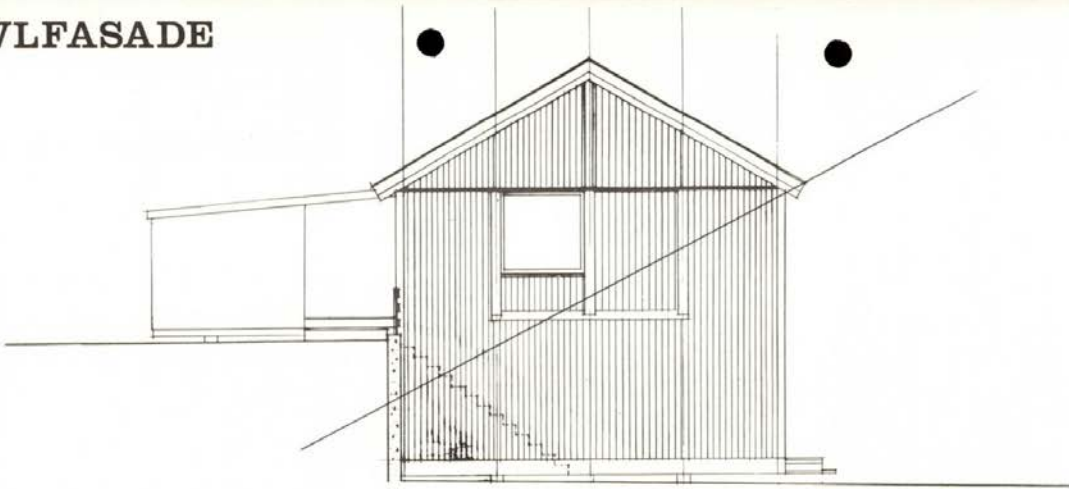
3MUC



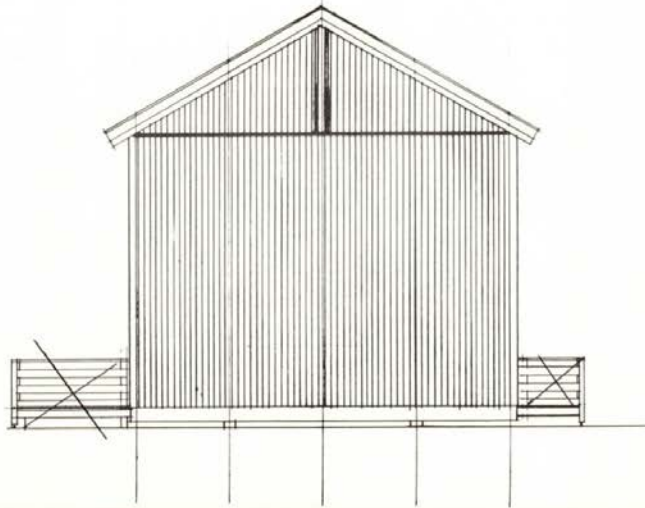
ACKER
BYGNINGSVESEN
00592 28. MAI 73

GAVLFASADE

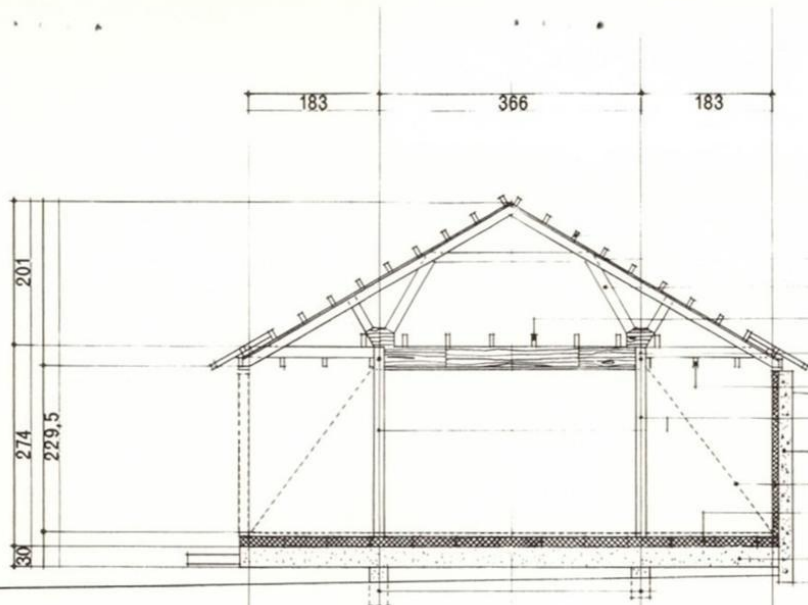
G²⁶S



G²⁷S



ACKER
BYGHUSBYGGEN
00592 28. MAI 73



S 13 og 23

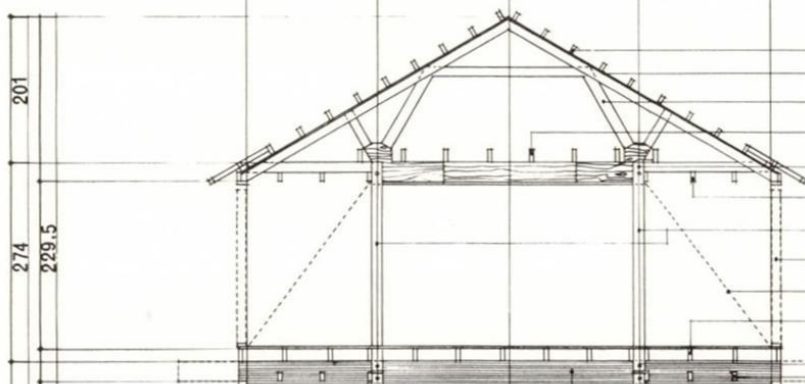
- åser, 2"x5" justert, c/c 46cm.
- skråavstiving i tak, 1"x4" bord.
- takstol, c/c 296cm, skjema se bok 700.
- himling i midtsonen, 2"x7", c/c 60cm.
- forbindelse søyle-takstol, se skisse 61.
- himling i sidesonen, 2"x5" justert.
- laminerte, S1, søyler, skjema se bok 700.
- forstøtningsmur, 20cm betong + 7,5 lettbetong, fundamentert på fjell.
- skråavstiving i vegg, (tverravstiving).
- siporex gulvelementer, tykkelse 15cm.
- armert betongdrager dim. 20x30cm. evt. med utstikkende jernbjelke dip. 14.
- betongsøyler fundamentert til fjell.

KONSTRUKSJONSNITT

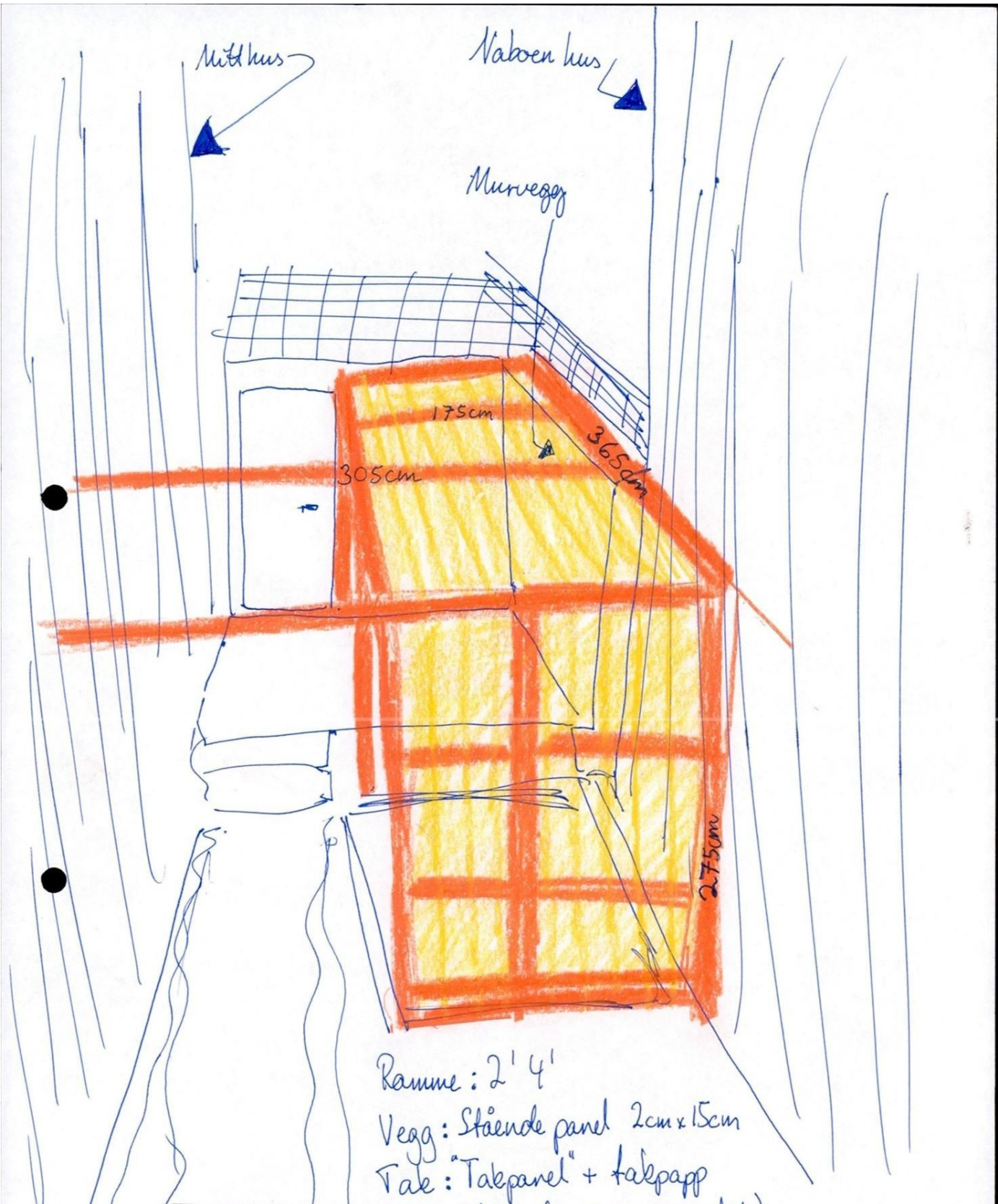
1:100

1 ETG. I SKRÅNENDE TERRENG.

GJENNOMSNITTS TAKHØYDE 240 CM



- åser, 2"x5" justert, c/c 46cm.
- skråavstiving i tak, 1"x4" bord.
- takstol, c/c 296cm, skjema se bok 700.
- himling i midtsonen, 2"x7", c/c 60cm.
- forbindelse søyle-takstol, se skisse 61.
- himling i sidesonen, 2"x5" justert.
- laminerte, S3, søyler, skjema se bok 700.
- ikkeberende ytterveggs elementer.
- skråavstiving i vegg, (tverravstiving)
- gulvbjelker, 2"x7", c/c 60cm.
- forbindelse søyler-drager, se skisse 41.
- himling i sidesonen, 2"x5" justert.



