

# aktiv.

Strandengveien 32, 1390 VOLLEN

**Stor bolig med generasjonsdel i Vollen sentrum m/ terrasse, stor hage og sjøutsikt. Oppussing m/ stort potensiale**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

## Hege Jøldal

**Mobil** 976 78 363

**E-post** hege.joldal@aktiv.no

### Aktiv Asker

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 10 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 263 740,-  
**Total ink omk.:** Kr 10 763 740,-  
**Selger:** Dag Ring Berge  
Marcus Bekker Ring

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1900  
**BRA-i/BRA Total** 271/271 kvm  
**Tomtstr.:** 742 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 76, bnr. 19  
**Oppdragsnr.:** 1110240342

# Stor bolig med generasjonsdel i Vollen sentrum m/ terrasse, stor hage og sjøutsikt.

Velkommen til Strandengveien 32 - Presentert av Hege Jøldal hos Aktiv Asker.

Romslig bolig med både hoveddel og generasjonsdel - perfekt for storfamilien! Boligen har en funksjonell planløsning over tre etasjer, med romslige oppholdsrom, flere soverom, og gode muligheter for tilpasning. Hoveddelen byr på stor stue med utgang til delvis overbygget terrasse, mens generasjonsdelen har egen balkong og separat inngang. Merk at boligen trenger oppgradering, men her ligger det et stort potensial til å skape ditt drømmehjem. Eldre bad og kjøkken, samt varierende standard på overflater. Eiendommen har både isolerte og uisolerte lagringsrom samt badstue. Naturskjønn beliggenhet og gode solforhold gir et ekstra pluss!

Velkommen til visning!

# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	44
Egenerklæring .....	64
Nabolagsprofil .....	67
Budskjema .....	218

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 271 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 271 m<sup>2</sup>

TBA: 39 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Underetasje

BRA-i: 86 m<sup>2</sup> Lagerrom, bad, kjellerstue, soverom, boder, badstue

#### 1. etasje

BRA-i: 128 m<sup>2</sup> Entrè, WC, kjøkken, stue

Generasjonsdel: Entrè, kjøkken, bad, stue, soverom

#### 2. etasje

BRA-i: 57 m<sup>2</sup> Loftstue, dip./soverom

Generasjonsdel: Soverom, loftstue

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

39 m<sup>2</sup>

### Ikke målbare arealer

Boder i tilknytning til garasje er ikke målbare ihht måleregler grunnet lav høyde. (9 kvm + 4 kvm gulvareal)

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. Kontrollert i Archicad 26. Det er bruken på befaringspunktet som definerer P-rom og S-rom. Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Det benyttes matematiske avrundingsregler pr. etasje.

Det er stedvis svært tykke vegger i u.etg som er innlemmet i arealmålingen ihht måleregler. (Arealer må ikke forveksles med gulvareal/boareal)



Generasjonsdel: 1.etg 61 kvm + loft 25 kvm = 86 kvm  
Balkong generasjonsdel 2 kvm

Romdefinisjoner baserer seg på dagens bruk, kan avvike fra tegninger og evt. godkjenninger/tekniske forskrifter

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

742 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Opparbeidet skrånende tomt med gressplen og flere nivåer. Gruset gårdsplass og adkomst med belegningsstein ved inngangspartiet. Prydbusker og frukttrær. Kort vei til butikk og badeplasser i Oslofjorden. Flott sjøutsikt.

### **Beliggenhet**

Boligen har en flott beliggenhet i Askerkystens perle, Vollen sentrum. Idyllisk og maritime omgivelser med kun få minutters gange ned til sjøen med båthavn og badestrender. Fra boligen er det ca. 10 minutters gange til dagligvarebutikk og 5 minutters gane til busstopp i Slemmestadveien. Herfra går ekspressbuss mot Oslo med 10 minutters avganger i rushtiden. Veldig populær er også hurtigbåten, som går til Aker Brygge fra Vollen, også på vinterstid (tar ca. 30 minutter).

Vollen sentrum er et av de mest besøkte stedene langs kyststien ved Oslofjorden. Her er det restauranter, konditori, kafe, gallerier, blomstergartneri, landhandleri, legekontor og helsestasjon. På Vollen Marina er det et yrende båtliv, hvor man kan nyte ett godt måltid eller ett kaldt glass med drikke på varme sommerdager. Her er det også mulighet for leie av båtplass. Vollen er fra gammelt av kjent for skipsbygging, frukt dyrking og gartneridrift. I dag er det en perle med miljøgate og få minutters gange til flere av fjordens fineste badestrender og båthavn.

Deler av kysten gjennom Vollen sentrum er kåret til Norges vakreste miljøgate. Foruten vakker natur, nærhet til sjøen så finnes et utall stier ivaretatt av entusiastiske Vollenvel i et historisk og unikt lokalmiljø. Vollen er et eldorado for de som elsker en aktiv livsstil. Med tilgang til både sjø og land, kan du drive med seiling, kajakkpadling, sykling og løping. De vakre omgivelsene inviterer til et liv i bevegelse, enten du er en eventyrer eller bare liker å ta en rolig spasertur langs stranden. Vollen Idrettsforening har mange gode tilbud til barna, med blant annet innendørshall, kunstgressbaner og fotballbaner.

Fra boligen er det ca. 10 minutter med bil til Asker sentrum. Asker sentrum har et rikt utvalg av servicetilbud og kan by på et moderne handelssentrum med flott arkitektur,

hyggelige gågater og sosiale møteplasser. Asker sentrum har de senere år vært i stor utvikling og blitt en levende småby med flere nye serveringssteder og spennende butikker. Trekanten senter har et godt tilbud med sine totale 75 butikker. Senteret har en god balanse mellom kjede- og nisjebutikker, så her er det noe for enhver smak. I Asker sentrum finnes også et blomstrende kunst- og kulturliv med bla. Asker kulturhus som har stor teater/konsertsal, kino, galleri og bibliotek. I løpet av året arrangeres aktiviteter som Spis for 100, Mat & Drikkefestival, Sommerdag, Askerdager, Kulturfestival, Det gode liv, Julegrantenning og Bondens marked.

### **Bygningssakkyndig**

Asker Bygg og Eiendom AS

### **Type takst**

Eierskifterapport

### **Byggemåte**

Eneboligen er tilbygget/påbygget i flere omganger. Opprinnelig bolig antatt fra 1900. Tilbygget i 1961 og 1987. Oppført med støpt såle mot grunn. Grunnmur i naturstein/betong og multimur i nyere tilbygg. Yttervegger med bindingsverk i tre med stående kledning. Saltak i trekonstruksjon, tekket med betongtakstein. Renner og nedløp i plast.

Frittstående dobbelgarasje oppført med støpt såle på mark. Vegger /ringmur av Leca, reisverk i tre med stående kledning. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein. Leddporter med manuell åpning. Riss/sprekk i såle. Ikke videre tilstandsvurdert.

Boligen fremstår som 2 bygg som er satt sammen til en bolig. Den eldste delen har vesentlige mangler/skader enn tilbygget fra 1987. Den eldste delen av boligen har behov for stor oppgradering/modernisering. Man må forvente skjevheter i vegger og gulv i eldre boliger av slik karakter. Delen fra 1987 fremstår med normal brukslitasje ihht alder, overflater er pusset opp gjennom årenes løp.

Vegger: Trepanel, malt strietapet, malt mur/betong

Himling: Trepanel, folierte takplater, malte slette flater, malt jutestrie

Gulv: Tepper, parkett, belegg, fliser, malt/ubehandlet betong

Avvik kan forekomme.

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**

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

### **Innhold**

Hoveddel:

Underetasje:

- Lagerrom
- Bad med dusjhjørne og enkel innredning (fra 1987)
- Kjellerstue
- Soverom
- Flere boder
- Badstue

1. etasje:

- Entré
- WC
- Kjøkken med plass til spisebord
- Romslig stue med utgang til en delvis overbygget veranda/terrasse i trekonstruksjon, orientert mot sør/øst

Loft:

- Loftstue
- Disponibelt rom/soverom
- Adkomst til isolerte og uisolerte kneloft

Generasjonsdel:

1. etasje:

- Entré
- Kjøkken
- Stue med utgang til en utkraget balkong i trekonstruksjon mot øst
- Bad med enkle løsninger
- Soverom

Loft:

- Soverom
- Loftstue

Kjøkken:

Hoveddel: Kjøkken med slette fronter og rammeverk i tre, benkeplate i laminert spon og integrert vask. Frittstående hvitevarer inkludert komfyr, oppvaskmaskin og kombiskap. Ventilator med direkte utkast.

Generasjonsdel: Kjøkken med slette fronter og benkeplate i tre. Frittstående hvitevarer inkludert komfyr, oppvaskmaskin, kombiskap og tørketrommel.

Bad:

Hoveddel: Bad i underetasjen fra 1987 med flislagte vegger, dusjhjørne og enkle løsninger.

Generasjonsdel: Bad med malte plater og vinyl på gulv. Merk at dette ikke oppfyller dagens krav til våtromssikring.

Innredet underetasje:

Underetasjen har varierende overflater. I den eldste delen kreves større oppgraderinger, mens tilbygget fra 1987 fremstår normalt slitt for alderen.

Tidligere tilfeller av fukt/vann i underetasjen på tilbygget er utbedret, men det anbefales videre oppfølging.

Uteareal:

Veranda/terrasse i trekonstruksjon med utgang fra hovedstuen (mot sør/øst). Balkong i trekonstruksjon med utgang fra soverom i generasjonsdelen (mot øst).

Eiendommen ligger på en opparbeidet, skrånende tomt med gressplen og flere nivåer som skaper en spennende hageopplevelse. Tomten er pent beplantet med prydbusker og frukttrær som gir et frodig og trivelig inntrykk. Adkomst skjer via en gruset gårdsplass, og ved inngangspartiet er det belegningsstein som gir et ryddig og velkomment preg. Beliggenheten er svært attraktiv, med kort vei til dagligvarebutikk, badeplasser i Oslofjorden og ikke minst en flott sjøutsikt som kan nytes fra eiendommen.

Boligen er ideell for deg som ønsker et oppussingsprosjekt med fleksible boalternativer, enten for storfamilie eller potensiell utleie.

### **Standard**

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

Forhold som har fått TG2:

Yttervegger

Alder, slitasje

Mindre råteskader.



## Svertesopp

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Mer enn forventet levetid har passert/nærmer seg.

Belyse risiko ang. dampsperre som ikke er forskriftmessig tett.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Fuktskjolder/merker etter avrenning i overgang knevegg/tak. Holdes under oppsyn.

Bad u.etg - Overflate vegger og himling

Sprekk i fliser, samt hull i fliser etter boring/inventar

Naturlig avtrekk (Avvik NS 3600:2018)

Forventet tid for utskiftning er oppnådd/nærmer seg.

Bad u.etg - Overflate gulv

Settes på bakgrunn av sprekk/riss i fliser.

Bad u.etg - Membran, tettesjiktet og sluk

Forventet levetid for membran har passert.

Kjøkken

Vurderes på bakgrunn av alder,slitasje

Kjøkken generasjonsdel

Settes på bakgrunn av et helhetsinntrykk, med div. skader i overflater

Innredet u.etg - Veggens og himlingens overflater

-Tydelige saltuslag, skader på innside mur i den eldste delen.

-Tegn til aktivitet av mus

-Det er påvist forhøyede fuktverdier med fare for fukt og råteskader.(avvik ihht NS 3600:2018)

Ytterligere undersøkelser bør foretas. (Drenering/fuktsikring må utbedres)

\*Ved kun isolering av vegger på innside så vil man flytte duggpunktet lenger inn i veggen med fare for kondensering, som igjen kan føre til fuktproblematikk.

Det ble målt 18,3 vektprosent med pigger i bunnsvill. Dersom treverk har en fuktprosent over 18% over tid, så kan dette føre til fuktskader med fare for sopp og råtedannelse.

Innredet u.etg - Gulvets overflate

Helhetsinntrykk av overflater.

Bom i flis

Innredet u.etg - Fuktmåling og ventilasjon

Settes på bakgrunn av forhøyede fuktverdier i vegg under terreng, med fare for fuktskader. (Avvik ihht NS 3600:2018)

Naturlig avtrekk/tilluft vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

#### Varmtvannsbereder

Forventet levetid er oppnådd. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon)  
(Korrosjon innvendig i bereder er avhengig av vannets oksygen og kloridinnhold.  
Varmeelement har kortere levetid enn selve berederen.)

Plassering av beredere uten lekkasjesikring

#### Ventilasjon

Naturlig avtrekk/tilluft vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon

Forhold som har fått TG3:

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Grunnmursplast er ikke tilstede på deler av grunnmur. (Avvik NS 3600:2018)

Riss i grunnmur (Avvik NS 3600:2018) TG 2

Forventet tid for utbedring/utskiftning er oppnådd.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

#### Terrengforhold

Fall mot grunnmur (avvik ihht NS 3600:2018) Utbedres og kostnadsestimeres sammen med punkt 1.1

#### Vinduer og ytterdører

Skade i karm på takvinduer, samt punkterte glass. Kostnadsoverslag er kun basert på bytte av takvinduer. Avvik kan forekomme.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-

#### Balkonger, verandaer og lignende

-Nedbøyning/svikt i bjelkelag til balkong. (Avvik NS 3600:2018,Kombinasjon av alder og materialer tilsier umiddelbare tiltak.)

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-

#### Bad generasjonsdel - Overflate vegger og himling

Ikke bygget som et våtrom. Kostnadsestimeres under punkt 7.2.3

#### Bad generasjonsdel - Overflate gulv

Se punkt 7.2.3

#### Bad generasjonsdel Membran, tettesjiktet og sluk

Det anbefales en totalreovering av badet.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. 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.

Fuktsikring/drenering av grunnmur er hovedsakelig fra byggeårene. (synlig fuktsikring ved tilbygg mot ØST fra 1987) Det er målt forhøyet fuktverdi i utlektet vegg mot terreng mot VEST, samt saltutslag i vegger på den eldste delen. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon, med fare for fukt og råteskader dersom drenering/fuktsikring ikke har tilfredsstillende funksjon. \*Multimur består av elementer som er laget av gipsplater montert på trebindingsverk hvor kjernen er isolert med polyuretanskum. Dette elementet ble brukt som innerforskaling under oppføring av grunnmurer, og var vanlig byggemåte på 80-90 tallet. Informasjon om multimur hentet fra nettet: "Multimurelementet har en høyere risiko for fukt-, mugg- og råteskader. Årsaken til dette er at multimuren består av et betongytte med organisk kjerne. Hvis det går hull på betongen, vil muren absorbere fukt og få store skader. Elementet er derfor ikke lenger i bruk ved bygging av boliger i Norge. Så lenge multimurelementet og den utvendige fuktsikringen rundt boligen imidlertid er inntakt, vil ikke multimurelementet i seg selv føre til slike skader på boligen."

Underetasjen fremstår med synlige murvegger mot terreng i den eldste delen. Platekledd i nyere del (multimur). Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten

### **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.

Kjøleskap på kjøkkenet i hoveddelen medfølger ikke.

### **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**

- Tilbygg 1961
- Tilbygg 1987

- Garasje 1994
- Varmepumpe luft-luft ca. 2017
- Ytterdør ca. 2004
- Enkelte vinduer skiftet i nyere tid.
- Stålrør i begge piper (slutten av 90-tallet)

### **Parkering**

Parkering i frittstående dobbeltgarasje.

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>.

### **Diverse**

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Ildsteder (2 stk i tilbygg fra 1987+ 1 stk i generasjonsdel)

Panelovner

Luft-luft varmpumpe

Varmekabler på baderom + kjellerstue i tilbygg fra 1987.

Stråleovn

### **Info strømforbruk**

Selger har ikke bebodd eiendom men kontaktet Elvia hvor antatt årsforbruk er 14346 kWh.

### **Energikarakter**

E



**Energifarge**

Gul

**Info energiklasse**

Det foreligger to energiattesten med henholdsvis karakter Gul E og Oransj G.

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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

**Økonomi****Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 10 500 000

**Kommunale avgifter**

Kr 13 581

**Kommunale avgifter år**

2023

**Info kommunale avgifter**

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

**Info eiendomsskatt**

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune per dags dato.

**Formuesverdi primær**

Kr 2 418 073

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 9 188 677

**Formuesverdi sekundær år**

2022

### **Andre utgifter**

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

Det er utgifter til brøyting, strøing av felles stikkvei, kostnaden for dette er utregnet etter en fordelingsnøkkel utifra hvor lang del av veien man bruker. Prisen for strandengveien 32 for sesongen 24/ 25 er 1988,- fakturaen har forfall 20.11.2024

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 76, bruksnummer 19 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:

3203/76/19:

22.03.1972 - Dokumentnr: 3098 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse vedr felles privat vann- og kloakkledninger  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:0220 Gnr:76 Bnr:19 Snr:2 m.fl.

15.01.2004 - Dokumentnr: 1158 - Best. om vann/kloakkledn.  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:0220 Gnr:76 Bnr:19 Snr:2 m.fl.  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.08.1900 - Dokumentnr: 900047 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3203 Gnr:76 Bnr:2  
EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

12.06.2003 - Dokumentnr: 15386 - Grensejustering  
Gjelder denne registerenheten med flere

23.07.2012 - Dokumentnr: 598902 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 3/5

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 2/5

Gjelder denne registerenheten med flere

30.07.2013 - Dokumentnr: 634080 - Opphevelse av seksjonering

Oppheving av:

Seksjon:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 3/5

Seksjon:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 2/5

01.01.2020 - Dokumentnr: 224536 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0220 Gnr:76 Bnr:19

01.01.2024 - Dokumentnr: 95961 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3025 Gnr:76 Bnr:19

04.09.1901 - Dokumentnr: 900173 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:76 Bnr:2

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:76 Bnr:212

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:76 Bnr:213

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:76 Bnr:223

Bestemmelse om vannrett

Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.1932 - Dokumentnr: 905061 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:76 Bnr:2  
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:76 Bnr:212  
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:76 Bnr:213  
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:76 Bnr:223  
Gjelder denne registerenheten med flere

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest som omhandler garasje datert 19.10.1994.  
Det foreligger ferdigattest som omhandler tilbygg (generasjonsbolig) datert 01.07.1987.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

- Det er ikke opplyst om at det er foretatt radonmålinger
- Ferdigattest 02.08.1989. (Generasjonsbolig)
- Det er fremlagt flere sett med tegninger, både fra 1961 og 1987
- Lyd- og brannskillende konstruksjon er ikke mulig å vurdere/bedømme uten destruktive inngrep.

### **Vei, vann og avløp**

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

### **Regulerings og arealplaner**

Kommuneplaner  
Id 2020100  
Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035  
Plantype Kommuneplanens arealdel  
Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 13.06.2023

Reguleringsplaner  
Id 0220158K  
Navn Vollen sentrum  
Plantype Eldre reguleringsplan  
Status Endelig vedtatt arealplan



Ikrafttredelse 19.06.1996

Selger informerer at de har mottatt nabovarsel for utbygging av eiendommen nedenfor.

#### **Verneklasse/SEFRAK**

Eiendommen ligger i et bevaringsområde. Kulturmijøe - verneverdi er ikke vurdert av Asker kommune.

#### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

10 500 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

262 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

263 740 (Omkostninger totalt)

278 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

281 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

10 763 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)

10 778 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

10 781 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 263 740

### **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 dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 500 Gebyr for betalingsutsettelse
- 4 500 Kommunale opplysninger
- 19 900 Markedspakke
- 7 500 Oppgjørsvederlag
- 17 900 Tilretteleggingsgebyr
- 3 500 Visninger/overtakelse per stk.
- 500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

### **Oppdragsansvarlig**

Hege Jøldal  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
[hege.joldal@aktiv.no](mailto:hege.joldal@aktiv.no)  
Tlf: 976 78 363



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

**Salgsoppgavedato**

15.11.2024





































# Generasjonsdel

































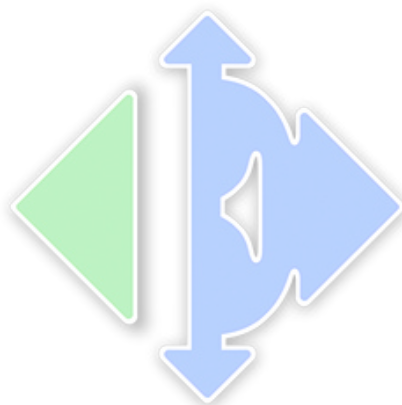






# Vedlegg

Enebolig/generasjonsbolig  
Strandengveien 32  
1390 Vollen



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Geir A.B. Randen**

Dato: 13/11/2024

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

# EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

### EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:76, Bnr: 19
<b>Hjemmelshaver:</b>	Randi Ring
<b>Seksjonsnr:</b>	-
<b>Festenr:</b>	-
<b>Andelsnr:</b>	-
<b>Tomt:</b>	742 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	-
<b>Adkomst:</b>	Privat stikkvei fra kommunal vei
<b>Vann:</b>	Kommunal
<b>Avløp:</b>	Kommunal
<b>Regulering:</b>	-
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	-
<b>Forsikringsforhold:</b>	-
<b>Ligningsverdi:</b>	-
<b>Byggeår:</b>	1900/1961/1987

### BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	31.10.2024
<b>Forutsetninger:</b>	<p>Boligen ble inspisert i dagslys. Det var overskyet og ca. +9 grader Celsius. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Noe innredning og inventar langs vegger og gulv. Kneloft på generasjonsdel, samt enkelte gulvflater/ var fylt opp med personlige eiendeler. Avvik kan forekomme. Ellers ingen store hindringer på befaringsdagen.</p>
<b>Oppdragsgiver:</b>	Dag Ring (sønn)
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Oppdragsgiver og Lars Petter Heinegaard
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter MMS 3

**OM TOMTEN:**

Opparbeidet skrånende tomt med gressplen og flere nivåer. Gruset gårds plass og adkomst med beleggningsstein ved inngangspartiet. Prydbusker og frukttrær. Kort vei til butikk og bade plasser i Oslofjorden. Flott sjøutsikt.

**OM BYGGEMETODEN:**

Eneboligen er tilbygget/påbygget i flere omganger. Opprinnelig bolig antatt fra 1900. Tilbygget i 1961 og 1987. Oppført med støpt såle mot grunn. Grunnmur i naturstein/betong og multimur i nyere tilbygg. Yttervegger med bindingsverk i tre med stående kledning. Saltak i trekonstruksjon, tekket med betongtakstein. Renner og nedløp i plast.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger. 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.

Fuktsikring/drenering av grunnmur er hovedsaklig fra byggeårene. (synlig fuktsikring ved tilbygg mot ØST fra 1987) Det er målt forhøyet fuktverdi i utlekket vegg mot terreng mot VEST, samt saltutslag i vegger på den eldste delen. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon, med fare for fukt og råteskader dersom drenering/fuktsikring ikke har tilfredsstillende funksjon.

\*Multimur består av elementer som er laget av gipsplater montert på trebindingsverk hvor kjernen er isolert med polyuretanskum. Dette elementet ble brukt som innerforsikling under oppføring av grunnmurer, og var vanlig byggemåte på 80-90 tallet.

Informasjon om multimur hentet fra nettet:

"Multimurelementet har en høyere risiko for fukt-, mugg- og råteskader. Årsaken til dette er at multimuren består av et betongytte med organisk kerne. Hvis det går hull på betongen, vil muren absorbere fukt og få store skader. Elementet er derfor ikke lenger i bruk ved bygging av boliger i Norge. Så lenge multimurelementet og den utvendige fuktsikringen rundt boligen imidlertid er inntakt, vil ikke multimurelementet i seg selv føre til slike skader på boligen."

Underetasjen fremstår med synlige murvegger mot terreng i den eldste delen. Plateledd i nyere del (multimur). Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Boligen fremstår som 2 bygg som er satt sammen til en bolig. Den eldste delen har vesentlige mangler/skader enn tilbygget fra 1987. Den eldste delen av boligen har behov for stor oppgradering/modernisering. Man må forvente skjevheter i vegger og gulv i eldre boliger av slik karakter.

Delen fra 1987 fremstår med normal brukslitasje ihht alder, overflater er pusset opp gjennom årenes løp.

**ANNET:**

Oppvarming:

Ildsteder (2 stk i tilbygg fra 1987+ 1 stk i utleiedel)

Panelovner

Luft-luft varmpumpe

Varmekabler på badetrom + kjellerstue i tilbygg fra 1987.

Stråleovn

**DOKUMENTKONTROLL:**

Eiendomsinformasjon er hentet fra PropCloud/Ambita. Tilsendte megleropplysninger. Utfylt spørreskjema. Opplysninger gitt av oppdragsgiver.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

VEGGER: Trepanel, malt strietapet, malt mur/betong

HIMLING: Trepanel, folierte takplater, malte slette flater, malt jutestrie

GULV: Tepper, parkett, belegg, fliser, malt/ubehandlet betong

Avvik kan forekomme.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

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

Retningsavvik kan forekomme på eldre konstruksjoner.

-Det er registrert retningsavvik på gulv målt på tilfeldig valgte plasser i tilbygg fra 1987 på det meste 3-5mm i 1.etg., 8-10 mm i u.etg.\*Stikkmålinger av gulvet er gjort med krysslaser, avvik kan eksistere uten at dette blir registrert. (Det er ikke foretatt målinger i den eldste delen, da det er svært store avvik på retning, grunnet eldre konstruksjon)

-Bom (hulrom) under enkelt fliser i u.etg.

\*Det er ikke skrevet ned alle merknader ang. overflater/avvik på den eldste delen, da den må anses som et renoveringsobjekt.

## FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

---

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgiver opplyser om følgende endringer/oppgraderinger:

- Tilbygg 1961
  - Tilbygg 1987
  - Garasje 1994
  - Varmepumpe luft-luft ca. 2017
  - Ytterdør ca. 2004
  - Enkelte vinduer skiftet i nyere tid.
  - Stålrør i begge piper (slutten av 90-tallet)
-

**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

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

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
U.etg	86				50	36
1.etg	128			39	128	
Loft	57				57	
SUM BYGNING	271			39*	235	36
SUM BRA	271*					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Garasje		27				
SUM BYGNING		27				
SUM BRA		27				

**BRA-i:**

U.etg:

Lagerrom, bad, kjellerstue, soverom, boder, badstue

1.etg:

Entrè, WC, kjøkken, stue

Loft:

Loftstue, dip./soverom

Generasjonsdel:

1.etg:

Entrè, kjøkken, bad, stue, soverom

Loft:

Soverom, loftstue

(Romdefinisjoner baserer seg på dagens bruk, kan avvike fra tegninger og evt. godkjenninger/tekniske forskrifter)

**BRA-e:**

## MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Kontrollert i Archicad 26.

Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom.

Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Det benyttes matematiske avrundingsregler pr.etasje.

\*Det er stedvis svært tykke vegger i u.etg som er innlemmet i arealmålingen ihht måleregler. (Arealer må ikke forveksles med gulvareal/boareal)

\*Generasjonsdel : 1.etg 61 m<sup>2</sup> + loft 25 m<sup>2</sup> = 86 m<sup>2</sup>

\*Balkong utleiedel 2 m<sup>2</sup>

Boder i tilknytning til garasje er ikke målbare ihht måleregler grunnet lav høyde. (9 m<sup>2</sup> + 4 m<sup>2</sup> gulvareal)

---

## GARASJE / UTHUS:

Frittstående dobbelgarasje oppført med støpt såle på mark. Vegger /ringmur av Leca, reisverk i tre med stående kledning. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein. Leddporter med manuell åpning. Riss/sprekk i såle. Ikke videre tilstandsvurdert.

---



## **BYGGMESTER:**

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

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

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

---

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

---

*Ansvarlig for rapporten:*

### **Geir A.B. Randen**

Takstmann og tømrer

---

13/11/2024



Geir A.B. Randen

**1. Grunn og fundamenter****TG 3** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Grunnmur i betong/mur med pusset utside og innside. Stedvis mur i naturstein. Enkelte vegger er utlektet på innside. (Multimur)

Ukjent alder for drenering/fuktsikring. Antatt fra byggeår/1987.

\*Oppdragsgiver opplyser om at boligen ikke er bygget på fjell. Antatt plassert på masser av sand/jord/leire.

**Merknader:** -En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen/fuktsikring ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen/fuktsikring med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse.

-Det er trolig benyttet asfaltermulosjon (datidens fuktsikring) på eldre grunnmur.

-Det er påvist riss i mur/puss på vegg.

-Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

-Det er kun påvist grunnmursplast rundt tilbygg fra 1987. Denne mangler stedvis topplast

-Hulrom bak puss/maling, samt saltutslag enkelte steder i gammel del. Tyder på en form for fuktpåkjenning.