Ramme: 2' 4'
 Vegg: Stående panel 2cm x 15cm
 Tak: "Takpanel" + takpapp
 (fall fra inngangspartiet)

ASKER KOMMUNE
 Bygnings- og reguleringsseksjonen
 Innk.: 12 AUG. 1996
 L: 032270/96 S: 96/07069
 Arkiv: 6/783 242242

C 3



C 4

SITUASJONSRISS FOR

ASKER
KOMMUNE

Gnr/Bnr: 6/483

Målestokk= 1:500

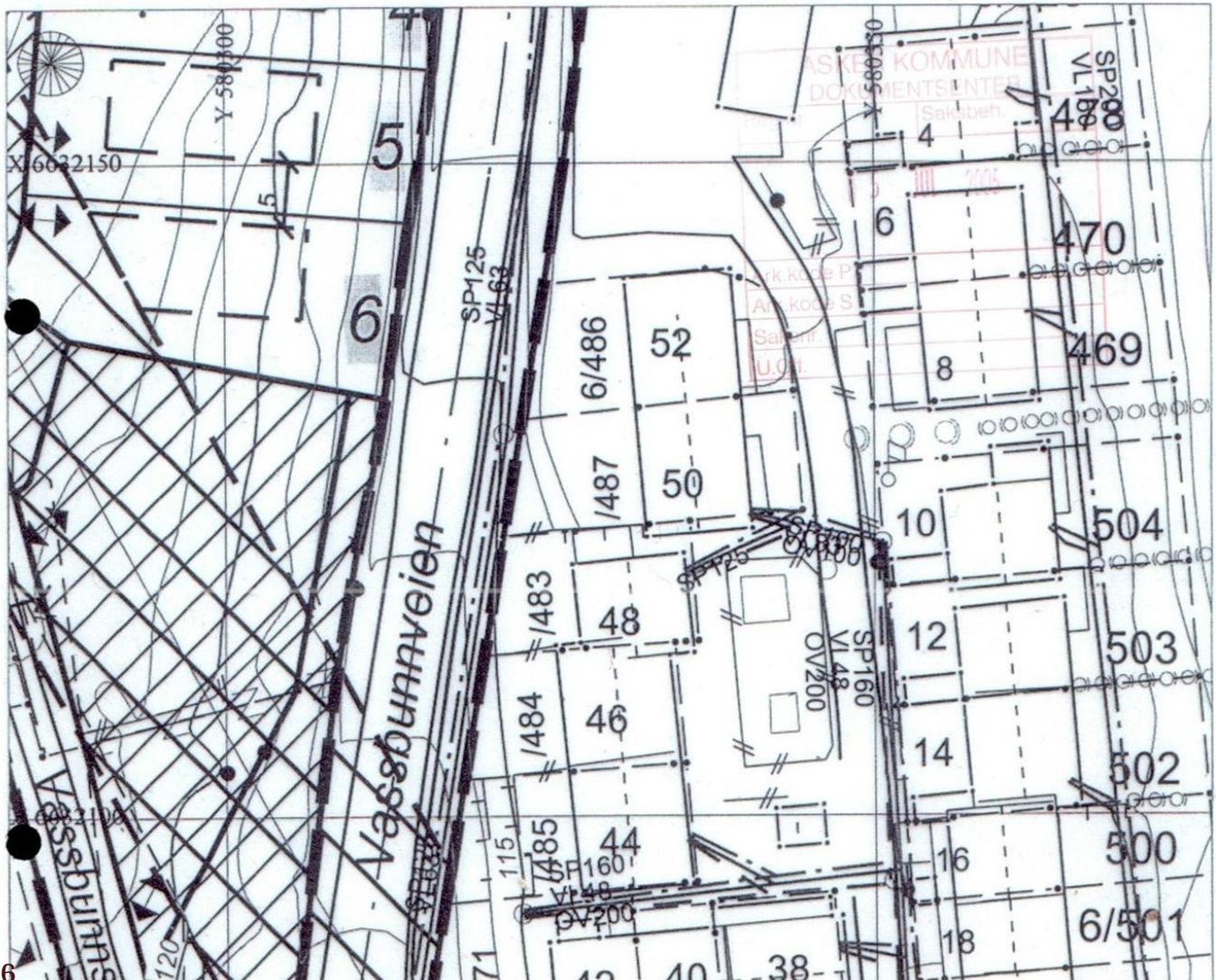
Dato: 08/07/03

Adresse : Vassbunnveien 48

Regplan: 27

Byggtype: tilbygg

Saks.beh oppm: RS





Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	6	Bruksnr.	483	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vassbunnveien 48, 1388 BORGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	5 157,45 kr
Renovasjon	3 841,80 kr
Vann	4 932,99 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Asker
kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

E-post: post@asker.kommune.no

Dato: 30.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	6	Bnr:	483	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Vassbunnveien 48, 1388 BORGEN						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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



Asker
kommune

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

Dato: 30.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	6	Bnr:	483	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Vassbunnveien 48, 1388 BORGEN						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:

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

Priser og beregninger for vann og avløp:

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

Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:		<input type="checkbox"/>
Ikke tilknyttet:		<input type="checkbox"/>

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



Asker kommune

Ledningskart

Eiendom: 6/483
Adresse: Vassbunneveien 48
Dato: 27.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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

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



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvret og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 6/483
Adresse: Vassbunnveien 48
Dato: 27.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punktfestet	

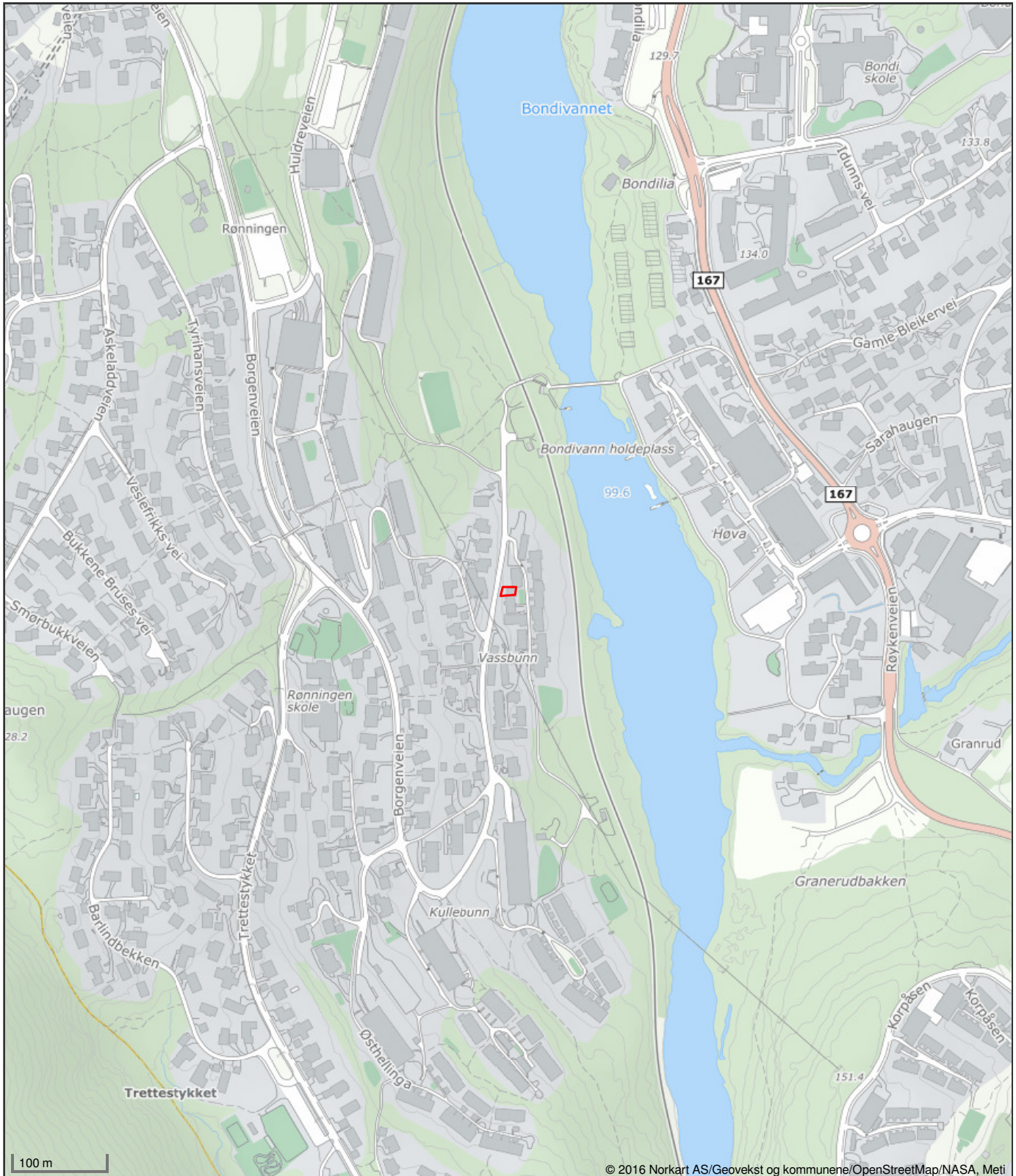


©Norkart 2026

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



Oversiktskart for eiendom 3203 - 6/483//



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

27

Stadfestet den 24.10.1973

Miljøverndepartementet

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR VASSBUNN, GNR. 6, BNR. 3 M.FL.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier, plasser og grøntområder som vist på planen.

§ 2

Bebyggelsen skal være maks. 2 etasjer og skal holdes så lav at bygningene virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Høyden fra ferdig terreng til hovedgesims må ikke overstige 6,5 meter. Maksimalt byggeareal fremgår av planen.

§ 3

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

§ 4

Garasjene og parkeringsplassene for bebyggelsen må plasseres som fellesanlegg og som vist i reguleringsplanen.

§ 5

Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskort med plan som viser hvorledes tomten tenkes planert.

Planering og oppfylling av tomtens terreng eller bygging av mur mot vei eller nabo, må ikke foretas uten etter plan som på forhånd er godkjent av bygningsrådet.

§ 6

Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7

Eventuell innhegning av tomten må skje ved hekk eller buskplanting. Gjerde tillates ikke, unntatt mot offentlig vei. For vertikaldelt bebyggelse tillates ikke oppsatt gjerde av noe slag i den felles delelinje.

§ 8

Plassering av tørkestativ, søppelkasser o.l må anordnes slik at disse innretninger etter bygningsrådets skjønn ikke sjenerer naboene og etter samlet plan som på forhånd er godkjent av bygningsrådet.

§ 9

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for naboene eller den offentlige ferdsel, jfr. Veilovens §§ 29 og 31. Eksisterende verdifulle trær innen boligområdet bør søkes bevart, bl.a. ved sikringstiltak i byggetiden.

§ 10

I fellesområdet kan plasseres lekeinnretninger m.v. og bygningsrådet kan tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til fellesområdet, f.eks. parkantehus. Slike bygninger må plasseres slik at grøntområdenes funksjon ikke ødelegges.

§ 11

For fellesområdene må det sendes inn samlet utnyttingsplan til bygningsrådet godkjennelse. I tilknytning til områdets utbygging vil bygningsrådet kreve opparbeidelse av fellesarealet i samsvar med godkjente planer, jfr. Vedtekt til bygningslovens § 69.