\*Vær oppmerksom på at eldre betongkonstruksjoner ble støpt uten plast/tettesjikt mot grunnen. Det kan av den grunn forekomme kapillærsug av fuktighet selv om dreneringen /grunnmursplasten er utbedret i nyere tid. Det er viktig å ikke benytte organisk materiale mot gulv og vegger som kan få forhøyet fuktinnhold.

-Det ble målt forhøyede fuktverdier i utlektet vegg i rom under terreng. (Beskrives under punkt 9.2.1)

Forventet tid for utskiftning av fuktsikring og drenering er 20-60 år

TG 3:

Grunnmursplast er ikke tilstede på deler av grunnmur. (Avvik NS 3600:2018)

Riss i grunnmur (Avvik NS 3600:2018) TG 2

Forventet tid for utbedring/utskiftning er oppnådd.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG 3** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er hovedsakelig flatt terreng, dårlig fall. Stedvis fall mot grunnmur. Boligen ligger i skrånende terreng med naturlig avrenning.

**Merknader:** Fall mot grunnmur skaper unødig fuktbelastning mot grunnmur og fuktsikring. Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet dersom dette fysisk lar seg løse.

-Fall fra grunnmur bør etableres ved en evt utbedring/fornyelse av drenering/fuktsikring

TG 2:

Flatt terreng/dårlig fall er et avvik ihht NS 3600:2018

TG 3:

Fall mot grunnmur (avvik ihht NS 3600:2018) Utbedres og kostnadsestimeres sammen med punkt 1.1

**2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Yttervegger med bindingsverk i tre med stående kledning. Varierende alder på kledningsbord. Det kan se ut som det er panel fra 1955 på den eldre delen av bygget.

**Merknader:** -Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.  
 -Det er ikke mulig å påvise lufting bak kledning i hele veggens lengde. Manglende lufting bak kledning på den eldre delen. Normalt ved datidens byggeskikk. Synlig utlekting på tilbygg fra 1987. Manglende lufting gir økt risiko for fukt og råteskader.  
 -Kledningen ligger stedvis nærmere bakkenivå og grunnmur enn anbefalt.  
 -Det er påvist råteskader i enkelte kledningsbord. Må/bør utbedres.  
 -Svertesopp i overflatebehandling

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vanlig trekledning er 40-60 år.  
 (NS 3600:2018 Tilsier TG 3 ved store råteskader. Det er fra et fagmessig perspektiv ikke ansett som store skader)

TG2:  
 Alder, slitasje  
 Mindre råteskader.  
 Svertesopp

### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.  
 Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Vinduer og terrassedører med karm i tre med varierende årstall. Vinduer med en blanding av 2-lags isolerglass og andre vinduer er hengslet med doble glass.

**Merknader:** \*Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for straktiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.  
 Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.  
 Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

-Det er liten klaring mellom omramming og vannbord.  
 -Takvinduer ser ut til å være punktert med stedvis råte i karm. Ikke tegn til lekkasje inn i boligen.

\*Det må påregnes bytte av flere vinduer.

TG 2:  
 Alder og slitasje, skade i overflatebehandling på flere vinduer.  
 Forventet tid for utskifting er oppnådd på flere vinduer.

TG 3:  
 Skade i karm på takvinduer, samt punkterte glass. Kostnadsoverslag er kun basert på bytte av takvinduer. Avvik kan forekomme.

### 4. Tak

#### TG iu 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Saltak i trekonstruksjoner. Tekket med rupanel, papp, sløyfer og lekter under takstein. Skorstein over tak. Det er lukket konstruksjon i store deler av boligen.

**Merknader:** -Takkonstruksjon er kun besiktiget fra bakkeplan og fra kneloft. Det er ikke tilgang til å inspisere konstruksjon i sin helhet utover det som ble foretatt. Svært begrenset inspeksjonsgrunnlag.

Det er gitt TGIU grunnet manglende inspeksjonsgrunnlag.

#### TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1987

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Konstruksjonen er bygget opp med undertak av rupanel, asfaltapp, sløyfer og lekter under takstein  
Renner og nedløp i plast.

Det mangler snøfangere på takflaten. Dette i seg selv gir en TG 3 ihht NS 3600:2018.

\*Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned der personer og husdyr kan oppholde seg. Eier av bygg har ansvar for å sikre vei, fortau og utearealer, områder rundt byggverket hvor personer kan oppholde seg eller barn kan leke, og arealer, balkonger og terrasser som ikke er avsperrert.)

**Merknader:** -Papp, sløyfer og lekter kan ikke inspiseres da de ligger under betongtakstein.

-Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å kontrollere skorstein over tak pga sikkerhetshensyn. (HMS stiller strenge krav til arbeid på tak.)

-Det er påvist eldre tegn til fukt/avrenning bak dampspærre i overgang tak/knevegg. Mulig lekkasje i dampspærre som slipper varm inneluft ut i konstruksjonen med påfølgende kondensering mot kalde overflater. Årsak ikke videre vurdert, men området må holdes under oppsyn og ytterligere undersøkelser bør foretas. Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjonen.

-Dampspærren er ikke forseglest tilfredstillende ved raft på innsiden. (Kneloft)

Forventet tid for omlegging av tak med betongtakstein er 30-60 år.

TG 2:

Mer enn forventet levetid har passert/nærmer seg.

Belyse risiko ang. dampspærre som ikke er forskriftmessig tett.

## 5. Loft

### TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Loft er innredet med soverom og oppholdsrom. Adkomst til isolerte og uisolerte kneloft.

**Merknader:** -Gjennomføringer og fuktskjolder er beskrevet under punkt 4.2.

-Ventilering av tak er trolig kun over takstein. (Kompaktak) På den eldste delen så er taksperer bygget over eldre takkonstruksjon. Det virket luftig inne på kneloftet.

-Soilrør bør isoleres for å hindre evt. kondensering med fare for fuktskader i nærliggende konstruksjoner/bygningsdeler.

\*Kneloft på den eldste delen var fylt med personlige eiendeler. Det kan forekomme avvik da inspeksjonsgrunnlaget var marginalt.

TG 2:

Fuktskjolder/merker etter avrenning i overgang knevegg/tak. Holdes under oppsyn.

## 6. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

1. Veranda/Terrasse i trekonstruksjon mot SØR/ØST med utgang fra stuen. Delvis overbygget.

2. Utkraget balkong i trekonstruksjon mot ØST med utgang fra stuen i generasjonsdel.

**Merknader:** -Rekkverkshøyde er målt til 86 og 92 cm. Det er påvist større avstand enn 10 cm mellom horisontale rekkverksbord. Dette er avvik ihht dagens krav.

-Utkraget balkong har svikt/nedbøyning i bjelker. Bør utbedres.

-Terrassebord er utført i 21 mm tykkelse (vanlig ved oppføringstidspunktet), man kan oppleve nedbøyning mellom bjelker. Det anbefales i dag 28 mm tykkelse på terrassebord ved bjelkeavstand på c/c 600 mm.

-Normal bruks og værslitasje

TG 2:

-Rekkverk tilfredsstillende ikke dagens krav til 100 cm, samt for stor avstand mellom horisontale rekkverksbord.

(Bestemmelsen er gitt for å hindre små barn i å komme seg gjennom åpninger eller å bli sittende fast i rekkverket og dermed utsettes for fare.)

-Mangelfullt rekkverk i utv. trapp fra verandaen ned til hagen

TG 3:

-Nedbøyning/svikt i bjelkelag til balkong. (Avvik NS 3600:2018, Kombinasjon av alder og materialer tilsier umiddelbare tiltak.)

## 7. Våtrom

### 7.1 Bad u.etg

#### TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 1987 med flislagte vegger, plater i himling

120 cm innredning med laminert benk og nedfelt vask med ett-greps armatur

Dusjhjørne med faste profiler

Frittstående WC

Naturlig avtrekk

**Merknader:** -Det er påvist riss i fliser, samt sprekke i hjørne ved badekar mot tilstøtende rom.

-Det er åpen konstruksjon med synlige rør under/bak innredning.

-Naturlig avtrekk via 2 stk veggventiler. Det anbefales å ettermontere elektrisk avtrekksvifte for rask utskifting av fuktig luft.

-Hull i vegger etter tidligere hullboring/inventar

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

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

TG 2:

Sprekk i fliser, samt hull i fliser etter boring/inventar

Naturlig avtrekk (Avvik NS 3600:2018)

Forventet tid for utskifting er oppnådd/nærmer seg.

#### TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler

**Merknader:** -Det er påvist sprekke i flere gulvfliser.

-Det var ingen krav til fall på gulv ihht TEK 85. Det er likevel målt høydeforskjell med laser på 12 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist i dusjen, samt 21 mm til sluk under badekar. Fall er i så måte ansett som tilfredsstillende, men kan ikke sammenlignes med dagens krav.

TG 2:

Settes på bakgrunn av sprekke/riss i fliser.

### TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1987

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

**Merknader:** -Det er ikke konstatert membran ned i sluk. Ukjent løsning av tettesjikt på vegger/gulv.

-Det ble hullboret i vegg mot våtsone til badekar. Ingen tegn til fukt på befaringsdagen. (Dusjsonen ligger mot yttervegg og badstue)

-Hull i fliser i våtsone til badekar må tettes, da det er fare for at fukt kan trenge inn i konstruksjon.

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

\*Det er anbefalt å renovere badet. Man bør i det minste montere lukket dusjkabinett for sikrere bruk av våtrommet, dersom det ikke er ønskelig med renovering.

Forventet tid for utskiftning av membran er 20 år.

TG 2:

Forventet levetid for membran har passert.

## 7.2 Bad generasjonsdel

### TG 3 7.2.1 Overflate vegger og himling

Bad i utleiedel er ikke ansett som et våtrom med dagens strenge krav til fuktsikring. Det er malte plater på vegger og vinyl på gulv. (Var tidligere en del av stuen.)

Ikke videre vurdert.

**Merknader:** Rommet bør totalrenoveres for sikker bruk.

TG 3:

Ikke bygget som et våtrom. Kostnadsestimeres under punkt 7.2.3

### TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Vinylbelegg

**Merknader:** -Det er motfall på gulvet mot dørterskel.

TG 3:

Se punkt 7.2.3

### TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.  
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Rommet er ikke ansett som et våtrom med dagens trenge krav til fuktsikring. Man bør totalrenovere rommet for sikker bruk.

**Merknader:** -Sluk er ikke tilgjengelig.  
-Det ble ikke avdekket fukt i vegg. (Det er benyttet lukket kabinett, så fuktbelastningen har vært/er minimal.)  
-Kostnadsoverslag er forsiktig antatt da dette kan variere med valg av utstyr/løsninger.

TG 3:  
Det anbefales en totalreovering av badet.

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

#### TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1987  
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.  
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.  
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.  
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.  
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken med slette fronter og rammeverk i tre.  
Benkeplate i laminert spon med nedfelt vask og ett-greps armatur  
Frittstående hvitevarer i innredning. (komfyr med platetopp, oppvaskmaskin.  
Frittstående kombiskap kjøl-/frys  
Vegghengt ventilator i hjørne med direkte utkast (testet ok)

**Merknader:** -Godt fungerende kjøkken med bruksslitasje ihht alder.  
Ellers ingen merknader

TG 2:  
Vurderes på bakgrunn av alder,slitasje

### 8.2 Kjøkken (generasjonsdel)

#### TG 2 8.2 Kjøkken (generasjonsdel)

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.  
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.  
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.  
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.  
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken med slette fronter  
Benkeplate i tre  
Frittstående hvitevarer aom komfyr, oppvaskmaskin, kombiskap og tørketrommel

**Merknader:** TG 2:  
Settes på bakgrunn av et helhetsinntrykk, med div. skader i overflater

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Innredet u.etg

#### TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.  
Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Rom under terreng med varierende overflater. I den eldste delen må man påregne større oppgraderinger. I tilbygg fra 1987 er overflater normal slitt ihht alder.

\*Oppdragsgiver informerer om at det tidligere har forekommet fukt/vann i underetasjen på tilbygget. Vegger på innside ble utbedret.

**Merknader:** -Tydelige saltutslag, og hulrom i puss tyder på fuktinnslag i eldre del av grunnmur. Ved hullboring i utlektet vegg i den eldste delen ble det ikke påvist fukt, men det var svært trekkfult/manglende isoleringsevne i vegg.

-Tegn til eldre fuktskjolder i trepanel/stubbloft i rom med beredere. Ytterligere undersøkelser kan evt. avdekke større avvik.

-Påvist muselort i bod med vv.beredere.

-Det ble påvist forhøyede verdier av fukt i vegg i tilbygget fra 1987 ved hullboring i boden.

-Tegn til eldre fuktskjolder i veggplate med antydninger til svertesopp/muggvekst inne i garderobeskap på soverom. Bør utbedres

TG 2:

-Tydelige saltutslag, skader på innside mur i den eldste delen.

-Tegn til aktivitet av mus

-Det er påvist forhøyede fuktverdier med fare for fukt og råteskader.(avvik ihht NS 3600:2018)

Ytterligere undersøkelser bør foretas. (Drenering/fuktsikring må utbedres)

\*Ved kun isolering av vegger på innside så vil man flytte duggpunktet lenger inn i veggen med fare for kondensering, som igjen kan føre til fuktproblematikk.

Det ble målt 18,3 vektprosent med pigger i bunnsvill. Dersom treverk har en fuktprosent over 18% over tid, så kan dette føre til fuktskader med fare for sopp og råtedannelse.

#### TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Gulv med varierende utførelse. Det må forventes større oppgraderingsbehov i den eldste delen. Tilbygg fra 1987 med normal brukslitasje ihht alder.

**Merknader:** -Riss i gulv, nivåforskjeller mellom rom.

-Bom (hulrom) under fliser i tilbygg fra 1987

TG 2:

Helhetsinntrykk av overflater.

Bom i flis

#### TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

\*Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer.

Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

**Merknader:** -Ventilering er utført etter eldre byggeforskrifter og kan ikke sammenlignes med dagens krav. Flere ventiler var tettet på befaringsdagen. Disse bør åpnes for å ivareta sin funksjon.

TG 2:

Settes på bakgrunn av forhøyede fuktverdier i vegg under terreng, med fare for fuktskader. (Avvik ihht NS 3600:2018)

Naturlig avtrekk/tilluft vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

## 10. VVS

### TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør



Innvendige vann og avløpsrør er fra  
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.  
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende  
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.  
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i kobber, avløpsrør og sluk i plast.

**Merknader:** -Det er foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann og avløp. (Det er inntaksvann og avløp i plast, ukjent alder)

-Stoppekran i u.etg. Testet OK.

\*Det anbefales på et generelt grunnlag å ettermontere lekkasjevarsler i rom med vanninstallasjoner som ikke har sluk. (kjøkken, toalettrom) Dette vil bidra til å forminske skadepotensialet ved en evt. lekkasje.

-Det ble ikke påvist synlige tegn til skader eller lekkasjer.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år

Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

\*Undertegnede innehar ikke spisskompetanse på området. For utvidet kontroll av vann og avløp bør man kontakte et ansvarlig VVS foretak.

## TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2007, samt en eldre med ukjent alder

Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

1. VV- bereder av merket Oso Hotwater Super S 200 volum, 198 liter

2. Eldre bereder fra merket Norna, ukjent alder.

**Merknader:** -Begge beredere er plassert på kjellergulv i eldre del av boligen, uten sluk og ingen lekkasjesikring. Bør etableres.

Forventet levetid for bereder i rustfritt stål er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år.

TG 2:

Forventet levetid er oppnådd. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon)

(Korrosjon innvendig i bereder er avhengig av vannets oksygen og kloridinnhold. Varmeelement har kortere levetid enn selve berederen.)

Plassering av beredere uten lekkasjesikring

## Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

## Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Oppdragsgiver har opplyst om at det ikke finnes nedgravd oljetank på eiendommen

## TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk avtrekksvifte på kjøkken, ellers naturlig avtrekk og tilluft via ventiler i vegg og spalteventiler i enkelte vinduer.

\*Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

**Merknader:** -Boligen virket ellers greit ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet.

Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklime og ventilering.

TG 2:

Naturlig avtrekk/tilluft vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

## 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklærings skjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1987/ukjent i eldste delen

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd.

1.Sikringsskap med automatsikringer i tilbygg fra 1987

2.Sikringsskap med eldre skrusikringer i geneasjonsdel. (ansett som utdatert)

**Merknader:** \*Oppdragsgiver har ikke bodd i boligen og har begrenset med informasjon.

-Løs ledning på kneloft må utbedres/sikres. Berøringsfare med stort skadepotensial.

-Sorte merker i himling rundt taklampe i utleiedel.

-Det er ikke fremvist samsvarserklæringer.

-Varmekabler er ikke funksjonstestet.

-Lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Avvik kan forekomme.

-Downlights/lys ikke demontert for kontroll

\*Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført elk kontroll av autorisert foretak. Det anbefales å få utført en utvidet el-kontroll.

### VÆR OPPMERKSOM PÅ:

---

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

### TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

---

-Det er avvik på rekkverk i trapper ihht dagens forskrifter. Det mangler håndløper på 1 side i den eldste delen. Rekkverkshøyde 85 cm.

-Det er ikke opplyst om at det er foretatt radonmålinger

-Ferdigattest 02.08.1989. (Generasjonsbolig)

-Det er fremlagt flere sett med tegninger, både fra 1961 og 1987

-Lyd- og brannskillende konstruksjon er ikke mulig å vurdere/bedømme uten destruktive inngrep.

### ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

---

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	Alder, slitasje Mindre råteskader. Svertesopp
4.2	Undertak, leker og yttertekking (taktekkingen)
	Mer enn forventet levetid har passert/nærmer seg. Belyse risiko ang. dampspærre som ikke er forskriftmessig tettet.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Fuktskjolder/merker etter avrenning i overgang knevegg/tak. Holdes under oppsyn.
7.1.1	Bad u.etg Overflate vegger og himling
	Sprekk i fliser, samt hull i fliser etter boring/inventar Naturlig avtrekk (Avvik NS 3600:2018) Forventet tid for utskiftning er oppnådd/nærmer seg.
7.1.2	Bad u.etg Overflate gulv
	Settes på bakgrunn av sprekk/riss i fliser.
7.1.3	Bad u.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Forventet levetid for membran har passert.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Vurderes på bakgrunn av alder,slitasje
8.2	Kjøkken (generasjonsdel) Kjøkken (generasjonsdel)
	Settes på bakgrunn av et helhetsinntrykk, med div. skader i overflater
9.1.1	Innredet u.etg Veggenes og himlingens overflater
	-Tydelige saltuslag, skader på innside mur i den eldste delen. -Tegn til aktivitet av mus -Det er påvist forhøyede fuktverdier med fare for fukt og råteskader.(avvik ihht NS 3600:2018) Ytterligere undersøkelser bør foretas. (Drenering/fuktsikring må utbedres) *Ved kun isolering av vegger på innside så vil man flytte duggpunktet lenger inn i veggen med fare for kondensering, som igjen kan føre til fuktproblematikk. Det ble målt 18,3 vektprosent med pigger i bunnsvill. Dersom treverk har en fuktprosent over 18% over tid, så kan dette føre til fuktskader med fare for sopp og råtedannelse.
9.1.2	Innredet u.etg Gulvets overflate
	Helhetsinntrykk av overflater. Bom i flis
9.1.3	Innredet u.etg Fuktmåling og ventilasjon
	Settes på bakgrunn av forhøyede fuktverdier i vegg under terreng, med fare for fuktskader. (Avvik ihht NS 3600:2018) Naturlig avtrekk/tilluft vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.
10.2	Varmtvannsbereder
	Forventet levetid er oppnådd. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon) (Korrosjon innvendig i bereder er avhengig av vannets oksygen og kloridinnhold. Varmeelement har kortere levetid enn selve berederen.) Plassering av beredere uten lekkasjesikring
10.5	Ventilasjon
	Naturlig avtrekk/tilluft vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Grunnmursplast er ikke tilstede på deler av grunnmur. (Avvik NS 3600:2018) Riss i grunnmur (Avvik NS 3600:2018) TG 2 Forventet tid for utbedring/utskiftning er oppnådd.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
1.3	Terrengforhold
	Fall mot grunnmur (avvik ihht NS 3600:2018) Utbedres og kostnadsestimeres sammen med punkt 1.1
3.1	Vinduer og ytterdører
	Skade i karm på takvinduer, samt punkterte glass. Kostnadsoverslag er kun basert på bytte av takvinduer. Avvik kan forekomme.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Nedbøyning/svikt i bjelkelag til balkong. (Avvik NS 3600:2018, Kombinasjon av alder og materialer tilsier umiddelbare tiltak.)
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-
7.2.1	Bad generasjonsdel Overflate vegger og himling
	Ikke bygget som et våtrom. Kostnadsestimeres under punkt 7.2.3
7.2.2	Bad generasjonsdel Overflate gulv
	Se punkt 7.2.3
7.2.3	Bad generasjonsdel Membran, tettesjiktet og sluk
	Det anbefales en totalrenovering av badet.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Asker	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1110240342	
<b>Selger 1 navn</b>	
Dag Ring Berge	
<b>Gateadresse</b>	
Strandengveien 32	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
VOLLEN	1390
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Randi Ring
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1110240342

## Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dag berge	f47a856eea09481aa89236 0079af66f5684ebdb0	13.11.2024 21:42:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1110240342

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

# Nabolagsprofil

Strandengveien 32 - Nabolaget Vollen - vurdert av 89 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Skjæret	6 min	🚶
Linje 250, 250E, 250N, 260, 260E	0.5 km	
Gullhella stasjon	9 min	🚗
Linje L1	4.5 km	
Oslo S	30 min	🚗
Totalt 24 ulike linjer	27.3 km	
Oslo Gardermoen	1 t 2 min	🚗

## Skoler

Vollen Montessoriskole (1-7 kl.)	21 min	🚶
97 elever, 7 klasser	1.5 km	
Arnestad skole (1-7 kl.)	22 min	🚶
418 elever, 23 klasser	1.7 km	
Blakstad skole (1-7 kl.)	5 min	🚗
331 elever, 15 klasser	2.8 km	
Vettre skole (1-7 kl.)	5 min	🚗
302 elever, 16 klasser	3.2 km	
Vollen ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min	🚗
275 elever, 16 klasser	2.2 km	
Bleiker videregående skole	9 min	🚗
460 elever, 32 klasser	5.6 km	
Asker videregående skole	9 min	🚗
486 elever	5.9 km	



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



## Kvalitet på skolene

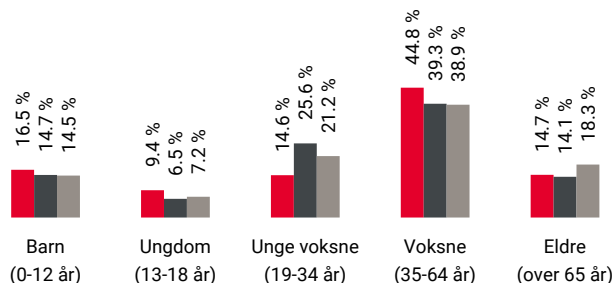
Veldig bra 87/100



## Naboskapet

Godt vennskap 76/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vollen	3 198	1 241
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Nilsemarka barnehage (1-5 år)	20 min	🚶
89 barn	1.5 km	
Vollen Montessoribarnehage (0-5 år)	21 min	🚶
82 barn	1.5 km	
Østenstad menighetsbarnehage (1-5 år)	27 min	🚶
18 barn	1.9 km	

## Dagligvare

Rema 1000 Vollen	14 min	🚶
PostNord	1.1 km	
Bunnpris Blakstad	25 min	🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	1.8 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 2024



## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Båt/ferge



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



### Støynivået

Lite støynivå 90/100



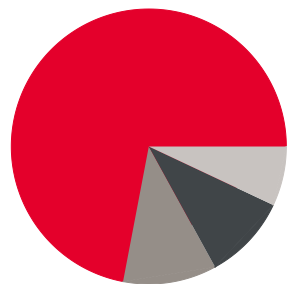
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100

## Sport

Øvre Isveien balløkke Ballspill	21 min	1.5 km
Gislebanen ballbinge Ballspill	20 min	1.5 km
Feel24 Vollen	10 min	
Actic Slemmestad	6 min	

## Boligmasse



- 72% enebolig
- 10% rekkehus
- 11% blokk
- 7% annet

«Luft og sjø. Oslofjordens  
fineste kystby.»

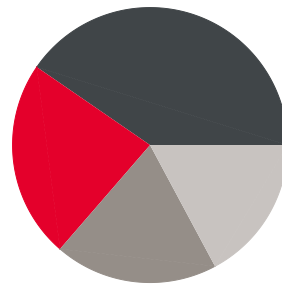
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Rortunet Senter	7 min
Vollen Apotek	14 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 23% i barnehagealder
- 40% 6-12 år
- 19% 13-15 år
- 17% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

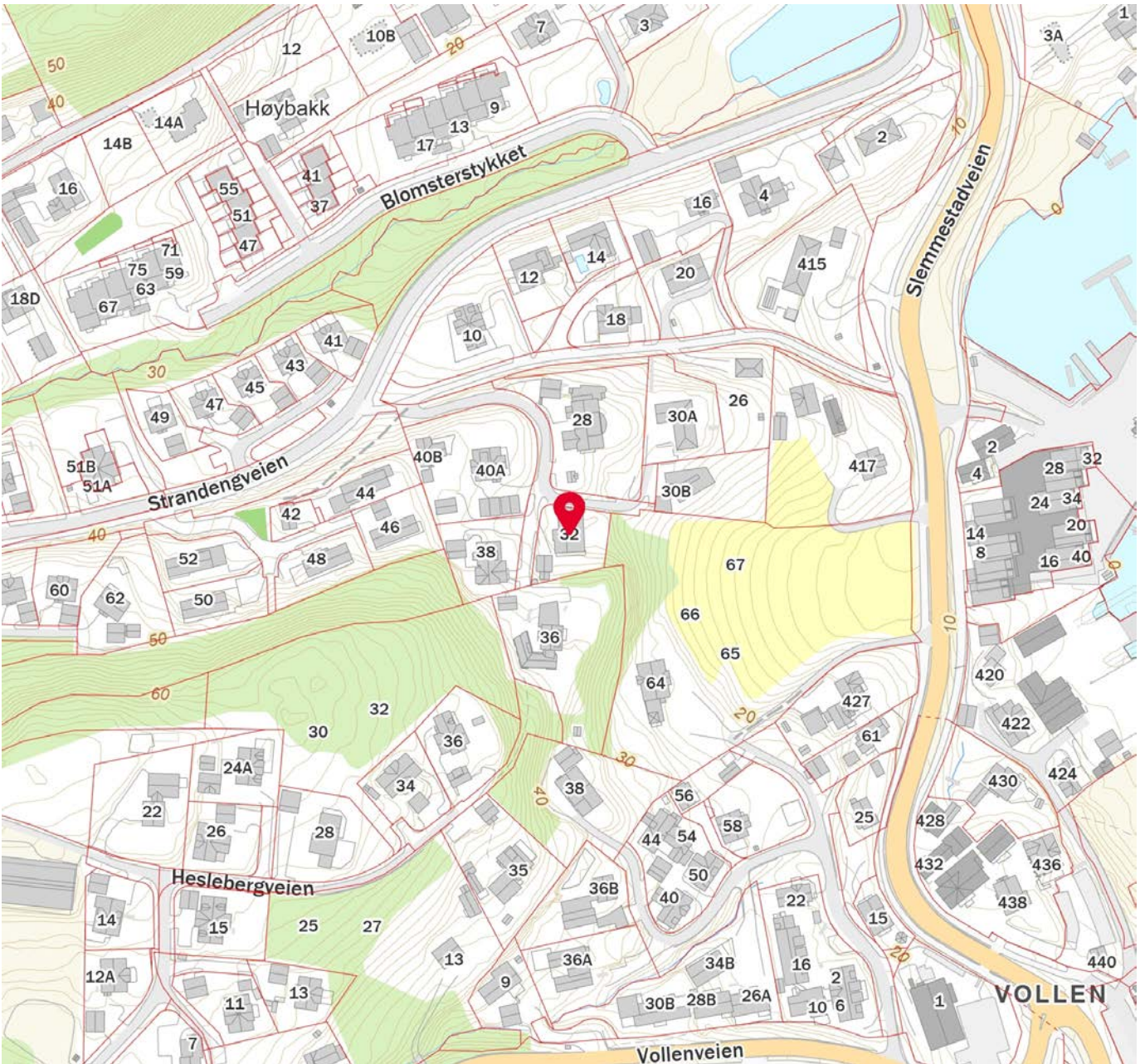
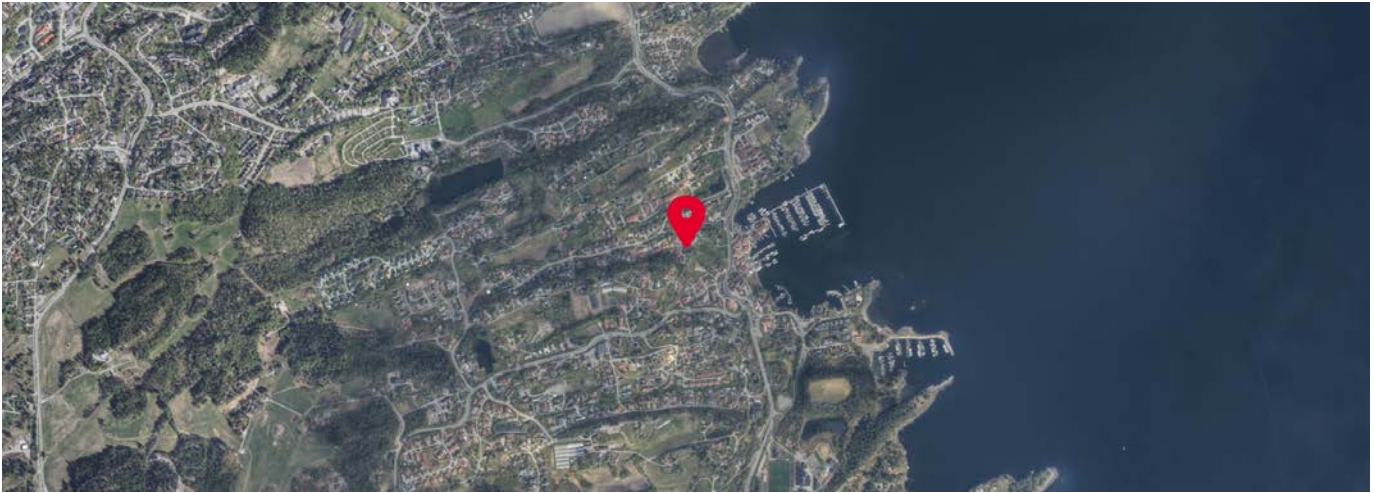


0% 47%

- Vollen
- Oslo og omegn
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



(Kommune)

ASKER

### FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Byggherren

Byggherre (navn, adresse)

Johan Berge  
Strandengveien 6  
1390 Vollen

### FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Strandengveien 6	76	19		

Deres søknad	Dato		
Arbeidets art			
Byggets art			
Behandling/vedtak	Vedtaksdato	Saksnr.	
Bygningsråd 30.06.87	01.07.87	208-88-B	

**Merknader**

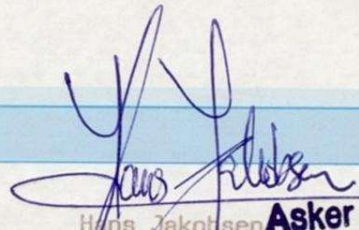
Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Evt. merknader:

### UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Asker bygningsvesen	2. august 1989	 Hans Jakobsen

**Asker Bygningsvesen  
o. fullm.**

<b>KOPI SENDT</b>	<input type="checkbox"/> ansvars- havende	Navn	Adresse
	<input checked="" type="checkbox"/> andre	Reidar Bjørkli (grunnmur)	
		Navn	Adresse
		Odd Arild Christiansen	Drengsrudhagen 29 1370 Asker
		Navn	Adresse

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87



U9536549

Trykt på selvkopierende papir

Kommune  
**ASKER**

**Ferdigattest**  
etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)  
**Johan Berge  
Strandengveien 6  
1390 Vollen**

Byggherre (navn, adresse)  
**Randi og Johan Berge  
Strandengveien 6  
1390 Vollen**

Ferdigattest er gitt for				
Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
<b>Strandengveien 6</b>	<b>76</b>	<b>19</b>		

Spesifikasjon				
Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art	Vedtaks dato	Saksnr.
<b>31.08.93/09.10.94</b>	<b>Nybygg</b>	<b>Garasje</b>	<b>19.10.94</b>	<b>S9302401</b>
Behandling/vedtak <b>av bygningssjefen v/delegert myndighet</b>				

**Merknader**

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.  
Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.  
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

**Underskrift**

Sted <b>Asker bygningsavdeling</b>	Stempel/underskrift  <b>Ragnar Skagen</b>
Dato <b>31. oktober 1995</b>	

**Kopi sendt til**

<input type="checkbox"/> ansvars-havende	Navn	Adresse
<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse
	Navn	Adresse
	Navn	Adresse





**Merknad manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:**

<b>Gnr.: 76</b>	<b>Bnr.: 19</b>	<b>Fnr.:</b>	<b>Snr.:</b>
-----------------	-----------------	--------------	--------------

<b>Merknad:</b>	<b>Saksbehandler - dato</b>
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for hovedbygget på denne eiendommen i kommunens arkiver. Kun for tilbygg og garasje.	Cibele Bang 23.10.2024

**Ferdigattest**

Alle søknadspåtløktige tiltak skal ha en ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før de tas i bruk. Dette gjelder både mindre tiltak som du selv står ansvarlig for, og større tiltak med profesjonelle foretak involvert.

**Midlertidig brukstillatelse**

Midlertidig brukstillatelse kan gis ved mangler av mindre betydning. Midlertidig brukstillatelse betyr at du kan ta tiltaket i bruk, men at de siste manglene må gjennomføres innen en frist kommunen setter for at du skal kunne få ferdigattest. Det opplyses om at kommunen tar gebyr for utstedelse av midlertidig brukstillatelse.

**Ferdigattest**

Kommunen gir ferdigattest når det kan dokumenteres at tiltaket er prosjektert og utført i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven.

Ferdigattest utstedes ikke for tiltak søkt om før 1. januar 1998, jf plan- og bygningsloven §21-10. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Eventuell mangel av ferdigattest for tiltak før 1. januar 1998 vil være av privatrettslig karakter.

**Manglende ferdigattest på eiendommer i eldre saker**

Alle byggetiltak skal avsluttes med ferdigattest. Mange tiltak i Asker mangler imidlertid brukstillatelse eller ferdigattest. Dette gjelder spesielt for tiltak fra perioden før nye bestemmelser om ansvar og kontroll ble vedtatt i 1997. Etter endringen av plan- og bygningsloven i 1997 ble det krav til at kvalifisert firma, i plan- og bygningsloven kalt foretak, skulle ha ansvar for å sende inn søknader. Foretakene var også ansvarlig for at tiltakene ble avsluttet med ferdigattest, som kommunens formelle avslutning av byggesaken.

Kommunen gir ferdigattest når ansvarlig foretak har sendt inn dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser og godkjente tegninger. De foretak som har vært godkjent som ansvarshavende i tiltaket, har ansvar for at byggesaken avsluttes med ferdigattest, selv om det har gått flere år siden tiltaket ble ferdigstilt, dog ikke for tiltak eldre enn 1. januar 1998.

Ved eldre tiltak kan det være vanskelig å få utarbeidet dokumentasjon for ferdigattest, f. eks når de foretak som utførte arbeidene ikke er tilgjengelige.

Tiltakshaver kan da engasjere annen teknisk kompetanse, for eksempel arkitekt, eller bygningsingeniør for å ta en gjennomgang av tiltaket. Takstmann kan benyttes dersom det foreligger midlertidig brukstillatelse eller kontrollertklæring fra tidligere foretak. En slik gjennomgang kan gi svar på om tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser, og de krav som var gjeldene på utførelsestidspunktet.

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 76, Bruksnr 19	<b>Kommune:</b>	3203 Asker
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	1401 Linlandet
Veiadresse:	Strandengveien 32, gatenr 1403 1390 Vollen	<b>Valgkrets:</b>	7 Vollen
Oppdatert:	01.01.2024	<b>Kirkesogn:</b>	1070301 Østenstad
		<b>Tettsted:</b>	801 Oslo
Veiadresse:	Strandengveien 34, gatenr 1403 1390 Vollen		
Oppdatert:	01.01.2024		

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Engerheim	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	01.08.1900	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	742,2 kvm	<b>Skyld:</b>	0,02		
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### 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.

<b>Forretninger:</b>					
<b>Type</b>	<b>Dato</b>		<b>Rolle</b>	<b>Matrikkel</b>	<b>Arealendring</b>
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2024 01.01.2024	Mottaker	3203/76/19	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	3203/76/19	0,0
Annen forretningstype	Forretning: Matrikkelført:	13.06.2013 13.06.2013	Etablert/Endret Etablert/Endret Etablert/Endret	0220/76/19/0/1 0220/76/19/0/2 3203/76/19	0,0 0,0 0,0
Feilretting	Forretning: Matrikkelført:	19.07.2012 19.07.2012	Etablert/Endret Etablert/Endret Etablert/Endret	0220/76/19/0/1 0220/76/19/0/2 3203/76/19	0,0 0,0 0,0
Seksjonering	Forretning: Matrikkelført:	03.07.2012 06.07.2012	Etablert/Endret Etablert/Endret Etablert/Endret	0220/76/19/0/1 0220/76/19/0/2 3203/76/19	0,0 0,0 0,0
Grensejustering	Forretning: Matrikkelført:	22.04.2003	Avgiver Mottaker	3203/76/19 3203/76/158	-150,1 150,1
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	01.08.1900	Avgiver Mottaker	3203/76/2 3203/76/19	-892,8 892,8

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 2: Tomannsbolig, vertikaldelt (Kilde: Generert pga tilbygg)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Strandengveien 32	H0101	Bolig					
Strandengveien 34		Bolig					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	6757162			Antall etasjer:	3

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01									
H01	2								
L01									

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	Rammetillatelse:	20.12.1993	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:	02.06.1995	
Energikilde:		BRA annet:	42,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	42,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	31.10.1995
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	16230553			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				42,0	42,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

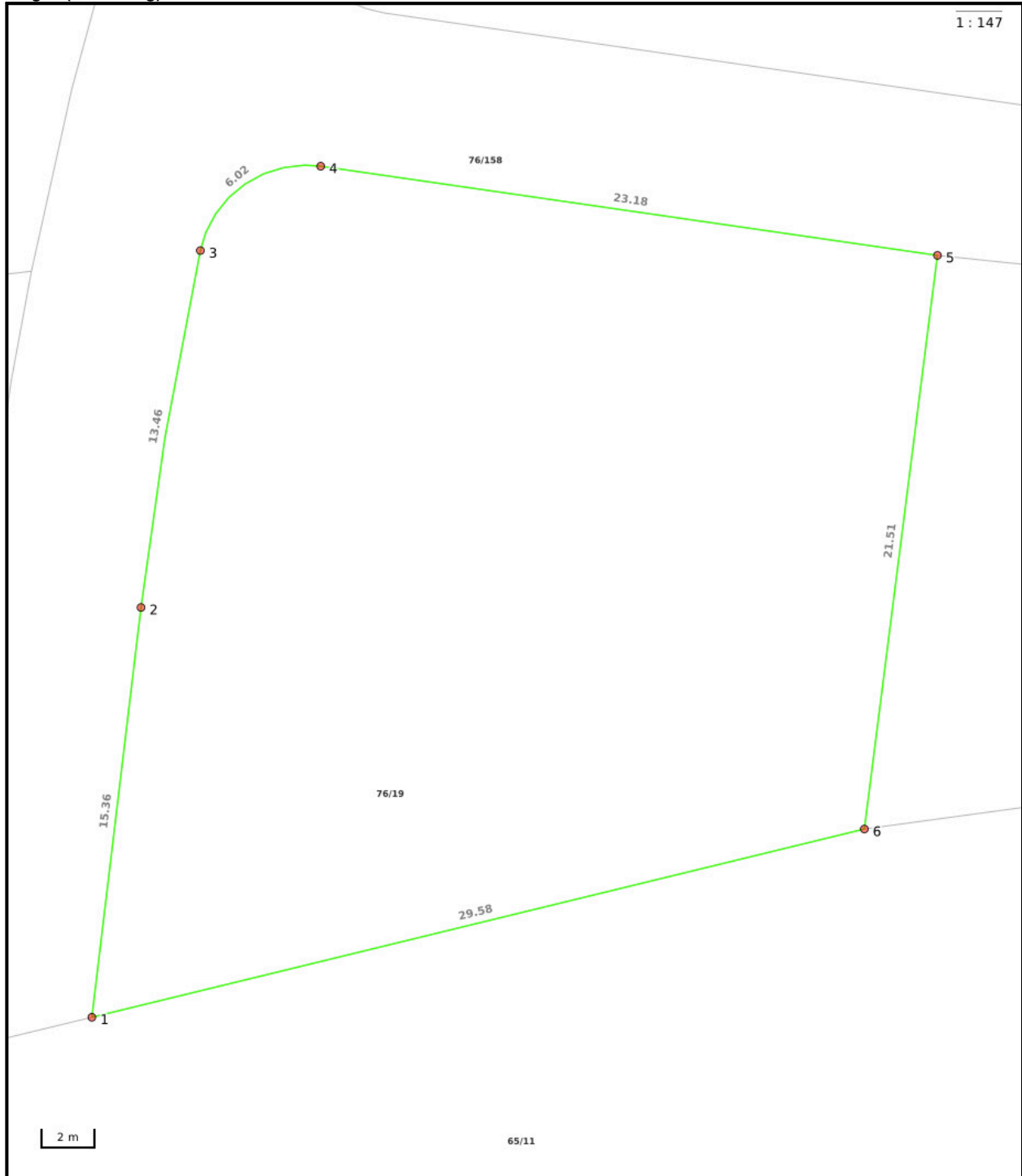
Hjelpelinjer

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

Symboler

- Bygningspunkt
- ▲ Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://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:** 742,20m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 631 035,64	583 109,75	15,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 631 050,99	583 110,19	13,46m	Terrengmålt	10	151,49	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 631 064,41	583 111,19	6,02m	Terrengmålt	10	4,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 631 067,94	583 115,37	23,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 631 066,71	583 138,52	21,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 631 045,21	583 137,74	29,58m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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



# Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 23.10.2024

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

<b>Kommunenr.</b>	3203	<b>Gårdsnr.</b>	76	<b>Bruksnr.</b>	19	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Strandengveien 32, 1390 VOLLEN								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2020100		
<b>Navn</b>	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035		
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel		
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan		
<b>Ikrafttredelse</b>	13.06.2023		
<b>Bestemmelser</b>	<a href="https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf">https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf</a>		
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	742 m <sup>2</sup>	
	<b>KPAngittHensyn</b>	Bevaring kulturmiljø	
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H570_1	
<b>Delareal</b>	742 m <sup>2</sup>		
	<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse,Nåværende	
<b>Delareal</b>	742 m <sup>2</sup>		
	<b>BestemmelseOmrådenavn</b>	#8 Nullvekst nord	
	<b>KPBestemmelseHjemmel</b>	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	0220158K
<b>Navn</b>	Vollen sentrum
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	19.06.1996
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/504/158K_bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/504/158K_bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 742 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Frittliggende småhusbebyggelse
	<b>Delareal</b> 742 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Bevaringsområde





Asker  
kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

E-post: [post@asker.kommune.no](mailto:post@asker.kommune.no)

Dato: 23.10.2024

## MEGLEROPPLYSNINGER

### 1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	76	Bnr:	19	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Strandengveien 32, 1390 VOLLEN						

#### 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

**Adresse:** Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

**Telefon:** 66 70 00 00

Utskriftsdato: 23.10.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

<b>Kommunenr.</b>	3203	<b>Gårdsnr.</b>	76	<b>Bruksnr.</b>	19	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Strandengveien 32, 1390 VOLLEN								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	4 453,47 kr
Feiing	698,00 kr
Renovasjon	4 374,46 kr
Vann	4 055,73 kr

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Asker  
kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken

Telefon: 66 70 00 00

[post@asker.kommune.no](mailto:post@asker.kommune.no)

Dato: 23.10.2024

## MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	76	Bnr:	19	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Strandengveien 32, 1390 VOLLEN						

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.*



**158k**

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 19.06.96 i henhold til plan- og bygningslovens §§ 27-2 og 28-1.

Punkt 21.7 i disse bestemmelsene vedtatt av kommunestyret 06.11.96 i medhold av plan- og bygningslovens § 27-2.

Aker kommune, teknisk sjef, 19. november 1996  
Bjørn Orhagen (sign.)

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL OMREGULERINGSPLAN FOR VOLLEN SENTRUM****ASKER KOMMUNE**

**PLAN DATERT 26.05.95, SIST REVIDERT TEKNISK SJEF 16.08.96**

Rettet Asker bygningsråd 11.05.99.

**§ 1. Reguleringsbestemmelsene gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.**

Området er regulert til:

Byggeområder	-	Boligformål, frittliggende bebyggelse " konsentrert småhusbebyggelse Forretnings-/kontorformål Industri-/maritimt verkstedformål Offentlig formål, trygdeboliger " kystkultursenter
Landbruksområder	-	Gartneri
Trafikkområder	-	Offentlig kjørevei/parkeringsanlegg/gang-/sykkelvei Offentlig havneområde/småbåthavn/fortøyningsområde
Friområde Friområder i sjøen		
Spesialområder	-	Verneverdig bygningsmiljø Kulturminner Naturområde Kommunaltekniske anlegg (trafo)
Fellesområder	-	Felles adkomst Felles lek

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelsene som gjelder hele planområdet.

## § 2. Område for frittliggende boliger

- 2.1 Området kan bebygges med frittliggende boliger med én hovedbruksenhet.  
Maks. tillatt bebygd areal, BYA=17% av tomtens nettoareal  
Frittliggende garasje med brutto grunnflate på inntil 36 m<sup>2</sup> regnes ikke med i tillatt bebygd areal. For garasje med brutto grunnflate på mer enn 36m<sup>2</sup>, medregnes det overskytende areal i tillatt bebygd areal.
- 2.2 Bebyggelsen kan være i inntil 2 fulle etasjer.  
Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 4,5 m, regnet fra ferdig planert terreng.  
Gesimshøyden på garasje må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 2,5 m fra ferdig planert terreng. I hellende terreng kan det på garasjens nedside tillates en gesimshøyde på inntil 3,5 m over ferdig planert terreng.
- 2.3 Bebyggelsen skal ha saltak.  
Takvinkelen skal være mellom 30 og 45 grader. Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel mellom disse grenser.
- 2.4 Bebyggelsen skal ha hvitmalt, stående trepanel. Garasje/uthus kan ha rødmalt, stående trepanel. Alle tak skal kles med rødlig teglstein, event. betongstein.  
Vinduer skal være inndelt med sprosser.  
Balkonger, verandaer og terrasser skal gis en diskre utforming. Balkonger og verandaer skal ikke følge hele fasadelenden.
- 2.5 Ved byggemelding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og framtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplass, adkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon som forutsettes bevart.  
Nærmeste nabobebyggelse skal om nødvendig vises på situasjonskart og fasadeoppriss.
- 2.6 Det kan på hver boligeiendom som grenser til felles sjøområde bare anlegges én brygge, vinkelrett på strandlinjen og med en bredde på inntil 2 meter og med en lengde på inntil 10 m. Brygger skal bygges av naturstein eller tre.  
Badehus kan tillates i tilknytning til brygge. Maks. BYA=20m<sup>2</sup>, gesimshøyden skal være maks. 2,5 m over brygge. Bebyggelsen skal ha saltak, mønet skal følge bryggens lengderetning og takvinkel skal være mellom 22 og 40 grader. Badhuset skal ha hvitmalt, stående trepanel.  
Innenfor strandområdet tillates ikke utvendig lagring, med unntak av småbåter.
- 2.7 For øvrig gjelder reguleringsbestemmelsenes § 15.

## § 3. Område for boligformål, konsentrert småhusbebyggelse.

- 3.1 Feltene A1, A2, B1, B2, B3, B4 og B5 kan bebygges med boliger i konsentrert småhusbebyggelse.  
Maks. tillatt tomteutnyttelse for felt A1 og A2, TU=45%.  
Maks. tillatt tomteutnyttelse for felt B1, B2, B3, B4 og B5, TU=30%.

Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.  
Eksisterende bebyggelse medregnes i tillatt tomteutnyttelse.

- 3.2 Bebyggelsen skal plasseres som nærmere angitt med kotehøyder på plankartet. Bolighusenes gesimshøyde må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 5,5 m, regnet fra overkant gulv i 1. etg.
- 3.3 Bebyggelsen skal ha saltak. Takoppbygg/arker kan tillates. Takvinkelen skal være mellom 30 og 45 grader.
- 3.4 Bebyggelsen i felt B1, B2 og B4 skal ha stående trepanel som holdes i dempet farge. Alle tak skal tekkes med teglstein, evt. betongstein. Det skal ikke benyttes glasert takstein.
- 3.5 Det skal foreligge en godkjent bebyggelsesplan for feltene A1, A2, B1, B2, B3, B4 og B5 før byggetillatelse kan gis. Bebyggelsesplanen skal fastsette arealbruk, utforming av bygninger og tilhørende uteanlegg. Gjennom felt B4 skal det sikres og opparbeides en stitrasé som forbinder det gamle veifaret over Heslebergtoppen med Strandengveien.
- 3.6 For områdene A1 og A2 gjelder reguleringsbestemmelsenes § 15.

#### **§ 4. Område for forretninger, kontorer og boliger.**

- 4.1 Feltene F1, F2 og F3 kan bebygges med forretnings-, kontor-, og boligbebyggelse og tilhørende anlegg. Det tillates ingen økning bygningsvolumet.
- 4.2 Feltene F4 og F5 kan bebygges med forretnings-, kontor-, og boligbebyggelse og tilhørende anlegg.  
Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU=30%.  
Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.
- 4.3 Felt F6 kan bebygges med forretnings-/ kontorbebyggelse og tilhørende anlegg.  
Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU=32%.  
Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.
- 4.4 Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 6 m, regnet fra ferdig planert terreng.
- 4.5 Bebyggelsen skal ha saltak. Takvinkelen skal være mellom 30 og 45 grader.
- 4.6 Bebyggelsen skal ha hvitmalt, stående trepanel.  
Garasje/uthus kan ha rødmalt, stående trepanel.  
Alle tak skal kles med rødlig teglstein, event. betongstein.
- 4.7 Det skal foreligge en godkjent bebyggelsesplan for feltene F4 og F5 før byggetillatelse kan gis. Bebyggelsesplanen skal fastsette arealbruk, utforming av bygninger og tilhørende uteanlegg.

4.8 Ved utbygging skal min. 30% av området nettoareal holdes fri for bebyggelse, lagring og trafikkareal. Kun større sammenhengende areal, over 30 m<sup>2</sup> og med bredde over 4 m, medregnes. Dette arealet skal opparbeides til park/grøntanlegg samtidig med bebyggelsen.

4.9 For øvrig gjelder reguleringsbestemmelsenes § 15.

## § 5. Område for industri.

5.1 Feltene I1 og I2 kan bebygges med maritimt tilknyttet verkstedbebyggelse og tilhørende anlegg.

Maks. tillatt tomteutnyttelse for felt I1, TU=45%.

Maks. tillatt tomteutnyttelse for felt I2, TU=30%.

Felt I3 kan bebygges med industribebyggelse og tilhørende anlegg.

Maks. tillatt tomteutnyttelse for felt I3, TU=45%.

5.2 I området tillates ikke anlegg som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for tilgrensende områder ved lukt, røyk eller støy.

Utvendig lagring tillates ikke uten bygningsrådets tillatelse.

Utvendig båttopplag tillates i felt I1 og I2.

5.3 Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 5 m, regnet fra ferdig planert terreng.

5.4 Bebyggelsen skal ha saltak.

Takvinkelen skal være mellom 22 og 40 grader.

5.5 Bebyggelsen i felt I1 og I2 skal ha rødmalt eller gulmalt, stående trepanel. Alle tak skal kles med rødlig teglstein, event. betongstein

Bebyggelsen i felt I3 skal ha en diskret fargesetting og materialbruk, slik at bebyggelsen tilpasses landskap og vegetasjon.

5.6 Det skal foreligge en godkjent bebyggelsesplan for område I2 før byggetillatelse kan gis. Bebyggelsesplanen skal fastsette arealbruk, utforming av bygninger og tilhørende uteanlegg.

5.7 Parkeringsplasser knyttet til småbåthavn 1 skal ligge innenfor felt I1. Likeså skal større biler til I2 kunne benytte anvist område i felt I1 til manøvrering.

Parkeringsplasser knyttet til småbåthavn 2 skal ligge innenfor felt I2.

5.8 Ved utbygging i felt I1 og I2 skal min. 15% av tomtens nettoareal, i felt I3 skal min. 30% av tomtens nettoareal holdes fri for bebyggelse, lagring og trafikkareal. Kun større sammenhengende areal, over 30 m<sup>2</sup> og med bredde over 4 m, medregnes. Dette arealet skal opparbeides til park/grøntanlegg samtidig med bebyggelsen.

5.9 For øvrig gjelder reguleringsbestemmelsenes § 15.



**§ 6. Område for offentlige bygninger (trygdeboliger).**

- 6.1 Område A1 og A2 kan nyttes til offentlig område (trygdeboliger) som særskilt angitt på plankartet. For øvrig gjelder reguleringsbestemmelsenes § 3 i sin helhet for område A1 og A2.

**§ 7. Område for offentlige bygninger (kystkultursenter).**

- 7.1 Feltene K1 og K2 skal nyttes til offentlig formål/kystkultursenter.
- 7.2 Felt K2 kan bebygges med maks. tillatt bebygd areal, BYA=20% av tomtens nettoareal.  
Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 4 m, regnet fra ferdig planert terreng.  
Bebyggelsen skal ha saltak.  
Takvinkelen skal være mellom 22 og 40 grader.
- 7.3 Det skal foreligge en godkjent bebyggelsesplan for felt K2 før byggetillatelse kan gis. Bebyggelsesplanen skal fastsette arealbruk, utforming av bygninger og tilhørende uteanlegg.  
Ved utbygging skal min. 50% av områdets nettoareal holdes fri for bebyggelse, lagring og trafikkareal. Bryggeanlegg kan inngå i dette arealet.  
Dette arealet skal opparbeides til park/grøntanlegg samtidig med bebyggelsen.
- 7.4 Det skal etableres en allment tilgjengelig rampe for utsetting av småbåter i område K2.
- 7.5 For øvrig gjelder reguleringsbestemmelsenes § 15.

**§ 8. Landbruksområde.**

- 8.1 Innen området kan det bare tillates drevet virksomhet og oppført bygninger som har tilknytning til landbruket
- 8.2 For øvrig gjelder reguleringsbestemmelsenes § 15.

**§ 9. Offentlig kjørevei/parkeringsanlegg/gang-/sykkelvei.**

- 9.1 Slemmestadveien, samt tilliggende deler av Vollenveien og Arnestadveien, skal utformes med særskilte miljøprioriterte tiltak. De miljøprioriterte tiltak skal byggemeldes og godkjennes av bygningsrådet.
- 9.2 Vollenveien, Strandengveien, ny adkomstvei til Vollen Handelsted og parkeringsanlegget langs Arnestadveien skal beplantes som en del av vei-/parkeringsanlegget. Plan for beplantningen skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeiding av vei-/parkeringsanlegget tar til.
- 9.3 Gang-/sykkelveien langs Vollenbukta ved Høibak brygge samt arealet mellom bukta og Slemmestadveien skal opparbeides samlet.

Plan for anlegget skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeiding tar til.

#### **§ 10. Havneområde.**

- 10.1 Havneområde kan nyttes til led for alle typer fartøyer.  
Plassering av fortøyningsinnretninger og oppankring innenfor områder er ikke tillatt.  
Dispensasjon fra denne bestemmelsen skal godkjennes av bygningsrådet.

#### **§ 11. Fortøyningsområde.**

- 11.1 Området kan nyttes til bade-, brygge- og fortøyningsområde for de tilliggende eiendommer på land.
- 11.2 Alle anlegg i sjøen skal godkjennes av havnestyret og bygningsrådet.

#### **§ 12. Småbåthavn.**

- 12.1 Område småbåthavn skal nyttes for fritidsbåter. Båtene skal fortøyas ved brygger forankret i land.  
Andre fortøyningsformer og oppankring tillates ikke innenfor området.
- 12.2 Innenfor området merket I tillates det anlagt inntil 220 båtplasser, ekskl. 16 serviceplasser ved servicebygget.  
Innenfor området merket II tillates det anlagt inntil 40 båtplasser.

Det skal til enhver tid være opparbeidet et antall biloppstillingsplasser i forholdet 0,3 biloppstillingsplasser pr. båtplass på det tilliggende industriområde, I1 og I2.

- 12.3 Båtbrygger skal ha maksimal bredde 3,0 m. Det skal legges vekt på bryggenes/anleggenes utforming.
- 12.4 Alle anlegg i sjøen skal godkjennes av havnestyret og bygningsrådet.