§ 12

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

§ 13

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



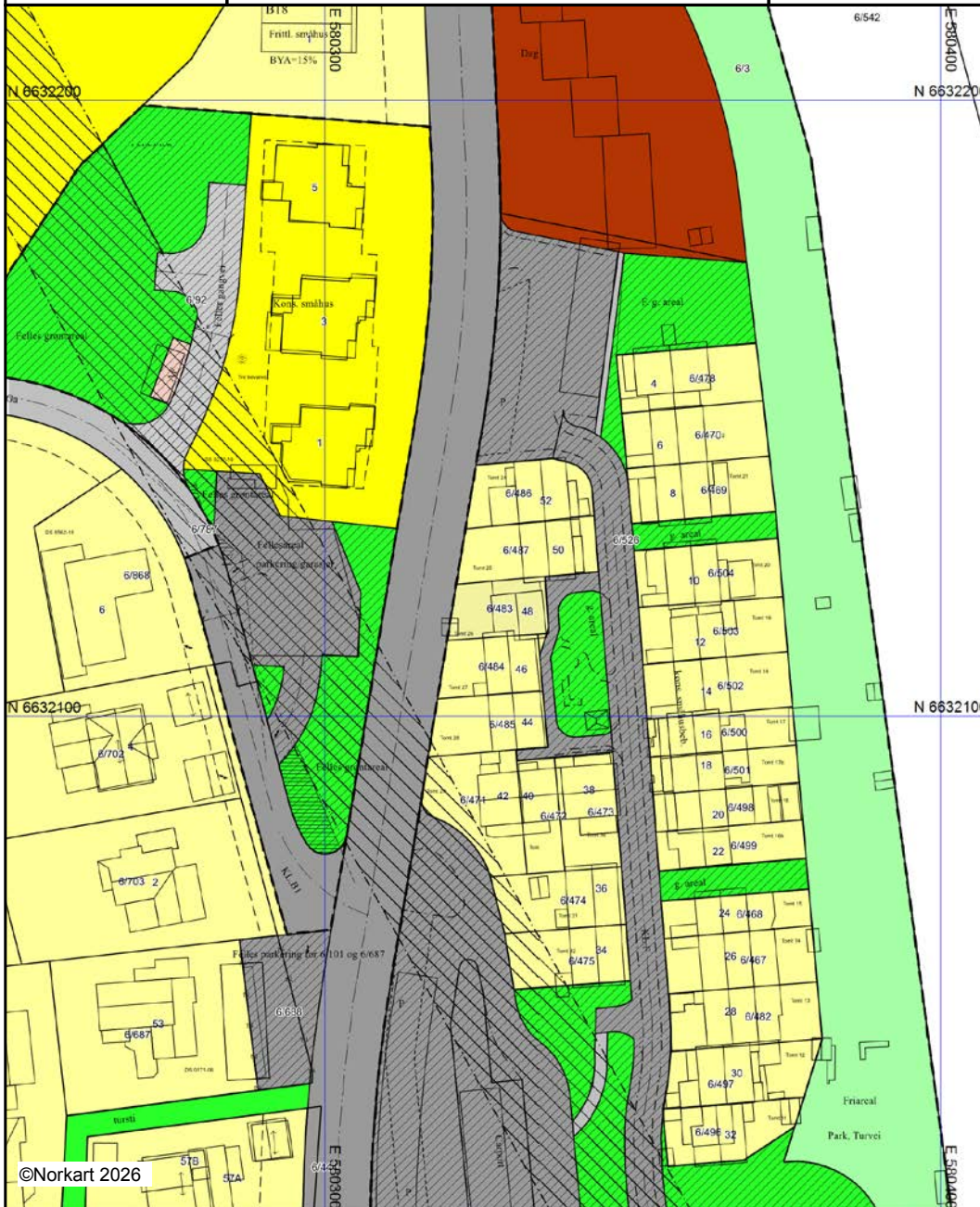
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 6/483
Adresse: Vassbunneveien 48
Dato: 27.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

















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.

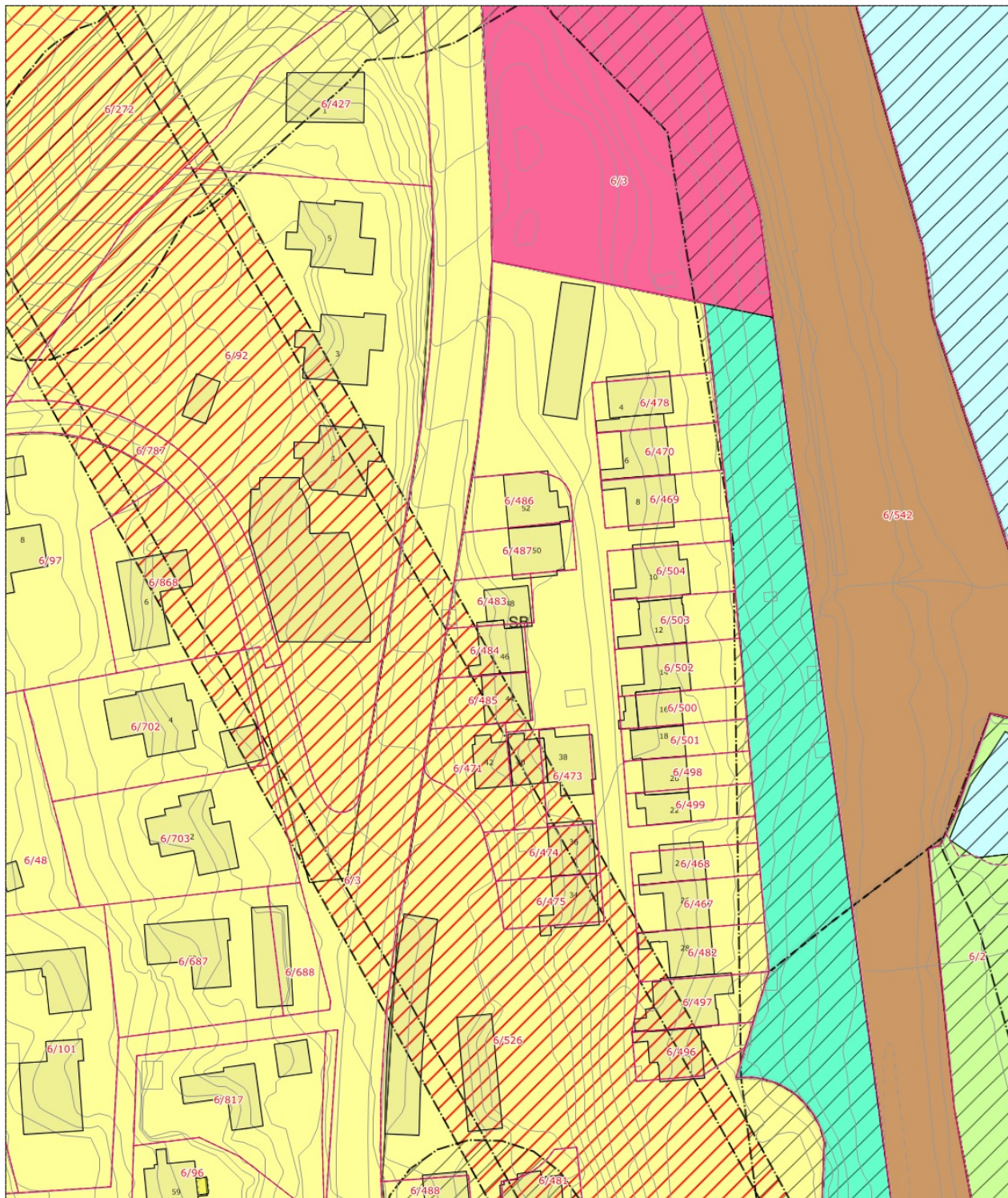
Tegnforklaring



Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Almennyttig barnehage
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Friområder
	Park
	Turveg
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Felles grøntanlegg
	Annet fellesareal for flere eiendommer
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo)
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Eksisterende tre som skal bevares
	Regulert møneretning
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift plantilbehør



 <p>Asker kommune</p>	<h2 style="text-align: center;">Kommuneplankart</h2>	 <p style="text-align: center;">N</p> <p>Målestokk: 1:1000 Dato:29/4-2026 Format A4</p>
---	--	--

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

Kommuneplan - Arealformål

Arealbruk

Grænse

- 100 - Byggeområder (pbl §20-4, 1. ledd nr. 1) (eksisterende)
- 100 - Byggeområder (pbl §20-4, 1. ledd nr. 1) (fremtidig)
- 101 - Bybebyggelse (eksisterende)
- 101 - Bybebyggelse (fremtidig)
- 102 - Tettbebyggelse (eksisterende)
- 102 - Tettbebyggelse (fremtidig)
- 110 - Boligområde (frittliggende, konsentrert, blokker) - (eksisterende)
- 110 - Boligområde (frittliggende, konsentrert, blokker) (fremtidig)
- 120 - Senterområde (hovedsenter, lokalsenter) (eksisterende)
- 120 - Senterområde (hovedsenter, lokalsenter) (fremtidig)
- 130 - Erverv (eksisterende)
- 130 - Erverv (fremtidig)
- 131 - Forretning (eksisterende)
- 131 - Forretning (fremtidig)
- 132 - Kontor (eksisterende)
- 132 - Kontor (fremtidig)
- 133 - Industri (eksisterende)
- 133 - Industri (fremtidig)
- 134 - Lager (eksisterende)
- 134 - Lager (fremtidig)
- 140 - Fritidsbebyggelse (eksisterende)
- 140 - Fritidsbebyggelse (fremtidig)
- 150 - Offentlig bygninger (eksisterende)
- 150 - Offentlig bygninger (fremtidig)
- 155 - Bygninger med særskilt angitt allmennyttig formål - (eksisterende)
- 155 - Bygninger med særskilt angitt allmennyttig formål (fremtidig)
- 160 - Kommunaltekniske anlegg (eksisterende)
- 160 - Kommunaltekniske anlegg (fremtidig)
- 161 - Grav- og urnelund (eksisterende)
- 161 - Grav- og urnelund (fremtidig)
- 162 - Avfallsbehandling (eksisterende)
- 162 - Avfallsbehandling (fremtidig)
- 163 - Kommunalteknisk virksomhet (eksisterende)
- 163 - Kommunalteknisk virksomhet (fremtidig)
- 170 - Friområde (eksisterende)
- 170 - Friområde (fremtidig)
- 171 - Idrettsanlegg (eksisterende)
- 171 - Idrettsanlegg (fremtidig)
- 172 - Park/turveg (eksisterende)
- 172 - Park/turveg (fremtidig)
- 173 - Skiløype (eksisterende)
- 173 - Skiløype (fremtidig)
- 190 - Annet byggeområde (eksisterende)
- 190 - Annet byggeområde (fremtidig)
- 200 - Landbruks- natur og friluftsområder (pbl §20-4, 1. ledd nr. 2) - (eksisterende)
- 200 - Landbruks- natur og friluftsområder (pbl §20-4, 1. ledd nr. 2) - (fremtidig)
- 210 - LNF-område uten betingelser om spredt bebyggelse (eksisterende)
- 210 - LNF-område uten betingelser om spredt bebyggelse (fremtidig)
- 220 - LNF-område med betingelser om spredt bebyggelse (pbl §20-4, 2. ledd bokstav c) (eksisterende)
- 220 - LNF-område med betingelser om spredt bebyggelse (pbl §20-4, 2. ledd bokstav c) (eksisterende)
- 221 - LNF-område der spredt boligbebyggelse er tillatt (eksisterende)
- 221 - LNF-område der spredt boligbebyggelse er tillatt (fremtidig)
- 222 - LNF-område der spredt ervervsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring er tillatt (eksisterende)
- 222 - LNF-område der spredt ervervsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring er tillatt (fremtidig)
- 223 - LNF-område der spredt fritidsbebyggelse er tillatt - (eksisterende)
- 223 - LNF-område der spredt fritidsbebyggelse er tillatt (fremtidig)
- 300 - Områder for råstoffutvinning (pbl §20-4, 1. ledd nr. 3) - (eksisterende)
- 300 - Områder for råstoffutvinning (pbl §20-4, 1. ledd nr. 3) - (fremtidig)
- 310 - Gruvedrift (eksisterende)
- 310 - Gruvedrift (fremtidig)
- 320 - Masseuttak (steinbrudd, grustak, sandtak) (eksisterende)
- 320 - Masseuttak (steinbrudd, grustak, sandtak) (fremtidig)
- 330 - Myrareal (eksisterende)
- 330 - Myrareal (fremtidig)
- 400 - Områder som er båndlagt eller skal båndlegges (§20-4, 1. ledd nr. 4) (eksisterende)
- 400 - Områder som er båndlagt eller skal båndlegges (§20-4, 1. ledd nr. 4) (fremtidig)
- 410 - Båndlegging etter lov om naturvern (eksisterende)
- 410 - Båndlegging etter lov om naturvern (fremtidig)
- 420 - Båndlegging etter lov om kulturminner (eksisterende)
- 420 - Båndlegging etter lov om kulturminner (fremtidig)









