#### **§ 13. Friområde.**

- 13.1 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som kommer i konflikt med områdets funksjon som friområde. Det kan tillates oppført bygg og anlegg som har tilknytning til bruken av området som friområde.  
Før bygg-/anleggsarbeidet igangsettes, skal det foreligge utomhusplan godkjent av bygningsrådet.
- 13.2 Borgersen-smia kan tillates flyttet til avsatt tomt ved Maud-bukta. Før arbeidet igangsettes, skal det foreligge utomhusplan godkjent av bygningsrådet.
- 13.3 Inngrep i terreng og vegetasjon, utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massesedeposering, er ikke tillatt.  
Gamle veifar og stier, med tilliggende hekker og annen beplantning, skal søkes bevart.  
Skjøtsel skal skje etter en særskilt plan godkjent av teknisk sjef.

#### § 14. Friområde i sjøen.

- 14.1 Båttrafikk er ikke tillatt i badesesongen.

#### § 15. Spesialområde for verneverdig bebyggelse.

- 15.1 Hele planområdet inngår i spesialområdet med unntak av områdene nord for ny Strandengvei, samt felt B4.
- 15.2 Området skal nyttes til bruksformål som reguleringsplanen for øvrig anviser. Avvik fra regulert arealbruk kan kun tillates der det etter bygningsrådets skjønn er forenlig med hensyn til de regulerte bygningers- og bygningsmiljøers historiske, arkitektoniske og miljømessige verdier.
- 15.3 De verneverdige bygninger og anlegg (bl.a. hageanlegg, veianlegg, brygger etc.) deles inn i to kategorier, jfr. plankartet:

Kategori 1: Bygninger og anlegg som ikke tillates ombygd eller påbygd, ei heller eksteriørmessige forandringer utover tilbakeføring av bygning/anlegg til opprinnelig utseende (dvs. slik bygning/anlegg så ut før år 1930).

Kategori 2: Bygninger og anlegg som kan tillates ombygd under forutsetning av at eksteriøret holdes mest mulig uendret eller i forhold til opprinnelig utseende.  
Eventuelle forandringer skal underordne seg bygningens/anleggets hovedform, dimensjoner, materialbruk og farge og tilpasses detaljene (vindu-/dørutforming, takutstikk, panelprofiler, belistning, malingstype etc.)

Dersom deler av bebyggelsen blir ødelagt ved brann eller av andre årsaker, skal ny bebyggelse utformes i nøye harmoni med eksisterende miljø, basert på betingelsene i ovenfor beskrevne kategori 2.

- 15.4 Så fremt områdets arkitektoniske og miljømessige kvaliteter ikke forringes, kan bygningsrådet, innenfor ellers gitte rammebetingelser, tillate oppført supplerende bebyggelse, tilpasset det verneverdige miljøet i størrelse, form, materialbruk, fargebruk og detaljering.
- 15.5 Eksisterende terreng og vegetasjon av betydning for miljøet, såsom askekaller/tuntrær, hageanlegg (prydhager og frukthager), støttemurer, gjerder, porter, strandområder, brygge-/badeanlegg m.m. skal søkes bevart.
- 15.6 Før bygningsrådet behandler saker etter plan- og bygningslovens §§ 84, 86a og 93 og fradeling av tomt til slike formål, skal det innhentes uttalelse fra fylkeskultursjefen.

**§ 16. Spesialområde/kulturminne.**

16.1 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.

**§ 17. Spesialområde/naturområde.**

17.1 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som kommer i konflikt med områdets funksjon som naturområde.  
Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.

**§ 18. Felles adkomst.**

18.1 Området skal nyttes til felles adkomst for de eiendommene som er særskilt angitt med pil på plankartet.

18.2 Området skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

**§ 19. Felles parkering.**

§ 19.1 Området skal være knyttet til felt F4. Området kan nyttes til parkering.

**§ 20. Felles lekeområde.**

20.1 Området lek 1 skal nyttes til felles lekeareal for gbnr. 76/20 og de viste tomter som deles fra denne eiendom.

20.2 Områdets utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan som skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelsen kan skje.

20.3 Området skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

20.4 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som kommer i konflikt med områdets funksjon som naturområde.

**§ 21. Fellesbestemmelser.**

21.1 Det skal avsettes egne lekearealer i felt B1, B2, B3 og B4.  
Lekearealene skal dimensjoneres ut fra et krav på minst 25 m<sup>2</sup> opparbeidet lekeplass pr. bolig.

21.2 Før byggetillatelse gis, skal det foreligge utomhusplan, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer.  
Anlegget skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.



- 21.3 Før ny bebyggelse i planområdet kan tillates oppført, må det dokumenteres at de gjeldene grenser for tillatt innendørs støynivå kan bli overholdt. Eventuelt nødvendig skjermingstiltak skal være ferdig gjennomført før brukstillatelse gis.
- 21.4 Antall garasje og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens til gjeldene veinormaler. Dette krav kan det dispenseres fra der det kommer i konflikt med verneinteresser knyttet til bygningsmiljøet.
- 21.5 Utvendig lagring, herunder båter og campingvogner, tillates ikke.
- 21.6 Innen avmerkede vernesoner (isolasjonsbelter) er inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, ikke tillatt. I anleggsperioden skal det gjennomføres særskilte sikringstiltak.
- 21.7 Gang-/sykkelvei langs Vollenveien – fra adkomst til felt A2/F6 til Gisle skole samt fortau fra denne adkomstvei til Slemmestadveien – må være anlagt før det gis bygge- og deletillatelse til eiendommer som ligger vest for felt A2 og som har adkomst via Vollenveien.

## **§ 22. Bestemmelser om skilting og reklame.**

- 22.1 Innen planområdet kan skilt, reklameinnretninger o.l. ikke settes opp uten at bygningsrådet har gitt tillatelse etter søknad etter lovens kapittel XVI. Tillatelse kan bare gis inntil videre eller for et begrenset tidsrom (PBL § 107). Ved byggeomelding av bygning skal fasadefelt avsatt for skilt anvises.
- 22.2 Innen planområdet må det ikke oppføres frittstående reklameskilt. Det kan tillates frittstående reklameskilt som er utformet spesielt for å passe inn i bybildet.
- 22.3 Innen planområdet må det ikke oppføres reklameinnretninger som ikke er tilpasset miljøets karakter og historie.
- 22.4 Lysreklame som kan være til sjenanse for boliger, blinkende lysreklame og dominerende lyskasser tillates ikke.
- 22.5 Skilt skal ha en maksimal høyde på 0,6 m.  
Skilt må ikke plasseres på møne, takflate eller takutstikk.  
Fasadeskilt skal stikke maks. 0,1 m ut fra veggfliv.  
Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 0,1 m.  
Uthengsskilt og markiser skal ha fri høyde over fortau på min. 2,2 m og framspringet må aldri være lenger ut enn at det er minst 0,5 m fri horisontal avstand til fortauskant.  
Skiltbånd/fargebånd langs hele eller deler av fasade tillates ikke.  
Fargebruken skal tilpasses omgivelsene. Tette skilt skal ha en diskre bakgrunnsfarge.

Bjørn Orhagen (sign.)



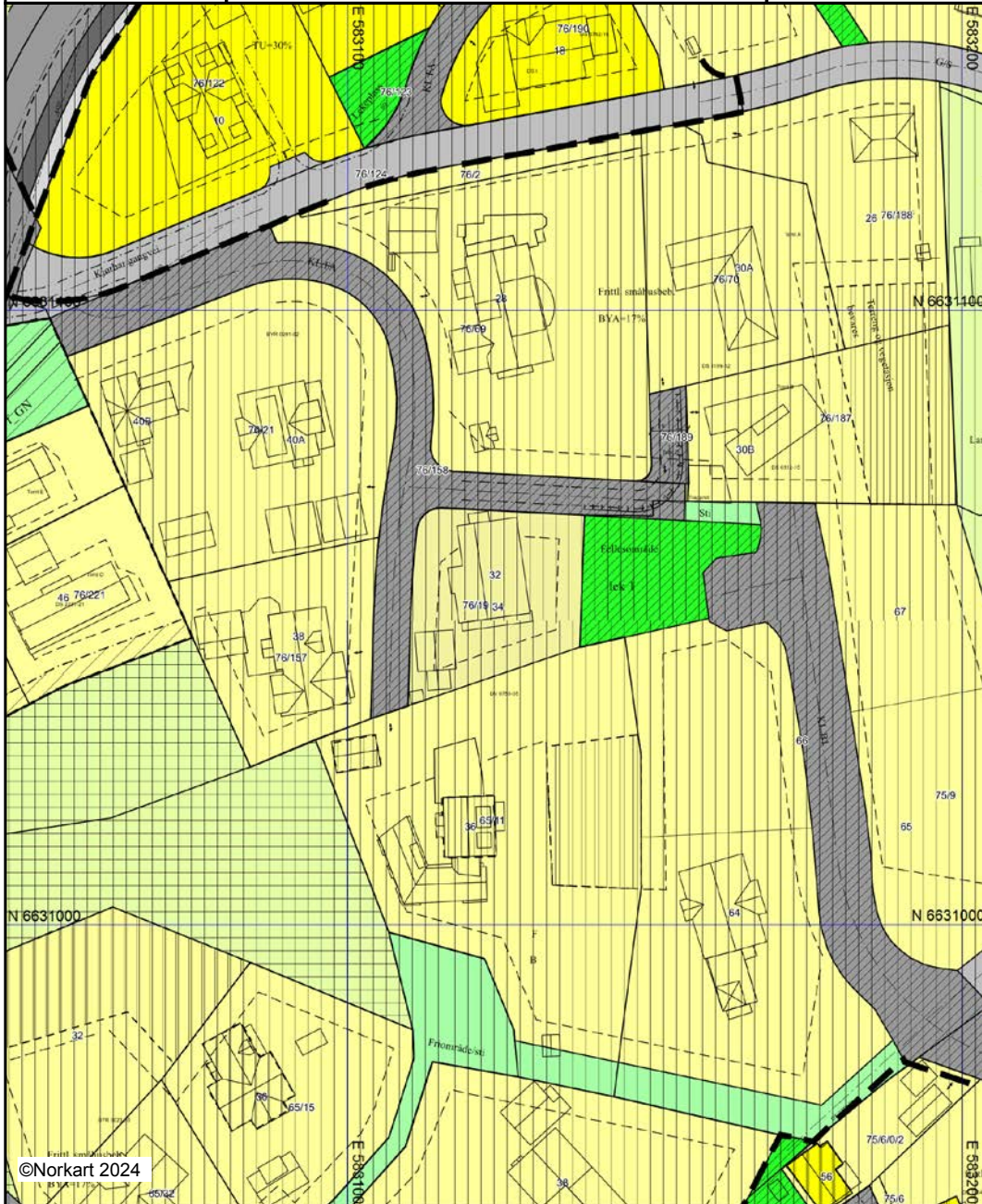
Asker kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 76/19  
Adresse: Strandengveien 32  
Dato: 23.10.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32






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

## Tegnforklaring

### *Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Område for jord- og skogbruk
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Annettrafikkområde (på land)
	Turveg
	Friluftsområde (på land)
	Felles avkjørsel
	Felles lekeareal for barn
	Felles grøntanlegg
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger og anlegg
	Bevaring av bygninger
	Bevaring av landskap og vegetasjon

### *Reguleringsplan PBL 2008*

	Angitthensyngrense
	Båndlegginggrense nåværende
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Naturområde
	Turveg
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Båndlegging etter lov om kulturminner

### *Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert støttemur
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift plantilbehør





Asker kommune

## Ledningskart

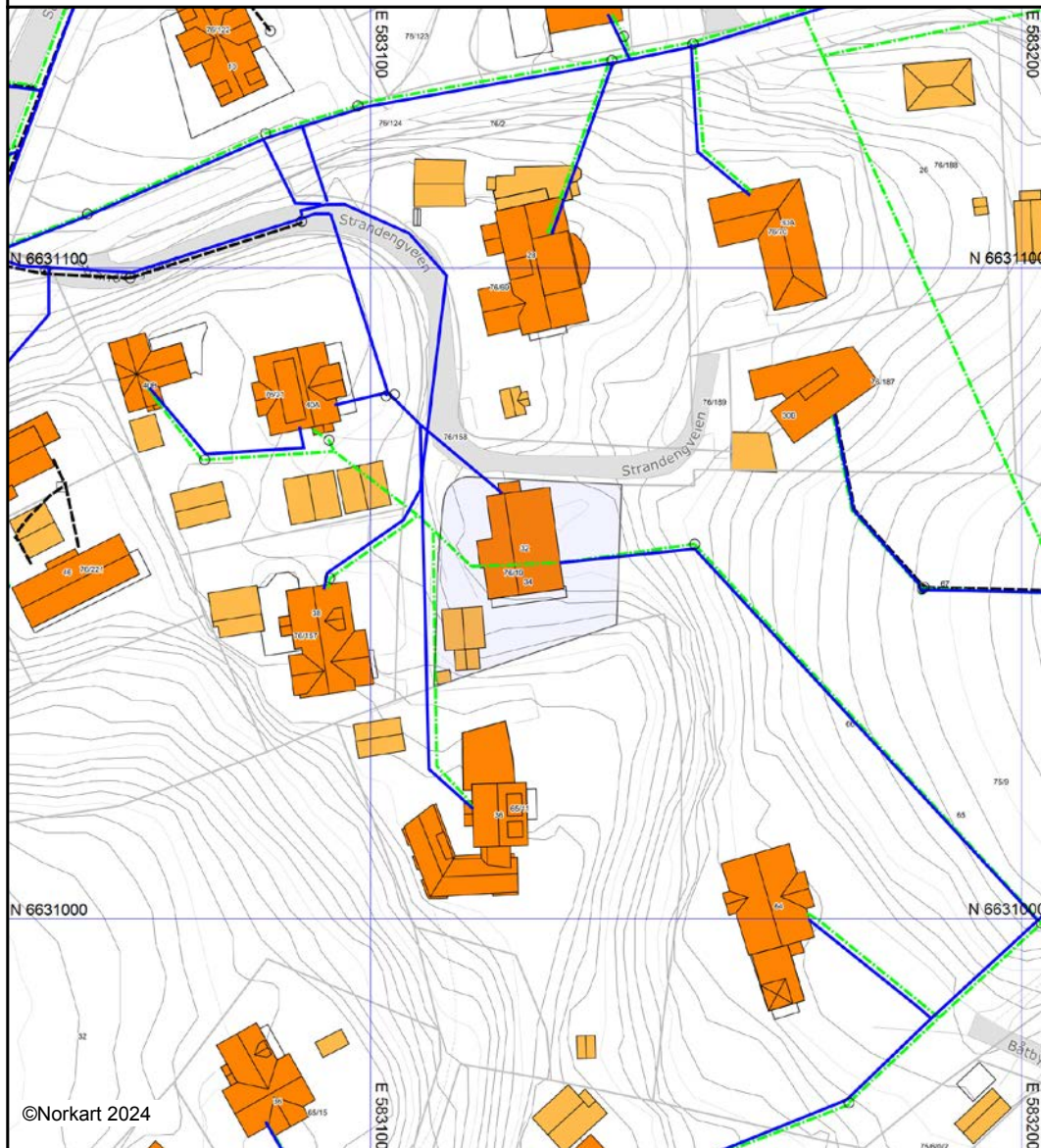
Eiendom: 76/19  
Adresse: Strandengveien 32  
Dato: 23.10.2024  
Målestokk: 1:1000



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.

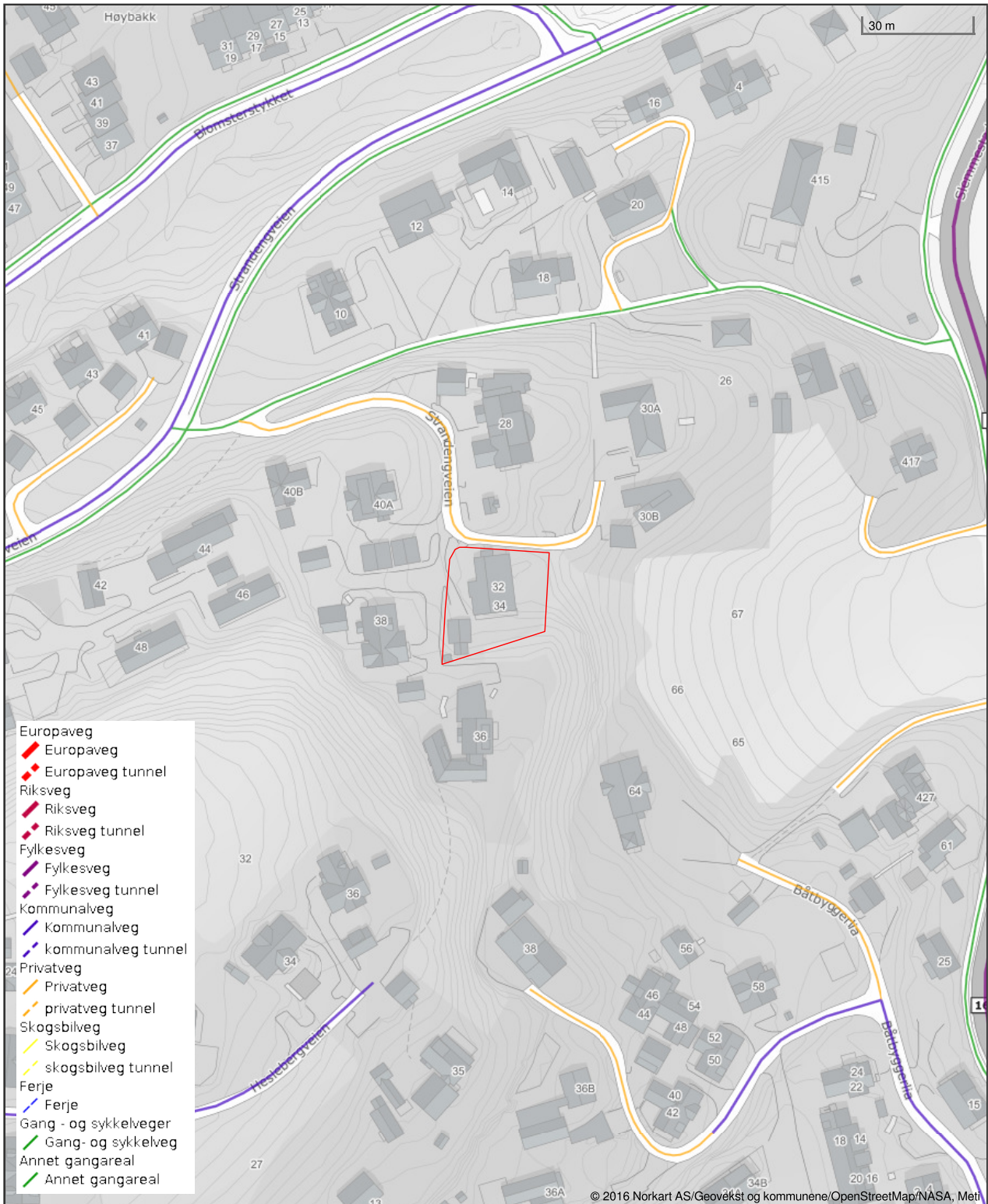


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.





# Vegstatuskart for eiendom 3203 - 76/19//



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.

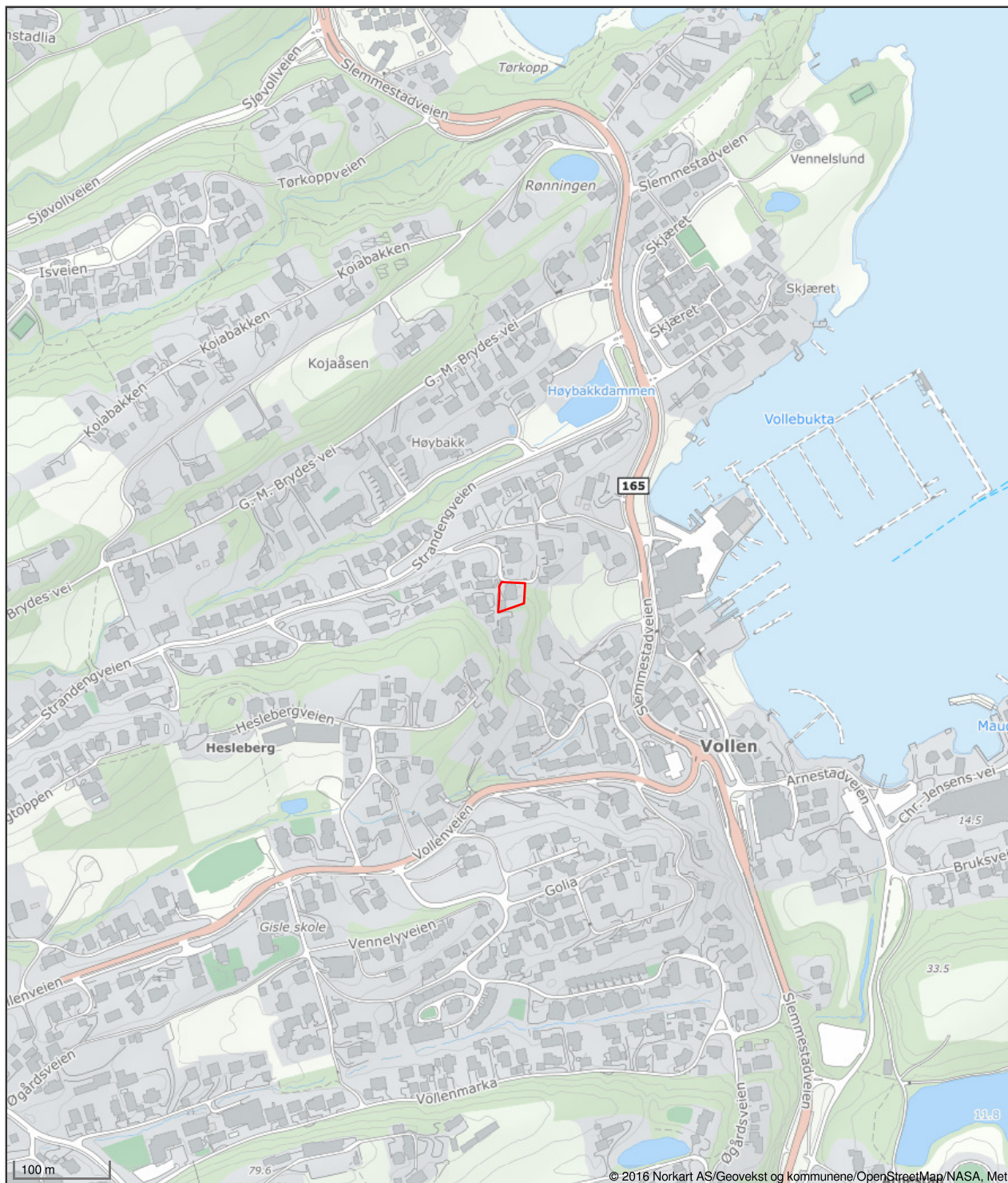








# Oversiktskart for eiendom 3203 - 76/19//



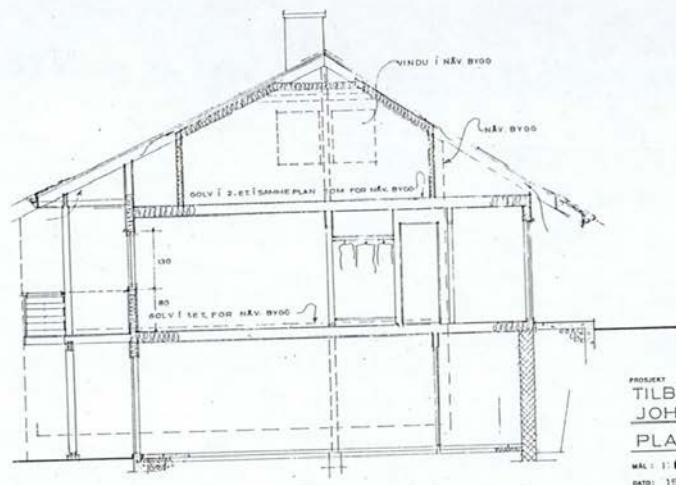
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Mohata  
2/16-87  
J. Op

Sammenl  
med vedsett i  
byggheloen

ASKER  
BYGNINGSFIRMA  
02890 31.08.87

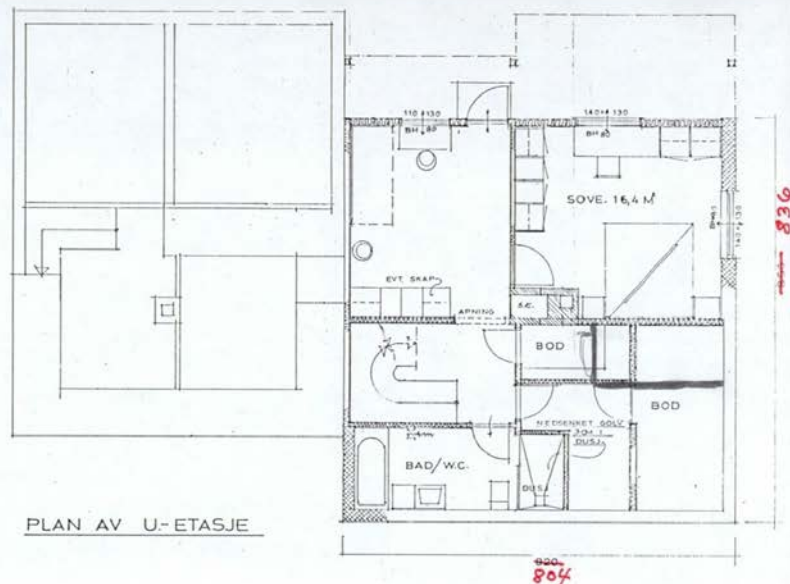


SNITT A-A

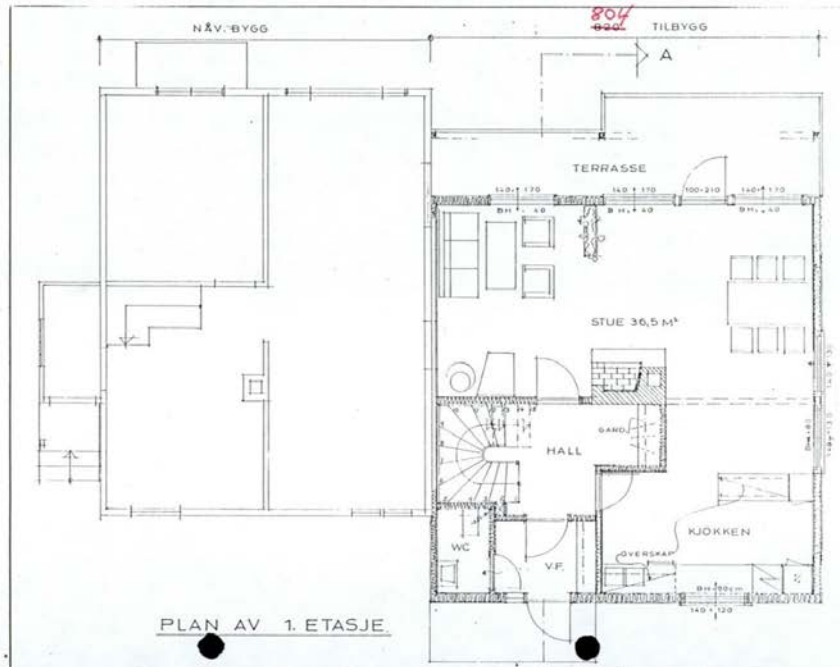
REVIDERT 3.6.87

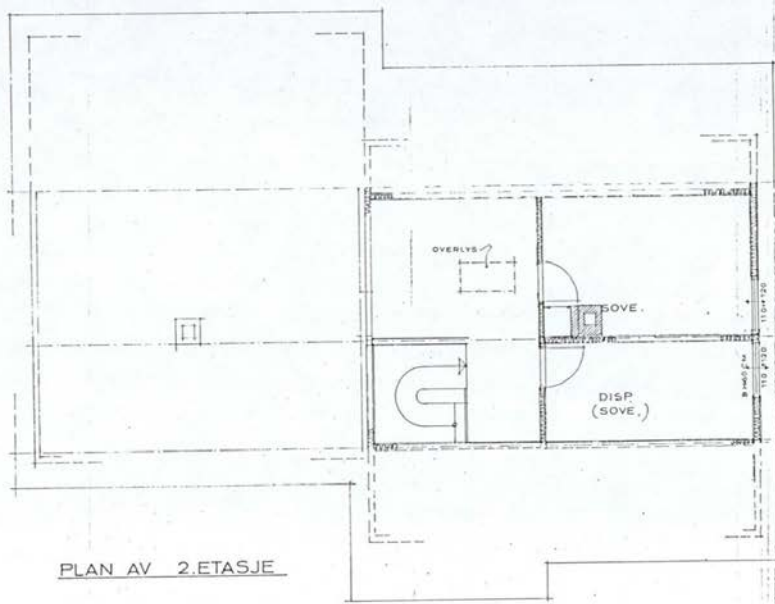
PROJEKT  
TILBYGG PÅ GNR.76, BNR.19 FOR  
JOHAN BERGE  
PLANER OG SNITT  
MÅL 1:100  
TEGN. NR.: 101  
DATO: 15.5.1987

bakken · edland · nåheim AS  
ARKITEKTFIRMA  
STROKET 8 · POSTBOKS 381 · 1371 ASKER · TELEFON 10779 02 84