Kommuneplan - Arealformål

- ||| 420 - Båndlegging etter lov om kulturminner (fremtidig)
 - \ 460 - Båndlegging for forsvaret (eksisterende)
 - ✓ 460 - Båndlegging for forsvaret (fremtidig)
 - 470 - Områder som skal reguleres etter pbl (eksisterende)
 - 470 - Områder som skal reguleres etter pbl (fremtidig)
 - ▽ 490 - Områder etter annet lowerk (eksisterende)
 - ▽ 490 - Områder etter annet lowerk (fremtidig)
 - ✕ 499 - Båndlegging etter flere lowerk (eksisterende)
 - ✕ 499 - Båndlegging etter flere lowerk (fremtidig)
 - 500 - Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag (pbl §20-4, 1. ledd nr. 5) (eksisterende)
 - 500 - Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag (pbl §20-4, 1. ledd nr. 5) (fremtidig)
 - 510 - Vann med restriksjon (drikkevannskilde e.l.) (eksisterende)
 - 510 - Vann med restriksjon (drikkevannskilde e.l.) (fremtidig)
 - 520 - Vannareal for allment friluftsliv
 - 521 - Småbåthavn (eksisterende)
 - 521 - Småbåthavn (fremtidig)
 - 522 - Idrettsområde (eksisterende)
 - 522 - Idrettsområde (fremtidig)
 - 530 - Vannareal for allmenn flerbruk
 - 531 - Ferdselsområde (eksisterende)
 - 531 - Ferdselsområde (fremtidig)
 - 532 - Fiskeområde (eksisterende)
 - 532 - Fiskeområde (fremtidig)
 - 533 - Akvakulturområde (eksisterende)
 - 533 - Akvakulturområde (fremtidig)
 - 540 - LNF-område is sjø og vassdrag (eksisterende)
 - 540 - LNF-område is sjø og vassdrag (fremtidig)
 - 541 - Friluftsområde i sjø og vassdrag (eksisterende)
 - 541 - Friluftsområde i sjø og vassdrag (fremtidig)
 - 542 - Naturområde i sjø og vassdrag (eksisterende)
 - 542 - Naturområde i sjø og vassdrag (fremtidig)
 - 590 - Annen særskilt bruk eller vern (eksisterende)
 - 590 - Annen særskilt bruk eller vern (fremtidig)
 - 600 - Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (pbl §20-4, 1. ledd nr. 6) (eksisterende)
 - 600 - Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (pbl §20-4, 1. ledd nr. 6) (fremtidig)
 - 610 - Vegareal (eksisterende)
 - 610 - Vegareal (fremtidig)
 - 620 - Parkering (eksisterende)
 - 620 - Parkering (fremtidig)
 - 630 - Fotgjengerstrøk (eksisterende)
 - 630 - Fotgjengerstrøk (fremtidig)
 - 631 - Bilfritt trafikkeareal (eksisterende)
 - 631 - Bilfritt trafikkeareal (fremtidig)
 - 632 - Gang- og sykkelareal (eksisterende)
 - 632 - Gang- og sykkelareal (fremtidig)
 - 640 - Terminal (eksisterende)
 - 640 - Terminal (fremtidig)
 - 641 - Terminalbygg (eksisterende)
 - 641 - Terminalbygg (fremtidig)
 - 650 - Jernbaneareal (eksisterende)
 - 650 - Jernbaneareal (fremtidig)
 - 660 - Sporvegsareal (eksisterende)
 - 660 - Sporvegsareal (fremtidig)
 - 670 - Flyplass (eksisterende)
 - 670 - Flyplass (fremtidig)
 - 680 - Havn (eksisterende)
 - 680 - Havn (fremtidig)
- Arealformål
- Grense
 - 1000 - Bebyggelse og anlegg - generalisert (utgått etter 2011) - (eksisterende)
 - 1000 - Bebyggelse og anlegg - generalisert (utgått etter 2011) - (fremtidig)
 - 1001 - Bebyggelse og anlegg - (eksisterende)
 - 1001 - Bebyggelse og anlegg - (fremtidig)
 - 1110 - Boligbebyggelse - (eksisterende)
 - 1110 - Boligbebyggelse - (fremtidig)
 - 1120 - Fritidsbebyggelse - (eksisterende)
 - 1120 - Fritidsbebyggelse - (fremtidig)
 - 1130 - Sentrumsformål - (eksisterende)
 - 1130 - Sentrumsformål - (fremtidig)
 - 1140 - Kjøpesenter - (eksisterende)
 - 1140 - Kjøpesenter - (fremtidig)
 - 1150 - Forretninger - (eksisterende)
 - 1150 - Forretninger - (fremtidig)
 - 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (eksisterende)
 - 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (fremtidig)

Kommuneplan - Arealformål

- 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (framtidig)
- 1170 - Fritids- og turistformål - (eksisterende)
- 1170 - Fritids- og turistformål - (framtidig)
- 1200 - Råstoffutvinning - (eksisterende)
- 1200 - Råstoffutvinning - (framtidig)
- 1300 - Næringsbebyggelse - (eksisterende)
- 1300 - Næringsbebyggelse - (framtidig)
- 1400 - Idrettsanlegg - (eksisterende)
- 1400 - Idrettsanlegg - (framtidig)
- 1500 - Andre typer bebyggelse og anlegg - (eksisterende)
- 1500 - Andre typer bebyggelse og anlegg - (framtidig)
- 1600 - Uteoppholdsareal - (eksisterende)
- 1600 - Uteoppholdsareal - (framtidig)
- 1700 - Grav og urnelund - (eksisterende)
- 1700 - Grav og urnelund - (framtidig)
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål - (eksisterende)
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål - (framtidig)
- 2000 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - generalisert (utgått etter 2011) - (eksisterende)
- 2000 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - generalisert (utgått etter 2011) - (framtidig)
- 2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - (eksisterende)
- 2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - (framtidig)
- 2010 - Veg - (eksisterende)
- 2010 - Veg - (framtidig)
- 2020 - Bane - (eksisterende)
- 2020 - Bane - (framtidig)
- 2030 - Lufthavn - (eksisterende)
- 2030 - Lufthavn - (framtidig)
- 2040 - Havn - (eksisterende)
- 2040 - Havn - (framtidig)
- 2044 - Molo - (eksisterende)
- 2044 - Molo - (framtidig)
- 2050 - Hovednett for sykkel - (eksisterende)
- 2050 - Hovednett for sykkel - (framtidig)
- 2060 - Kollektivnett - (eksisterende)
- 2060 - Kollektivnett - (framtidig)
- 2070 - Kollektivknutepunkt - (eksisterende)
- 2070 - Kollektivknutepunkt - (framtidig)
- 2080 - Parkering - (eksisterende)
- 2080 - Parkering - (framtidig)
- 2100 - Trase for teknisk infrastruktur - (eksisterende)
- 2100 - Trase for teknisk infrastruktur - (framtidig)
- 2800 - Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer - (eksisterende)
- 2800 - Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer - (framtidig)
- 3000 - Grønnstruktur - generalisert (utgått etter 2011) - (eksisterende)
- 3000 - Grønnstruktur - generalisert (utgått etter 2011) - (framtidig)
- 3001 - Grønnstruktur - (eksisterende)
- 3001 - Grønnstruktur - (framtidig)
- 3002 - Blågrønn struktur - (eksisterende)
- 3002 - Blågrønn struktur - (framtidig)
- 3020 - Naturområde - (eksisterende)
- 3020 - Naturområde - (framtidig)
- 3030 - Turdrag - (eksisterende)
- 3030 - Turdrag - (framtidig)
- 3040 - Friområde - (eksisterende)
- 3040 - Friområde - (framtidig)
- 3050 - Park - (eksisterende)
- 3050 - Park - (framtidig)
- 3100 - Overvannstiltak - (eksisterende)
- 3100 - Overvannstiltak - (framtidig)
- 3800 - Kombinerte grønnstrukturformål - (eksisterende)
- 3800 - Kombinerte grønnstrukturformål - (framtidig)
- 4000 - Forsvaret - generalisert (utgått etter 2011) - (eksisterende)
- 4000 - Forsvaret - generalisert (utgått etter 2011) - (framtidig)
- 4001 - Forsvaret - (eksisterende)
- 4001 - Forsvaret - (framtidig)
- 4010 - Ulike typer militære formål - (eksisterende)
- 4010 - Ulike typer militære formål - (framtidig)
- 4020 - Skytefelt/øvingsområde - (eksisterende)
- 4020 - Skytefelt/øvingsområde - (framtidig)
- 4030 - Forlegning/leir - (eksisterende)
- 4030 - Forlegning/leir - (framtidig)
- 4800 - Kombinerte militære formål - (eksisterende)
- 4800 - Kombinerte militære formål - (framtidig)
- 5000 - Landbruk-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR) - generalisert (utgått etter 2011) - (eksisterende)

Kommuneplan - Arealformål


-  5000 - Landbruk, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) - generalisert (utgått etter 2011) - (eksisterende)
-  5000 - Landbruk, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) - generalisert (utgått etter 2011) - (framtidig)
-  5001 - Landbruk, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR), (utgått etter 2011) - (eksisterende)
-  5001 - Landbruk, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR), (utgått etter 2011) - (framtidig)
-  5100 - LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilnyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - (eksisterende)
-  5100 - LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilnyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - (framtidig)
-  5200 - LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. - (eksisterende)
-  5200 - LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. - (framtidig)
-  5210 - Spredt boligbebyggelse - (eksisterende)
-  5210 - Spredt boligbebyggelse - (framtidig)
-  5220 - Spredt fritidsbebyggelse - (eksisterende)
-  5220 - Spredt fritidsbebyggelse - (framtidig)
-  5230 - Spredt næringsbebyggelse - (eksisterende)
-  5230 - Spredt næringsbebyggelse - (framtidig)
-  6000 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - generalisert (utgått etter 2011) - (eksisterende)
-  6000 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - generalisert (utgått etter 2011) - (framtidig)
-  6001 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - (eksisterende)
-  6001 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - (framtidig)
-  6100 - Ferdseil - (eksisterende)
-  6100 - Ferdseil - (framtidig)
-  6110 - Ankringsområde - (eksisterende)
-  6110 - Ankringsområde - (framtidig)
-  6120 - Opplagsområde - (eksisterende)
-  6120 - Opplagsområde - (framtidig)
-  6130 - Riggområde - (eksisterende)
-  6130 - Riggområde - (framtidig)
-  6200 - Farleder - (eksisterende)
-  6200 - Farleder - (framtidig)
-  6220 - Havneområde i sjø - (eksisterende)
-  6220 - Havneområde i sjø - (framtidig)
-  6230 - Småbåthavn - (eksisterende)
-  6230 - Småbåthavn - (framtidig)
-  6300 - Fiske - (eksisterende)
-  6300 - Fiske - (framtidig)
-  6400 - Akvakultur - (eksisterende)
-  6400 - Akvakultur - (framtidig)
-  6500 - Drikkevann - (eksisterende)
-  6500 - Drikkevann - (framtidig)
-  6600 - Naturområde - (eksisterende)
-  6600 - Naturområde - (framtidig)
-  6700 - Friluftsområde - (eksisterende)
-  6700 - Friluftsområde - (framtidig)
-  6800 - Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone - (eksisterende)
-  6800 - Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone - (framtidig)