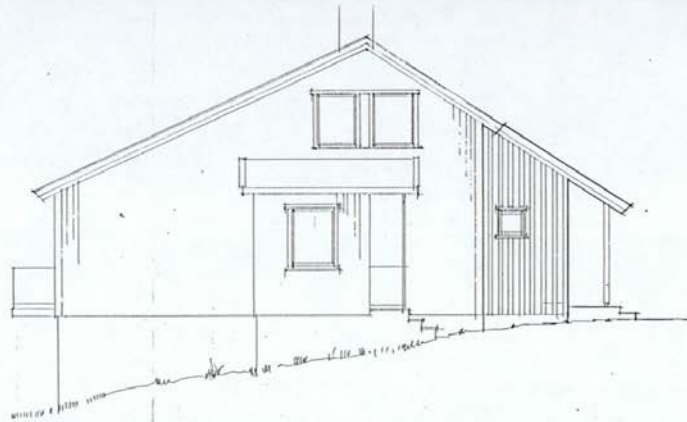
PLAN AV U-ETASJE





PLAN AV 2.ETASJE





MOT NORD

REVIDERT 3.6.87

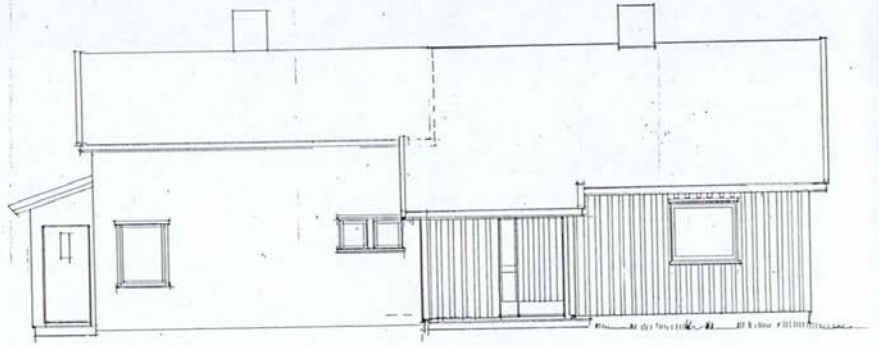
PROSJEKT  
TILBYGG PÅ GNR 76 BNR 19  
FOR JOHAN BERGE

FASADER

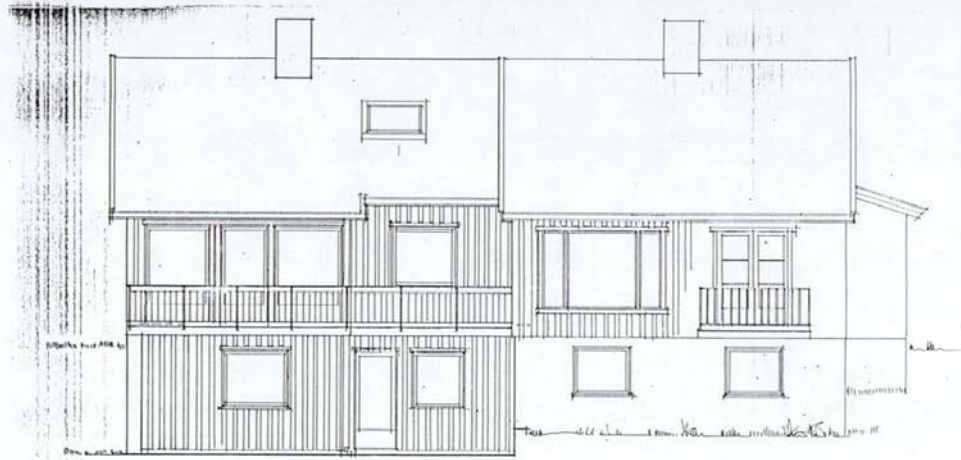
MÅL: 1:800  
TEGN.NR.: 102  
DATO: 18.5.1987

bakken · edland · nåheim AS

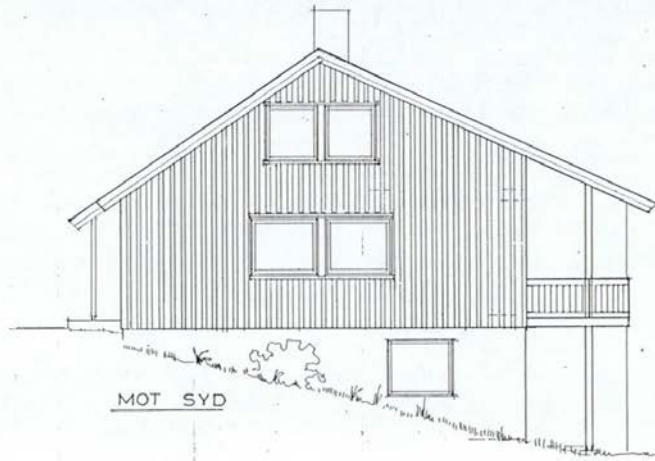
ARKITEKTFIRMA  
STROKET 8 · POSTBOKS 281 · 1271 ASKER · TELEFON 10179 02 84



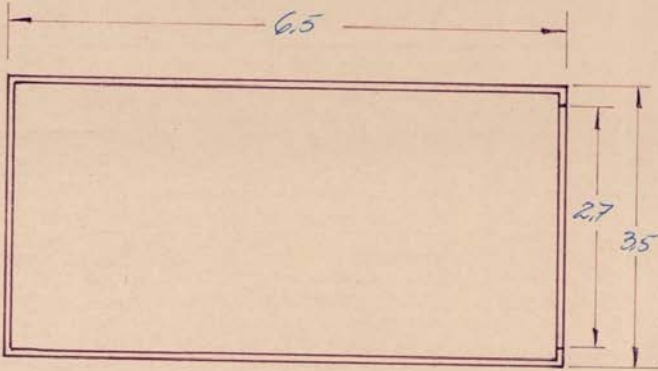
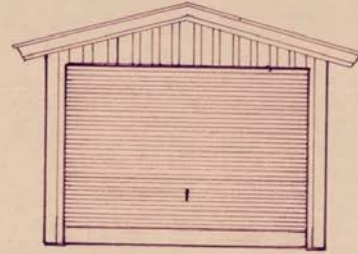
MOT VEST



MOT ÖST







ASKER  
BYGNINGSVESEN  
01686 29.8.67

Arbeidssted: Strandengvn. 6, Vollen.

Gnr. 76 Bnr. 19

Garasje for 1 bil.

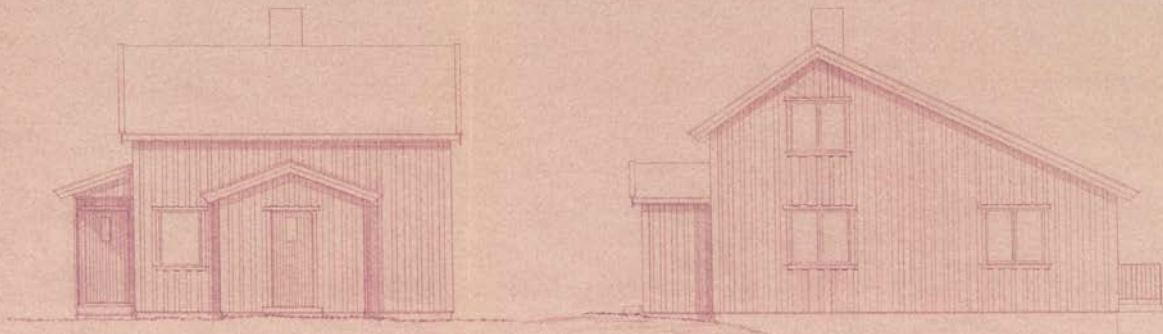
Byggherre: Per Ring,  
Strandengvn. 6,  
Vollen i Asker.

Byggemelder: Karlshus Bruk,  
Harald Halvorsens Vei 41 Oslo 6.

Dato: 1.6.66.

Tegning nr. 101.

SCALE  
BY ARCHITECT  
012 1/2" = 1'-0"

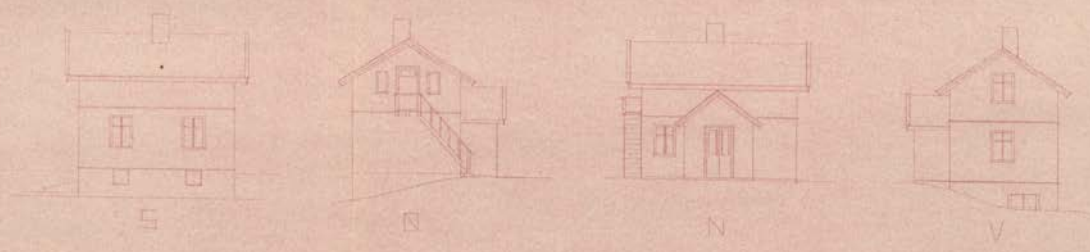


N

S

THESE DRAWINGS  
ARE TO BE USED  
FOR THE  
CONSTRUCTION OF  
THE HOUSE  
AND ARE NOT TO BE  
REPRODUCED OR  
COPIED IN ANY MANNER  
WITHOUT THE WRITTEN  
CONSENT OF THE ARCHITECT

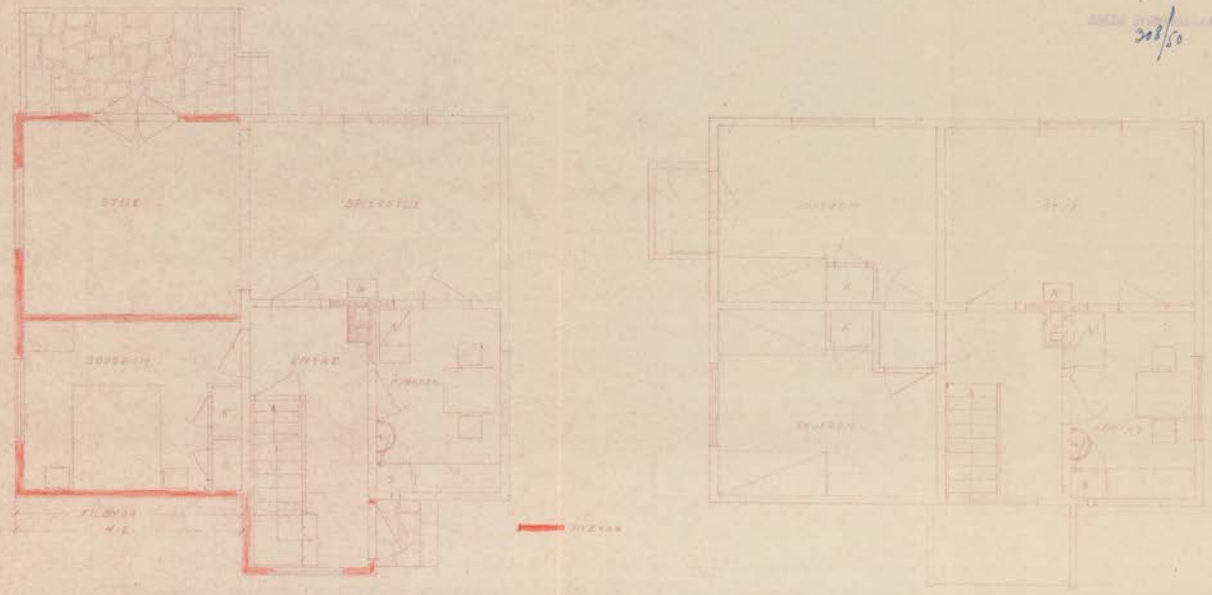
PLAN  
BYGGERIET  
DITTE 3-1881



HUSETS HØJDE OG BREDE

HUSETS HØJDE OG BREDE		
HØJDE	AV	AV
BREDE	AV	AV

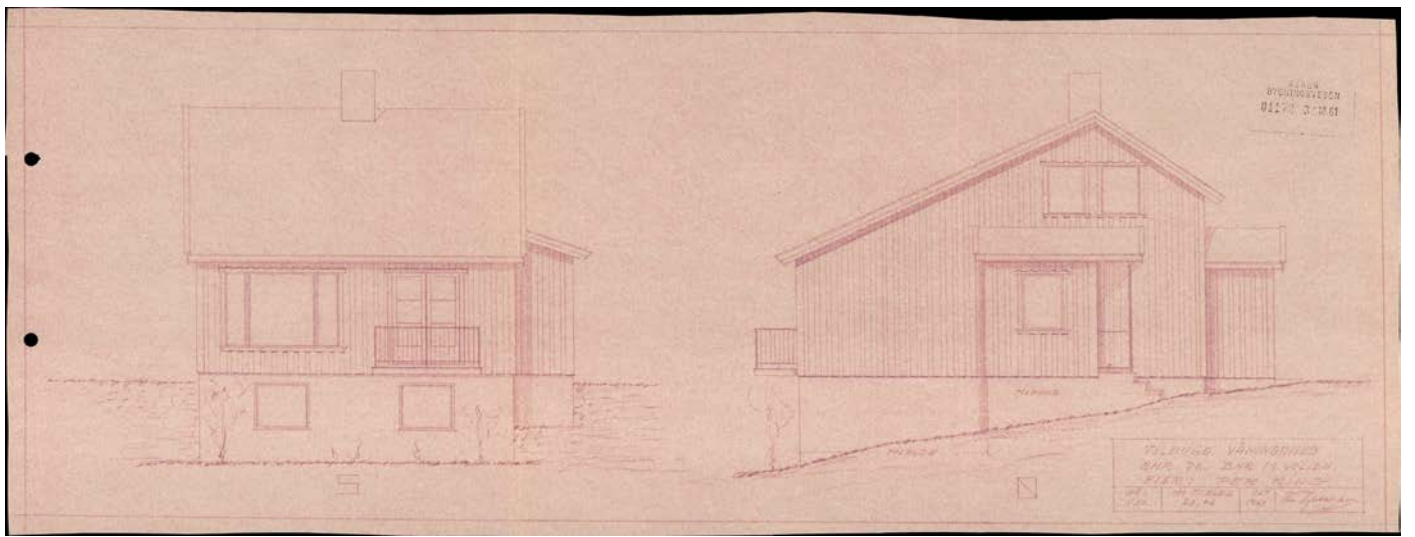
308/50

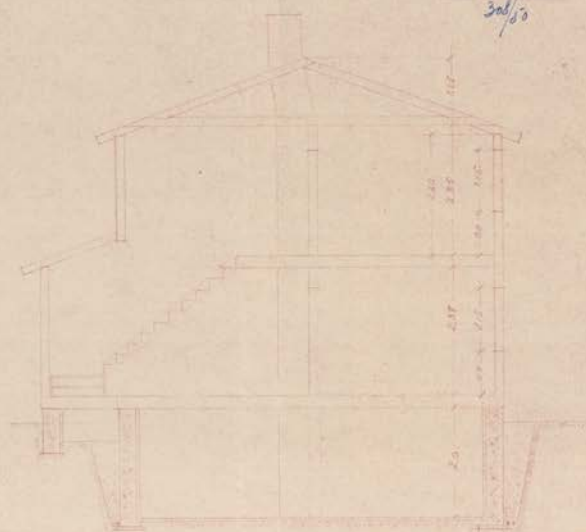
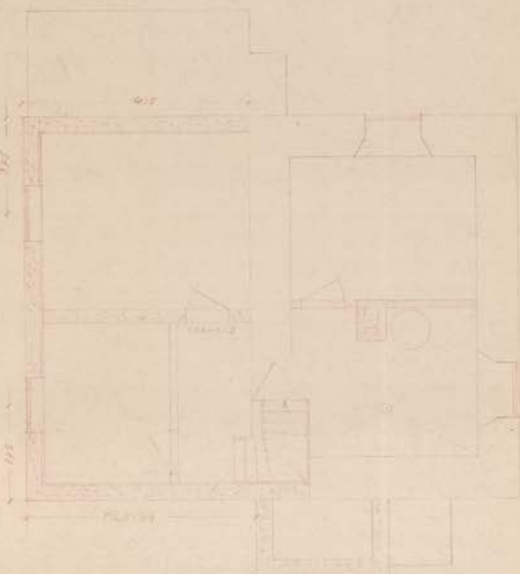


PER RING, "INSEKHEIM" GR 118 76, 60 NR 10, MÖLLEN, PLAN AV 322A OG 255A ETAGE, 1929

Vedlag 474-20  
Sjunde







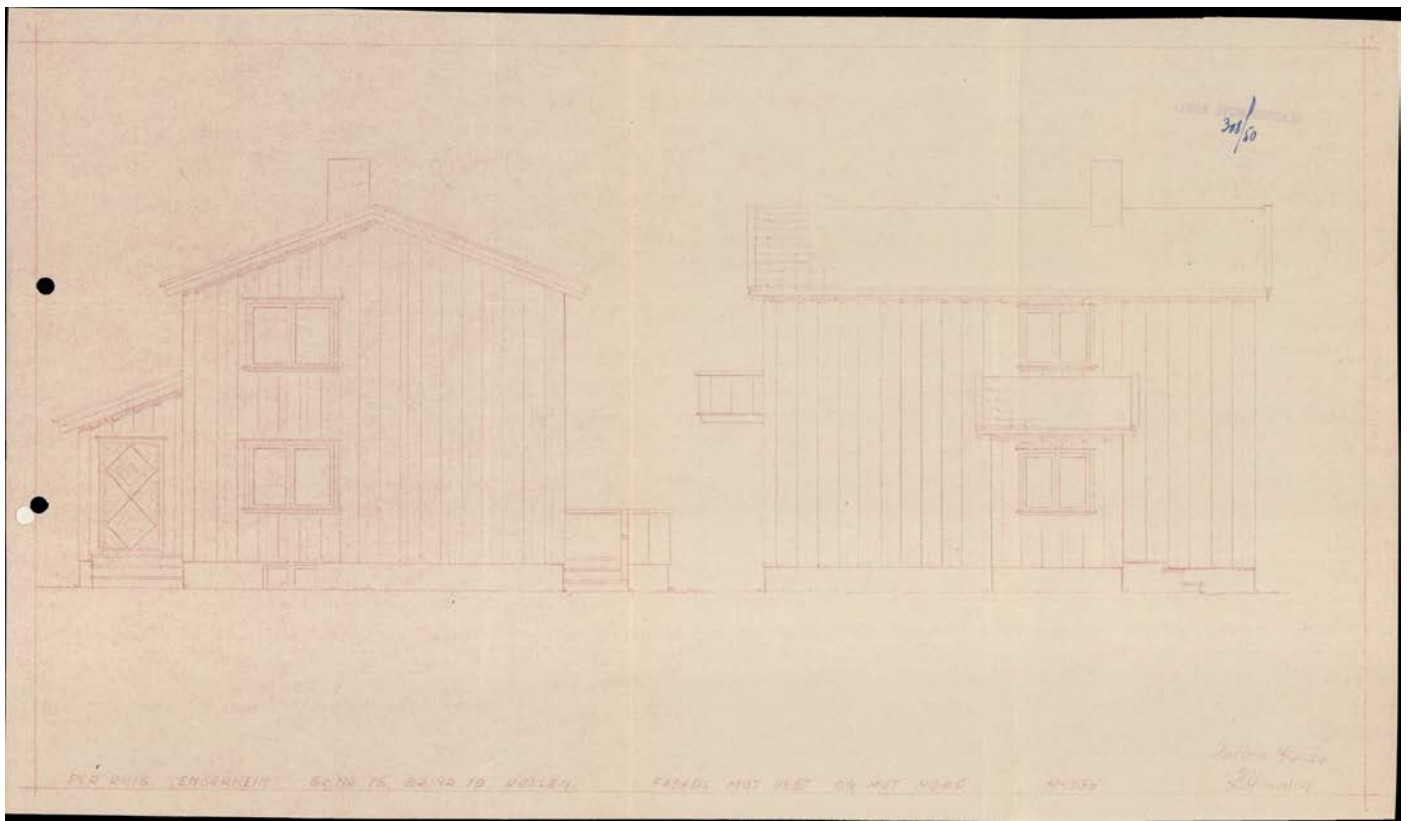
30/50

PER SIND „ENARHEIT“ GR NO 75, BK NO 75, VOLLEN

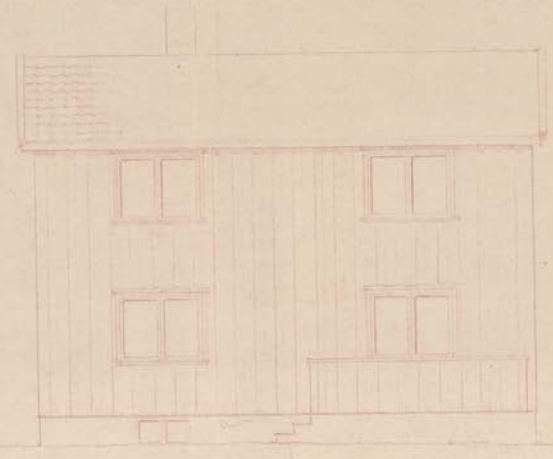
PLAN AV NIELER OG SNIT

N-530

Udvald N-530  
L. Hoffmann



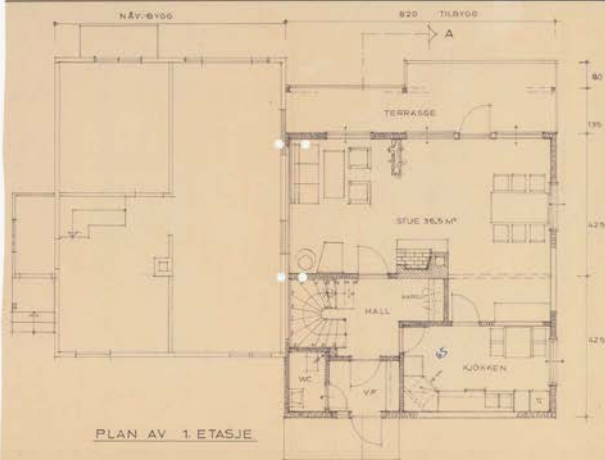
308/10



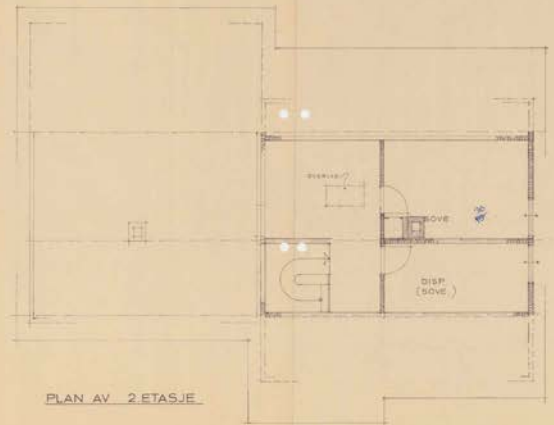
PER RING, ENGERMOM, GR. 12 TA. DE. 19. UULLEN. FASADE NOST. OST. OG. NOST. SVG. 4. 22.

Ullin 194. 20  
L. H. H. H.

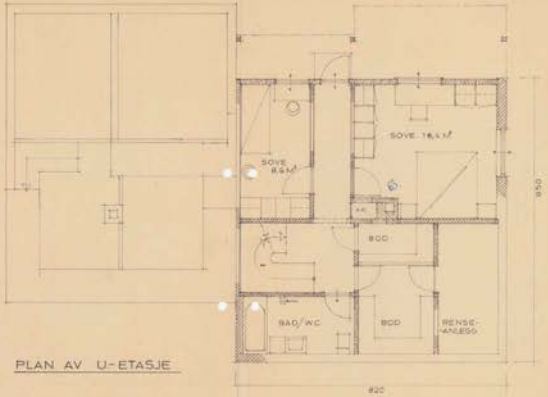




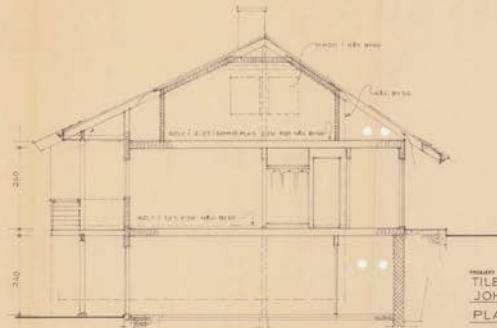
PLAN AV 1 ETASJE



PLAN AV 2 ETASJE



PLAN AV U-ETASJE



SNITT A-A

ADER  
BYGNINGS  
BYGG-TEKNIK

REVIDERT 3. A. 87

TILBYGG PÅ GNR 76, BNR 19 FOR  
JOHAN BERGE

PLANER OG SNITT

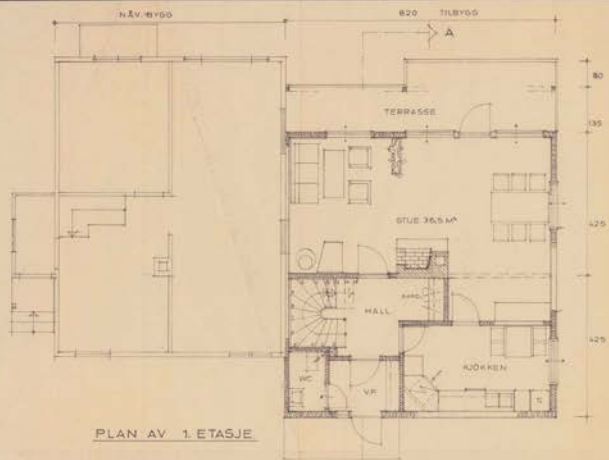
NO. 1 50 100 M. 101

SK. 15. 5. 1987

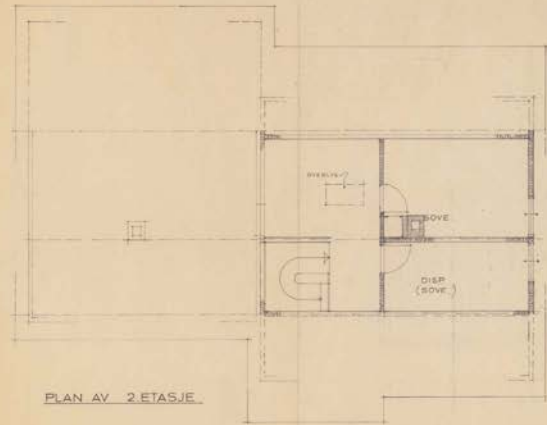
bakken · edland · hønem as

ARKITEKTFIRMA

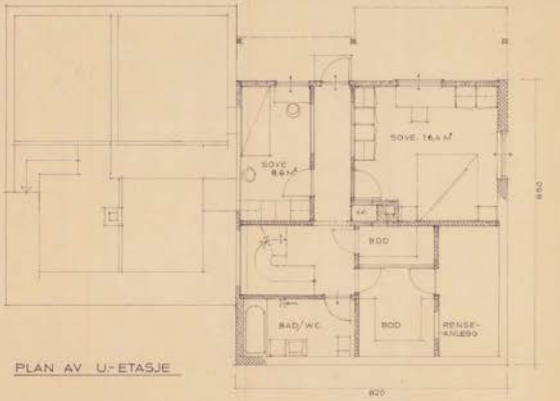
STRAKT 4 · 1020025 287 · 1271 426X · TELEFON 14019 0044



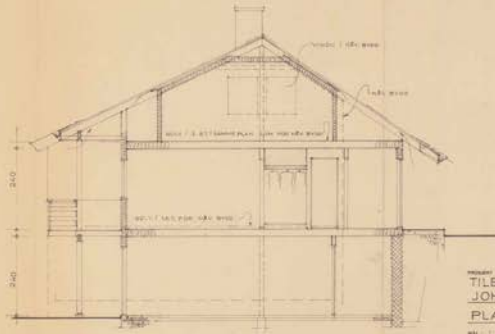
PLAN AV 1. ETASJE



PLAN AV 2. ETASJE



PLAN AV U-ETASJE



SNITT A-A

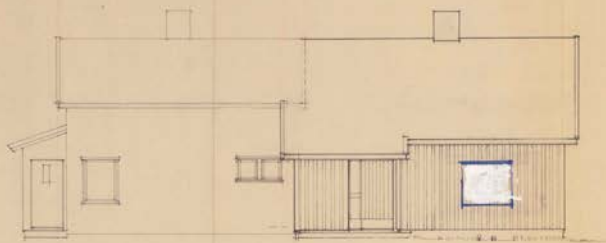
ADNER  
BYGGG  
01187 1167

REVIDERT 3.5.87

PROSJEKT  
TILBYGG PÅ GNR.76,BNR.19 FOR  
JOHAN BERGE  
PLANER OG SNITT

ARK. 1:50  
BYGG. 101  
BYG. 15.5.1987

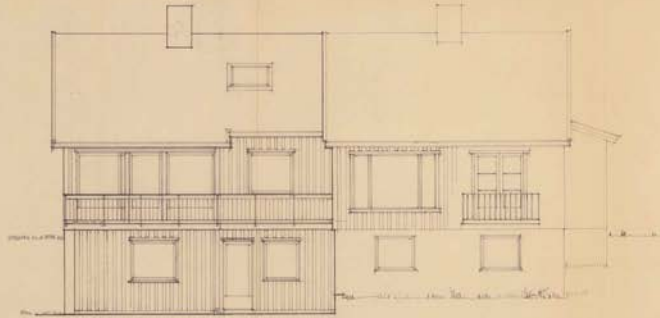
bakken · edland · hørheim AS  
ARKITEKTFIRMA  
STREET 2 · POSTBOKS 247 · 101 ANKER · TELEFON 00174 00 04



MOT VEST



MOT SYD



MOT ÖST



MOT NORD

ÅRSR  
BYGGNINGS  
08182 15.02

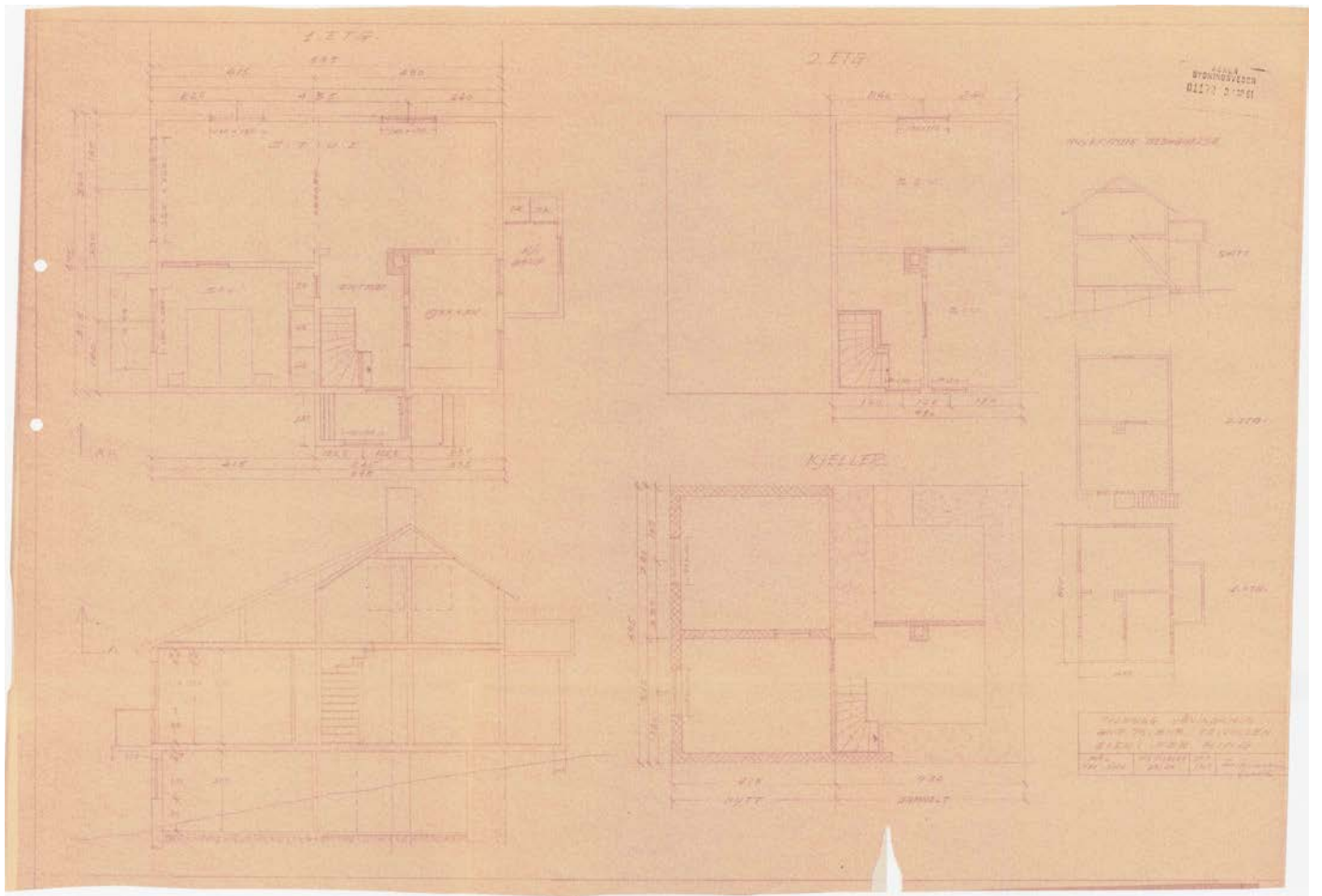
PREVIDERT 3.6.87

PROJEKT  
TILBYGG PÅ GNR 76 BNR 19  
FÖR JOHAN BERGE  
FASADER

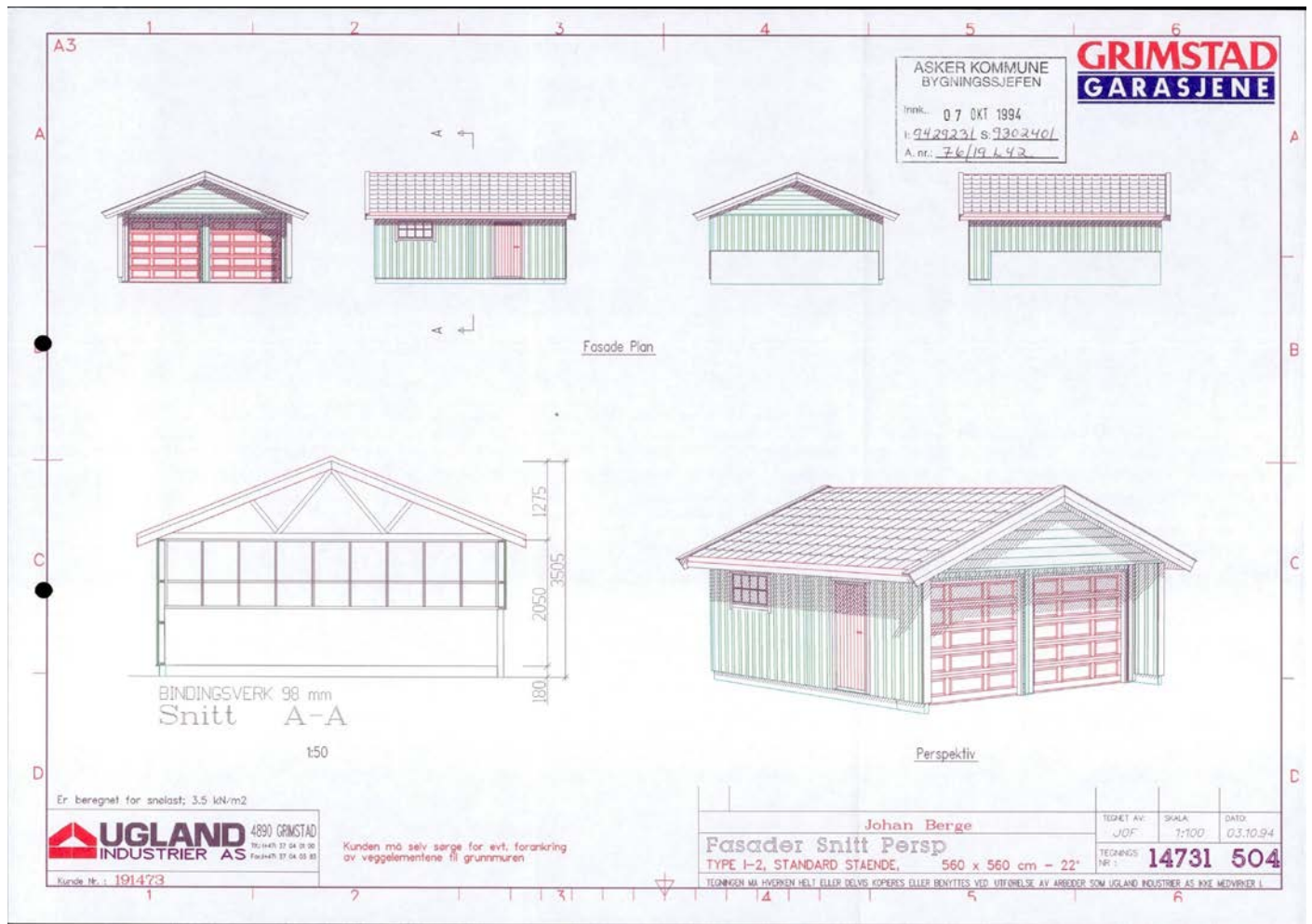
SK. 1:50  
BYGGNINGS  
18.5.1987

TEMA NR. 102

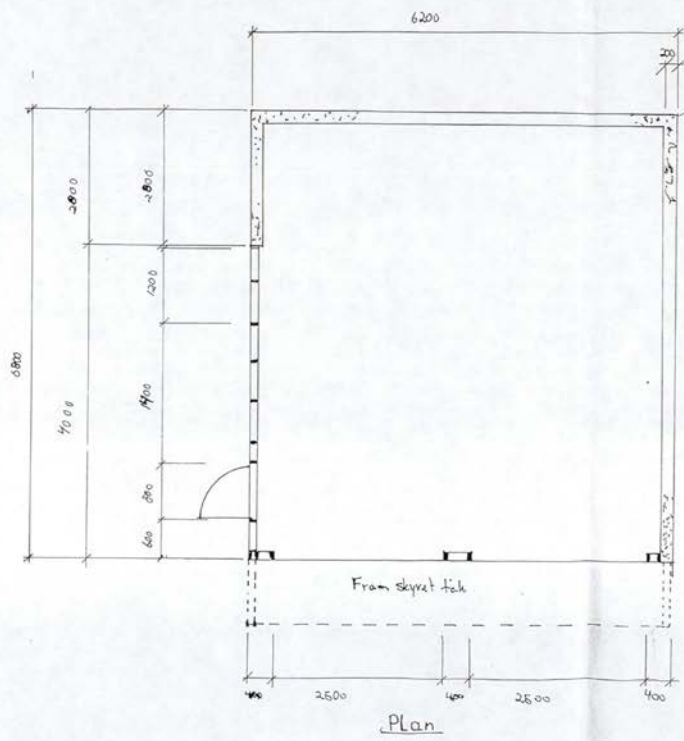
boksen · edland · nåhem AS  
ARKITEKTER  
STRAKT 4 · POSTBOKS 191 · 1475 ÅMØY · TELEFON 82174 02 88



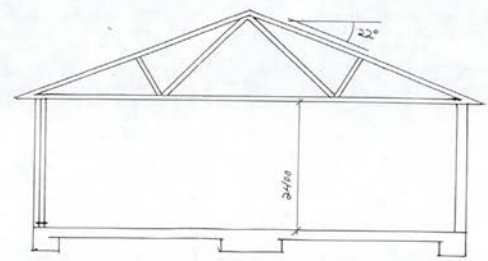








ASKER KOMMUNE  
BYGNINGSSJEFEN  
Innk.: 01 SEPT 1993  
i. 932,0498 s. 930,2401  
A. nr. 76/19 843

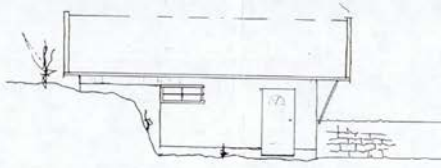


Snitt **UTGÅTT**

16/8-93	M=1:50	Olav Berg
PLAN SNITT GARASJE		



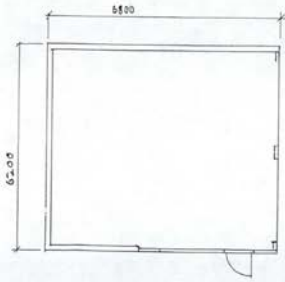
FASADE VEST



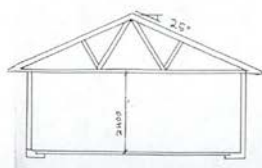
FASADE ØST



FASADE NØRD



PLAN



SNITT

ASKER KOMMUNE  
BYGNINGSSJEFEN  
Innk.: 0 1 SEPT 1993  
+ 9320498 ☎ 9322401  
A. nr. 76/19 X/22

**UTGÅTT**

28/8/93	M:1:100	Dag Berge
PLAN SNITT FASADER AV GARASJE		



## Utskrift fast eiendom

---

**Gårdsnummer 76, Bruksnummer 19 i 3203 ASKER kommune**

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

23.10.2024 kl. 09.55

Oppdatert per

23.10.2024 kl. 09.53

---

**Adresse (r) :**Gateadresse: **Strandengveien 32**Gatenr: **1403**Kommune: **ASKER**Postkrets: **1390 VOLLEN**Gateadresse: **Strandengveien 34**Gatenr: **1403**Kommune: **ASKER**Postkrets: **1390 VOLLEN****HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**

1995/26577-1/100 05.10.1995 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
VEDERLAG: NOK 0  
Omsetningstype: Annet  
**RING RANDI**  
FØDT: 07.04.1942

**HEFTELSER**

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

**Heftelser i eiendomsrett:**

1972/3098-1/100 22.03.1972 **ERKLÆRING/AVTALE**  
Bestemmelse vedr felles privat vann- og kloakkledninger  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: KNR: 0220 GNR: 76 BNR: 19 FNR: 0 SNR:  
1 m.fl.

2004/1158-1/100 15.01.2004 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**  
Med flere bestemmelser  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 0220 GNR: 76 BNR: 19 FNR: 0 SNR:  
1 m.fl.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 23.10.2024 09:55 - Sist oppdatert 23.10.2024 09:53

Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 1 av 3

2012/1008256-1/200 27.11.2012 **PANTEDOKUMENT**  
Beløp: NOK 13 100 000  
Pantlaster: BN BANK ASA  
ORG.NR: 914 864 445  
Hefter i ideell 1/1 av matrikkelenhet tilhørende:  
RING RANDI  
Overført fra: KNR: 0220 GNR: 76 BNR: 19 FNR: 0 SNR:  
1 m.fl.

## GRUNNDATA

1900/900047-1/100 01.08.1900 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3203 GNR: 76  
BNR: 2  
EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

2003/15386-2/100 12.06.2003 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2012/598902-2/200 23.07.2012 **SEKSJONERING**  
Opprettet seksjoner:  
SNR: 1  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 3/5  
SNR: 2  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 2/5

2013/634080-1/200 30.07.2013 **OPPHEVELSE AV SEKSJONERING**  
Oppheving av:  
SNR: 1  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 3/5  
SNR: 2  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 2/5

2020/224536-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
00:00  
Tidligere:  
KNR: 0220 GNR: 76 BNR: 19

2024/95961-1/200 01.01.2024 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
00:00  
Tidligere:  
KNR: 3025 GNR: 76 BNR: 19

## EIENDOMMENS RETTIGHETER

### Servitutter:

1901/900173-1/100 04.09.1901 **BESTEMMELSE OM VEG**  
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 76 BNR: 2  
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 76 BNR: 212  
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 76 BNR: 213  
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 76 BNR: 223  
Bestemmelse om vannrett  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1932/905061-1/100 29.08.1932 **BESTEMMELSE OM VEG**  
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 76 BNR: 2

Gårdsnummer 76, Bruksnummer 19 i 3203 ASKER kommune

Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 76 BNR: 212  
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 76 BNR: 213  
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 76 BNR: 223  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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



Kartverket

MAMEN-LUND, ENGH, SALVESEN & PARTNERS AS  
V/MATHIAS CARLSEN  
POSTBOKS 282  
1373 ASKER

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 1110240342  
Vår referanse: 3613757/25181137  
Bestilling: C3 2024-10-24 (4) 13

Dato  
24.10.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
1158	100	15.1.2004	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3203 ASKER	65	11	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

[www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



## ERKLÆRING

TINGLYST

15 JAN. 2004

ASKER OG BÆRUM TINGRETT

DAGBOKNR:

1158

Som eier av, gnr. 76 bnr. 19 i Asker kommune, gir jeg herved eier av gnr. 65 bnr. 11 i Asker, rett til å knytte seg til min private stikkledning for avløp. Ledningen skal legges i en trasé fra gnr. 65 bnr. 11 gjennom felles adkomst i gnr. 76 bnr. 158 og frem til adekvat tilknytningspunkt utenfor min eiendomsgrense. Eier av gnr. 65 bnr. 11 forplikter seg til å fremskaffe nødvendig offentlige godkjenninger. Han forplikter seg videre til å sette vegtraséen i den stand den befant seg i før arbeidet ble påbegynt samt erstatte ev. skader som anlegget eller driften av dette måtte påføre min eller øvrige eiendommer.

Under enhver omstendighet foretas arbeidet uten noe som helst ansvar for meg.

Denne erklæringen blir tinglyst på respektive eiendommer.

Vollen den 16/9-2003

Som eier av gnr. 76 bnr. 19

Som eier av gnr. 65 bnr. 11

Randi Ring

(P.nr.: 070442 [redacted])

vollen 25/9-03

Randi Ring.

Marianne J. Hotvedt

Marianne J. Hotvedt  
(P.nr.: 191077 [redacted])

Håns Petter Hotvedt

Håns Petter Hotvedt  
(P.nr.: 310573 [redacted])



Doknr. 1158 Tinglyst. 15.01.2004 Emb. 100  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Kartverket

MAMEN-LUND, ENGH, SALVESEN & PARTNERS AS  
V/MATHIAS CARLSEN  
POSTBOKS 282  
1373 ASKER

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 1110240342  
Vår referanse: 3613756/25181132  
Bestilling: C3 2024-10-24 (4) 12

Dato  
24.10.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
3098	100	22.3.1972	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3203 ASKER	76	19	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238

Skjema 3.

Dbnr. 3098  
den 23/3 1972

## ERKLÆRING

ang. private felles vann- og kloakkledninger.

Undertegnede som eier av grnr. 76 brnr. 19 i Asker av-  
gir herved nedenstående erklæring som blir å tinglese på min eiendom,  
og som ikke kan avleses uten Asker vann- og kloakkvesens samtykke.

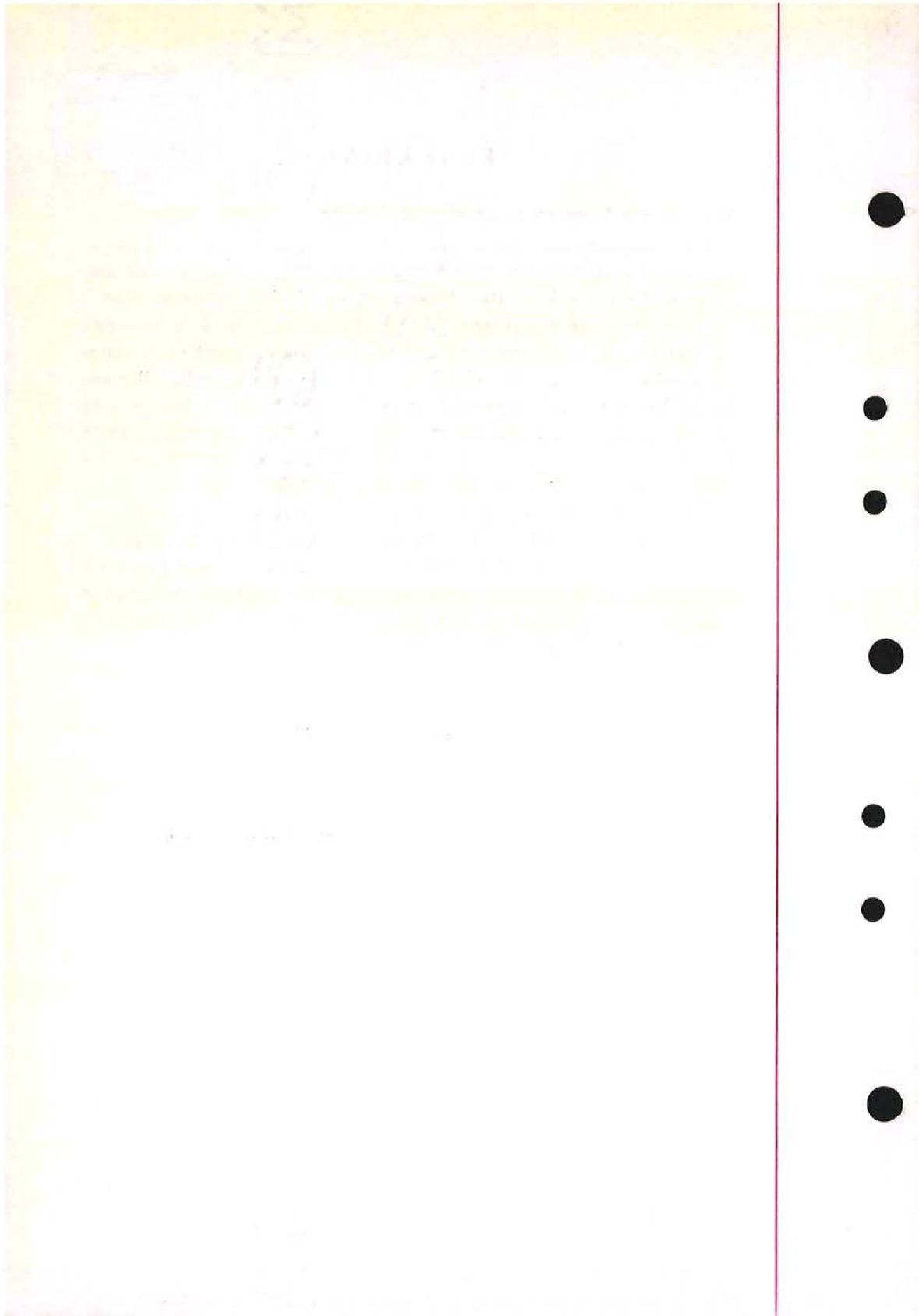
Asker vann- og kloakkvesen har rett til nårsomhelst å la avstenge  
og forsegle den felles hovedstoppekran for fellesanlegget vedr. vann-  
og kloakkledning til min eiendom når det finnes nødvendig eller øn-  
skelig hva enten det er begrunnet av tekniske hensyn eller for å få  
trufne bestemmelser respektert, uansett hvilken av fellesskapets  
eiendommer og bygninger det gjelder. Denne bestemmelse gjelder  
også avstengning av stoppekran for min eiendom.

Videre forplikter jeg meg til i fellesskap med de andre eiendom-  
mer å reparere og vedlikeholde de felles vann- og kloakkledninger.

Undertegnede har videre gitt fellesskapets eiendommer rett til å  
ha liggende såvel de felles vann- og kloakkledninger som de enkelte  
eiendommers ledninger på min eiendom, og jeg har gitt tillatelse til  
all nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene.

Asker, den 23/3 19 72.

Tor Ring  
eier av grnr. 76 brnr. 19





MAMEN-LUND, ENGH, SALVESEN & PARTNERS AS  
V/MATHIAS CARLSEN  
POSTBOKS 282  
1373 ASKER

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 1110240342  
Vår referanse: 3613759/25181147  
Bestilling: C3 2024-10-24 (4) 15

Dato  
24.10.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
15386	100	12.6.2003	GRENSEJUSTERING MÅLEBREV REGISTRERING AV GRUNN

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:


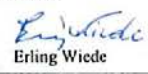

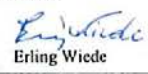

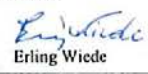
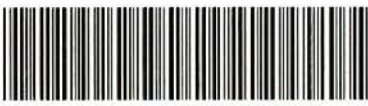
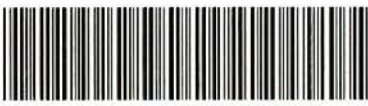
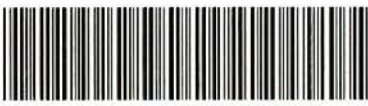
<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3203 ASKER	76	2	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 5px;">                 Kommune   <b>ASKER</b> </td> <td style="width: 50%; padding: 5px; text-align: center;"> <b>TINGLYST</b>   <b>12 JUNI 2003</b>                   ASKER OG BÆRUM TINGRETT                  DAGBOKNR.: 15386             </td> </tr> </table>	Kommune  <b>ASKER</b>	<b>TINGLYST</b>  <b>12 JUNI 2003</b>  ASKER OG BÆRUM TINGRETT DAGBOKNR.: 15386	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"><b>MÅLEBREV</b></td> <td style="text-align: center; font-size: small;"> <input checked="" type="checkbox"/> uten grensejustering  <input type="checkbox"/> med grensejustering             </td> </tr> <tr> <td style="width: 30%; font-size: small;">Jnr.</td> <td colspan="2">148/2000</td> </tr> <tr> <td style="font-size: small;">Målebrev nr.</td> <td colspan="2">126-72</td> </tr> <tr> <td style="font-size: small;">Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.</td> <td colspan="2"></td> </tr> </table>	<b>MÅLEBREV</b>		<input checked="" type="checkbox"/> uten grensejustering <input type="checkbox"/> med grensejustering	Jnr.	148/2000		Målebrev nr.	126-72		Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.					
Kommune  <b>ASKER</b>	<b>TINGLYST</b>  <b>12 JUNI 2003</b>  ASKER OG BÆRUM TINGRETT DAGBOKNR.: 15386																	
<b>MÅLEBREV</b>		<input checked="" type="checkbox"/> uten grensejustering <input type="checkbox"/> med grensejustering																
Jnr.	148/2000																	
Målebrev nr.	126-72																	
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.																		
<b>Målebrev over</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 20%;"></th> <th style="width: 15%; font-size: small;">Gnr.</th> <th style="width: 15%; font-size: small;">Bnr.</th> <th style="width: 50%; font-size: small;">Festnr.</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Eiendom</td> <td style="text-align: center;">76</td> <td style="text-align: center;">158</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="3" style="font-size: small;">Bruksnavn/adresse</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Areal (m<sup>2</sup>)</td> <td colspan="3" style="text-align: center;">1077.8</td> </tr> </table>			Gnr.	Bnr.	Festnr.	Eiendom	76	158			Bruksnavn/adresse			Areal (m <sup>2</sup> )	1077.8			<p><b>Delingsloven § 4-2 første ledd.</b></p> <p style="font-size: small;">Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.</p>
	Gnr.	Bnr.	Festnr.															
Eiendom	76	158																
	Bruksnavn/adresse																	
Areal (m <sup>2</sup> )	1077.8																	
<p><b>I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%; font-size: small;">Dato for forretningen</td> <td>29.05.2002</td> </tr> <tr> <td style="font-size: small;">Rekvirent</td> <td>Harald S. og Aase E. R. Thorstensen</td> </tr> <tr> <td style="font-size: small;">Bestyrer</td> <td>Erling Wiede</td> </tr> <tr> <td style="font-size: small;">Forretning</td> <td>                     Kartforretning over felles atkomst av gnr. 76 bnr. 2.                      Det er foretatt følgende grensejusteringer:                      17.4m<sup>2</sup> fra gnr. 76 bnr. 70, 50.4m<sup>2</sup> og 8.5m<sup>2</sup> fra gnr. 76 bnr. 69, 96.2m<sup>2</sup> og 1.8m<sup>2</sup> fra gnr. 76 bnr. 21 og 150.1m<sup>2</sup> fra gnr. 76 bnr.19 til gnr. 76 bnr. 158.                      26.3m<sup>2</sup> og 18.1m<sup>2</sup> fra gnr. 76 bnr. 2 til gnr. 76 bnr. 70                      5.6m<sup>2</sup> fra gnr. 76 bnr. 2 til gnr. 76 bnr. 21                      Partene har godkjent grensejusteringene ved underskrift i protokoll.                       Grensen mellom gnr. 76 bnr. 70 og gnr. 75 bnr. 9 ble samtidig fastlagt til å gå i en rett linje fra punktene S121.402 til S121.427 og videre til S122..32                 </td> </tr> </table>		Dato for forretningen	29.05.2002	Rekvirent	Harald S. og Aase E. R. Thorstensen	Bestyrer	Erling Wiede	Forretning	Kartforretning over felles atkomst av gnr. 76 bnr. 2. Det er foretatt følgende grensejusteringer: 17.4m <sup>2</sup> fra gnr. 76 bnr. 70, 50.4m <sup>2</sup> og 8.5m <sup>2</sup> fra gnr. 76 bnr. 69, 96.2m <sup>2</sup> og 1.8m <sup>2</sup> fra gnr. 76 bnr. 21 og 150.1m <sup>2</sup> fra gnr. 76 bnr.19 til gnr. 76 bnr. 158. 26.3m <sup>2</sup> og 18.1m <sup>2</sup> fra gnr. 76 bnr. 2 til gnr. 76 bnr. 70 5.6m <sup>2</sup> fra gnr. 76 bnr. 2 til gnr. 76 bnr. 21 Partene har godkjent grensejusteringene ved underskrift i protokoll.  Grensen mellom gnr. 76 bnr. 70 og gnr. 75 bnr. 9 ble samtidig fastlagt til å gå i en rett linje fra punktene S121.402 til S121.427 og videre til S122..32									
Dato for forretningen	29.05.2002																	
Rekvirent	Harald S. og Aase E. R. Thorstensen																	
Bestyrer	Erling Wiede																	
Forretning	Kartforretning over felles atkomst av gnr. 76 bnr. 2. Det er foretatt følgende grensejusteringer: 17.4m <sup>2</sup> fra gnr. 76 bnr. 70, 50.4m <sup>2</sup> og 8.5m <sup>2</sup> fra gnr. 76 bnr. 69, 96.2m <sup>2</sup> og 1.8m <sup>2</sup> fra gnr. 76 bnr. 21 og 150.1m <sup>2</sup> fra gnr. 76 bnr.19 til gnr. 76 bnr. 158. 26.3m <sup>2</sup> og 18.1m <sup>2</sup> fra gnr. 76 bnr. 2 til gnr. 76 bnr. 70 5.6m <sup>2</sup> fra gnr. 76 bnr. 2 til gnr. 76 bnr. 21 Partene har godkjent grensejusteringene ved underskrift i protokoll.  Grensen mellom gnr. 76 bnr. 70 og gnr. 75 bnr. 9 ble samtidig fastlagt til å gå i en rett linje fra punktene S121.402 til S121.427 og videre til S122..32																	
<p><b>Underskrift</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 25%; font-size: small;">Sted</th> <th style="width: 15%; font-size: small;">Dato</th> <th style="width: 40%; font-size: small;">Underskrift</th> <th style="width: 20%; font-size: small;">Underskrift</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Asker</td> <td style="text-align: center;">23.04.2003</td> <td style="text-align: center;">                       Håkon Lovli                 </td> <td style="text-align: center;">                       Erling Wiede                 </td> </tr> </table>		Sted	Dato	Underskrift	Underskrift	Asker	23.04.2003	 Håkon Lovli	 Erling Wiede									
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift															
Asker	23.04.2003	 Håkon Lovli	 Erling Wiede															
<p><b>GAB</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; height: 100px; vertical-align: top; font-size: x-small;">                     Registreringsstempel                 </td> <td style="width: 50%; height: 100px; vertical-align: top; font-size: x-small;">                     Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)                      Dagbokstempel                 </td> </tr> </table>	Registreringsstempel	Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2) Dagbokstempel																
Registreringsstempel	Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2) Dagbokstempel																	
<p><b>Påtegninger (rettelser o.l.)</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; height: 80px;"></td> <td style="width: 50%; text-align: center;">                       Doknr: 15386 Tinglyst: 12.06.2003 Emb. 100                      STATENS KARTVERK FAST EIENDOM                 </td> </tr> </table>			 Doknr: 15386 Tinglyst: 12.06.2003 Emb. 100 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM															
	 Doknr: 15386 Tinglyst: 12.06.2003 Emb. 100 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM																	