Informasjon - Samferdselslinje

 Kyststi

 Kyststi (ikke bindende)

Eiendomsgrense

 Sikker eiendomsgrense

 Ikke sikker eiendomsgrense

Godkjent byggetiltak

 Godkjent byggetiltak

Eiendomsinformasjon

Eiendom

Informasjon - Arealformål

Informasjon - Hensynssoner

Informasjon - Bestemmelsesområder

Kommuneplan - Hensynssoner

Angitt hensynssone

✓ Grense
Område

Båndleggingssone

✓ Grense
Område (eksisterende)
Område (fremtidig)

Detaljeringsssone

✓ Grense
Område

Faresone

✓ Grense
Område

Gjennomføringsssone

✓ Grense
Område

Infrastruktursone

✓ Grense
Område

Sikringsssone

✓ Grense
Område

Støysone

✓ Grense
Område


Bestemmelsesområde


✓ Grense
Område


Restriksjon

✓ Grense

 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan

 111 - Krav om reguleringsplan

 112 - Krav om bebyggelsesplan

 136 - Bestemmelser om forbud mot bestemte bygge- og anleggstiltak langs vassdrag inntil 100m fra strandlinje

✓ 141 - Pbl §20-5: Område som er unntatt rettsvirkninger på grunn av innsigelse (5. ledd) eller endring (7. ledd)

✓ 142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning

✓ 149 - Pbl §20-6,3: Område som er unntatt rettsvirkninger fordi tidligere vedtatt rikspolitisk bestemmelse, reguleringsplan eller bebyggelsesplan fortsatt skal gjelde

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)

≡ 411 - Område for grunnvann - (eksisterende)

≡ 411 - Område for grunnvann - (fremtidig)

✓ 420 - Flystøysone - (eksisterende)

✓ 420 - Flystøysone - (fremtidig)

✓ 499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)

✓ 499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)

Retningslinje

✓ Grense

✓ 111 - LNF-områder hvor landbruk er dominerende (L)


✓ 112 - LNF-områder hvor friluftsliv er dominerende (F)

✓ 113 - LNF-områder hvor naturvern er dominerende (N)


✓ 121 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates

✓ 122 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak kan tillates

Informasjon - Juridiske linjer

 Juridiske linjer - klikkbare


Informasjon - Bestemmelsesgrense

 Tooltip - bestemmelsesgrense

Bygningsinformasjon

Bygning

Informasjon og plandokumenter

 Endelig vedtatt plan

Bakgrunnskart kommuneplan WMS

Kommunegrense

Matrikelnummer

Matrikelnummer

Kommuneplan - Faresoner

Angitt hensynssone

- ✓ Grense
- Område

Båndleggingssone

- ✓ Grense
- Område (eksisterende)
- Område (fremtidig)

Detaljeringsssone

- ✓ Grense
- Område

Faresone

- ✓ Grense
- Område

Gjennomføringsssone

- ✓ Grense
- Område

Infrastruktursone

- ✓ Grense
- Område

Sikringsssone

- ✓ Grense
- Område

Støysone

- ✓ Grense
- Område

Bestemmelsesområde

- ✓ Grense
- Område

Restriksjon

- ✓ Grense

(RB) 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan

(R) 111 - Krav om reguleringsplan

(B) 112 - Krav om bebyggelsesplan

136 - Bestemmelser om forbud mot bestemt angitte bygge- og anleggstiltak langs vassdrag inntil 100m fra strandlinje

✓ 141 - Pbl §20-5: Område som er unntatt rettsvirkninger på grunn av innsigelse (5. ledd) eller endring (7. ledd)

✓ 142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning

✓ 149 - Pbl §20-6,3: Område som er unntatt rettsvirkninger fordi tidligere vedtatt rikspolitisk bestemmelse, reguleringsplan eller bebyggelsesplan fortsatt skal gjelde

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)

≡ 411 - Område for grunnvann - (eksisterende)

≡ 411 - Område for grunnvann - (fremtidig)

✓/ 420 - Flystøysone - (eksisterende)

✓/ 420 - Flystøysone - (fremtidig)

499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)

499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)

Retningslinje

- ✓ Grense

✓ 111 - LNF-områder hvor landbruk er dominerende (L)

✓ 112 - LNF-områder hvor friluftsliv er dominerende (F)

✓ 113 - LNF-områder hvor naturvern er dominerende (N)

✓ 121 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates

✓ 122 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak kan tillates

Kommuneplan - Infrastrukturonser

Angitt hensynssone

- ✓ Grense
- Område

Båndleggingssone

- ✓ Grense
- Område (eksisterende)
- Område (fremtidig)

Detaljeringsssone

- ✓ Grense
- Område

Faresone

- ✓ Grense
- ✗ Område

Gjennomføringsssone

- ✓ Grense
- Område

Infrastruktursone

- ✓ Grense
- Område

Sikringsssone

- ✓ Grense
- Område

Støysone

- ✓ Grense
- Område

Bestemmelsesområde

- ✗ Grense
- Område

Restriksjon

- ✓ Grense

(RB) 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan

(R) 111 - Krav om reguleringsplan

(B) 112 - Krav om bebyggelsesplan

∩ 136 - Bestemmelser om forbud mot bestemt angitte bygge- og anleggstiltak langs vassdrag inntil 100m fra strandlinje

✓ 141 - Pbl §20-5: Område som er unntatt rettsvirkninger på grunn av innsigelse (5. ledd) eller endring (7. ledd)

∩ 142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning

✓ 149 - Pbl §20-6,3: Område som er unntatt rettsvirkninger fordi tidligere vedtatt rikspolitisk bestemmelse, reguleringsplan eller bebyggelsesplan fortsatt skal gjelde

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)

≡ 411 - Område for grunnvann - (eksisterende)

≡ 411 - Område for grunnvann - (fremtidig)

∩ 420 - Flystøysone - (eksisterende)

∩ 420 - Flystøysone - (fremtidig)

∩ 499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)

∩ 499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)

Retningslinje

- ✓ Grense

∩ 111 - LNF-områder hvor landbruk er dominerende (L)

∩ 112 - LNF-områder hvor friluftsliv er dominerende (F)

∩ 113 - LNF-områder hvor naturvern er dominerende (N)

∩ 121 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og

anleggstiltak ikke bør tillates

∩ 122 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og

anleggstiltak kan tillates

Kommuneplan - Sikringssoner

Angitt hensynssone

- ✓ Grense
- Område

Båndleggingssone

- ✓ Grense
- Område (eksisterende)
- Område (fremtidig)

Detaljeringsssone

- ✓ Grense
- Område

Faresone

- ✓ Grense
- ✗ Område

Gjennomføringsssone

- ✓ Grense
- Område

Infrastruktursone

- ✓ Grense
- Område

Sikringsssone

- ✓ Grense
- Område

Støysone

- ✓ Grense
- Område

Bestemmelsesområde

- ✗ Grense
- Område

Restriksjon

- ✓ Grense

(RB) 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan

(R) 111 - Krav om reguleringsplan

(B) 112 - Krav om bebyggelsesplan

∩ 136 - Bestemmelser om forbud mot bestemt angitte bygge- og anleggstiltak langs vassdrag inntil 100m fra strandlinje

✓ 141 - Pbl §20-5: Område som er unntatt rettsvirkninger på grunn av innsigelse (5. ledd) eller endring (7. ledd)

∠ 142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning

∠ 149 - Pbl §20-6,3: Område som er unntatt rettsvirkninger fordi tidligere vedtatt rikspolitisk bestemmelse, reguleringsplan eller bebyggelsesplan fortsatt skal gjelde

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)

≡ 411 - Område for grunnvann - (eksisterende)

≡ 411 - Område for grunnvann - (fremtidig)

∕ 420 - Flystøysone - (eksisterende)

∕ 420 - Flystøysone - (fremtidig)

499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)

499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)

Retningslinje

- ✓ Grense

∩ 111 - LNF-områder hvor landbruk er dominerende (L)

∩ 112 - LNF-områder hvor friluftsliv er dominerende (F)

∩ 113 - LNF-områder hvor naturvern er dominerende (N)

— 121 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates

— 122 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak kan tillates

Kommuneplan - Båndleggingssoner

Angitt hensynssone

- ✓ Grense
- Område

Båndleggingssone

- ✓ Grense
- Område (eksisterende)
- Område (fremtidig)

Detaljeringsssone

- ✓ Grense
- Område

Faresone

- ✓ Grense
- Område

Gjennomføringsssone

- ✓ Grense
- Område

Infrastruktursone

- ✓ Grense
- Område

Sikringsssone

- ✓ Grense
- Område

Støysone

- ✓ Grense
- Område

Bestemmelsesområde

- ✓ Grense
- Område

Restriksjon

- ✓ Grense

(RB) 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan

(R) 111 - Krav om reguleringsplan

(B) 112 - Krav om bebyggelsesplan

136 - Bestemmelser om forbud mot bestemt angitte bygge- og anleggstiltak langs vassdrag inntil 100m fra strandlinje

141 - Pbl §20-5: Område som er uttatt rettsvirkninger på grunn av innsigelse (5. ledd) eller endring (7. ledd)

142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning

149 - Pbl §20-6,3: Område som er uttatt rettsvirkninger fordi tidligere vedtatt rikspolitisk bestemmelse, reguleringsplan eller bebyggelsesplan fortsatt skal gjelde

410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)

410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)

411 - Område for grunnvann - (eksisterende)

411 - Område for grunnvann - (fremtidig)

420 - Flystøysone - (eksisterende)

420 - Flystøysone - (fremtidig)

499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)

499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)

Retningslinje

- ✓ Grense

111 - LNF-områder hvor landbruk er dominerende (L)

112 - LNF-områder hvor friluftsliv er dominerende (F)

113 - LNF-områder hvor naturvern er dominerende (N)

121 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates

122 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak kan tillates

Kommuneplan - Bestemmelsesområder

Angitt hensynssone

- ✓ Grense
- Område

Båndleggingssone

- ✓ Grense
- Område (eksisterende)
- Område (fremtidig)

Detaljeringsssone

- ✓ Grense
- Område

Faresone

- ✓ Grense
- Område

Gjennomføringsssone

- ✓ Grense
- Område

Infrastruktursone

- ✓ Grense
- Område

Sikringsssone

- ✓ Grense
- Område

Støysone

- ✓ Grense
- Område

Bestemmelsesområde

- ✓ Grense
- Område

Restriksjon

- ✓ Grense

(RB) 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan

(R) 111 - Krav om reguleringsplan

(B) 112 - Krav om bebyggelsesplan

136 - Bestemmelser om forbud mot bestemt angitte bygge- og anleggstiltak langs vassdrag inntil 100m fra strandlinje

141 - Pbl §20-5: Område som er unntatt rettsvirkninger på grunn av innsigelse (5. ledd) eller endring (7. ledd)

142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning

149 - Pbl §20-6,3: Område som er unntatt rettsvirkninger fordi tidligere vedtatt rikspolitisk bestemmelse, reguleringsplan eller bebyggelsesplan fortsatt skal gjelde

410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)

410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)

411 - Område for grunnvann - (eksisterende)

411 - Område for grunnvann - (fremtidig)

420 - Flystøysone - (eksisterende)

420 - Flystøysone - (fremtidig)

499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)

499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)

Retningslinje

- ✓ Grense

111 - LNF-områder hvor landbruk er dominerende (L)

112 - LNF-områder hvor friluftsliv er dominerende (F)

113 - LNF-områder hvor naturvern er dominerende (N)