Kartverket

MAMEN-LUND, ENGH, SALVESEN & PARTNERS AS  
V/MATHIAS CARLSEN  
POSTBOKS 282  
1373 ASKER

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 1110240342  
Vår referanse: 3613760/25181152  
Bestilling: C3 2024-10-24 (4) 14

Dato  
24.10.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
598902	200	23.7.2012	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3203 ASKER	76	19	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



Det. 1287



## Melding til tinglysing

 Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

 Løpenummer for forretning: 601289779  
 Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 974637766 Navn ASKER KOMMUNE SEKTOR TEKNISK Adresse Postboks 353, 1372 ASKER

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orignr 070442 Navn RING RANDI Bruksenhet H0101 Adresse STRANDENGVEIEN 32, 1390 VOLLEN

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 0220 Gnr 76 Bnr 19

### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt uteareal
0220	76	19	0	1	3 / 5	Boligseksjon		Nei
0220	76	19	0	2	2 / 5	Boligseksjon		Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24


 Doknr: 598902 Tinglyst: 23.07.2012  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



**Begjæring om**     **oppdeling i eierseksjoner**     **reseksjonering**

Rekvirentens navn <i>Randi RING</i>	Plass for tinglyingsstempel
Adresse <i>STRANDENGU. 32</i>	
Postnr.   Poststed <i>1390 Vollev</i>	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.   Ref. nr.	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.  Snr.
0220	Asker	76	19	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
070442	Randi Ring	///

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
	4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)
1	B	3		13				25				37				49			
2	B	2		14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:				5				= nevner:	5										

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglysses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Ustederens underskrift
23.12.2011	<i>Randi Ring</i>





5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk eller plan- og bygningsloven
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboieendom
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 28)
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)	

6. Tegninger mv.	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Sandvika 23.12.2011	 RANDI RING	



<b>8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)</b>	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at samelemotet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

<b>9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) <input type="checkbox"/> Tillatelsen er innlagt nedenfor <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
Festenr.	Snr.
Kommune	
Dato	Stempel og underskrift

<p><b>Noter:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.</li> <li>2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.</li> <li>3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.</li> <li>4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.</li> <li>5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samelebrøk med hele tall i teller og nevner.</li> <li>6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.</li> <li>7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett eller ererseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett innfall i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.</li> <li>8) Etter ererseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor samelemotets samtykke er nødvendig, inntreffer styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.</li> <li>9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.</li> </ol>
---

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Uistederens underskrift
23.12.2012	<i>Ravdi Ring.</i>

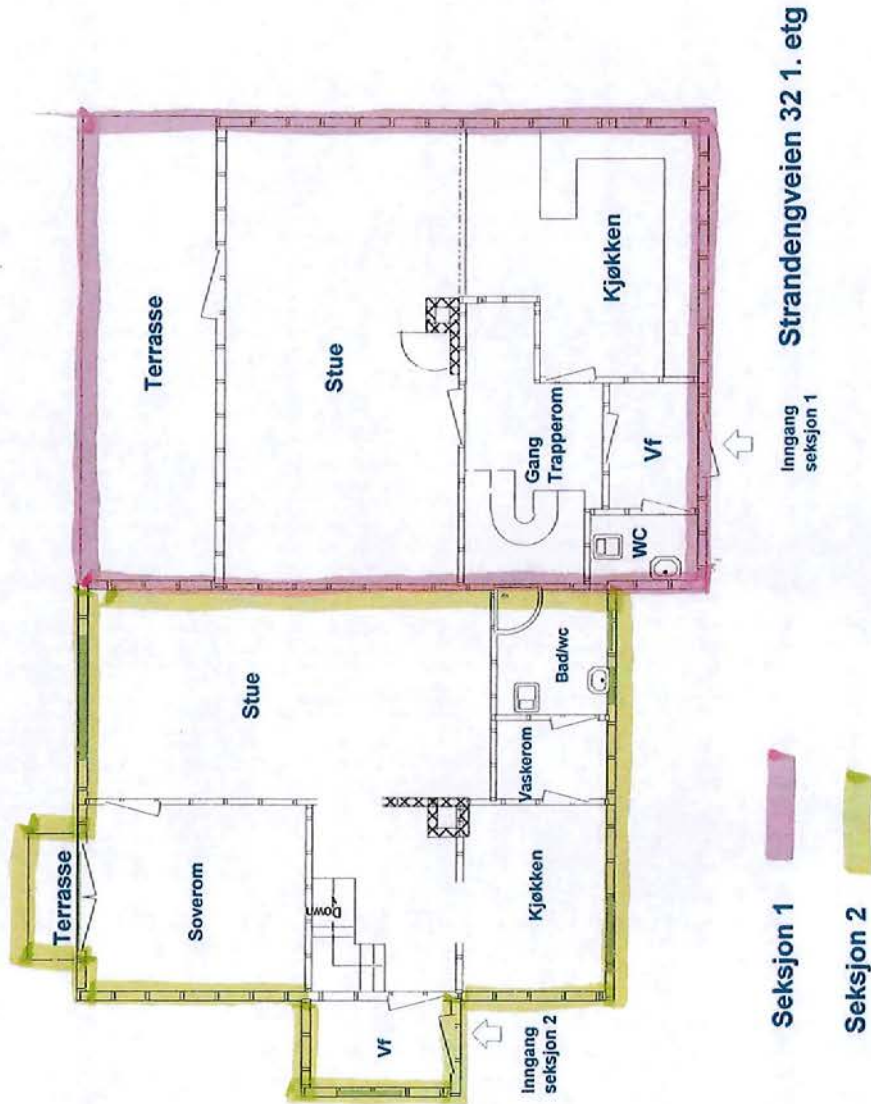








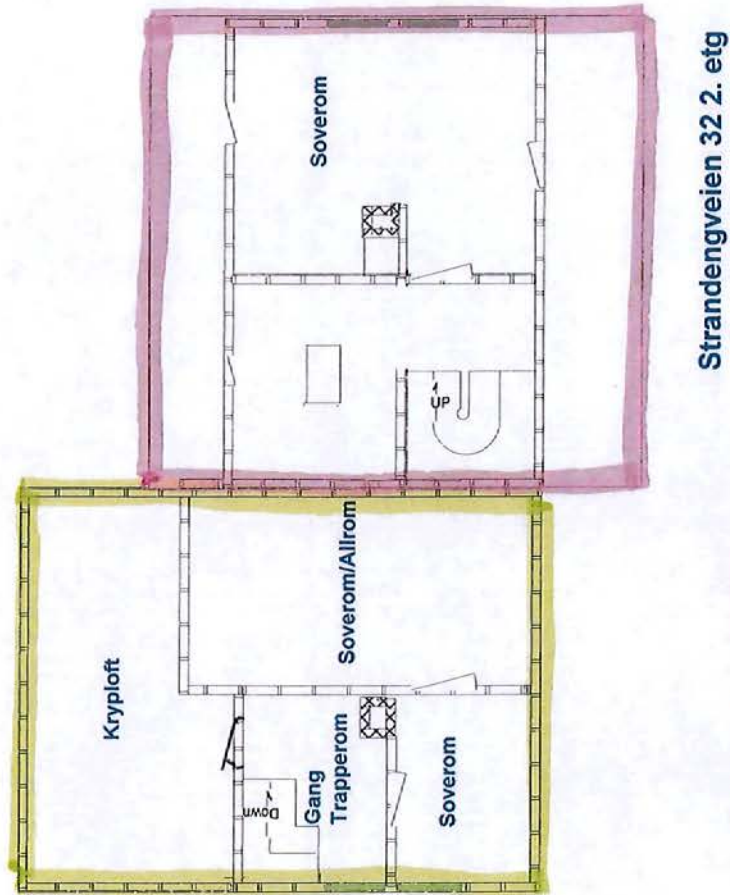
VEDLEGG 2



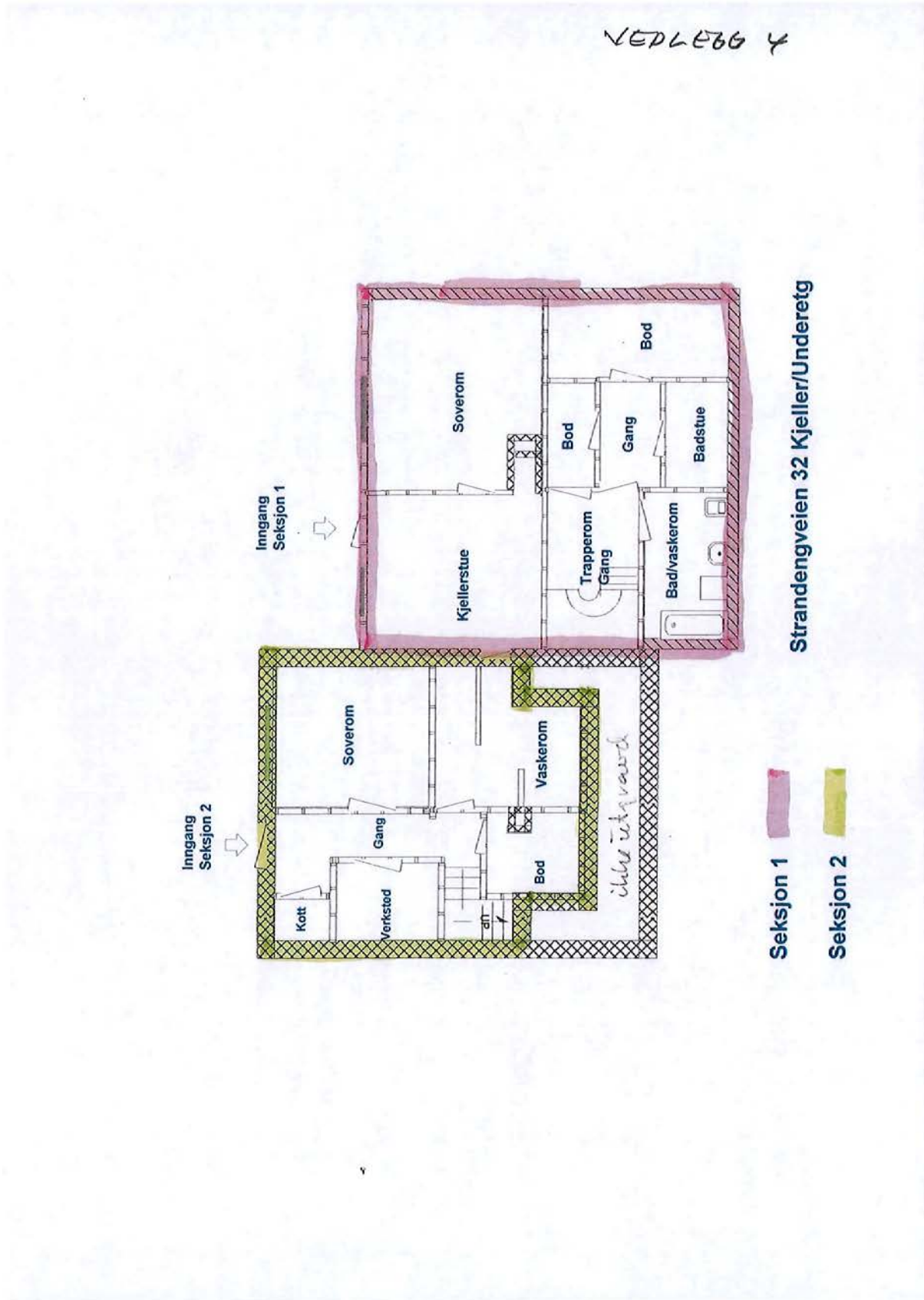




XEDLEGG 3

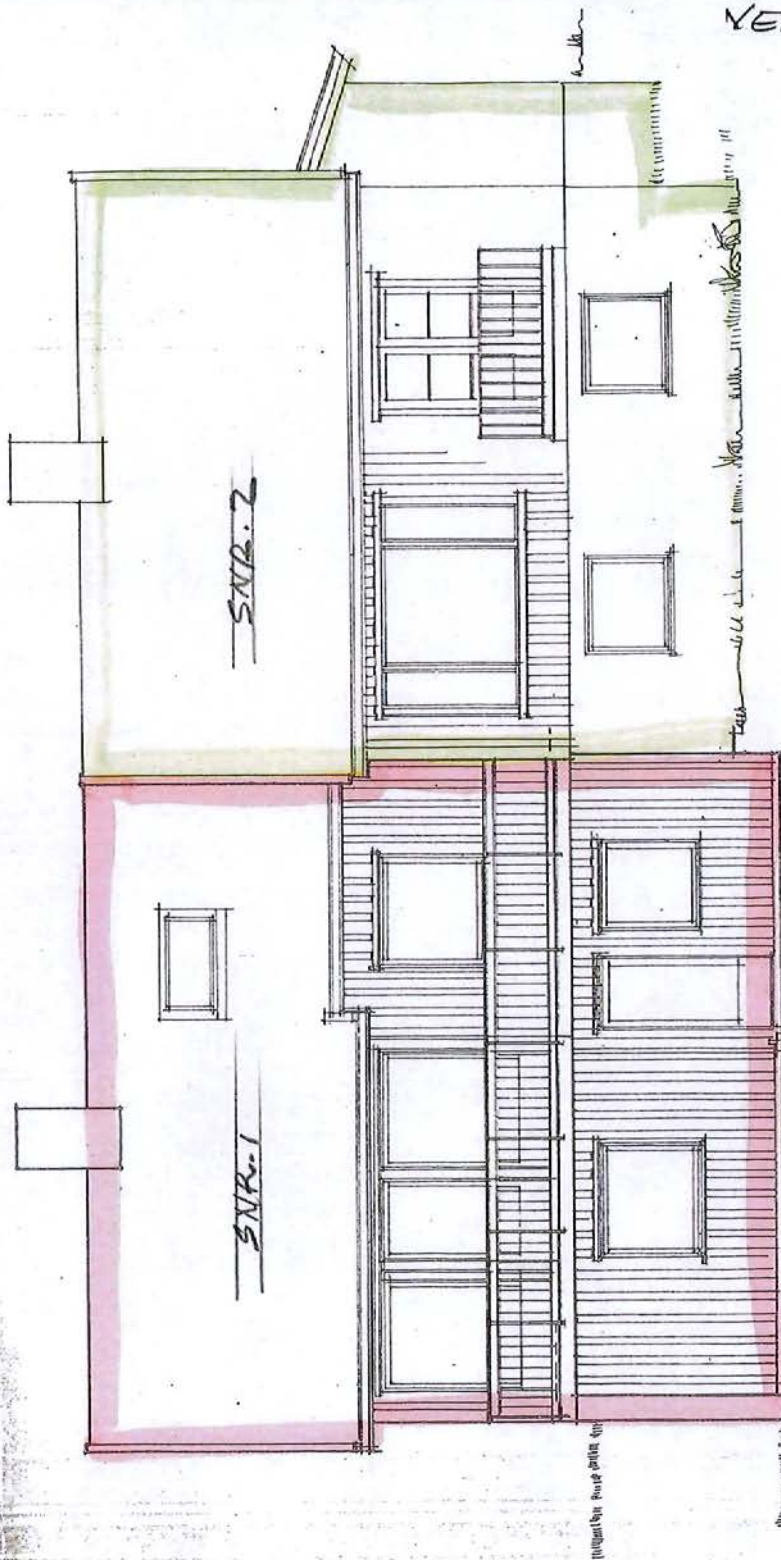










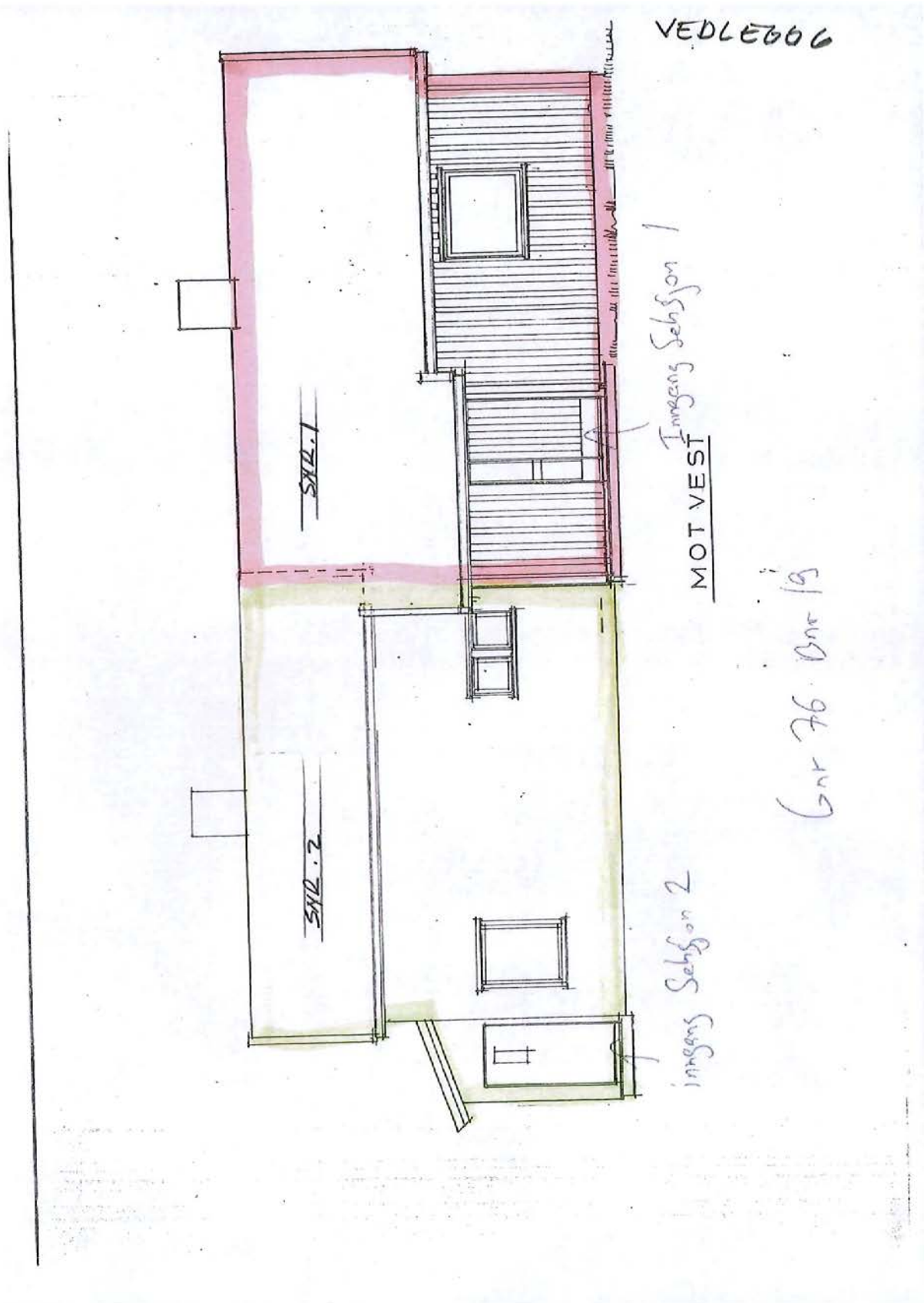


VEDLEGG S

Gnr 76 Bnr 19

MOT ÖST

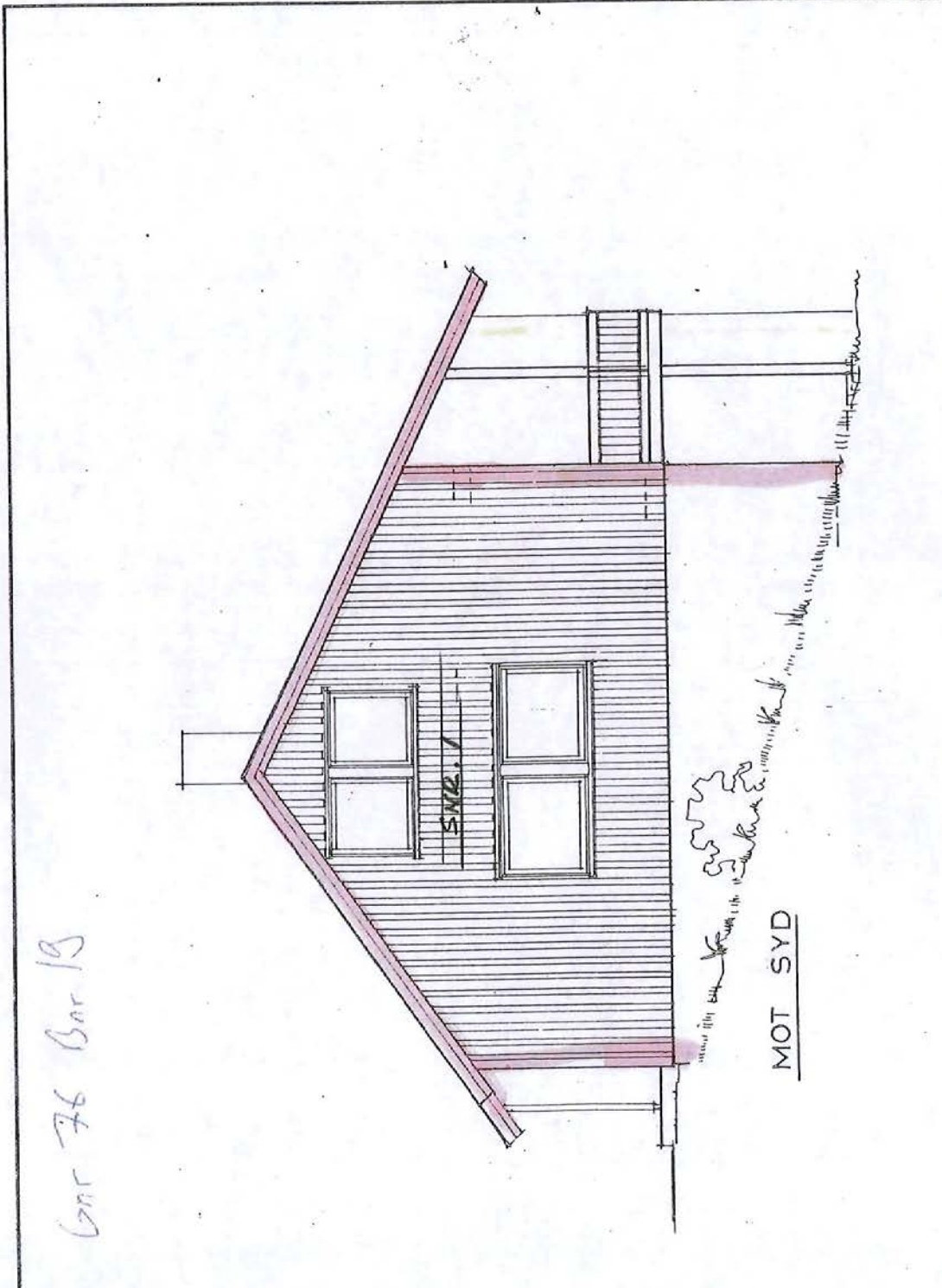








VEDLEGG 7



Gnr 76 Bar 13

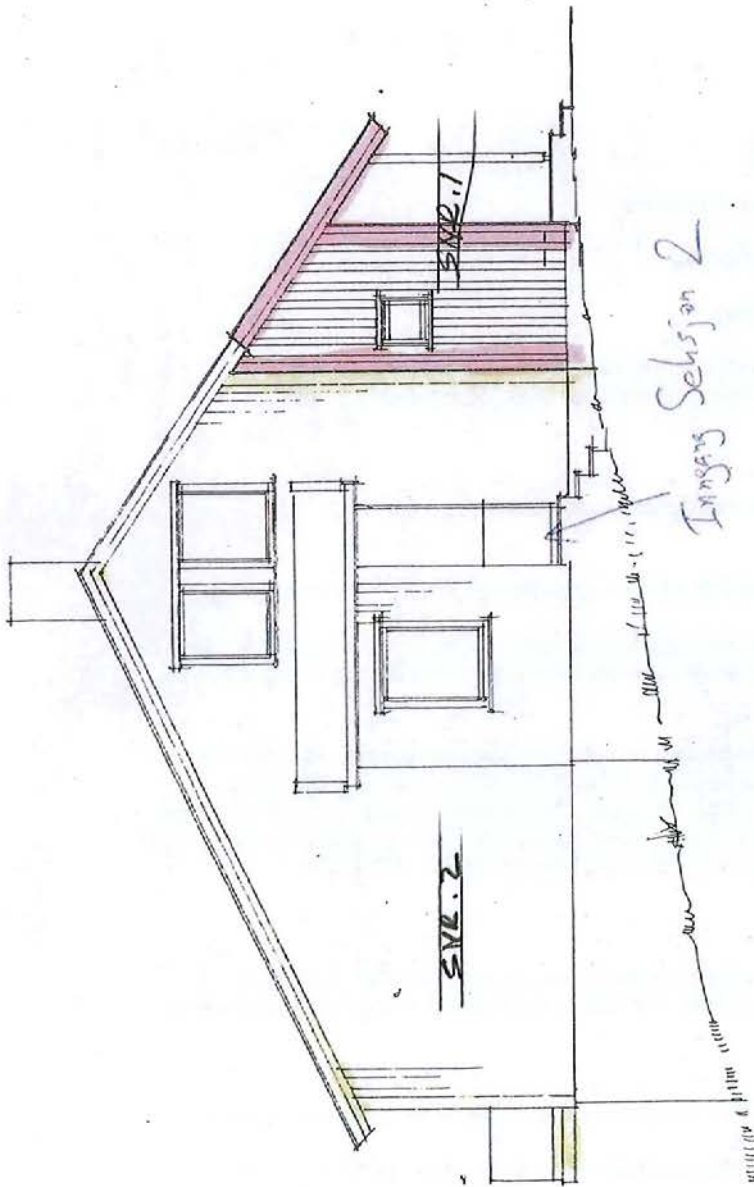
SNE. 1

*Handwritten notes and scribbles*

MOT SYD



VEDLEGG 9



REVIDERT 3.6.87

PROSJEKT  
TILBYGG PA GNR 76 BNR 19  
FOR JOHAN BERGE

FASADER

MÅL: 1:500

TEGN.NR.:

102

DATE: 18.5.1987

Seksjon 1: [pink highlight]  
Seksjon 2: [yellow highlight]

MOT NORD

bakken • edland • nåheim as

ARKITEKTFIRMA

STROKET 6 • POSTBOKS 381 • 1371 ASKER • TELEFON (02) 79 03 84

Asker  
kommuneRandi Ring  
Strandengveien 32

1390 Vollen

**Deres ref.:****Vår ref.:**  
THAUKELA  
S12/2338**Arkivnr:**  
L36 S.jnr.13/12  
L228538/12**Dato:**  
03.07.2012

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S12/2338.

**76/19, vedtak om seksjonering****Hjemmelshaver: Randi Ring**

Vi viser til Deres krav om seksjonering datert 23.12.2011, innstemplet 09.01.2012. Det vises til befaringsprotokoll på eiendommen og telefonsamtaler.

**Kommunens vurdering**

Eierseksjonslovens vilkår for seksjonering er oppfylt.

**Vedtak**

Med hjemmel i eierseksjonsloven §§ 6-9 godkjennes krav om seksjonering.

Vedtaket er fattet etter bestemmelsene i eierseksjonsloven og innebærer ikke at forhold som kan være i strid med plan- og bygningslovens bestemmelser blir lovlig.

Dersom ubebygde deler av eiendommen skal inngå i bruksenhet, må det holdes oppmålingsforretning over utearealet; jf. matrikkelloven § 6 bokstav e og eierseksjonsloven § 9 andre ledd. Krav om oppmålingsforretning kan ikke omgås ved å tinglyse bruksrett til ubebygde deler på annen måte. Det gjelder både varig bruksrett stiftet ved seksjonering og midlertidig bruksrett stiftet ved vedtektsbestemmelse.

**Klageadgang**

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen innen tre uker. Klagen sendes om kommunen. Klagen må begrunnes, det må angis hva det klages over og hvilken endring som ønskes.

**Videre saksgang**

Seksjoneringsvedtaket blir ført i matrikkelen og deretter tinglyst hos Statens kartverk.

Tinglyste dokumenter vil bli oversendt så snart vi får dem i retur fra tinglysingsmyndigheten.

**Plan og Bygning**  
Postboks 353  
1372 Asker**E-post**  
post@asker.kommune.no  
**Nettside**  
www.asker.kommune.no**Telefon**  
66 90 90 00**Org.nr.**  
944 382 038 mva.  
**Bankgiro**  
6003 06 79000



2

Med vennlig hilsen

*Trond Haukeland*

Fagansvarlig for seksjonering  
Trond Haukeland

*For*

Pål Skogedal  
Overingeniør

*Ronald Hansen*

MAMEN-LUND, ENGH, SALVESEN & PARTNERS AS  
V/MATHIAS CARLSEN  
POSTBOKS 282  
1373 ASKER

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 1110240342  
Vår referanse: 3613761/25181157  
Bestilling: C3 2024-10-24 (4) 16

Dato  
24.10.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
634080	200	30.7.2013	OPPHEVELSE AV SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3203 ASKER	76	19	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

1462

 **Melding til tinglysing**

Det er ført at en seksjonering er slettet i matrikkelen  
Det er ført med bruksfilleie: Slett seksjonering

Løpenummer for forretning: 601463302  
Vedlegg: Ja

**Rekvirent av tinglysing**

Organisasjonsnr	974637766	Navn	ASKER KOMMUNE SEKTOR TEKNISK	Adresse	Postboks 353, 1372 ASKER
-----------------	-----------	------	------------------------------	---------	--------------------------

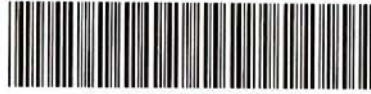
**Rekvirent(er) av forretning**

Fødselsdato/Orignr	070442	Navn	RING RANDI	Bruksenhet	Adresse	STRANDENGVEIEN 32, 1390 VOLLEN
--------------------	--------	------	------------	------------	---------	--------------------------------

**Matrikkelenh(et)er som seksjoneringen skal slettes på**

Knr	0220	Gnr	76	Bnr	19
-----	------	-----	----	-----	----

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 634080 Tinglyst: 30.07.2013  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM







MOTTATT  
10 05 2013  
ASKER KOMMUNE  
DOKUMENTSENTERET

**BEGJÆRING OM OPPHEVING AV SEKSJONERING**

Eiendom med adresse: Strandengveien 32, 1390 VOLLEN

Gnr.: 76      Bnr.: 19      Snr.: 1 og 2 i Asker kommune

Hjemmelshaver/seksjonseiere:

RANDI RING

Randi Ring

Navn (blokkbokstaver/maskinskrift)

RANDI RING

Randi Ring

Navn (blokkbokstaver/maskinskrift)

070442 [redacted]  
F.nr. (11 siffer)

070442 [redacted]  
F.nr. (11 siffer)

.....  
Navn (blokkbokstaver/maskinskrift)

.....  
F.nr. (11 siffer)

.....  
Navn (blokkbokstaver/maskinskrift)

.....  
F.nr. (11 siffer)

Som hjemmelshaver/seksjonseier begjærer jeg herved at seksjonering tinglyst 23.07.12 med dagboknr. .... skal opphøre fra dags dato.

Sted/dato: Vollen, 20. november 2012

Hjemmelshaver/seksjonseiers underskrift:

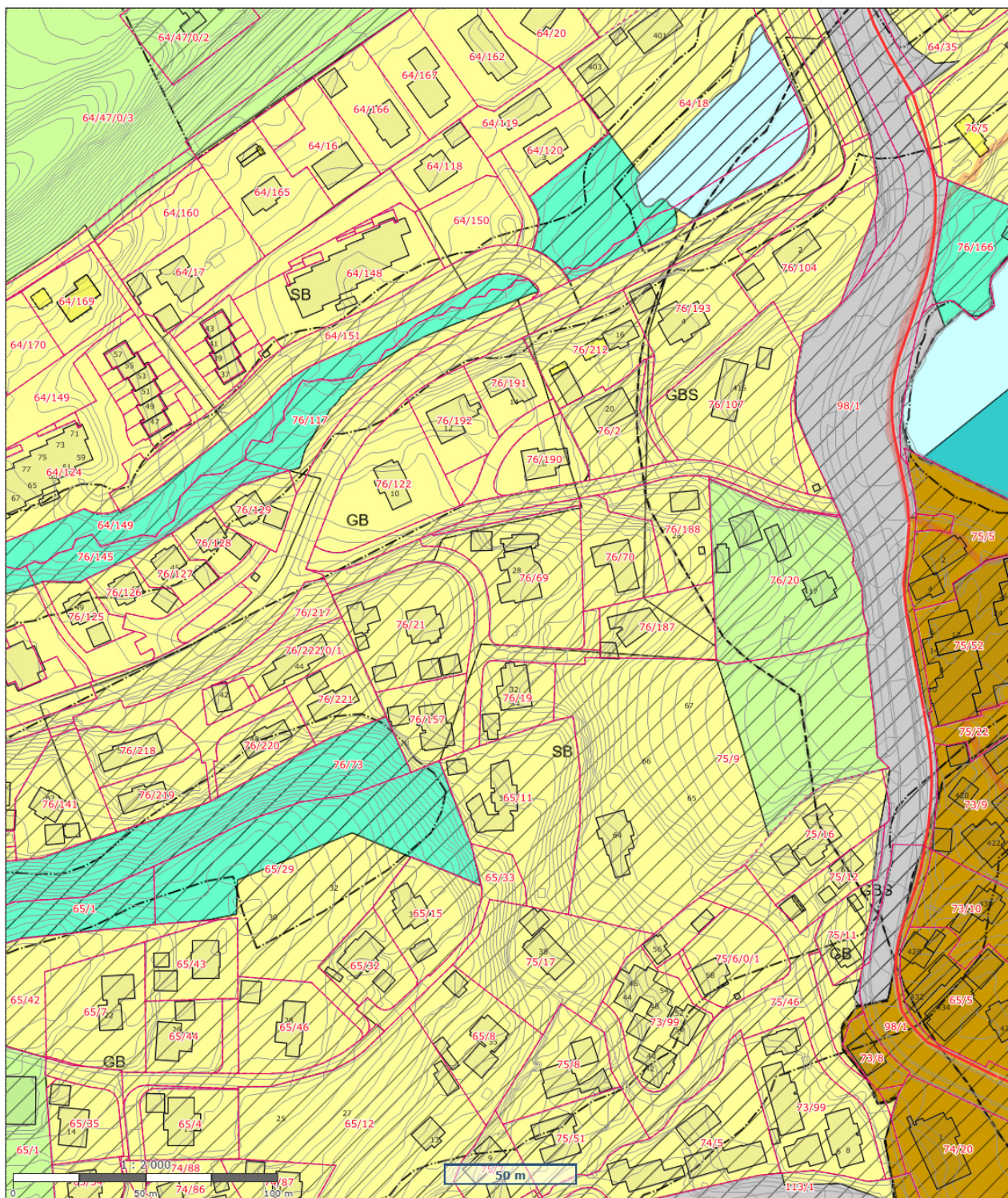
Randi Ring

.....  
.....  
.....  
.....

Samtykke fra eventuelle panthavere og urådighetshavere følger vedlagt.  
(Samtykke fra panthavere er påført originale pantedokumenter.)

ASKER KOMMUNE	
DOKUMENTSENTER	
Saksbeh.	
33763/13	THAUKELAND
16.05.2013	
L36	
12/108697-2	
off. off. 813	





 <p><b>Asker kommune</b></p>	<h2>Kommuneplankart</h2>	
	<p>Målestokk: 1:2000 Dato: 15/11-2024 Format A4</p>	

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



## Kommuneplan - Arealformål

**AZ** Generell påskrift - Linje


 Planområde kommuneplan

 KpArealGrense

 KpAngittHensynGrense

 KpBestemmelseGrense

 1140 - Turveg/turdrag - vertikalnivå 2 (eksisterende)

 1111 - Byggegrense

 KpAngittHensynSone


**AZ** KpBestemmelseOmråde

 1110 - Boligbebyggelse - (eksisterende)

 1130 - Sentrumsformål - (eksisterende)

 2010 - Veg - (eksisterende)

 2040 - Havn - (eksisterende)

 3002 - Blågrønn struktur - (eksisterende)

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

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

 6230 - Småbåthavn - (eksisterende)


## Informasjon - Samferdselslinje


 Kyststi

 Kyststi (ikke bindende)



## Eiendomsgrense

 Sikker eiendomsgrense


 Ikke sikker eiendomsgrense

## Matrikelnummer

Matrikelnummer

MatrikelnummermedSnr

## Godkjent byggetiltak

 Godkjent byggetiltak

## Eiendomsinformasjon


Eiendom

## Informasjon - Arealformål


## Informasjon - Hensynssoner

## Informasjon - Bestemmelsesområder

## Informasjon - Juridiske linjer

 Juridiske linjer - klikkbare


## Informasjon - Bestemmelsesgrense

 Tooltip - bestemmelsesgrense

## Bygningsinformasjon

Bygning

## Informasjon og plandokumenter

 Endelig vedtatt plan

## Bakgrunnskart kommuneplan WMS

## Kommunegrense

## Kommuneplan - Infrastruktursoner

## Kommuneplan - Faresoner



Asker  
kommune

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

# Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035





**Innhold:**

GENERELLE BESTEMMELSER .....	4
1. Forholdet til vedtatte arealplaner .....	4
2. Krav om reguleringsplan .....	4
3. Rekkefølgekrav .....	6
4. Utbyggingsavtaler .....	8
5. Definisjoner .....	8
6. Samfunnssikkerhet .....	8
7. Teknisk infrastruktur .....	9
8. Vei, transport og parkering .....	9
9. Miljøkvalitet og forurensning .....	10
10. Natur, landskap og grønnstruktur .....	13
11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø .....	16
BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL .....	17
12. Fellesbestemmelser til arealformål .....	17
13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse .....	20
14. Bestemmelser til småhusområder .....	22
15. Bebyggelse og anlegg .....	27
16. Bestemmelser til andre byggeområder .....	29
17. Grønnstruktur .....	32
18. Landbruks-, natur og 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](http://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.<sup>1,2</sup>

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse utenfor 100-metersbeltet langs sjø<sup>3</sup>, skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.3 Generelle boligområder.

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse innenfor 100-metersbeltet langs sjø<sup>3</sup>, 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 (hensynssoner H560\_2 og H560\_3) tillates det ikke tiltak etter pbl. § 1-6 før ny reguleringsplan for Brønnøya er vedtatt.

Bruksendring av eksisterende fritidsboliger til boliger tillates ikke før ny reguleringsplan er vedtatt.

Det skal utarbeides ny samlet reguleringsplan for hele Brønnøya, nye enkeltreguleringer tillates ikke. Naturverdiene i området skal ivaretas i ny reguleringsplan. I ny reguleringsplan kan det åpnes for at enkelte eiendommer avsettes til fleksibel arealbruk.

## **3. Rekkefølgekrav**

### **3.1 Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9, nr. 4)**

Utbygging av boliger og arbeidsplasser er avhengig av tilfredsstillende kapasitet på relevant sosial- og teknisk infrastruktur. Skolekapasitet, vann- og avløpssituasjon og transportkapasitet er ulik i ulike deler av kommunen. Det stilles derfor rekkefølgekrav til slik infrastruktur.

#### **3.1.1 Sosial infrastruktur:**

- a. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i barneskolekretsene Billingstad, Mellom Nes, Hofstad, Hvalstad, Drengsrud, Rønningen, Blakstad, Arnestad, Heggedal, Slemmestad, Frydenlund og Sætre, før nødvendig barneskolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
- b. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i ungdomsskolekretsene Solvang og Røyken, før nødvendig ungdomsskolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
- c. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted innen planområdet for kommunedelplan Holmen – Slependen, før nødvendig skolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
- d. Innenfor felt BJ1, Elnes, skal det avsettes areal til offentlig formål, barnehage og omsorgsboliger.

### **3.1.2 Vann- og avløpskapasitet:**

- a. Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse på Storsand kan ikke finne sted før tilfredsstillende vannforsyning og spillvannsløsning er etablert, eller sikret etablert.
- b. Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse i lokalområde Spikkestad kan ikke finne sted før tilfredsstillende spillvannsløsning er etablert.
- c. Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse i lokalområde Sætre kan ikke finne sted før tilfredsstillende spillvannsløsning er dokumentert, og ev. sikret etablert.

### **3.1.3 Transportkapasitet:**

- a. Nord for nullvekstlinjen<sup>1</sup> kan utbygging med ny næringsbebyggelse over 1000 m<sup>2</sup> BRA eller nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter, ikke finne sted før det er dokumentert og sikret god bussframkommelighet på fylkesveiene fv. 201(Fekjan), fv. 203 (Drammensveien), fv. 167 (Røykenveien) fv. 165 (Slemmestadveien) mellom utbyggingsområdet og E18/Bærums kommunegrense. Aktuelle tiltak for å sikre god bussframkommelighet følger av retningslinje til bestemmelsen.
- b. Nesbru senterområde (felt HM1) kan ikke utbygges før ny E18 for strekningen Slependen – Drengsrud er ferdigstilt i henhold til kommunedelplan for E18 -korridor i Asker, Slependen – Drengsrud, vedtatt 08.11.2016
- c. Før det gis rammetillatelse for boliger i felt BL1/BL2 (Blakstad sykehus) eller felt VE2 (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 grense<sup>1</sup> 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 byggt teknisk forskrift (TEK 17, kapittel 7) og Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom- og skredfare i arealplaner 2/2011 og veileder for sikkerhet mot kvikkleireskred 1/2019 eller senere revisjoner av disse.*

1. 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 plankart<sup>1</sup>.

*Opplysning:*

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

## **7. Teknisk infrastruktur**

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

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

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

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

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

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

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

Ved etablering av nye og utskifting av eksisterende lednings- og fiberanlegg skal disse ligge i bakken, med unntak av områder avsatt til LNF. Ved slike tiltak skal allé beplantning og verdifulle trær<sup>1</sup> 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:

- Nybygg større enn samlet 1000 m<sup>2</sup> BRA
- Riving av eksisterende bygg større enn samlet 200m<sup>2</sup> BRA, eller 300m<sup>2</sup> drifts- / lagerbygg innen landbruk.
- Større anleggsprosjekter for bygging av vei, bruer, gang- og sykkelsti, og etablering av ledningsnett for vann- og avløp som innebærer inngrep i terreng.

#### 9.1.2 Energiplan

Det skal lages en energiplan for nybygg større enn samlet 1000 m<sup>2</sup> BRA, og ved feltutbygging med mer enn 10 hovedbruksenheter.

#### 9.1.3 Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser

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

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

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

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

#### 9.3.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

Ved regulering og søknad om tiltak skal til enhver tid gjeldende:

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

#### 9.3.2 Støysonekart

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

#### 9.3.3 Krav til støyfaglig utredning i gul og rød støysone

Der forhold til støy ikke er vurdert i reguleringsplan, eller støyvurderingen er eldre enn 10 år skal det ved oppføring av ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål<sup>1</sup> 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 bruksformål<sup>1</sup> 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.<sup>2</sup>
- 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 bruksformål<sup>1</sup> 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 bruksformål<sup>1</sup> 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 bruksformål<sup>1</sup> 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 bruksformål<sup>1</sup> (med unntak av nye skoler og barnehager) oppføres og eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål<sup>1</sup> 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.<sup>2</sup>

- 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 ivaretatt.

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

### 10.6 Vassdrag<sup>1</sup> (bekk, elv, dam og liknende) (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

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



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

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

#### **10.6.1 Byggegrense mot vassdrag:**

Der det langs vassdrag<sup>1</sup> ikke er definert hensynssone, gjelder følgende byggegrense mot vassdrag:

- a. Minste avstand 30 meter i områder avsatt til LNF
- b. Minste avstand 20 meter i områder avsatt til byggeformål<sup>2</sup> 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 vassdraget<sup>1</sup>, herunder også vedlikehold av eksisterende dammer, broer, flom- og erosjonssikring.

#### **10.6.2 Vegetasjonsbelte:**

Innenfor hensynssone H560\_1 skal det langs vassdragene<sup>1</sup> opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte hvor vegetasjon skal bevares på minst 20 meter i områder avsatt til LNF og 10 meter i områder avsatt til byggeformål<sup>2</sup> og blågrønnstruktur, med mindre annet følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

Skånsom skjøtsel av kantvegetasjon er tillatt forutsatt at det ikke medfører forringelser av naturkvalitetene (biotopendring). Avstander måles på begge sider av vassdrag, horisontalt inn på land fra elve- eller bekkekant ved normal vannføring.

Ved brøyting skal det vises hensyn til vegetasjonsbeltet langs vassdrag, snølagring tillates ikke innenfor vegetasjonsbeltet.

*Opplysning: Se bestemmelse 6.2 om flomveier, og vannressursloven § 11 (kantvegetasjon).*

1. *Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.*

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

#### **10.7 Byggegrense mot sjø (§ 11-9, nr. 5 og 6)**

Byggegrense mot sjø er vist med juridisk linje på kommuneplanens arealplankart. Nærmere sjø enn angitt byggegrense tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6, annet enn:

- a. Tiltak for tilrettelegging av offentlige; friområder, parker, kyststi, turstier, sanitæranlegg og HC-parkering, til allmenn ferdsel og bruk.
- b. Påfylling av stedegen sandtype<sup>2</sup> 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 8m<sup>2</sup> 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 trær<sup>1</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 sandtype<sup>1</sup>, hverken på land eller i sjø. Tiltak i sjø krever tillatelse fra statsforvalteren.

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

1. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

## 11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø

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

#### 11.1.1 Ved nye tiltak og regulering

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

#### 11.1.4 Kulturminne som sekundær boenhet

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

- 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 kulturminne<sup>2</sup>

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 terreng høyde 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 grøntareal<sup>1</sup> 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 byggeformål<sup>1</sup>, 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 vekstområder<sup>1</sup>, eller på arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse på kommuneplanens arealplankart, med mindre annet fremgår av reguleringsplan.

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

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

### **13.2 Sosiale boformer (pbl. § 11-9, nr. 5)**

Det kan etableres sosiale boformer hvor en gruppe boliger er knyttet til både innvendige og utvendige fellesarealer. Fellesarealet skal være samlet, og i direkte tilknytning til boenhetene. Det skal være varierte boligstørrelser tilrettelagt for en variert beboergruppe.

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

### **13.3 Sekundær boenhet (pbl. § 11-9, nr. 5)**

Sekundær boenhet<sup>1</sup> 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 m<sup>2</sup> BRA per tomt + bodareal på inntil 5 m<sup>2</sup> 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 naboeiendom<sup>1</sup>**

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre tiltak jf. pbl § 20.5 og byggesaksforskriften (SAK 10) § 4.1 plassert utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom<sup>1</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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*<sup>1</sup> (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.

Bestemmelsernes 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:

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

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

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

### 14.2 MUA krav (minste uteoppholdsareal) for frittliggende småhusbebyggelse

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

- Eneboliger skal ha minimum 200m<sup>2</sup> uteoppholdsareal hvorav minimum 75 m<sup>2</sup> skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 4 meter.
- Tomannsboliger skal ha minimum 150 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per hovedbruksenhet hvorav minimum 75 m<sup>2</sup> skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 3 meter.
- Sekundærboenhet skal ha minimum 12 m<sup>2</sup> 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 Boenheter<sup>1</sup>**

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter<sup>1</sup>, tillates disse områdene bebygget med to boenheter<sup>1</sup>. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundær<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

Takterrasser<sup>4</sup> tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter. For takterrasser<sup>4</sup> 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 bebyggelsesstruktur<sup>4</sup>. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området i byggestil, utforming, materialbruk, farge, skala og form.

#### **14.4.2 Boenheter<sup>1</sup>**

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 sekundær<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.<sup>3</sup> Innenfor planer som tillater garasje på 35 m<sup>2</sup> BYA tillates denne oppført på 36 m<sup>2</sup> 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 sjø<sup>4</sup>(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 Boenheter<sup>1</sup>**

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter<sup>1</sup>, tillates disse områdene bebygget med én frittliggende enebolig per fradelt tomt. Én integrert sekundær<sup>2</sup> boenhet tillates på tomter over 1200m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m<sup>2</sup>-BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt %- BYA.

##### **14.5.3 Høyde**

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

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

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

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

##### **14.5.4 Tak**

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbehus 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/kobbehus skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> 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.<sup>4</sup>

*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.<sup>1</sup>

##### **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.<sup>2</sup>

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

##### **15.1.4.3 Byggeformål BA4.3 (Tronstad)**

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

*Opplysning:*

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

## 16. Bestemmelser til andre byggeområder

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

#### 16.1.1 Grunneiendom

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

#### 16.1.2 Fritidsbebyggelse utenfor 100 metersbeltet langs sjø<sup>1</sup>

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 m<sup>2</sup>.

Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m<sup>2</sup> pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

##### c. Høyder

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

##### d. Utebelysning

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

##### e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

#### 16.1.3 Fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrensen mot sjø<sup>1</sup>

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan tillates kun tilbygg på inntil 15 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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:

- Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- Boligen har opparbeidet adkomst i tråd med den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm, eller i henhold til regulert standard.
- Det er opparbeidet trygg skolevei<sup>3</sup> med maksimal gangavstand på 4 km til barneskole eller etablert skoleskysstilbud.
- Boligen har renovasjonsløsning i henhold til enhver tid gjeldene forskrift om renovasjon.<sup>2</sup>

For Brønnøya gjelder i tillegg kravene i punkt 16.2.2.

### 16.2.2 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig, og andre tiltak på Brønnøya

Det skal utarbeides en samlet reguleringsplan for Brønnøya, i tråd med 2.6.4. Det tillates ikke bruksendringer til boliger eller andre tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor kartlagte naturtyper (hensynssoner H560\_2 og H560\_3), før ny reguleringsplan er vedtatt, jf. 2.6.4.

Utenfor hensynssone H560\_2 og H560\_3 må nye tiltak være i tråd med gjeldende reguleringsplan. Ikke bebygde tomter kan kun bebygges med fritidsbolig.

Ny reguleringsplan kan åpne for at eksisterende fritidsbolig innenfor området avsatt som KBF kan bruksendres til helårsbolig under følgende tillegg til 16.2.1:

- Hensynet til naturverdier skal sikres.
- Utnyttelsen for boliger og fritidsboliger skal være lik, inntil 70 m<sup>2</sup> BRA og med et frittliggende uthus på inntil 15 m<sup>2</sup> 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.*

- Se Forskrift om renovasjon, Asker kommune*
- 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 strøksgater<sup>1</sup> 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.*

- 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.<sup>1</sup>

### **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 landbruk<sup>1</sup> (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNFR-spredd bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse<sup>2</sup>, 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 drikkevann<sup>3</sup>

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 landbruk<sup>1</sup> (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)**

### **18.2.1 Eksisterende boligbebyggelse**

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

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

- a. Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- b. Grad av utnyttning for boligbebyggelsen skal ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 300m<sup>2</sup> BYA.
- c. eksisterende uthus på under 50 m<sup>2</sup> (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 garasjeplasser medtas med 18 m<sup>2</sup> 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 gatenorm<sup>2</sup>.
- 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 2000m<sup>2</sup> 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 300m<sup>3</sup> 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 10000m<sup>3</sup>) 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 2000m<sup>2</sup> 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 200m<sup>2</sup> BYA.
2. Eksisterende uthus på under 50 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> BRA + bodareal på inntil 5m<sup>2</sup> BRA, og garasje. Areal til overbygget parkering medregnes i maksimal størrelse av sekundær boenhet.

#### **d. Uteoppholdsareal**

1. Uteoppholdsareal for hovedbruksenhet skal være minimum 200 m<sup>2</sup>, hvorav minimum 75 m<sup>2</sup> skal være sammenhengende areal.
2. Uteoppholdsareal for sekundær boenhet skal være minimum 30 m<sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup>.
3. Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, hvor av 200 m<sup>2</sup> 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 trær<sup>1</sup> skal bevares.

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

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

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

#### **20.3.2 Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570\_3**

Innenfor området Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570\_3 gjelder følgende:

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

#### **20.3.4 Hensynssone historisk veifar H570\_4**

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

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

## **21. Hensynssoner fare og sikring**

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

#### **21.1.1. Forbud mot tiltak**

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

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

#### **21.1.2 Forbud mot ferdsel og aktiviteter ved drikkevannkildene<sup>1</sup>:**

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.



**Navn: KULTURMILJØ 194) BOLIGEIENDOM, HELBERG, VOLLEN**

**Bruksnavn: -**

**Kulturminnetype:** Kulturmiljø - verneverdi ikke vurdert

**Type kulturmiljø:** - -

**Datering SEFRAK:** -

**Eksakt datering:** -

**Registreringsprosjekt:** Kulturminneplan Asker - 1994/2016

**Verneverdi vurdert:**

**Merknad:**

**Status:**

**Beskrivelse:**

-

**Gå til Asker kommunes nettsider for mer generell informasjon**

[Kulturminner og bevaring](#)



**Navn: STØRRE KULTURMILJØ 08) VOLLEN**

**Bruksnavn: -**

**Kulturminnetype:** Kulturmiljø - verneverdi ikke vurdert

**Type kulturmiljø:** Mindre tettsted/grend -

**Datering SEFRAK:** -

**Eksakt datering:** -

**Registreringsprosjekt:** Kulturminneplan Asker - 1994/2016

**Verneverdi vurdert:**

**Merknad:**

**Status:**

**Beskrivelse:**

Kulturmiljøer 132,136,137,138,142,143,144,145,149,156, og 188 t.o.m.214 Store deler av Vollen ligger som hensy 20182030. I reguleringsplan for Vollen sentrum fra 1996 er flere områder og enkeltbygg regulert til bevaring.

**Gå til Asker kommunes nettsider for mer generell informasjon**

[Kulturminner og bevaring](#)



## 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.



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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Retts skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# HELP Renteforsikring

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

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


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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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





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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Strandengveien 32  
1390 VOLLEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Hege Jøldal

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 976 78 363  
**E-post:** hege.joldal@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