121 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates

122 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak kan tillates

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 6, Bruksnummer 483 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet 28.04.2026 kl. 16.44

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per 28.04.2026 kl. 16.43

Adresse (r) :Gateadresse: **Vassbunnveien 48**Gatenr: **1048**Kommune: **ASKER**Postkrets: **1388 BORGEN****HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**2023/701847-1/200 03.07.2023 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
10:16

VEDERLAG: NOK 6 050 000

Omsetningstype: Fritt salg

ARENTZ-VIK FRØYA GISKE

FØDT: 25.02.1992 IDEELL: 1/2

ARENTZ-VIK SVEND ERLING

FØDT: 21.02.1987 IDEELL: 1/2

ELEKTRONISK INNSENDT

Andel i realsameie:

990654-1/100

OPPRETTELSE AV REALSAMEIE

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:

KNR: 3203 GNR: 6 BNR: 526 IDEELL: 1/36

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang2026/351689-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER**HEFTELSE**

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

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

Heftelser i eiendomsrett:1976/3418-2/100 25.02.1976 **ERKLÆRING/AVTALE**Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt
bolig

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 28.04.2026 16:44 - Sist oppdatert 28.04.2026 16:43

Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 1 av 2

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/701848-1/200 03.07.2023
10:16

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 6 000 000
Pantlaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Pantlaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

2026/351689-1/200 29.03.2026
20:39

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 7 200 000
Pantlaver: MAMEN-LUND, ENGH, SALVESEN & PARTNERS AS
ORG.NR: 990 997 810
ELEKTRONISK INNSENDT

2026/351689-2/200 29.03.2026
20:39

**REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN
SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**

Rettighetshaver: MAMEN-LUND, ENGH, SALVESEN &
PARTNERS AS
ORG.NR: 990 997 810
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1976/5585-1/100 24.03.1976

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3203 GNR: 6
BNR: 3

2020/1412224-1/200 01.01.2020
00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:
KNR: 0220 GNR: 6 BNR: 483

2024/63339-1/200 01.01.2024
00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:
KNR: 3025 GNR: 6 BNR: 483

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

DEN NORSKE STATS HUSBANK

 ASKER OG BÆRUM
 HERREDSKRIVEREMPETE
 03418 *25 2.76

Overenskomst om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

Eiendomsbetegnelse (gnr., bnr., evt. tomtenr. eller gate og nr.)	Kommune	Eier
gnr. 6 bnr. 483	Asker	Svein Erik Johansen
gnr. 6 bnr. 484	Asker	Finn Kolderup
gnr. 6 bnr. 485	Asker	Lars Valestrand

- I. Undertegnede eier hver vår fysiske andel av boligen på ovennevnte eiendommer/festetomter og har skjöte/festekontrakt på den tilhørende tomt.
- II. Hver tomt er utskilt i h. t. skylddelings- tinglysnings- og bygningslovens bestemmelser, og boligene er plassert slik at grensen mellom tomtene følger skilleveggen mellom boligene. Den bebyggelse som er eller måtte bli oppført på hver av tomtene, skal i sin helhet tilhøre vedkommende som eier eller har festeretten til tomta.
- III. Hver av eierne er overfor de øvrige og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sørge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne skal ha gjensidig rett til å føre vann- og kloakkledninger over de øvrige deler, samt til å foreta nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nødvendig adkomst til sine tomter.
 Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller føres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og uten at de øvrige eiere er varslet.
- IV. I tilfelle brann, skal den enkelte eier overfor Husbanken og de øvrige eiere være forpliktet til å gjenoppføre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppføringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.
- V. Denne avtale er bindende for nåværende og fremtidige eiere. Den skal tinglyses på de eiendommer/festetomter hvor husene ligger med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke slettes på eiendommene uten samtykke av Husbanken.

ASKER den 25/11-75

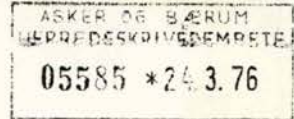
Svein E. Johansen

Finn Kolderup

Lars Valestrand

Til vitterlighet:

Jannicke Rognes Johansen



ASKER OPPMÅLINGSVESEN

MÅLEBREV

Prt.koll 71 side 5.

J.nr. 358/74.

År 1974, den 11. september ble i medhold av § 62 i bygningslov av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over **parsell 26 av gnr. 6 bnr. 3 av skyld 17 øre i Asker, gitt gnr. 6 bnr. 483.** i henhold til erklæring datert 3/1 1975.

Forretningen er forlangt av rådmannssekretær Per Wangstad på vegne av Asker Tomteselskap A/S, som er hjemmelshaver.

Forretningen ble administrert og utført for oppmålings-sjefen av Nils Sire i nærvær av vitne Gunnar Mørk.

Ved forretningen møtte:

For gnr. 6 bnr. 3 - Per Wangstad, Eugen Sønsterød og Fred Fredriksen,
for Asker reguleringsvesen - regulerings sjef Ivar B. Bauck,
for Kreditkassen - Roar Jacobsen og Gustav Jensen.

Parsellens grenser og størrelse fremgår av etterstående grensebeskrivelse og kart.

Koordinatene refererer seg til N. G. O's akse III.

Grensebeskrivelse:

Parsellens grenser ble fastlagt i samsvar med stadfestet reguleringsplan, samt reguleringsvesenets godkjenning.

Grensene måler i meter:

Mot nord til parsell 25 fra 4101 til 7502: 5,55 - 5,74 - 3,16,
mot øst til fellesareal gnr. 6 bnr. 3 fra 7502 til 7501: 9,28,
mot syd til fellesareal gnr. 6 bnr. 3 og til parsell 27 fra
7501 til 4202: 1,00 - 0,82 - 6,90 - 1,83 - 6,02, mot vest til
kant regulert Vassbunneveien fra 4202 til 4101: 9,24.

Arealet utgjør 141,4 m².

I samsvar med "Lov om skylddeling av 20. august 1909" ble det samtidig holdt

S K Y L D D E L I N G S F O R R E T N I N G

for å fastsette skylden for parsellen.

Skylden for den utskilte parsell ble bestemt til 1 øre, uten fradrag. Hovedbølets gjenværende skyld er 17 øre.

Parsellen skal anvendes som boligtomt.

Forretningen sluttet den 13. januar 1976.

Odd Røneid
Oppmålingsjef

Erling Wiede

Nils Sire

Ole Stubban
Skylddelingsmenn

Gunnar Mørk
Vitne

Tekst og kart i samsvar med
oppmålingsprotokollen.

Asker oppmålingsvesen, den 22/3-1976.

Mary A. Krumsøget



Asker
kommune

Vedtatt av Asker kommunestyre 6. mai 2025

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Innhold:

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

Tillegg til bestemmelsene:

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

Innledning

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

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

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

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

1. Forholdet til vedtatte arealplaner

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

Følgende kommunedelplaner gjelder i Asker:

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende planer gjelder uansett i sin helhet:

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

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

2. Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

2.2.1 Områder avsatt til byggeformål

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

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

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

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse utenfor 100-metersbeltet langs sjø³, skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.3 Generelle boligområder.

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse innenfor 100-metersbeltet langs sjø³, skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet lang sjø.

2.2.2 Områder avsatt til fritidsbebyggelse og kombinert bolig- og fritidsbebyggelse

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

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

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

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

2.3.1 Utbygging i strid med gjeldende regulering

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

2.3.2 Opprettelse av ny grunneiendom eller arealoverføring i regulert boligområde

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6.1 Generelt

Kommunen kan kreve en samlet plan for flere eiendommer.

2.6.2 Krav om samlet plan for Øvre Hallenskog

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

2.6.3 Krav om samlet plan for Dikemarkområdet

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

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

2.6.4 Krav om ny samlet plan for Brønnøya

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

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

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

3. Rekkefølgekrav

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

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

3.1.1 Sosial infrastruktur:

- a. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i barneskolekretsene Billingstad, Mellom Nes, Hofstad, Hvalstad, Drengsrud, Rønningen, Blakstad, Arnestad, Heggedal, Slemmestad, Frydenlund og Sætre, før nødvendig barneskolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
- b. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i ungdomsskolekretsene Solvang og Røyken, før nødvendig ungdomsskolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
- c. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted innen planområdet for kommunedelplan Holmen – Slependen, før nødvendig skolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
- d. Innenfor felt BJ1, Elnes, skal det avsettes areal til offentlig formål, barnehage og omsorgsboliger.

3.1.2 Vann- og avløpskapasitet:

- a. Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse på Storsand kan ikke finne sted før tilfredsstillende vannforsyning og spillvannsløsning er etablert, eller sikret etablert.
- b. Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse i lokalområde Spikkestad kan ikke finne sted før tilfredsstillende spillvannsløsning er etablert.
- c. Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse i lokalområde Sætre kan ikke finne sted før tilfredsstillende spillvannsløsning er dokumentert, og ev. sikret etablert.

3.1.3 Transportkapasitet:

- a. Nord for nullvekstlinjen¹ kan utbygging med ny næringsbebyggelse over 1000 m² BRA eller nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter, ikke finne sted før det er dokumentert og sikret god bussframkommelighet på fylkesveiene fv. 201(Fekjan), fv. 203 (Drammensveien), fv. 167 (Røykenveien) fv. 165 (Slemmestadveien) mellom utbyggingsområdet og E18/Bærum kommunegrense. Aktuelle tiltak for å sikre god bussframkommelighet følger av retningslinje til bestemmelsen.
- b. Nesbru senterområde (felt HM1) kan ikke utbygges før ny E18 for strekningen Slependen – Drengsrud er ferdigstilt i henhold til kommunedelplan for E18 -korridor i Asker, Slependen – Drengsrud, vedtatt 08.11.2016
- c. Før det gis rammetillatelse for boliger i felt BL1/BL2 (Blakstad sykehus) eller felt VE2 (Vettr hotell), skal det være gjennomført tiltak som sikrer at samlet bolig-/nærings-/tjenestetrafikk med personbil fra disse feltene, ikke overstiger det antall kjøretøy/yrkesdøgn (YDT) som disse områdene genererte ved tidligere virksomhet som sykehus og hotell. Tiltak som sikrer dette, skal fastsettes ved regulering.
- d. Innenfor planområdet for kommunedelplan Holmen-Slependen gjelder rekkefølgebestemmelser for transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slependen § 4 Rekkefølgekrav.
- e. På Dikemark kan det etableres ny virksomhet, næring og/eller inntil 250 boliger, i eksisterende tidligere sykehusbebyggelse på felt D1 og D2, uten at det stilles rekkefølgekrav knyttet til transportkapasitet.

3.1.4 Trafikksikkerhet

- a. Før utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter skal det gjennomføres en trafikksikkerhetsvurdering av skolevei og nødvendige trafikksikkerhetstiltak skal være gjennomført.
- b. Før utbygging av boligfelt med 10 eller flere hovedbruksenheter skal det sikres trygg gang- og sykkelforbindelse til nærmeste senter (nærsenter, lokalsenter eller Asker sentrum).
- c. Før utbygging av området SL10 finner sted skal:
 1. Nødvendig bussframkommelighet langs Rustadveien mellom Slemmestad og Heggedal være etablert.
 2. Gang- og sykkelvei langs hele Rustadveien være opparbeidet.
- d. Ved regulering av felt F i Røyken næringspark skal det fastsettes tiltak som sikrer trafikkapasitet og trafikksikkerhet i krysset e134/Smemyrveien. Slike tiltak skal være etablert før det gis igangsettingstillatelser i Felt F.

3.1.5 Utbyggingsrekkefølge Slemmestad

Innenfor Slemmestad, vist med bestemmelsesområde #4 på kommuneplanens arealplankart, gjelder følgende utbyggingsrekkefølge av feltene:

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

Opplysning:

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

4. Utbyggingsavtaler

4.1 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, nr. 2)

Det kan inngås utbyggingsavtale i tråd med forutsigbarhetsvedtaket, jf. tillegg 3.

5. Definisjoner

5.1 Definisjoner (pbl. § 11- 9, nr. 5)

Flere av begrepene brukt i kommuneplanbestemmelsene og tillegg er definert i definisjonslisten i tillegg 4 som er en presisering av kommunens praksis og hvordan disse begrepene skal forstås i kommuneplanens bestemmelser og tilleggsdokumenter.

6. Samfunnssikkerhet

6.1 Sikring mot naturskader (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

6.1.1 Flom, snø-, stein-, jord- og flomskred

Bebyggelse skal sikres mot naturskade. Potensielle fareområder fremgår av aktsomhetskart i kommunens kartløsning.

I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak som ligger innenfor eller berører aktsomhetssoner, jf. aktsomhetskart i kommunens kartløsning, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

6.1.2 Områdeskred

For alle reguleringsplaner og tiltak i områder under marin grense¹ skal fare for områdeskred vurderes jf. pbl. § 28-1.

Ved regulering og søknad om tiltak etter pbl. § 20 -1 hvor det er vurdert å være fare for områdeskred skal sikkerhet mot områdeskred dokumenteres ivaretatt av fagkyndig, og avbøtende tiltak innarbeides i reguleringsplanen og/eller byggesaken.

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

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

1. I «Under marin grense» inngår marin strandavsetning, hav- og fjordavsetninger, og kan inneholde kvikkleire soner jf. aktsomhetskart i kommunens kartløsning.

6.2 Flomveier (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

Naturlige flomveier skal ivaretas. Flomveier, drenslinjer, flomsoner, erosjon og stormflo fremgår av aktsomhetskart i kommunes kartløsning og skal legges til grunn i plan- og byggesaker.

Flomveier skal utformes slik at vannet transporteres bort uten å gjøre skade nedstrøms. Tørrbekker skal holdes åpne og fungere som flomveier. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas.

Det skal avsettes areal for nye flomveier ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier. Ved etablering av flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur, sikres mot flomskader.

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

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

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

Opplysning:

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

7. Teknisk infrastruktur

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

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

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

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

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

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

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

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

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

8. Vei, transport og parkering

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

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

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

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

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

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

9. Miljøkvalitet og forurensning

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

9.1.1 Klimagassberegning

Klimagassberegninger skal utarbeides ved:

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

9.1.2 Energiplan

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

9.1.3 Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser

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

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

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

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

9.3.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

Ved regulering og søknad om tiltak skal til enhver tid gjeldende:

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

9.3.2 Støysonekart

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

9.3.3 Krav til støyfaglig utredning i gul og rød støysone

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

9.3.4 Gul støysone – vurderingssone

9.3.4.1 Ny bebyggelse

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

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

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

9.3.4.2 Eksisterende bebyggelse

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

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

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

9.3.5 Rød støysone – forbudssone

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

9.3.5.1 Ny bebyggelse

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

9.3.5.2 Eksisterende bebyggelse

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

9.3.5.3 Avviksområder for støy

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

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

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

9.3.6 Støyfaglig utredning

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

9.3.7 Støy i bygge- og anleggsfasen

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

Opplysning:

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

10. Natur, landskap og grønnstruktur

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

10.1.1 Arealer for masseforvaltning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.6.1 Byggegrense mot vassdrag:

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

- a. Minste avstand 30 meter i områder avsatt til LNF
- b. Minste avstand 20 meter i områder avsatt til byggeformål² og blågrønnstruktur.

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

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

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

10.6.2 Vegetasjonsbelte:

Innenfor hensynssone H560_1 skal det langs vassdragene¹ opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte hvor vegetasjon skal bevares på minst 20 meter i områder avsatt til LNF og 10 meter i områder avsatt til byggeformål² og blågrønnstruktur, med mindre annet følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

Skånsom skjøtsel av kantvegetasjon er tillatt forutsatt at det ikke medfører forringelser av naturkvalitetene (biotopendring). Avstander måles på begge sider av vassdrag, horisontalt inn på land fra elve- eller bekkekant ved normal vannføring.

Ved brøyting skal det vises hensyn til vegetasjonsbeltet langs vassdrag, snølagring tillates ikke innenfor vegetasjonsbeltet.

Opplysning: Se bestemmelse 6.2 om flomveier, og vannressursloven § 11 (kantvegetasjon).

1. *Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.*

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

10.7 Byggegrense mot sjø (§ 11-9, nr. 5 og 6)

Byggegrense mot sjø er vist med juridisk linje på kommuneplanens arealplankart. Nærmere sjø enn angitt byggegrense tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6, annet enn:

- a. Tiltak for tilrettelegging av offentlige; friområder, parker, kyststi, turstier, sanitæranlegg og HC-parkering, til allmenn ferdsel og bruk.
- b. Påfylling av stedegen sandtype² på eksisterende offentlig sandstrand.
- c. Regulert småbåthavn i tråd med bestemmelse 19.2
- d. Regulert brygge eller molo i tråd med bestemmelse 10.8.1.
- e. Gjenoppføring/reparasjon av tidligere godkjent brygge i tråd med bestemmelse 10.8.2.
- f. Nyetablering, vedlikehold, flytting og fjerning av offentlige anlegg til navigasjonsmessig bruk.

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

Nærmere sjø enn angitt byggegrense er det ikke tillat å fjerne vegetasjon, utenom normal skjøtsel. Verdifulle trær¹ skal bevares.

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av Verdifulle trær.

2. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

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

10.8.1 Regulerte brygger

Oppføring av nye brygger og lignende tiltak tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 11.09.1993. I områder som omfattes av reguleringsplaner som åpner for oppføring av brygger og lignende gjelder følgende:

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

10.8.2 Etablerte brygger

Endring, riving og gjenoppføring av lovlig etablert brygge er tillatt på følgende vilkår:

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

10.8.3 Sandstrender

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

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

1. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø

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

11.1.1 Ved nye tiltak og regulering

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

11.1.2 Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi

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

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

For bebyggelse med høy verneverdi gjelder følgende:

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

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

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

11.1.4 Kulturminne som sekundær boenhet

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

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

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

11.1.5 Ved søknad om riving av kulturminne²

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

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

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

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

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

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

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

12. Fellesbestemmelser til arealformål

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

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

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

12.2.1 Plassering og terrenginngrep

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

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

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

12.2.2 Andel grøntareal

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

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

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

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

12.3.1 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA)

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

12.3.2 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal lekeareal (MUA)

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

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

12.4.1 Byggegrense mot kjørevei

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

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

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

12.4.2 Byggegrense mot gang og sykkelvei

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

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

Avstand måles fra midtlinjen i gang og sykkelveien.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a. Nettstasjoner tillates oppført i områder avsatt til byggeformål¹, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt i LNF-områder i forbindelse med fremføring av strøm til eksisterende og godkjent bebyggelse.
- b. Nettstasjoner tillates ikke oppført på områder avsatt til uteoppholdsareal (lekeplass) eller innenfor hensynsone for Naturmiljø (H560_1-3), hensynssone nedslagsfelt drikkevann (H110) Faresone Flom (H320), faresone ras og skred (H310) eller båndleggingssone H720, H730 og H735.
- c. Nettstasjon tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse.
- d. Nettstasjonen skal i utforming og plassering tilpasses omgivelsene, ved plassering innenfor hensynssone kulturmiljø (H570_1-4) skal utforming og plassering avklares med kommunens byggesaksavdeling (kulturminnegruppe).
- e. Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, og inntil 2 meter fra eiendomsgrense og regulert vei.
- f. Nettstasjoner skal ikke komme i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel.
- g. Nettstasjoner skal ha minimum 5 meter avstand fra annen bebyggelse.

12.9 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-9, nr. 6)

Alle plan- og byggesaker skal inneholde en redegjørelse og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning.

Ved søknad om oppføring av nybygg og tilbygg/påbygg, skal det utarbeides terrengsnitt som viser eksisterende og ferdigplanert terreng med oppriss av tiltaket og bebyggelse på naboeiendommer. Eiendomsgrenser og byggegrenser skal fremgå av illustrasjonen.

12.10 Skilt- og reklameinnretninger (pbl. § 11-9, nr. 5)

Skilt og reklameinnretninger skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende bestemmelser for skilt og reklameinnretninger i Asker kommune.

Skilt til offentlige og samfunnsnyttige institusjoner i henhold til bestemmelser for skilt og reklameinnretninger skal forelegges kommunen for vurdering av unntak fra søknadsplikt.

13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse

13.1 Feltutbygging (pbl. § 11-9, nr. 5)

Utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter tillates kun i prioriterte vekstområder¹, eller på arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse på kommuneplanens arealplankart, med mindre annet fremgår av reguleringsplan.

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

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

13.2 Sosiale boformer (pbl. § 11-9, nr. 5)

Det kan etableres sosiale boformer hvor en gruppe boliger er knyttet til både innvendige og utvendige fellesarealer. Fellesarealet skal være samlet, og i direkte tilknytning til boenhetene. Det skal være varierte boligstørrelser tilrettelagt for en variert beboergruppe.

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

13.3 Sekundær boenhet (pbl. § 11-9, nr. 5)

Sekundær boenhet¹ tillates kun i tilknytning til enebolig og skal være integrert i hovedbruksenheten, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, eller i bestemmelser 14.3, 14.4 og 14.5, jf. 11.1.4.

Maksimal størrelse på sekundær boenhet er 60 m² BRA per tomt + bodareal på inntil 5 m² BRA, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan. Overbygget parkering for sekundær boenhet inngår ikke i maksimal størrelse.

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

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

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

13.4.1 Støttemur og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense.

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

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

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

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

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

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

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

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

13.5.1 Frittliggende garasje eller uthus o.l.

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

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

13.5.2 Avfallshus

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

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

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

14. Bestemmelser til småhusområder

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

14.1.1 Type bebyggelse:

Boligkategorier fremgår av arealplankartet. Innenfor boligområder angitt som, boligkategori *generelle boligområder* (GB), *spesielle boligområder* (SB), og *boligområder innenfor 100 metersbeltet langs sjø*¹ (GBS) tillates kun frittliggende småhusbebyggelse som angitt i bestemmelsene nedenfor.

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

Bestemmelsenes kapittel 14 gir rammer for bebyggelsens utnyttelse og utforming.

14.1.2 Terrengendringer utenfor byggverkets fotavtrykk

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

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

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

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

14.2 MUA krav (minste uteoppholdsareal) for frittliggende småhusbebyggelse

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

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

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

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

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

14.3.1 Boenheter¹

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

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

14.3.2 Utnyttelse

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

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

Følgende planer gjelder fortsatt mht. utnyttelse:

- a. 179H Del av Poverud Ulven Golfsenter – 1.6.2004
- b. 55i Skustadgata – 18.11.2003

14.3.3 Høyder

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

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

Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

14.3.4 Tak

Alle takformer og møneretninger tillates, også der annet er bestemt i reguleringsplan.

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

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

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

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

14.3.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

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

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

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

14.3.6 Parkering

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

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

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

2. *Se bestemmelse 13.3 Sekundær boenhet.*

3. *Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.*

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

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

14.4.1 Tilpasning til eksisterende bebyggelse

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

14.4.2 Boenheter¹

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

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

14.4.3 Utnyttelse

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

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

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

14.4.4 Høyder

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

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

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

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

14.4.5 Garasje bod, uthus og andre lignende bygninger

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

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

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

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

14.4.6 Parkering

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

14.4.7 Tak

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

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner.

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

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

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

14.5.1 Boenheter¹

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

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

14.5.2 Utnyttelse

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

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

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

14.5.3 Høyde

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

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

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

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

14.5.4 Tak

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

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

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

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

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

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

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

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

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

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

14.5.6 Parkering

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

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

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

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

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

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

15.1.1 Byggeformål BA1

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

15.1.1.1 Byggeformål BA1.1 (Føyka)

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

15.1.2 Byggeformål BA2

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

15.1.3 Byggeformål BA3

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

15.1.4 Byggeformål BA4

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

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

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

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

Gårdstunet skal opprettholdes og anlegget tilpasses kulturlandskapet.

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

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

15.1.4.2 Byggeformål BA4.2 (Blakstad sykehus og Vettre)

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

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

15.1.4.3 Byggeformål BA4.3 (Tronstad)

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

Opplysning:

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

16. Bestemmelser til andre byggeområder

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

16.1.1 Grunneiendom

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

16.1.2 Fritidsbebyggelse utenfor 100 metersbeltet langs sjø¹

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

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

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

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

c. Høyder

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

d. Utebelysning

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

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

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

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

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

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

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

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

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

16.2.1 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig

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

- a. Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- b. Boligen har opparbeidet adkomst i tråd med den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm, eller i henhold til regulert standard.
- c. Det er opparbeidet trygg skolevei³ med maksimal gangavstand på 4 km til barneskole eller etablert skoleskysstilbud.
- d. Boligen har renovasjonsløsning i henhold til enhver tid gjeldene forskrift om renovasjon.²

For Brønnøya gjelder i tillegg kravene i punkt 16.2.2.

16.2.2 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig, og andre tiltak på Brønnøya

Det skal utarbeides en samlet reguleringsplan for Brønnøya, i tråd med 2.6.4. Det tillates ikke bruksendringer til boliger eller andre tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor kartlagte naturtyper, før ny reguleringsplan er vedtatt, jf. 2.6.4.

Ikke bebygde tomter kan kun bebygges med fritidsbolig.

Ny reguleringsplan kan åpne for at eksisterende fritidsbolig innenfor området avsatt som KBF kan bruksendres til helårsbolig under følgende tillegg til 16.2.1:

- Hensynet til naturverdier skal sikres.
- Utnyttelsen for boliger og fritidsboliger skal være lik, inntil 70 m² BRA og med et frittliggende uthus på inntil 15 m² BYA.
- Utsprenging av kjellere tillates ikke.

16.2.3 Veier og stier på Brønnøya

Veienes og stienes nåværende standard forutsettes opprettholdt.

Opplysning: Se bestemmelse 16.1 om fritidsbebyggelse.

1. *Se Forskrift om renovasjon, Asker kommune*
2. *Se tillegg 4, definisjon av trygg skolevei*

16.3 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 5 og 8)

I områder avsatt til sentrumsformål skal himlingshøyde i bebyggelsens første etasje langs strøksgater¹ ha høyde minimum 4,5 meter, og arealbruken skal være utadvendt.

Gater (kommunal vei og fylkesvei) gjennom sentrumsformål (jf. temakart areal og transport) skal primært utformes med gatepreg og inkludere gode løsninger for busstransport, samt separate anlegg for syklist og fotgjengere. Det skal legges særskilt vekt på trafikksikre løsninger for fotgjengere.

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

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

1. *Se tillegg 4, definisjon av strøksgate.*

16.4 Næringsbebyggelse (NA, NB, NC, ND, NE) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

16.4.1 Næringsformål NA1

Innenfor næringsbebyggelse NA1 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet detaljhandel og større kontorvirksomheter.

16.4.2 Næringsformål NA2

Innenfor næringsbebyggelse NA2 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.1.2 Helse-næring NA2.1

Innenfor næringsbebyggelse NA2.1 kan det etableres arbeidsintensive helserelaterte virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.3 Næringsformål NB1

Innenfor næringsbebyggelse NB1 kan det kun etableres transportbedrifter, verksteder, lagerhaller, bygg- og anleggsvirksomheter, ikke-støyende industrivirksomheter samt plasskrevende varehandel.¹

16.4.4 Næringsformål NB2

Innenfor næringsbebyggelse NB2 kan det kun etableres verksteder, transportbedrifter, lagerhaller og Samleterminal, bygg- og anleggsvirksomheter, samt ikke-støyende industrivirksomheter.

16.4.4.1 Kystkultursenter NB2.1

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

16.4.5 Næringsformål NC

Innenfor næringsbebyggelse NC kan det kun etableres industrivirksomheter.

16.4.6 Næringsformål ND

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

16.4.7 Næringsformål NE

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

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

1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel

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

16.5.1 Byggeformål ATA1

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

16.5.1.1 Byggeformål ATA1.2 Follestad

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

16.5.1.2 Byggeformål ATA1.3 Stokkeråsen

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

16.5.2 Byggeformål ATA2

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

16.5.3 Byggeformål ATA3

ATA3 er avsatt til areal for transformatorstasjoner.

16.5.4 Byggeformål ATA4

ATA4 er avsatt til areal for infrastrukturanlegg.

Opplysning: se også bestemmelse 10.1

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

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

Innenfor FC tillates campingplass med tilhørende service.

16.6.2 Fritidsbebyggelse FT (Verpen)

Innenfor FT tillates utleiehytter og annen turistnæring.

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

16.7.1 Avgrunnsdalen

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

16.7.2 Vardåsen

Innenfor området kan det etableres idrettsanlegg under forutsetning av at:

- a. Området reguleres
- b. Eksisterende stier ivaretas i reguleringsplan.
- c. Det ikke foretas inngrep i Barlindbekken
- d. Kartlagte naturtyper i området sikres mot inngrep gjennom reguleringsplan.

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

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

17. Grønnstruktur

17.1 Grønnstruktur (pbl. §§ 11-7, nr. 3, 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10)

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

17.2 Friområder (pbl. §§ 11-7, nr. 3 og 11-9, nr. 6)

Innenfor friområder tillates tiltak som styrker allmenhetens bruk av området for natur- og friluftssopplevelser.

18. Landbruks-, natur og friluftsmål (LNFR)

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

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

18.1.1 Nye bygninger og tiltak i LNFR områder

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

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

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

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

18.1.2 Etablering av adkomst og avkjørsel

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

18.1.3 Nedslagsfelt drikkevann³

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

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

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

18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder (Røyken næringspark felt D)

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

Opplysning:

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

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

18.2.1 Eksisterende boligbebyggelse

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

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

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

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

18.2.2 Terrengendringer og deponering av masser

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

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

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

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

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

18.3.1 Eksisterende boligbebyggelse

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

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

a. Vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse

1. Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 200m² BYA.
2. Eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
3. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
4. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

c. Boenheter

Tomten kan inneholde inntil én hovedbruksenhet, samt én integrert sekundær boenhet på inntil 60 m² BRA + bodareal på inntil 5m² BRA, og garasje. Areal til overbygget parkering medregnes i maksimal størrelse av sekundær boenhet.

d. Uteoppholdsareal

1. Uteoppholdsareal for hovedbruksenhet skal være minimum 200 m², hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal.
2. Uteoppholdsareal for sekundær boenhet skal være minimum 30 m²
3. Uteoppholdsareal skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstillende nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
4. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3.
5. Areal avsatt til kjøring, parkering, renovasjon og lignende skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

e. Parkering

Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

f. Høyder

1. Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
2. Garasjer tillates med gesimshøyde inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 4,5 meter.
3. Garasje/uthus skal være tilpasset hovedhuset.
4. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
5. Bebyggelse på gårdstun skal tilpasses tunstruktur og øvrig bebyggelse.

g. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

h. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluft- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse

Det tillates ikke nye fritidsboliger i LNF områder med spredt bebyggelse. Eksisterende fritidsboliger kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4- og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

1. Utvidelse av eksisterende fritidsbolig ikke medfører opprettelse av ny boenhet på tomten.
2. Grad av utnyttning ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal ikke overstige 125 m².
3. Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

d. Utebelysning

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

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

f. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluft- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.3 Bruksendring

Eksisterende fritidsbolig kan bruksendres til helårsbolig under de forutsetninger som følger av bestemmelse 16.2.1 Felt KBF.

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

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

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

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

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

Opplysning:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det er følgende drikkevannskilder i Asker kommune:

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

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

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø

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

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

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

20.2.1 Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1

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

20.2.2 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_2

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

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

20.2.3 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_3

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

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

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

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

1. Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.

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

20.3.1 Bevaring kulturmiljø H570_1

I bevaring kulturmiljø H570_1 skal nye tiltak tilpasses eksisterende kulturmiljø og landskap. Verneverdig bebyggelse, spor etter tradisjonell landbruksdrift, og andre kulturminner skal søkes bevart. Trerekker og verdifulle trær¹ skal bevares.

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

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

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

20.3.2 Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3

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

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

20.3.4 Hensynssone historisk veifar H570_4

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

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

21. Hensynssoner fare og sikring

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

21.1.1. Forbud mot tiltak

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

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

21.1.2 Forbud mot ferdsel og aktiviteter ved drikkevannkildene¹:

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

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

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

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

Opplysning:

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

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

21.2.1 Veitunell

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

21.2.2 Jernbanetunnel

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

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

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

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

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

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

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

21.5.1 Faresone H370_1

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

21.5.2 Faresone H370_2

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

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

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

21.6 Faresone brann- og eksplosjon, H350 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.6.1 Bjonndalen, H350_1 – 3

- a. Innenfor faresone H350_1 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller offentlig samferdselsanlegg (pbl. § 11-7 nr. 2).
- b. Innenfor faresone H350_2 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1).
- c. Innenfor faresone H350_3 tillates ikke ny blokkbebyggelse, ny bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller annen bebyggelse der flere mennesker oppholder seg i større forsamlinger.
- d. Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor hensynssonene, skal det foreligge positiv uttalelse fra Orica Norway AS og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)

21.6.2 Engene, H350_4 – 5

- a. Innenfor hensynsone H350_4 (5 kPa) tillates ikke nye tiltak før området inngår i reguleringsplan.
- b. Innenfor hensynsone H350_5 (2 kPa) tillates tiltak etter pbl. § 20-1 på tomter med eksisterende bebyggelse. Oppføring av ny bebyggelse i form av ene- og tomannsboliger tillates. Annen type bebyggelse kan ikke tillates før det er fremlagt dokumentasjon på at planlagt bebyggelse ikke utløser vesentlig økt risiko.

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

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

22. Hensynsone infrastruktur

22.1 Infrastruktursone miljølokk, H430 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Innenfor infrastruktursone for miljølokk, H430, gjelder bestemmelser i kommunedelplan for E18-KORRIDOREN I ASKER, SLEPENDEN – DRENGSRUD, vedtatt 8.11.16.

23. Båndleggingssoner

23.1 Båndlagt areal etter naturmangfoldloven, H720 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor hensynsone H720 skal det foreligge positiv uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken.

23.2 Båndlagt areal etter lov om kulturminner, H730 (pbl. § 11-8, bokstav d)

23.2.1 Generelt

Området er båndlagt i påvente av en avklaring om fredning etter Lov om kulturminner. Området skal behandles som fredet inntil det foreligger endelig fredningsvedtak. Alle tiltak innenfor området skal godkjennes av Viken fylkeskommune.

23.2.2 Automatisk fredet kirke og -gravplass

Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredet kirke og gravplass med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Innenfor middelaldergravplass er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Alle tiltak

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

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

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

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

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

24. Bestemmelsesområder

24.1 Bestemmelsesområder (pbl. § 11-9)

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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: Vassbunnveien 48
1388 BORGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christian Thordén Salvesen

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre