

aktiv.



John Østensens vei 18, 1394 NESBRU

**Oppgradert & praktfull bolig med
vestvendt uteareal | Rett til
båtplass | Kort vei til sjøen | Meget
tiltalende standard**



Daglig leder / Partner/ Eiendomsmegler MNEF

Petter Mamen-Lund

Mobil 916 14 722

E-post petter.mamen-lund@aktiv.no

Aktiv Asker

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 13 500 000,-
Omkostn.: Kr 338 890,-
Total ink omk.: Kr 13 838 890,-
Selger: Martine Bakke
Lars Haugvad

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total 159/182 kvm
Tomtstr.: 741.6 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 39, bnr. 754
Gnr. 39, bnr. 743
Oppdragsnr.: 1110250164

Velkommen til ditt nye hjem!

Tiltalende og smakfullt oppgradert enebolig med svært attraktiv beliggenhet i et veletablert og barnevennlig boligområde på Mellom-Nes. Eiendommen ligger med kort avstand til sjøen, flotte friområder og badeplasser.

Boligen går over tre etasjer og inneholder blant annet tre soverom, åpen stue- og kjøkkenløsning med plassbygd shakerkjøkken fra deVOL, bad oppgradert i 2020 samt toalettrom fra 2022. Fra stuen er det utgang til en stor, vestvendt terrasse på hele 80 kvm med pergola.

Høydepunkter:

- Rett til båt plass
- Lille Hawaii sandstrand
- Oppgradert og påkostet med flotte detaljer
- Plassbygget kjøkken
- Vestvendt terrasse på 80 kvm
- Gode solforhold
- Sokner til Mellom-Nes barneskole og Landøya ungdomsskole
- Barnevennlig
- Svært attraktivt boligområde

Velkommen til visning!

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	57
Egenerklæring	80
Nabolagsprofil	89
Budskjema	223

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 159 kvm

BRA - e: 23 kvm

BRA totalt: 182 kvm

TBA: 85 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 56 kvm Bod m/sluk i gulv, kjellerstue, matbod, hobbyrom og vaskerom

1. etasje

BRA-i: 62 kvm Entré, toalettrom, stue og kjøkken

2. etasje

BRA-i: 41 kvm Bad og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

80 kvm Terrasse- og balkongareal

2. etasje

5 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

1. etasje

BRA-e: 23 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Arealmålingen er utført av takstingeniør Lars Petter Heinegaard. Det er benyttet

håndholdt laseravstandsmåler fra Bosch. Arealer er kontrollmålt i ArchiCad.

Arealoppmåling baserer seg de arealer som er måleverdige ihht målregler og

hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner ihht godkjente tegninger.

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

matematiske avrundingsregler.

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

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

Garasje

Arealmålingen er utført av takstingeniør Lars Petter Heinegaard. Det er benyttet håndholdt laseravstandsmåler fra Bosch.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

741.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Flat og solrik tomt med treterrasser, plen, beplantning og flotte uteplasser for barn og voksne. Belegningsstein på gårdsplass.

Beliggenhet

John Østensens Vei 18 har attraktiv beliggenhet på Mellom-Nes/Nesbru i Asker. Eiendommen ligger i meget barnevennlig og solrikt område med kort vei til sjøen hvor eiendommen har rett til båt plass, samt flotte badeplasser, bl.a. «Lille Hawaii». Videre er det pump-track, sandvolleyball bane, ballbinge og lekeplass i vellet. Umiddelbar nærhet til barnehager, Mellom-Nes barneskole, Landøya ungdomsskole og Steinerskolen. Lenke til Nes hageby båtforening : <https://www.havneweb.no/neshageby/?mod=startsiden>

Holmen Idrettspark tilbyr flere fotballbaner, is- fjell- og turnhall, tennisbaner og Holmenhallen. Her arrangeres det en rekke fritidstilbud som fotball, ishockey, håndball, turn med mer. Dette er også hjemmet til Holmen Idrettsforening som blant annet arrangerer fotballcuper og lignende. I tillegg har man kyststeder som Holmenskjæret med badestrand og båthavn, velkjente Holmen Fjordhotell med restaurant og Spa/ treningsstudio og Hvalstrand Bad. Like ved Holmen senter finner du også den nyere svømmehallen som ligger på Holmenskjæret.

Nærområdet er rikt på aktiviteter for barn og voksne i alle aldre. For de som er interessert i turgåing er det flotte turmuligheter i Grønli, i Vestmarka eller i

naturreservatet på Nesøya eller Brønnøya. Semsvannet er en populær destinasjon med bred og fin turvei som er farbar både til fots, med barnevogn og sykkel. Det er også flere fine badeplasser rundt vannet. Om vinteren er det skiløyper i flere retninger som har utspring fra Semsvannet.

For den handleglade er det kort vei til Asker sentrum, Holmensenteret og Sandvika Storsenter. Holmensenteret har et rikt utvalg av spennende forretninger, vinmonopol og postkontor. Asker sentrum har et bredt servicetilbud. Sentrum er i stadig utvikling, og kan by på en mengde spennende butikker, restauranter og kaféer. Kulturhus med moderne kino, bibliotek, variert konserttilbud, samt flere koselige kafeer og spisesteder. Trekanten senter har et godt tilbud med sine butikker. Senteret har en god balanse mellom kjede- og nisjebutikker, her er det noe for enhver smak! Om sommeren er det er frodig liv i gater og parkområder. Her har du tilgang til alle tenkelige servicetilbud for mennesker i alle aldre.

I den andre retningen, ca. 5 km, ligger Sandvika sentrum. Her ligger Sandvika Storsenter med sitt brede utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud. Senteret er et av Norges største kjøpesenter med butikker og spisesteder, så her har de noe for enhver smak. I tillegg holder en rekke mindre butikker og forretninger til i handlegaten over elven. Området er i stor utvikling og vil i fremtiden ha et enda større tilbud. Sandvika har de senere år utviklet seg til å bli et moderne sentrum med kino, bibliotek, kulturhus, restauranter, kafeer, Sandvika Storsenter med mer. Andre nevneverdige fasiliteter her er togstasjon med avganger for flytog, kommunegården, Kadettangen, Kalvøya med mer.

Adkomst

Se kartskisse.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Området er tilrettelagt for barn i alle aldre med kort skolevei. For de minste er det skolevei til Mellom-Nes barneskole. Landøya ungdomsskole på andre siden av åsen, ca. 2,4 km unna. I tillegg ligger også Steinerskolen på Nesbru innen gangavstand. For de eldre elevene ligger Nesbru Videregående en liten sykkeltur unna, og det ligger flere attraktive videregående skoler i Asker, Sandvika og på Rud. Det er flere barnehager i området, blant annet Mellom-Nes Fus barnehage, Holmentoppen barnehage og Vekstbarnehagen.

Skolekrets

Mellom-Nes barneskole, Landøya Ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til bussholdeplass med avganger retning Sandvika og Asker. Sandvika er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon og ekspressavganger til Oslo. Ca. 6 minutter med bil til Asker sentrum og ca. 15 minutter til Oslo. Billingstad togstasjon er et lokaltogspor som tilbyr bilparkering og du kommer deg til Oslo på ca. 20 minutter.

Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er opprinnelig fra 1969 og er delvis modernisert og pusset opp. Overordnet fremstår boligen i god tilstand.

Bygningen har en grunnmur av betong og murte blokker. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Dreneringen er fra 2018, med synlig knotteplast og topplatt på utsiden av boligen.

Veggene har en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med stående bordkledning. Deler av kledningen ble skiftet i 2023. Kledningen er stedvis montert etter datidens byggeskikk, direkte på reisverket, med et mellomlag av asfaltpapp.

Takkonstruksjonen er oppført i tre og er tekket med betongtakstein. Undertaket består av sutaksplater.

Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål.

Etasjeskillerne er konstruert med trebjelkelag.

Bygningen har malte trevinduer fra Frekhaug, en malt hovedytterdør fra Swedoor og malte balkongdører i tre.

Eiendommen har en terrasse og en veranda, begge i trekonstruksjon. Verandaen har rekkverk i tre.

Garasjen er oppført i en trekonstruksjon med stående kledning og har et pulttak tekket med asfaltbelegg. Grunnen er gruset, og porten er en manuell vippeport.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det opplyses i tidligere takstrappport at takstein ble skiftet i 1990. Det foreligger ingen opplysninger om at undertaket er skiftet.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er avvik:

Det er ikke montert musesperre i nedre kant av konstruksjonen.

Kledning av eldre årgang er fortsatt til stede på deler av bygget.

Det er registrert skade i overflaten på vegg mot vest (veranda).

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er avvik:

Loftsluken er ikke tett, noe som gir økt risiko for varmetap og mulige fuktproblemer på kaldloftet (kondensering mot kalde overflater). Det anbefales å utbedre tettingen rundt loftsluken for å sikre tilfredsstillende isolasjon og forhindre uønsket luftlekkasje.

Det er observert hvite skjolder på undersiden av enkelte sutaksplater på innsiden av loftet. Årsaken til dette er uklar, men det kan ha sammenheng med utett dampspærre eller tettesjikt.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: • Det er avvik:

Det er ikke montert vannbrett over vinduene og terrassedøren på vestsiden i loftsetasjen. Takutstikket er langt og vil i de fleste tilfeller beskytte vegg og vindu. Ved slagregn kombinert med ugunstig vindretning kan imidlertid vann trenge inn bak omrammingen.

- Utvendig - Dører

Avvik: • Det er avvik:

Låsepinne i nedkant av tofløyet terrassedør passer ikke ned i sporet sitt. Dette medfører at dørbladet ikke tetter tilfredsstillende mot karm.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: • Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Døren fra vaskerom til bod lot seg ikke lukke. Enkelte dører i loftsetasjen subber mot terskelen.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

- Våtrom - Loft > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

• Det er avvik:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask og dusj). Løsningen eller byggematerialet er uegnet, men det er ikke påvist synlige skader på materialene. Det registreres små riss i fugemassen. Årsaken til dette er ikke mulig å fastslå.

- Våtrom - Loft > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er avvik:

Det er en liten avskalling på vasken. Dette vurderes som av kosmetisk karakter.

- Spesialrom - 1. Etasje > Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: • Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Eier har etablert ytterveggventil i rommet,

- Kjøkken - 1. Etasje > Kjøkken - Avtrekk

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Det er kun en avtrekksvifte montert på kneloft uten fettfilter.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende målinger er registrert:

Oppførede gulv i kjellerstue har 20 mm totalavvik

- 2. etasje:

- Soverom mot nordvest: 35 mm totalavvik

- Soverom mot sørvest: 40 mm totalavvik

- 1. etasje er avrettet og fremstår med mindre avvik enn 10 mm.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom - Generell

Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er synlig rust i støpejernssluket.

Gulvet har eldre belegg, og det er ikke etablert tettesjikt på veggene.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tomteforhold - Oljetank

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: BOVG AS (2020), Mentel Bygg Service AS (2022)

Beskrivelse: Lekkasje på bad fra tidligere eier, skader er utbedret av tidligere eier og av oss. Ingen kjente mangler i dag.

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

Ja

Firmanavn: BOVG AS (2020), Mentel Bygg Service AS (2022), Buskerud Vann og Ventilasjon, Borch Fagerhaug Elektro

Beskrivelse: Renovering av bad i 2. etg. av tidligere eier (2020). Renovering av WC i 1. etg. i sin helhet (2022).

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

Ja

Beskrivelse: Ny membran og sluk ble lagt ifm renovering av bad i 2. etg. (2020) og WC i 1. etg. (2022).

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Garasje i separat bygg er fra byggeår og har noen kledningsplanker mot nord som bør byttes ut.

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

Ja

Firmanavn: Mentel Bygg Service AS

Beskrivelse: Utskifting av alle vinduer og ytterdører i hus (2022). Skiftet hele kledningen på hus mot øst og sør, samt delvis mot vest der det var behov (2023).

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

Ja

Firmanavn: Asker og Bærum Grønt AS (2018)

Beskrivelse: Tidligere eier bygget ny terrasse mot vest inkl. pergola og ny terrasse ved inngangsparti. I tillegg til nytt renovasjonshus til søppel. Dette ble utført samtidig som det ble drenert rundt huset, det ble også lagt ny brostein på gårds plass.

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

Ja

Firmanavn: Mentel Bygg Service (2022)

Beskrivelse: Det var skjeve gulv i 1. etg. som ble utbedret i forbindelse med oppussing av etasjen.

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

Ja

Firmanavn: Asker og Bærum Grøntmiljø (2018)

Beskrivelse: Drenert rundt huset av forrige eier.

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

Ja

Firmanavn: BOVG (2020), Buskerud Vann og Ventilasjon (2022)

Beskrivelse: Ifm renovasjon av bad i 2. etg. (2020) og WC i 1. etg. (2022).

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

Ja

Firmanavn: Mentel Bygg Service (2022)

Beskrivelse: Ifm nytt kjøkken ble det montert ventilasjon over komfy.

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

Ja

Firmanavn: Mentel Bygg Service (2022)

Beskrivelse: Ny peis ble montert ifm oppussing av stue.

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

eiere?

Ja

Firmanavn: Viken Elektro med fler (2014), Borch Fagerhaug Elektro AS (2022)

Beskrivelse: Fra tidligere eier, se boligmappe (2014). Ifm oppussing av 1. etg., ombygging av sikringssskap, ny ebillader samt elektrisk arbeid ifm med WC, entre, stue og kjøkken (2022).

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

Ja

Beskrivelse: Ny terrasse ble bygget av tidligere eier.

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

Ja

Beskrivelse: På gjesterom i kjellerstuen er det etablert lysgrav med vindu. Ikke godkjent som soverom, derfor beskrevet som gjesterom/hobbyrom.

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

Ja

Beskrivelse: Salgsoppgave fra 2014 og 2022 ligger i boligmappe.

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

Ja

Beskrivelse: Det skal legges ny asfalt i privat vei våren 2026, bekostes av selger.

38. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Garasjen er fra byggeår, skjevheter og fukt i enkelte terrassebord.

41. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Innhold

Loft:

BRA-i 41 kvm: Bad og 3 soverom

TBA 5 kvm: Terrasse og balkongareal

1. Etasje:

BRA-i 62 kvm: Entré, toalettrom, stue og kjøkken

TBA 80 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 56 kvm: Bod m/sluk i gulv, kjellerstue, matbod, hobbyrom og vaskerom

Garasje:

BRA-e 23 kvm: Garasje

Standard

Stue:

Stuen ligger i 1. etasje og har delvis åpen løsning mot kjøkken og spiseplass. Rommet preges av store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, og har utgang til vestvendt terrasse. Overflatene er malt i tidsriktige fargetoner, og gulvet er belagt med 35 mm heltregulv fra Dinesen. Lukket ildsted fra 2022 er sentralt plassert i rommet.

Kjøkken:

Plassbygd shakerkjøkken fra deVOL, med lett profilerte fronter. Benkeplater i heltre eik og kalkstein gir et solid og eksklusivt preg. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin fra Miele, Liebherr kjøleskap og mikrobølgeovn i matskap. Støpejernsovn fra AGA følger ikke boligen, men kan kjøpes av eier etter handelen.

Bad i 2. etasje fra 2020:

Flislagt bad med elektriske varmekabler. Badet er innredet med to nedfelte servanter, speilskap med belysning, vegghengt WC og dusj med svingbare glassvegger.

Toalettrom i 1. etasje fra 2022:

Toalettrommet har flislagt gulv og malte veggflater. Innredning med steinplate i marmor og nedfelt servant. Vegghengt WC med drenshull samt lekkasjevarsler på gulv.

Uteplasser:

Fra stuen er det utgang til en vestvendt terrasse på ca. 80 kvm med videre adkomst til hagen.

Hovedsoverommet har utgang til en vestvendt veranda på ca. 5 kvm.

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.

Støpejernsovn fra AGA følger ikke boligen men kan kjøpes av eier etter handelen.

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

2023:

Skiftet hele kledningen på hus mot øst og sør, samt delvis mot vest der det var behov. Mentel Bygg Service AS.

2022:

Utskifting av alle vinduer og ytterdører i hus. Vinduer og terrassedører fra Frekhaug Vinduet. Ytterdør med fra Swedoor med Yale doorman. Mentel Bygg Service AS.
Unntak: Vindu på gjesterom i kjeller ble skiftet ut av tidligere eier.

2022:

WC i 1 etg. renoveret i sin helhet i 2022, rørlegger fra Buskerud Vann og ventilasjon og elektriker fra Borch Fagerhaug Elektro. Det er lagt membran WC i 1. etg.

2022:

I forbindelse med oppussing av 1. etg i 2022 ble hele gulvet i etasjen utbedret, nye bjelker og isolasjon, varmekabler og steinheller i kalkstein i entre/WC, nytt plankegulv (35mm) i stue og kjøkken fra Dinesen. Elektrisk arbeid ble utført av Borch Fagerhaug Elektro. Mentel Bygg Service AS.

2022:

Ny peis ble montert ifm oppussing av stue. Mentel Bygg Service AS.

2020:

Renovering av bad i 2. etg, tidligere eier. BOVG AS. Det ble lagt ny membran, sluk etc ifb med renovering av bad i 2 etg i 2020.

2018:

Drenering.

2018:

Tidligere eier bygget ny terrasse mot vest inkl. pergola og ny terrasse ved inngangsparti. I tillegg til nytt renovasjonshus til søppel. Asker og Bærum Grønt AS.

Parkering

Parkering i garasje og på egen eiendom. Det er montert elbil-lader.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i

oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Lukket ildsted

Varmepumpe

Elektriske panelovner

Varmekabler i følgende rom:

Entrè og bad.

Informasjon om strømforbruk

Energiforbruket i 2025 var 25 825 kWh.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 13 500 000

Omkostninger kjøper

13 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

337 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

338 890 (Omkostninger totalt)

355 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

358 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

13 838 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

13 855 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

13 858 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 26 777 for år 2024

Informasjon om 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

Informasjon om eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune per dags dato.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 711 124 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 6 844 494 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for

kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Årlig velforeningsavgift

Kr 800

Velforening

Velkommen til Nes Hageby Vel

Nes Hageby Velforening representerer om lag 200 husstander beliggende i rolige omgivelser på Nesbru. Vellet strekker seg over området fra Grønsundåsen i nord til Breiviklia i sør, og fra Nesbruveien i vest til badeplassen "Lille Hawaii" i øst. Vellet forvalter også flere fellesarealer til beste for beboerne området.

I 2021 hadde vellet kr. 93 000,- i medlemskontigent fordelt på 155 betalere av totalt 183 medlemmer. Det gjøres oppmerksom på at avgiften kan være justert siden 2021.

<https://www.neshageby.com/>

Nes Hageby Båtforening er en privat båtforening med 169 medlemmer og tilhørende båtplasser innerst i Grønsund på Nesbru. Foreningens medlemmer er de som har tilskjøttet båtplass til sin eiendom.

Foreningens formål er å skape et trivelig båtmiljø for Nes Hageby og ivareta interessene for medlemmene. Dette medfører at alle må bidra til å holde området ryddig og bidra til jevnlig vedlikehold igjennom deltakelse på dugnader.

Årsmøtet er øverste myndighet og foreningen ledes av et styre som velges blant medlemmene. Styret forsøker å tilby rimelige båtplasser til sine medlemmer.

Overskytende plasser leies ut til eksterne leietakere.

Alle medlemmer har rett til en 2.5 m bred båt plass inkl. uttrigger. Dvs. at båten ikke kan være bredere en ca. 2.2 meter. Medlemmer kan søke om bredere plass (opp til 5.5m). Alle blir anvist en konkret plass av styret og denne kan endres fra år til år. Alle brukere av sommerhavnen må delta i vaktordningen.

Medlemsavgift:

Aktive medlemmer 1290 kroner

Passive medlemmer 350 kroner

Kranbil: Alle størrelser uavhengig av lengde. 1440 kr per forflytting.

Ekstravakter: Anbefalt betaling til ekstravakt dersom du selv ikke kan ta tildelt vakt, 1 500 kr.

Kajakk: Bruk av kajakkstativ, 500 kr.

Les mer her: <https://www.havneweb.no/neshageby/?mod=startsiden>

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 39, bruksnummer 754 i Asker kommune. Gårdsnummer 39, bruksnummer 743 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:

3203/39/754:

21.02.1969 - Dokumentnr: 1238 - Erklæring/avtale

Vedr. privat felles vann- og spillvannsledning

01.07.1970 - Dokumentnr: 5551 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3203 Gnr:39 Bnr:522

01.01.2020 - Dokumentnr: 1141137 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0220 Gnr:39 Bnr:754

01.01.2024 - Dokumentnr: 85750 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3025 Gnr:39 Bnr:754

08.10.1969 - Dokumentnr: 7849 - Best. om båt/bryggeplass

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:39 Bnr:791

Utdrag fra tinglyste servituten:

Med utgangspunkt i strandlinjen i grensen mellom gnr. 39, bnr. 522 og nabo mot nord følger grensen gjerdelinjen i vestlig retning ca. 48 meter. Fra dette knekkpunktet følges gjerdelinjen i nordlig retning ca. 39 meter støtende til nyanlagt gangvei. Grensen fortsetter langs nylangt gangvei på denne sørlige og østre side i veikurven og går så over i en motsatt kurve forbi pasellene 28-27-26 og beliggende på veiens sørlige-vestre-nordre side i linjen mellom arealet og de foran nevnte parseller. Fra et punkt i skjæringen mellom ovennevnte gangvei og regulert snuplass løper grensen langs snyplassen og parsellene 20-19-18-17-16 og flkger deretter nabogrensen til vannkanten. Strandlinjen i nordøstlig og nordlig retning tilbake til utgangspunktet danner avgrensningen mot vannet. Innen det beskrevne areal ligger en privat eiendom, nemlig Leversby, og arealet for denne eiendom omfattes ikke av nærværende beskrivelse. Grensen følger gjerdelinjer og oppsatte merker.

En rekke eiendommer er tidligere utskilt fra gnr. 39, bnr. 522 og er i forbindelse med skjøtingen tillagt rett til båtfeste og båtopplagsplass ved og på den eiendom som nærværende skjøtte gjelder.

31.10.1988 - Dokumentnr: 37094 - Best. om båt/bryggeplass

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:39 Bnr:791

Med flere bestemmelser

Utdrag fra tinglyst servitutt:

Undertegnede hjemmelsinnehavere til de enkelte nednevnte eiendommer erklærer at rettighet til båtfeste og/eller båtoppdrag på gnr. 39 bnr. 791 i Asker skal være bundet til den enkelte eiendom og skal ikke kunne skilles fra eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 17.08.1970. Følgende arbeider/anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest:

1. Reviderte tegninger må innsendes til bygningsvesenet.
2. Ventil i fyrrom må ha fast rist.

3. Dør til fyrrom må være selvlukkende.
4. Kanaler på loft må isoleres.
5. Ved skråtak på loft luftingen bringes i orden.
6. Pipebeslag må spekkes.
7. Stifter på tak må slås inn.

Megler kjenner ikke til om arbeidene over er fullført.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

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

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

Kjeller har ingen romdefinisjoner. Ikke ment og tiltenkt som varig oppholdsrom. 1 etg. har mindre avvik ihht plassering av toalettrom, loftsetasje har avvik da soverom er utvidet mot kneloft, samt endring i trapperom/gang. Bruken av rommene i 1.etg og loftsetasje er lik. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig.

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

17.08.1970.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Gnr. 39, bnr. 743 (felles adkomstvei) skal asfalteres i løpet av våren 2026 og blir bekostet av selger. Det er et glippe på ca. 1 meter i dag mellom asfalten fra

adkomstvei til brostein på egen gårdsplass, som i dag er lagt med grus. Ved ny asfaltering må ny eier ta stilling til hva de ønsker å gjøre med dette glippe og bekoste det selv.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2020100

Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 13.06.2023

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

2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf

Delareal 742 m2

BestemmelseOmrådenavn#8 Nullvekst nord

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 742 m2

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202518

Navn Kommuneplanens arealdel 2027 - 2039

Status Planlegging igangsatt

Plantype Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 022081

Navn Del av Vestre Nes

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 13.03.1968

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/171/>

81_bestemmelser.pdf

Delareal 741 m2

Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2021005

Navn Detaljregulering for E18 Ramstadsletta - Nesbru

Status Planlegging igangsatt

Plantype Detaljregulering

Id 2021019 (<https://www.arealplaner.no/3201/gi?>

funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2021019)

Navn FELLES PLANARBEID FOR E18 OG SANDVIKA SJØFRONT. (Planprogram med byplangrep)

Status Planlegging igangsatt

Plantype Områderegulering

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 500 Betalingsutsettelse for alle kostnader med unntak av Tilstandsrapport

4 500 Kommunale opplysninger

24 900 Markedspakke

7 500 Oppgjørsvederlag

19 900 Tilretteleggingsgebyr

3 500 Visninger/overtakelse per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Ansvarlig megler

Petter Mamen-Lund

Daglig leder / Partner/ Eiendomsmegler MNEF

petter.mamen-lund@aktiv.no

Tlf: 916 14 722

Ansvarlig megler bistås av

Petter Mamen-Lund

Daglig leder / Partner/ Eiendomsmegler MNEF

petter.mamen-lund@aktiv.no

Tlf: 916 14 722

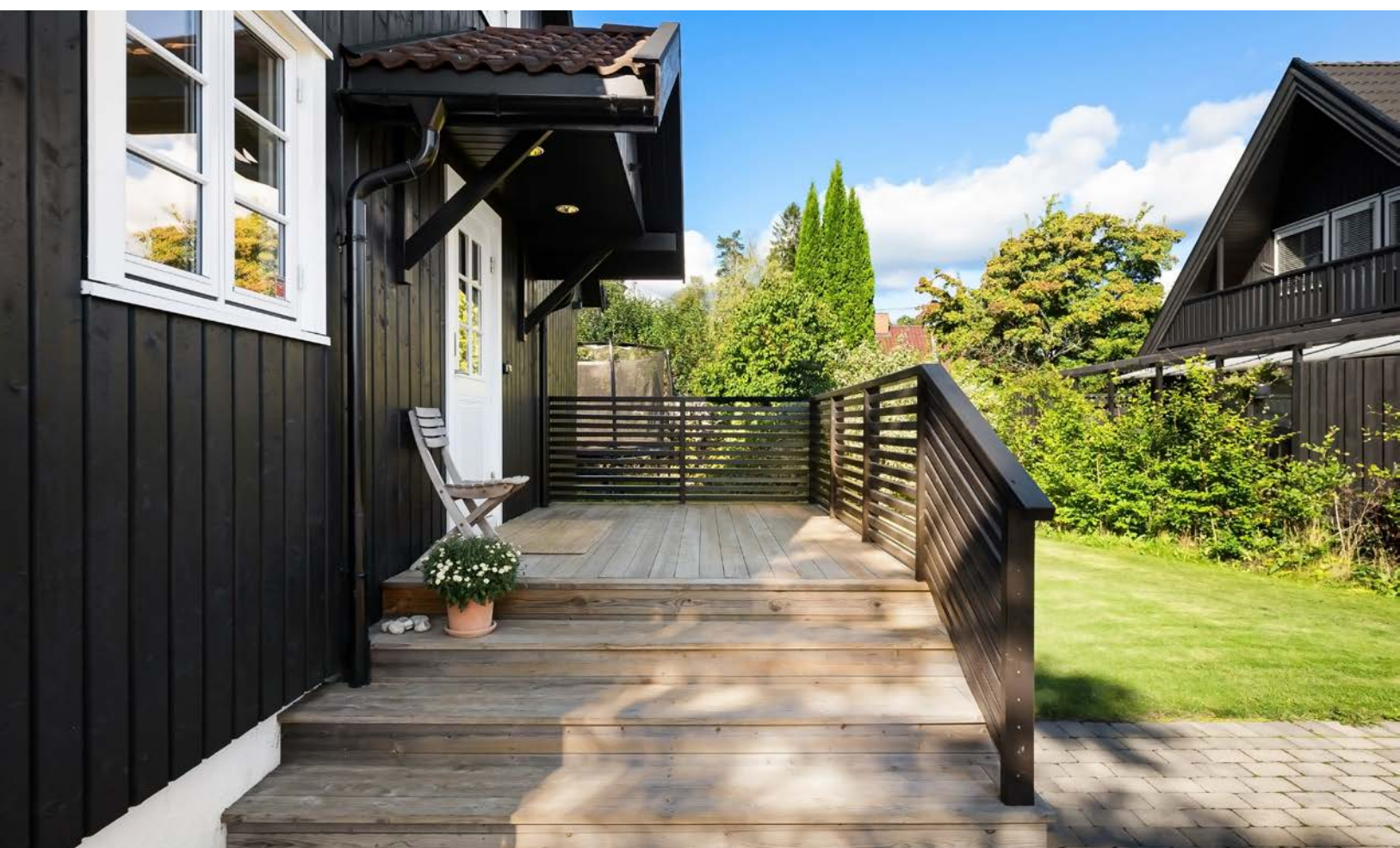
Oppdragstaker

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS, organisasjonsnummer 990997810

Bankveien 11, 1383 ASKER

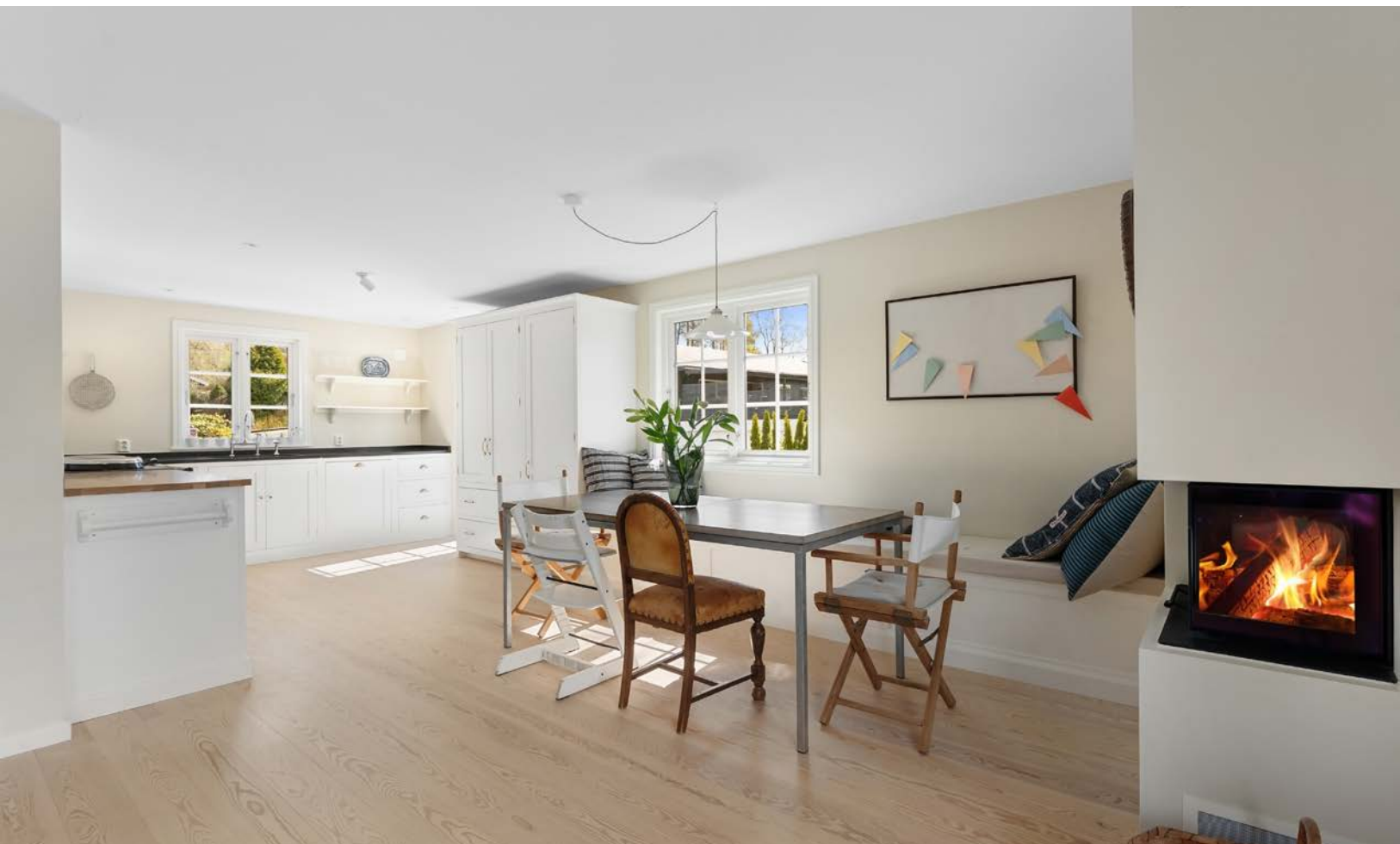
Salgsoppgavedato

08.05.2026

















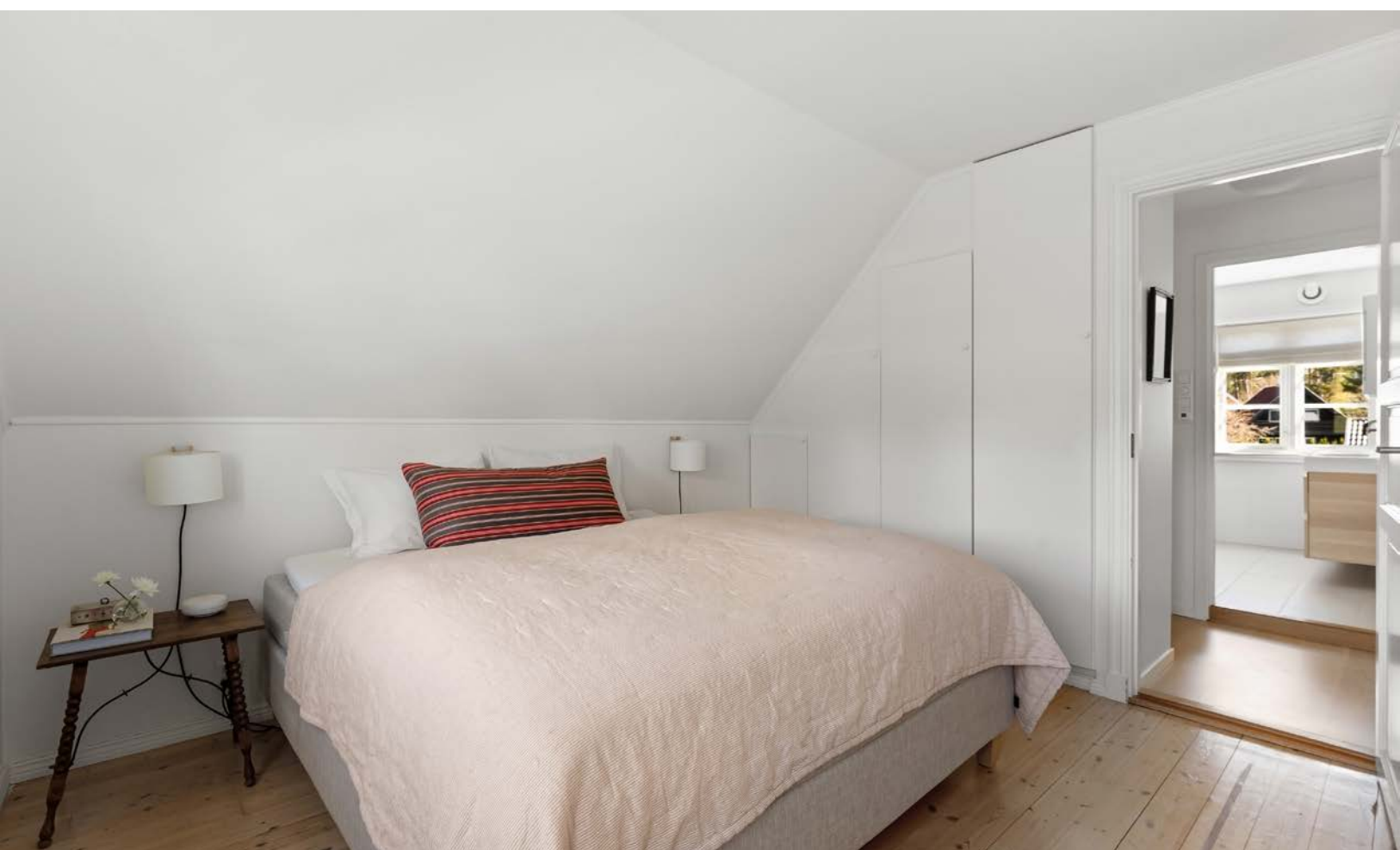
















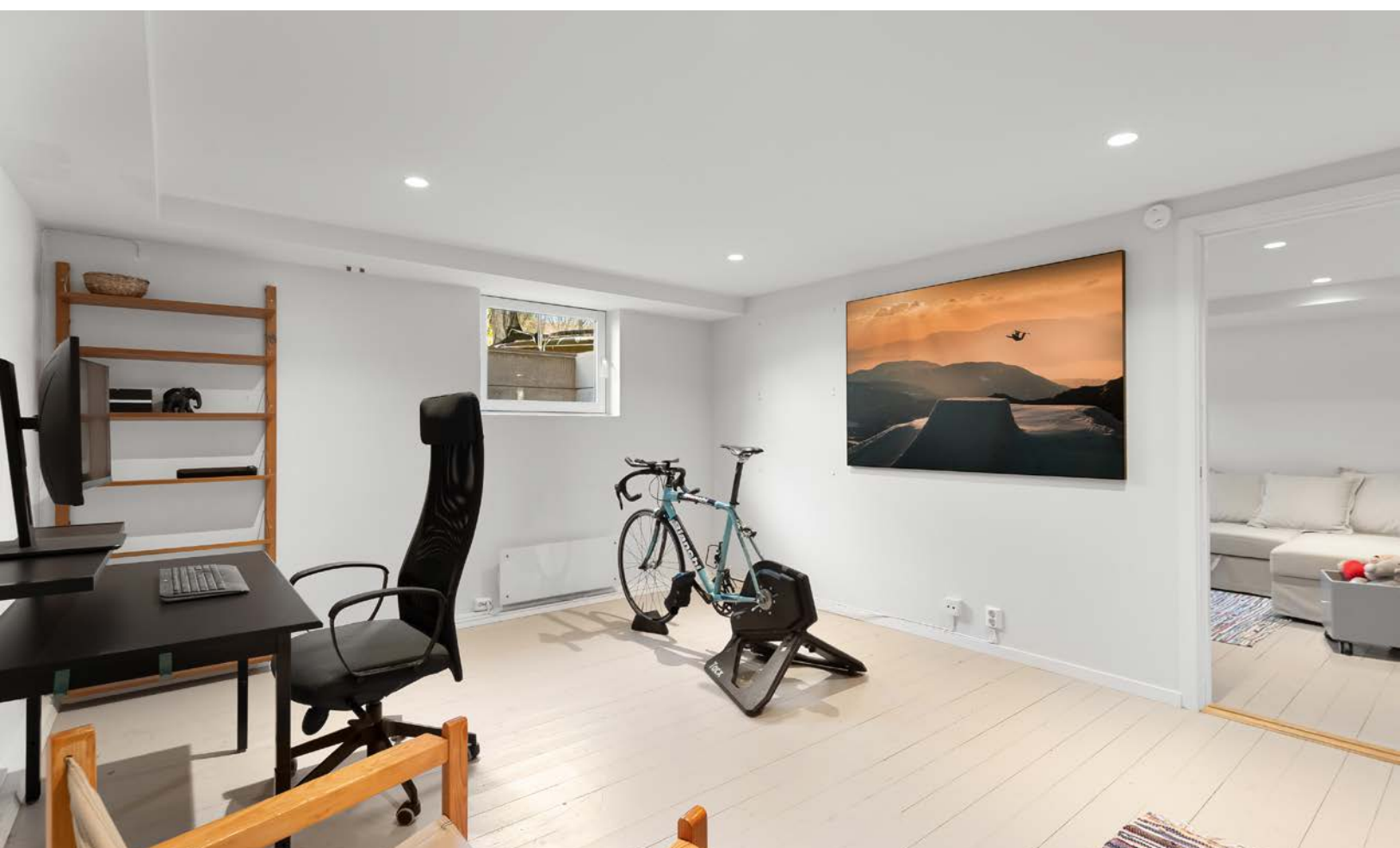














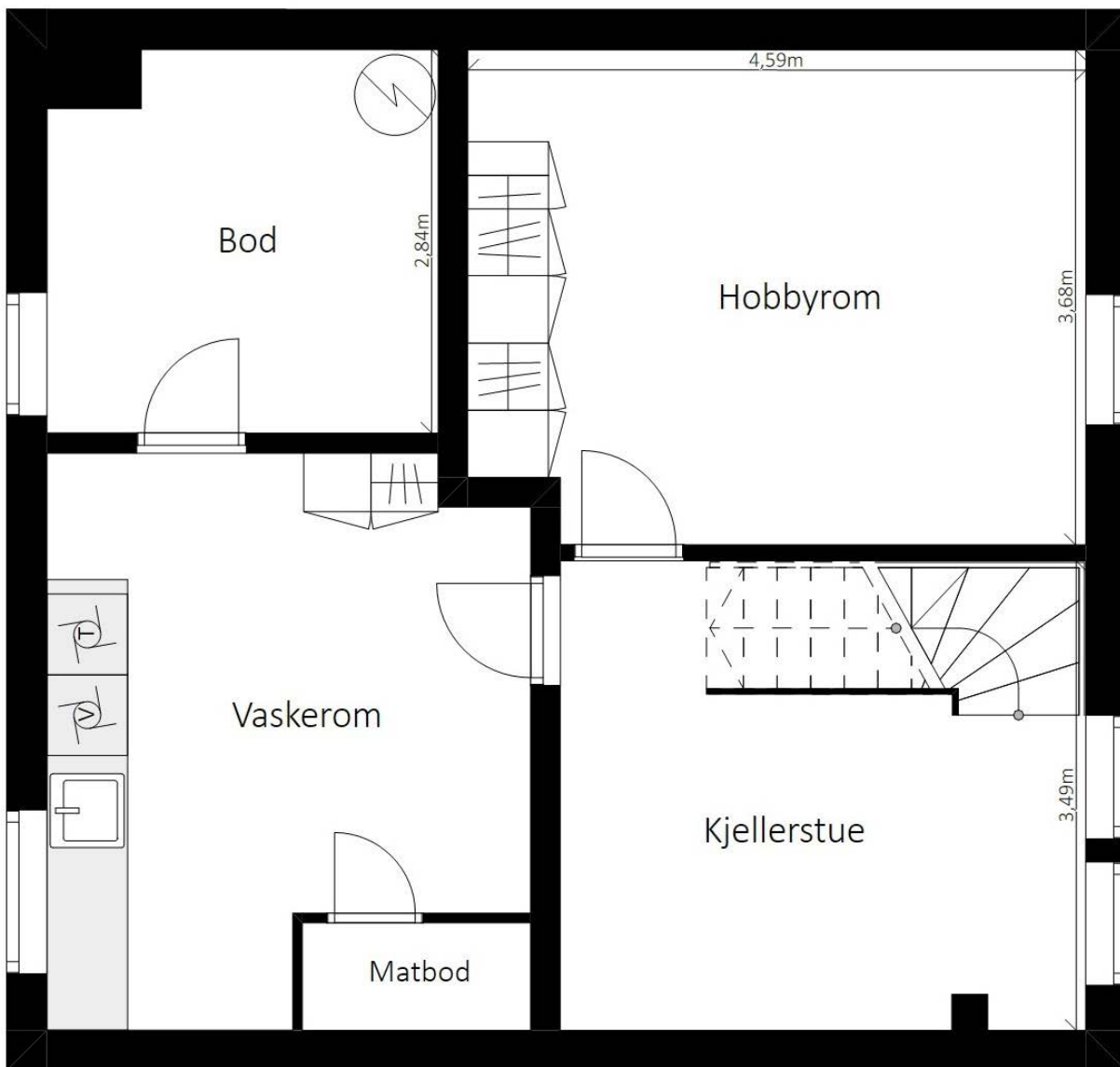








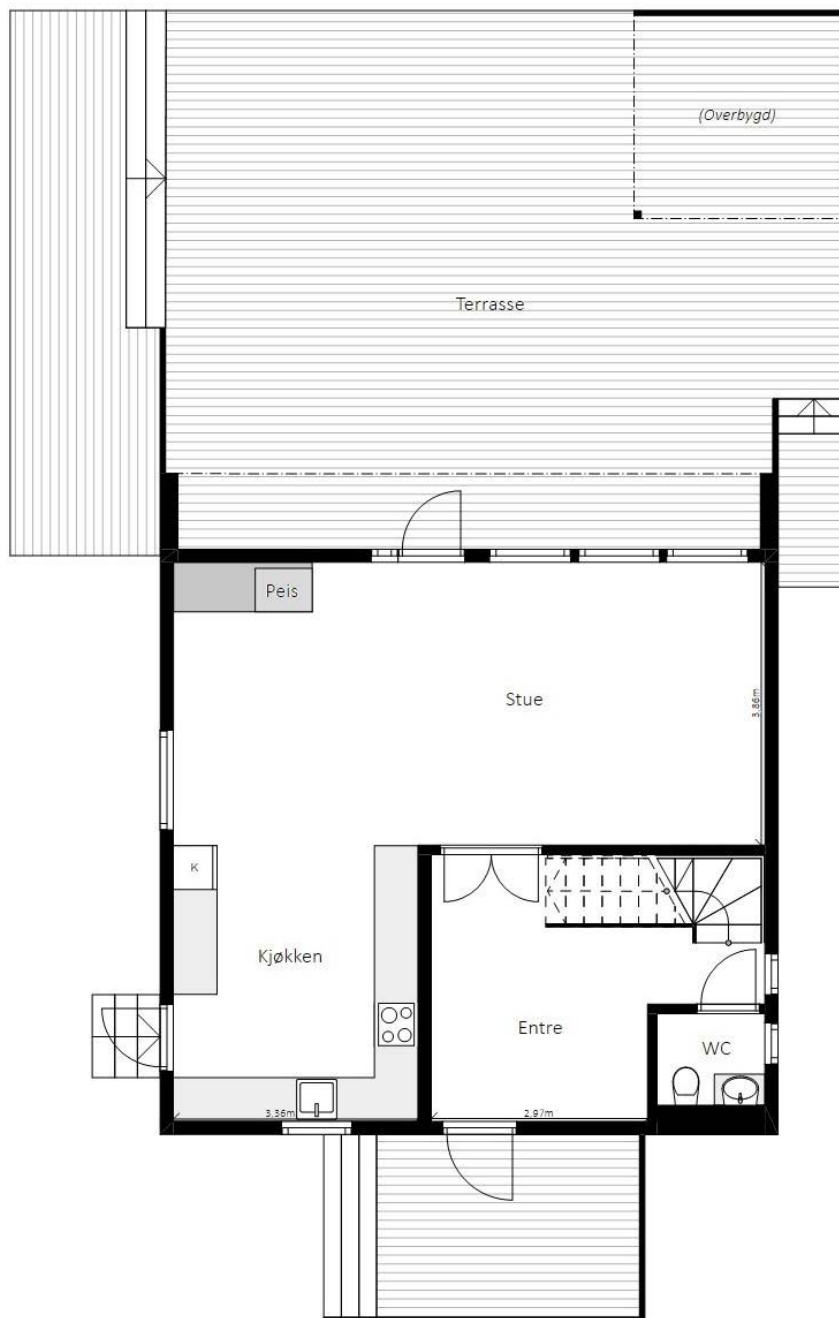
John Østensens vei 18, 1394 Nesbru Enebolig



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

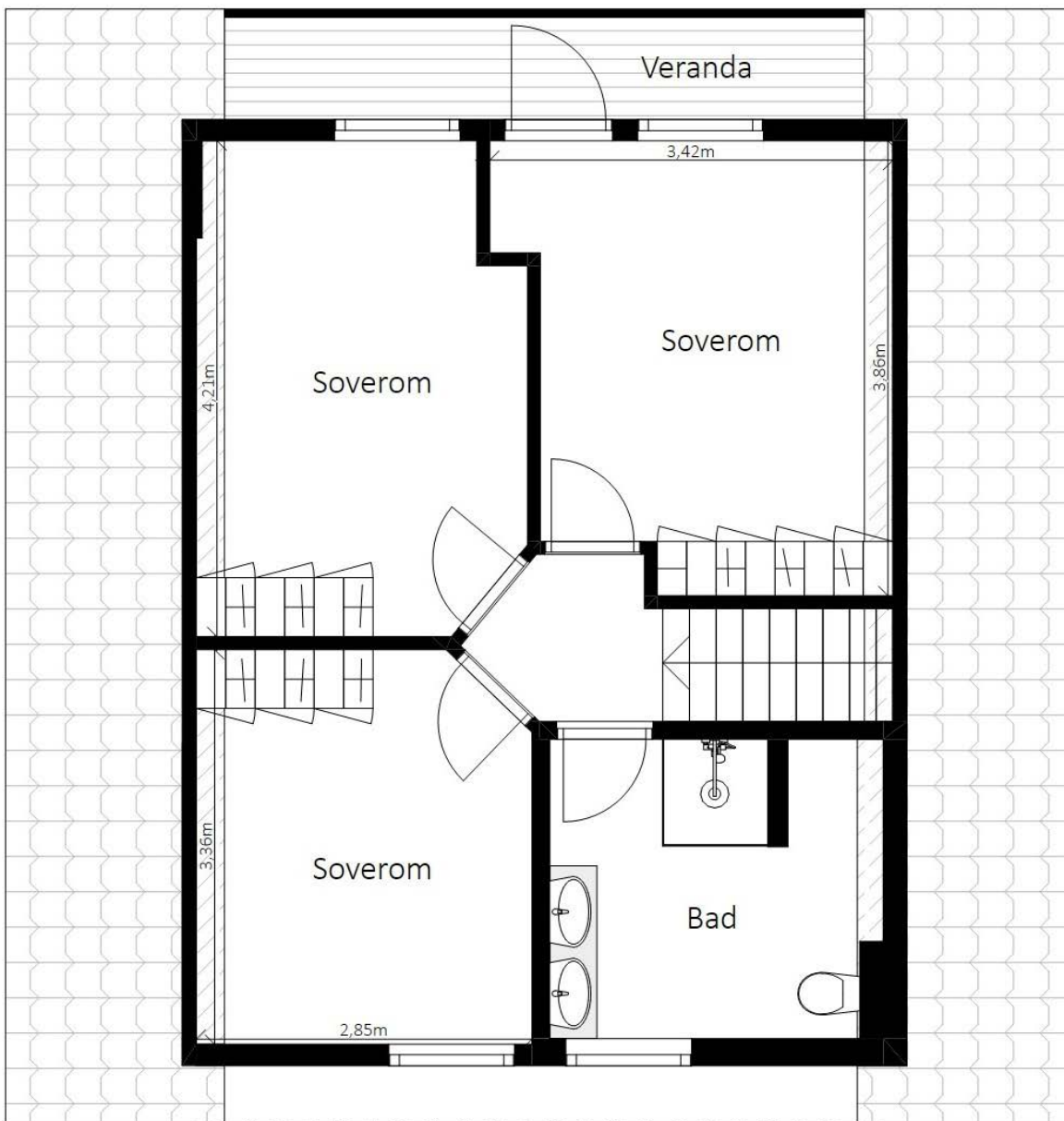
John Østensen's vei 18, 1394 Nesbru
Enebolig



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

John Østensens vei 18, 1394 Nesbru Enebolig



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



John Østensen vei 18 , 1394 NESBRU



ASKER kommune



gnr. 39, bnr. 754

Sum areal alle bygg: BRA: 182 m² BRA-i: 159 m²



Befaringsdato: 18.03.2026

Rapportdato: 20.04.2026

Oppdragsnr.: 22644-1042

PropCloud ref nr: EN1612

Autorisert foretak: ASKER BYGG OG EIENDOM AS



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

Asker Bygg og Eiendom AS



Rapportansvarlig



Geir Randen

askerbyggeiendom@gmail.com

917 42 811

Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre bolig som er delvis modernisert og pusset opp gjennom årenes løp. Overordnet fremstår boligen i god tilstand. Forøvrig refereres til punkter i rapporten.

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

*Man skal være klar over at evt. dampspærre, tettesjikt og tetting rundt kanaler/ el-bokser etc., kan ha avvik ihht. dagens strenge krav til tetting av bygg.

*Større avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner.

Eier har utbedret avvik fra tilsynsrapport fra brannvesenet. Dette gjaldt å sette inn større inspeksjonsluker mot innkledd teglpipe.

OPPVARMING:

Lukket ildsted
Varmepumpe
Elektriske panelovner

Eier opplyser om varmekabler i følgende rom:

Entrè og bad.

hvor det er sluk i gulvet. Tanken er direktekoblet i vegg. Sikringskap med automatsikringer plassert i entrè.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det tilsendt 2 sett med tegninger via "meglerpakken". Siste sett er av ukjent alder. Kjeller har ingen romdefinisjoner. Ikke ment og tiltenkt som varig oppholdsrom. 1 etg. har mindre avvik ihht plassering av toalettrom, loftsetasje har avvik da soverom er utvidet mot kneloft, samt endring i trapperom/gang. Bruken av rommene i 1.etg og loftsetasje er lik. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig.

Garasje

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

Det er tilsendt tegninger, men disse stemmer ikke med dagens garasjeanlegg. Det er mottatt tegning av en enkel garasje og en trippelgarasje.

Enebolig - Byggeår: 1969

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran plassert på vaskerommet.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på badet.

Det er avløpsrør av støpejern.

Det er avløpsrør av plast. Hovedsakelig skjult i konstruksjonen.

Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen virket greit ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet.

Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklima og ventilering. Det er viktig at friskluftsventiler holdes åpne for sikker luftsirkulering i boligen.

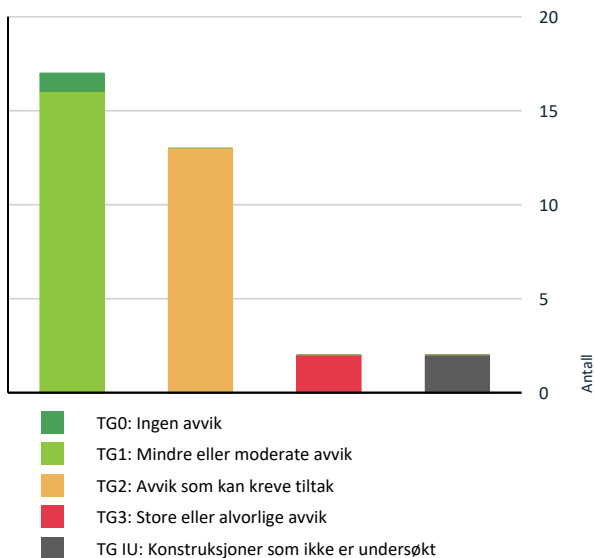
Merk: Den ene ventilen på kjøkkenet er ikke gjennomgående. Denne bør isoleres eller tettes også fra innsiden.

Det er installert varmpumpe luft-til-luft i stuen. Varmepumper bør ha jevnlig service utført av fagpersonell. Det er ukjent når siste service er utført.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i bod i kjelleren,

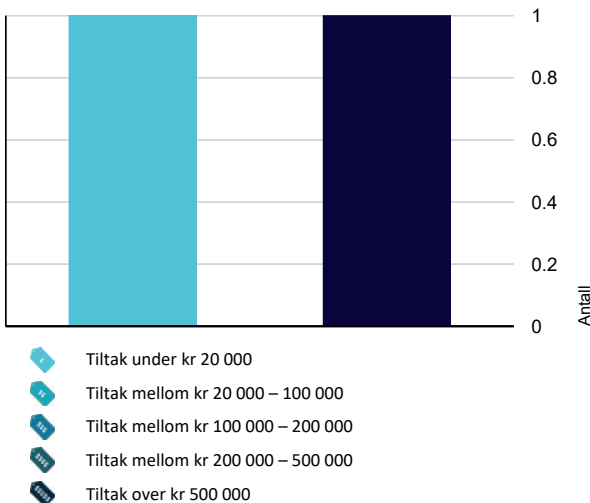
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme. Det er oppholdsvær ved befaring. Det er vesentlig å lese hele rapporten for å få et korrekt inntrykk av det som er kommentert, enkelte avvik og tilstandsgrader er kun ført for å gjøre en oppmerksom på at forventet brukstid er passert eller passeres i nær eller noe nær fremtid, produkters levetid i forhold til forventet brukstid varierer ofte en del og påvirkes av konstruksjon, utførelse, vedlikehold og klimatiske forhold. Kontroll av korrekt utførelse av brancelleinndeling er svært begrenset som følge av skjulte konstruksjoner, det anbefales på generelt grunnlag og kontrollere mot sameie at branntekniske krav for bygget er tilfredsstillende ihht forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1969

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i originale byggetegninger. Datert 1968 og 1970.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Boenheten fremstår med normal bruksslitasje, tilstand fremstår som forventet i forhold til alder. Enkelte bygningsdeler er modernisert/pusset opp. *

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, merker etter husdyr, barn etc. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig. Forøvrig refereres til punkter i rapporten. (* Slitasje ihht alder er en subjektiv mening, man bør selv vurdere og kontrollere når man er på visning)

Tilbygg / modernisering

2023	Kledning	Skiftet hele kledningen på hus mot øst og sør, samt delvis mot vest der det var behov. Mentel Bygg Service AS
2022	Vinduer /dører	Utskifting av alle vinduer og ytterdører i hus. Vinduer og terrassedører fra Frekhaug Vinduet. Ytterdør med fra Swedoor med Yale doorman. Mentel Bygg Service AS. Unntak: Vindu på gjesterom i kjeller ble skiftet ut av tidligere eier.
2022	Toalettrom	WC i 1 etg. renoveret i sin helhet i 2022, rørlegger fra Buskerud Vann og ventilasjon og elektriker fra Borch Fagerhaug Elektro. Det er lagt membran WC i 1. etg.
2022	Gulv 1.etg	I forbindelse med oppussing av 1. etg i 2022 ble hele gulvet i etasjen utbedret, nye bjelker og isolasjon, varmekabler og steinheller i kalkstein i entre/WC, nytt plankegulv (35mm) i stue og kjøkken fra Dinesen. Elektrisk arbeid ble utført av Borch Fagerhaug Elektro. Mentel Bygg Service AS
2022	Peis	Ny peis ble montert ifm oppussing av stue. Mentel Bygg Service AS
2020	Bad loftsetasje	Renovering av bad i 2. etg, tidligere eier. BOVG AS. Det ble lagt ny membran, sluk etc ifb med renovering av bad i 2 etg i 2020
	Div. elektroarbeider 2014/2022	Viken elektro AS og Borch Fagerhaug Elektro AS. Dokumentasjon i boligmappe.no.
2018	Drenering	Ref. egenerklæring
2018	Terrasse	Tidligere eier bygget ny terrasse mot vest inkl. pergola og ny terrasse ved inngangsparti. I tillegg til nytt renovasjonshus til søppel. Asker og Bærum Grønt AS

Opplysninger er hentet fra egenerklæringsskjema til eier. Undertegnede tar ikke ansvar for at opplysninger er korrekte.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Taktekkingen er av betongtakstein, undertak av sutaksplater. Taket er besiktiget fra takfot med bruk av stige, samt fra innside kaldtloft. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra takfot med stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Eier opplyser at håndverker har utført en visuell sjekk av taket og byttet stein med brekkasje i 2023.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det opplyses i tidligere takstrappport at takstein ble skiftet i 1990. Det foreligger ingen opplysninger om at undertaket er skiftet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekkning og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Videre bør det vurderes utskifting av taktekkning og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen.



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og renner er utført i plastbelagt stål.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning. Eier opplyser at det er skiftet kledning på husets øst- og sørside, samt delvis på vestsiden der det var behov i 2023. Arbeidet er utført av ansvarlig foretak.

Inspeksjon er foretatt fra bakkenivå samt fra veranda på vestsiden.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive inngrep, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen. Det er ikke mulig å påvise lufting bak kledning i hele veggens lengde. Kledningen er stedvis montert etter datidens byggeskikk, hvor man festet kledningen direkte på reisverket, gjerne med et mellomlag av asfaltapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert musesperre i nedre kant av konstruksjonen.

Kledning av eldre årgang er fortsatt til stede på deler av bygget.

Det er registrert skade i overflaten på vegg mot vest (veranda).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres musesperre i nedre kant av konstruksjonen for å hindre at mus og andre skadedyr tar seg inn, da dette kan føre til skader på isolasjon og konstruksjon.

Eldre kledning bør følges opp med jevnlig vedlikehold og vurderes skiftet ved tegn til råte eller andre skader, for å unngå redusert levetid og økt risiko for fuktskader.

Skade i overflaten på vegg mot vest (veranda) bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse av kledningen og redusere risikoen for fuktinntrengning.



Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er oppført i tre. Konstruksjonen er delvis synlig på kaldloftet. Det observeres luftespalte mot skråtak samt ventiler i begge gavler. Det er delvis gangbart gulv på kaldloft. Det er viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet, da disse er bygget etter eldre forskrifter. Ved visuell kontroll fremstår konstruksjonen som stabil på befaringsdagen, og det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Det bør bemerkes at eventuell dampsperre, tettesjikt og tetting rundt kanaler/el-bokser mv. kan ha avvik i forhold til dagens strenge krav til tetting av bygg.

Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loftsluken er ikke tett, noe som gir økt risiko for varmetap og mulige fuktproblemer på kaldloftet (kondensering mot kalde overflater). Det anbefales å utbedre tettingen rundt loftsluken for å sikre tilfredsstillende isolasjon og forhindre uønsket luftlekkasje.

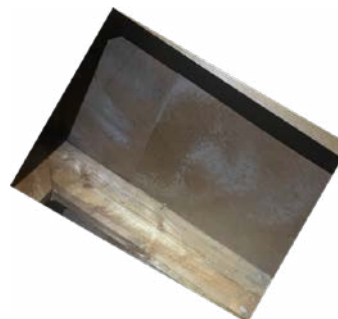
Det er observert hvite skjolder på undersiden av enkelte sutaksplater på insiden av loftet. Årsaken til dette er uklar, men det kan ha sammenheng med utett dampsperre eller tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etterisolere og tette loftsluken for å hindre varmetap og redusere risikoen for fuktproblemer på kaldloftet.

Manglende tetting kan føre til økt energiforbruk og fare for kondens- og fuktskader i takkonstruksjonen.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer. (Vindu på hobbyrom i kjeller ble skiftet av tidligere eier.)

Årstall: 2022 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert vannbrett over vinduene og terrassedøren på vestsiden i loftsetasjen. Takutstikket er langt og vil i de fleste tilfeller beskytte vegg og vindu. Ved slagregn kombinert med ugunstig vindretning kan imidlertid vann trenge inn bak omrammingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres vannbrett over vinduene og terrassedøren på vestsiden i loftsetasjen for å hindre at vann trenger inn bak omrammingen ved kraftig nedbør og ugunstig vindretning. Manglende vannbrett øker risikoen for fuktskader på vegg og vindu, noe som kan føre til råte og redusert levetid på konstruksjonen på sikt.

Tilstandsrapport



1 TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør fra Swedoor med elektronisk dørlås og malte balkongdører i tre. Overflater med naturlig bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Låsepinne i nedkant av tofløyet terrassedør passer ikke ned i sporet sitt. Dette medfører at dørbildet ikke tetter tilfredsstillende mot karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Låsepinne og dørbildet bør justeres eller utbedres slik at døren tetter tilfredsstillende mot karm.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til varmetap, trekk, økt energiforbruk og risiko for fuktinntrengning.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

1. Terrasse i trekonstruksjon mot vest (ingen rekkverk, se punkt HMS).
2. Veranda i trekonstruksjon. Rekkverk i tre.

Overflater fremstår med naturlig vær- og bruksslitasje.

INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, furu, tregulv og kalkstein. Mindre avvik i materialbeskrivelse kan forekomme.

Veggene har trepanel og malte plater.

Innvendige tak har malte plater og trepanel.

1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er foretatt stikkmålinger av horisontalplanet med laservater. Måling er utført i 1. etg entre og stue, soverom mot nordvest og sørvest i loftsetasjen. Oppforede gulv i kjeller.

I et møblert hjem blir målinger foretatt på tilgjengelige steder. Avvik kan forekomme som ikke blir registrert på befaringdagen. Selve etasjeskillet er en skjult konstruksjon og lar seg ikke inspisere annet enn visuelt og ved målinger av nedbøyninger o.l.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende målinger er registrert:

- Oppforede gulv i kjellerstue har 20 mm totalavvik
- 2. etasje:
 - Soverom mot nordvest: 35 mm totalavvik
 - Soverom mot sørvest: 40 mm totalavvik
- 1. etasje er avrettet og fremstår med mindre avvik enn 10 mm.

Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak, men bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

Ujevne gulv kan medføre redusert bokomfort, økt slitasje på gulvbelegg og utfordringer ved bruk av møbler og innredning. Videre kan store høydeforskjeller indikere underliggende konstruksjonsproblemer som bør undersøkes nærmere for å unngå ytterligere skadeutvikling. Kostnader er ikke satt da dette må være opp til ny eier om de ønsker å rette opp gulv. Det er ganske normalt at det forekommer avvik på eldre trekonstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 500 000

1 TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har belegg og malt betong. 2 gulv er oppført med malte trebord. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga murkonstruksjoner. Fuktmåling er foretatt i tregulv på tilfeldige steder uten tegn til avvik. Oppforede tregulv er i seg selv en risikokonstruksjon dersom det ikke er lagt tettesjikt mot betonggulvet grunnet fare for kapilært sug fra gulv.

1 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp til loftsetasjen og lakkert trapp ned til kjeller. Trappene fremstår med normal slitasjegrad.

Tilstandsrapport

📍 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører. Det er varierende alder på dører. Dører innvendig i 1.etg nye i 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Døren fra vaskerom til bod lot seg ikke lukke. Enkelte dører i loftsetasjen subber mot terskelen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres justering eller utbedring av dører som har avvik, for å unngå økt slitasje, skade på karm og dør, samt sikre normal funksjon.

Manglende tiltak kan føre til at dørene ikke lukker tett, subber i karm eller får redusert levetid.



Riss fuger i våtsone

LOFT > BAD

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. BOVG har bekreftet at de har utført oppussing/rehabilitering av våtrommet vinteren 2020. De gjør oppmerksom på at det per i dag ikke foreligger bildedokumentasjon eller fullstendig dokumentasjon fra prosjektet, da dette ikke ble systematisk lagret på det aktuelle tidspunktet. Det er oversendt en produktliste av anerkjente og godkjent produkter til formålet.

Årstall: 2020 Kilde: Egenerklæring

LOFT > BAD

📍 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er avvik:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask og dusj). Løsningen eller byggematerialet er uegnet, men det er ikke påvist synlige skader på materialene. Det registreres små riss i fugemassen. Årsaken til dette er ikke mulig å fastslå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør benyttes fuktbestandige materialer eller etableres beskyttende tiltak i våtsonen for å hindre fuktskader på vindu. Dør og listverk er beskyttet mot direkte vannsprut.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for fuktskader og redusert levetid på materialene. Små riss i fugemassen kan også føre til at vann trenger inn i underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre ytterligere skader over tid.

📍 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 30 mm over 80 cm. Hovedgulvet er tilnærmet flatt. Det er nedsenk i dusj med lokalt fall. Membranoppkant bak listverk er ikke mulig å påvise uten destruktive inngrep. Det registreres noe hulromslyd, men det er ingen tegn til riss i fuger. Kan skyldes noe mangelfull limdekning under flisen. Det er målt fall på gulvet med laser på tilfeldig valgte steder. Vann-/funksjonstest er ikke utført. Det er viktig at sluk har jevnlig vedlikehold for sikker avrenning av vann.

LOFT > BAD

📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes ut fra alder og forventet gjenstående levetid. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



LOFT > BAD

📍 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med to nedfelte servanter, speilskap med lys, veggmontert toalett fra Tece og svingbare dusjvegger i glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er en liten avskalling på vasken. Dette vurderes som av kosmetisk karakter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre avskallingen på vasken for å opprettholde et pent og funksjonelt utseende.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er hovedsakelig kosmetisk, men det kan på sikt føre til lettere tilsmussing.



LOFT > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte og luftehull i dørblad. Det bemerkes at tilluft til badet er noe marginal i henhold til anbefalingene. (det anbefales spalte eller tilsvarende på 80-120 cm²)

LOFT > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang mot våtsone dusj samt måling i vegg fra kaldtloft.



KJELLER > VASKEROM

TO 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeåret. Det er store avvik ihht dagens krav til våtrom.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er synlig rust i støpejernssluket.

Gulvet har eldre belegg, og det er ikke etablert tettesjikt på veggene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnad er kun satt for ytterligere undersøkelser og innhenting av priser. En renovering av et våtrom vil kunne ha store variasjoner, avhengig av materialvalg og behov for utskifting av underliggende rør. Det kan fremkomme større avvik ved åpning av konstruksjer. Det anbefales å kontakte ansvarlig fagperson for pristilbud.

Tiltak bør iverksettes for å utbedre rust i sluk, samt etablere tilfredsstillende tettesjikt på gulv og vegger, for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJELLER > VASKEROM

TO IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Fuktmåling på overflater er foretatt, men dette er en metode som kan ha store avvik da måleinstrumentet kan gi utslag på materialer som leder strøm som f.eks. armeringsjern etc.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er snekkerbygget fra England og har innredning med lett profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre og stein. Det er oppvaskmaskin, kjøleskap og støpejernsovn fra AGA. (Eier opplyser om at det er opplegg for vanlig komfyr og avtrekksvifte.)

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kun en ventil i taket med en avtrekksvifte som er montert på kneloft. (Det er i følge eier opplegg og mulighet for å etablere en vanlig avtrekksvifte med filter.)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er kun en avtrekksvifte montert på kneloft uten fettfilter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres avtrekksvifte med fettfilter for å sikre tilstrekkelig filtrering av mato og fettpartikler.

Manglende fettfilter kan føre til opphopning av fett i ventilasjonskanaler, noe som øker risikoen for brann og reduserer luftkvaliteten.

SPECIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv, malte plater på vegg og himling. Innredning med steinplate og nedsenket vask. Veggmontert WC med drenshell og lekkasjvarsler på gulv.

Årstall: 2022 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Eier har etablert ytterveggventil i rommet,

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres for å oppfylle kravene i NS 3600 og redusere risikoen for fuktskader og dårlig luftkvalitet.

Manglende mekanisk ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og lukt, noe som over tid kan skade bygningsdeler og gi dårligere inn klima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.



TG 1 Vannledninger - bad og kjøkken

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på badet.

Årstall: 2020 Kilde: Egenerklæring



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.

Det anbefales kamerainspeksjon av eldre støpejernsrør for å avdekke eventuelle skjulte skader og redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader.



TG 1 Avløpsrør - bad og kjøkken

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Hovedsakelig skjult i konstruksjonen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen virket greit ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet.

Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneløst og ventiler. Det er viktig at friskluftsentilanter holdes åpne for sikker luftsirkulering i boligen.

Merk: Den ene ventilen på kjøkkenet er ikke gjennomgående. Denne bør isoleres eller tettes også fra innsiden.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe luft-til-luft i stuen. Varmepumper bør ha jevnlig service utført av fagpersonell. Det er ukjent når siste service er utført.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i bod i kjelleren, hvor det er sluk i gulvet. Tanken er direktekoblet i vegg.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer plassert i entrè.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1969 Det er foretatt utbedringer og oppgraderinger av el-anlegget gjennom flere år.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er kun dagens eiers opplysninger som ligger til grunn.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

-El-anlegg er kun beskrevet ikke kontrollert. Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Downlights/lys ikke demontert for kontroll. Avvik kan forekomme.
Elektrisk anlegg fremstår i ok tilstand, jeg er ikke fagmann for feltet og anbefaler på generelt grunnlag at elektriker vurderer slike anlegg.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Det er ikke mulig å påvise byggegrunn uten geotekniske undersøkelser.

TG I Fukt sikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen/fuktsikringen er fra 2018. Synlig knotteplast med topplist på utside av boligen.

Det er en begrensning at dreneringen/fuktsikringen ligger under bakkenivå og derfor ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å vurdere dreneringens/fuktsikringens funksjonalitet med sikkerhet kun basert på visuell besiktigelse. Det er ingen tegn på innsiden av boligen som indikerer problemer med dreneringen.

Vær oppmerksom på at eldre betongkonstruksjoner ofte ble støpt uten plast eller tettesjikt mot grunnen. Det kan derfor forekomme kapillærsug av fuktighet, selv om dreneringen eller grunnmursplaten er utbedret i nyere tid. Det er viktig å unngå bruk av organiske materialer direkte mot gulv og vegger som kan få forhøyet fuktinnhold.

Årstall: 2018 Kilde: Egenerklæring

TG I Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av betong/murte blokker. Grunnmuren er kun visuelt inspisert på de synlige delene utvendig og innvendig i boligen. Fundamenteringen er ikke vurdert, da denne ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Grunnmuren er av eldre dato og bygget etter eldre byggeskikker. Selv om drenering og grunnmursplast blir byttet, er det risiko for kapillært oppsug fra grunnen, da eldre betongsåler ofte ble støpt uten tettesjikt mot grunn. Det kan også forekomme flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt mv.) som kan ha negativ betydning.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

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.(TEK 17)

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Andre tiltak:

Boligen ligger i et område med flatt terreng. Selv om det evt. utføres terrengjusteringer så er det fare for vannansamlinger.

TG IJ Oljetank

Beskrivelse

Eier har ikke opplyst om at det finnes oljetank på eiendommen.

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

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke montert snøfangere på taket. Dette kan medføre økt risiko for snø- og isras fra taket, noe som kan utgjøre en fare for personer og materiell under takskejegget.

Konsekvens/tiltak

Det bør monteres snøfangere på taket for å redusere risikoen for snø- og isras, som kan utgjøre fare for personer og skade materiell under takskejegget.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

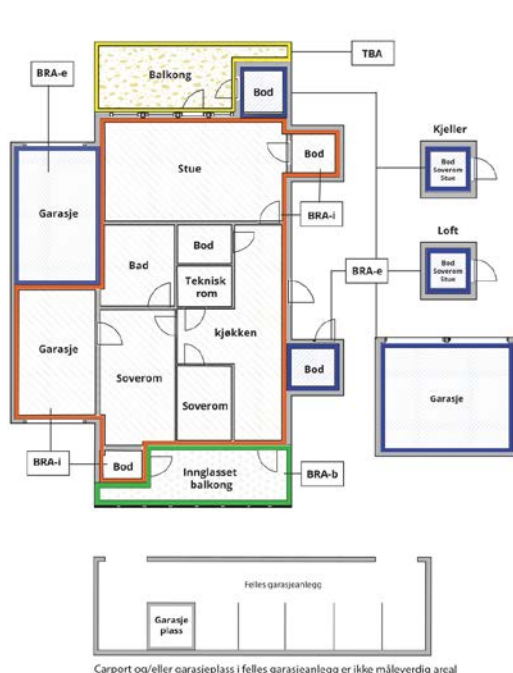
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	41			41	5
1. Etasje	62			62	80
Kjeller	56			56	
SUM	159				85
SUM BRA	159				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bad, 3 soverom		
1. Etasje	Entré, toalettrom, stue, kjøkken		
Kjeller	Bod m/sluk i gulv, kjellerstue, matbod, hobbyrom, vaskerom		

Kommentar

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

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det tilsendt 2 sett med tegninger via "meglerpakken". Siste sett er av ukjent alder. Kjeller har ingen romdefinisjoner. Ikke ment og tiltenkt som varig oppholdsrom. 1 etg. har mindre avvik ihht plassering av toalettrom, loftsetasje har avvik da soverom er utvidet mot kneloft, samt endring i trapperom/gang. Bruken av rommene i 1.etg og loftsetasje er lik. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se punkt under Tilbygg/modernisering.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Rom under terreng er ikke godkjent for varig opphold.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje med bod		23		23	
SUM		23			
SUM BRA	23				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje med bod		Garasje	

Kommentar

Arealmålingen er utført av takstingeniør Lars Petter Heinegaard. Det er benyttet håndholdt laseravstandsmåler fra Bosch.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er tilsendt tegninger, men disse stemmer ikke med dagens garasjeanlegg. Det er mottatt tegning av en enkel garasje og en trippelgarasje.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2026	Geir Randen	Takstingeniør
	Lars Petter Heinegaard	Takstingeniør
	Martine Bakke	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	39	754		0	741.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

John Øststensens vei 18

Hjemmelshaver

Haugvad Lars, Bakke Martine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende sentralt på Nesbru.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt med treterrasser, plen, beplantning. Beleggingsstein i gårs plass.

Tinglyste/andre forhold

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

*Det skal legges ny asfalt i privat vei våren 2026, bekostes av selger. (ref. egenerklæring)

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1968

Kommentar

Byggeår ihht stempel på byggetegninger.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Garasje oppført i trekonstruksjon med stående kledning. Pulttak tekket med asfaltakbelegg. Gruset grunn. Manuell vippeport. Garasjen har tydelig behov for oppgradering. Den er tydelig skjev og ytterkledning har råteskader på alle fasader. Garasje er felles med nabo og man må evt. inngå et samarbeid ved oppgradering/fornyelse. Alternativt lokale utbedringer.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	24.02.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	16.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	16.03.2026		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon bad	17.04.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Lars Haugvad

Martine Bakke

Boligen

John Østensens Vei 18

1394 Nesbru

3203-39/754/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Lekkasje på bad fra tidligere eier, skader er utbedret av tidligere eier og av oss. Ingen kjente mangler i dag.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: BOVG AS

Beskrivelse av arbeidet: Bad i 2 etg. renoveret av tidligere eier.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Mentel Bygg Service AS

Beskrivelse av arbeidet: WC i 1 etg. renoveret i 2022.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: BOVG AS

Beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad i 2. etg, tidligere eier.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Mentel Bygg Service AS

Beskrivelse av arbeidet: WC i 1 etg. renoveret i sin helhet i 2022, rørlegger fra Buskerud Vann og ventilasjon og elektriker fra Borch Fagerhaug Elektro.

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

♦ Ja

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

Det ble lagt ny membran, sluk etc ifb med renovering av bad i 2 etg i 2020 og det er lagt membran WC i 1. etg i 2022.

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

♦ Ja

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

♦ Ja



Garasje i separat bygg er fra byggeår og har noen kledningsplanker mot nord som bør byttes ut.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Mentel Bygg Service AS

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av alle vinduer og ytterdører i hus. Vinduer og terrassedører fra Frekhaug Vinduet. Ytterdør med fra Swedoor med Yale doorman. Unntak: Vindu på gjesterom i kjeller ble skiftet ut av tidligere eier og er fra

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Mentel Bygg Service AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet hele kledningen på hus mot øst og sør, samt delvis mot vest der det var behov.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Asker og Bærum Grønt AS

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier bygget ny terrasse mot vest inkl. pergola og ny terrasse ved inngangsparti. I tillegg til nytt renovasjonshus til søppel. Dette ble utført samtidig som det ble drenert rundt huset, det ble også lagt ny brostein på gårdsplass.

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

♦ **Ja**

Det er nevnt i tilstandsrapport fra tidligere eier at det var skjeve gulv i 1 etg.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Mentel Bygg Service

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med oppussing av 1. etg i 2022 ble hele gulvet i etasjen utbedret, nye stendere og isolasjon, varmekabler og steinheller i kalkstein i entre/WC, nytt plankegulv (28mm) i stue og kjøkken fra Dinesen. Elektrisk arbeid ble utført av Borch Fagerhaug Elektro.

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Asker og Bærum Grøntmiljø

Beskrivelse av arbeidet: Drenert rundt huset av forrige eier.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Hele boligen**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: BOVG

Beskrivelse av arbeidet: Ifm renovasjon av bad i 2. etg.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Buskerud Vann og Ventilasjon

Beskrivelse av arbeidet: Ifm med renovasjon av WC i 1. etg.

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Mentel Bygg Service

Beskrivelse av arbeidet: Ifm nytt kjøkken ble det montert ventilasjon over komfyr.

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Mentel Bygg Service

Beskrivelse av arbeidet: Ny peis ble montert ifm oppussing av stue.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Ja**



Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Firmanavn: Viken Elektro med fler.

Beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere eier, se boligmappa.

- 2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Borch Fagerhaug Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Ifm oppussing av 1 etg, ombygging av sikringsskap, ny ebillader samt elektrisk arbeid ifm med WC, entre, stue og kjøkken. Dokumentasjon på utført arbeid i boligmappa.

Eiendommen og omgivelsene

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- ♦ **Ja**

Ny terrasse ble bygget av tidligere eier.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- ♦ **Ja**

På gjesterom i kjellerstuen er det etablert lysgrav med vindu. Ikke godkjent som soverom, derfor beskrevet som gjesterom/hobbyrom.

Rommet lever opp til kravene men det er ikke er søkt om bruksendring.

På originale byggetegninger er det ikke tegnet inn separat toalettrom i 1. etasje, samt gjesterom/hobbyrom i kjelleretasjen. Kjelleren innredet med vaskerom, bod, soverom og kjellerstue. I byggetegning datert 12.07.1968 fremkommer ikke kjelleren som tiltenkt for varig oppholdsrom. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Salgsoppgave fra 2014 og 2022 ligger i boligmappa.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det skal legges ny asfalt i privat vei våren 2026, bekostes av selger.

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Garasjen er fra byggeår, skjevheter og fukt i enkelte terrassebord.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.



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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

John Østensens vei 18 - Nabolaget Grønsund/Mellomnes - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚗 Nesbru	8 min 🚶
Linje 250, 250N, 260E, 270	0.7 km
🚗 Billingsstad stasjon	17 min 🚶
Linje L1	1.4 km
🚗 Oslo S	20 min 🚗
Totalt 24 ulike linjer	18.3 km
✈️ Oslo Gardermoen	50 min 🚗

Skoler

Mellom-Nes skole (1-7 kl.)	8 min 🚶
412 elever, 26 klasser	0.7 km
Steinerskolen i Asker (1-10 kl.)	14 min 🚶
185 elever, 11 klasser	1.2 km
Nesøya skole (1-7 kl.)	5 min 🚗
398 elever, 19 klasser	2.4 km
Holmen skole (8-10 kl.)	11 min 🚶
7 elever, 4 klasser	0.9 km
Landøya ungdomsskole (8-10 kl.)	17 min 🚶
326 elever, 20 klasser	1.4 km
Holmen videregående skole	11 min 🚶
76 elever	0.9 km
Nesbru videregående skole	14 min 🚶
715 elever, 37 klasser	1.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

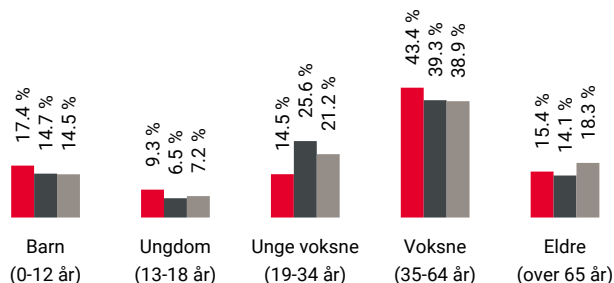
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grønsund/Mellomnes	1 244	465
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Mellom-Nes Fus barnehage (1-5 år)	4 min 🚶
111 barn	0.4 km
Vekstbarnehagen (1-5 år)	8 min 🚶
28 barn	0.7 km
Holmentoppen barnehage (1-5 år)	8 min 🚶
16 barn	0.7 km


Dagligvare


Coop Mega Slependen	11 min 🚶
Kiwi Billingsstad	11 min 🚶
PostNord	1 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 2025


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Gateparkering
Lett 92/100

 Støynivået
Lite støynivå 85/100

 Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100

Sport

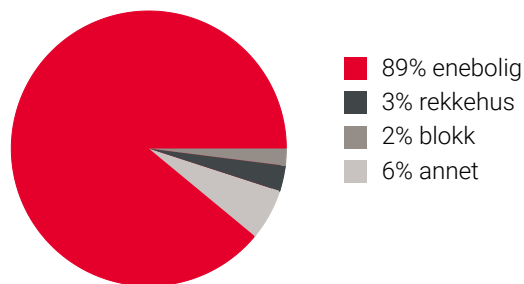
 Mellom-Nes ballplass 8 min 
Ballspill 0.7 km

 Grønsundvn. ballbinge 9 min 
Ballspill 0.8 km

 Feel24 Billingstad 10 min 

 MOVA Nesbru 12 min 

Boligmasse



«Stabilt, hyggelig, fredelig, vennlig, trygt også på lang sikt, båthavn, badestrand»

Sitat fra en lokalkjent

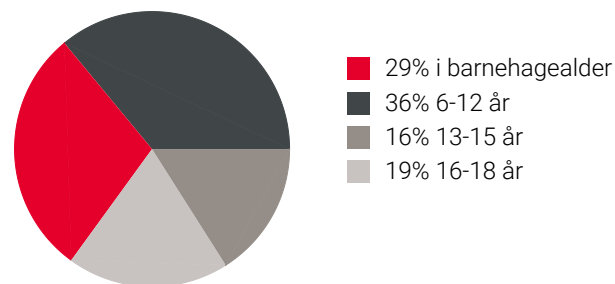


Varer/Tjenester

 Slepnden senter 11 min 

 Vitusapotek Slepnden 11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

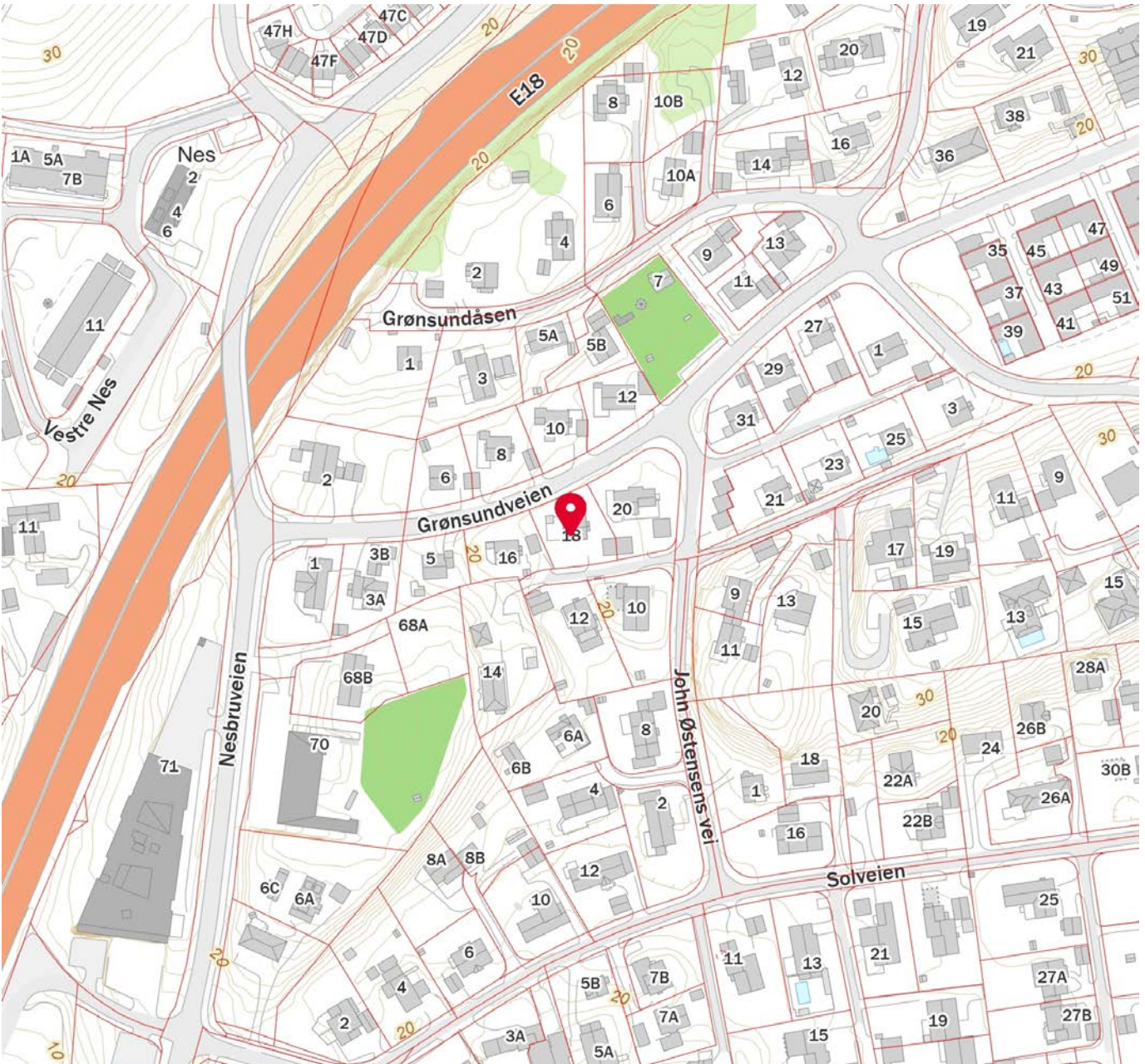
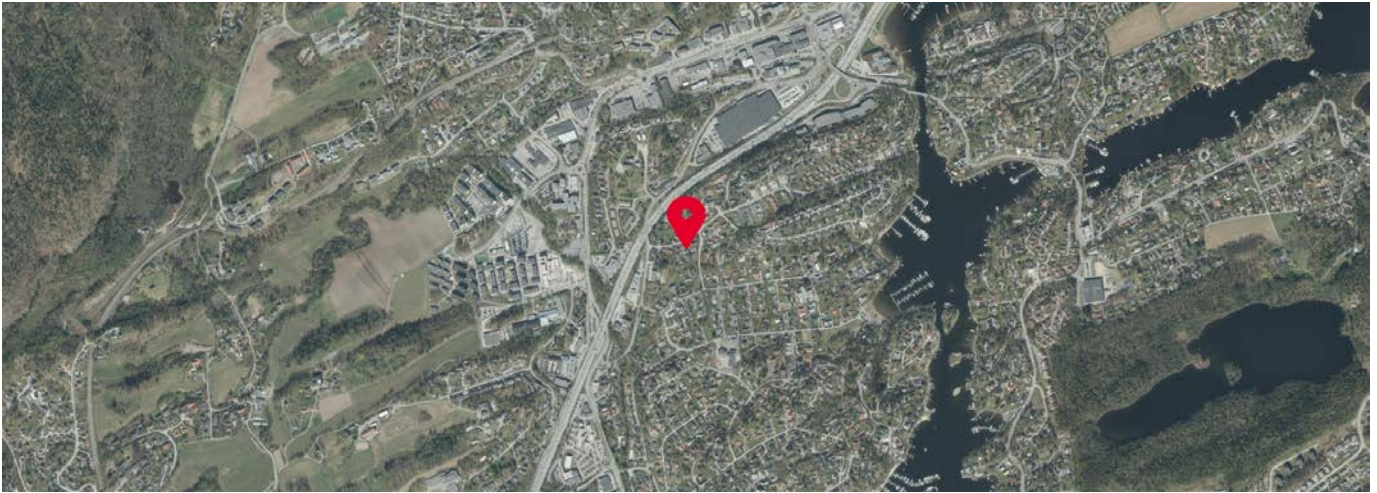


0% 47%

 Grønsund/Mellomnes
 Oslo og omegn
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	49%	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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

BOVG Bygg og Våtrom AS
Kobbervikdalen 93
3036 Drammen
Org.nr: 984 665 091

Dato: 15.04.2026

Bekreftelse på utført arbeid

Til den det måtte gjelde,

Dette dokumentet bekrefter at **BOVG Bygg og Våtrom AS** har utført arbeid hos kunde:

Kunde: Bente Lyngstad
Adresse: John Østensensvei 18 Nesbru

Arbeidet ble gjennomført i løpet av **vinteren 2020** og besto av:

- Oppussing/rehabilitering av bad (våtrom)

Arbeidet inkluderte typiske våtromsarbeider som kan omfatte riving, oppbygging, membran, flislegging og montering av sanitærutstyr, i henhold til gjeldende praksis på utførelsestidspunktet.

Vi gjør oppmerksom på at **det per i dag ikke foreligger billedokumentasjon eller fullstendig dokumentasjon** fra prosjektet, da dette ikke ble systematisk lagret på det aktuelle tidspunktet.

Denne bekreftelsen er basert på våre interne opplysninger og kjennskap til oppdraget.

Ved spørsmål, ta gjerne kontakt

Med vennlig hilsen
BOVG Bygg og Våtrom AS
En del av Bygg og Våtromsgruppen

Martin Bråthen
Prosjektleder/Byggmester



Sluttrapport

Arbeider utført i
John Østensens vei 18, 1394 Nesbru
2020

BOVG Bygg og Våtrom AS

BOVG Bygg og Våtrom AS har hatt ansvaret for arbeidene

Følgende firmaer har vært engasjert:

Fagområde:	Firmanavn:	Kontaktinfo:
Prosjektledelse Tømrerarbeid Flisarbeid Murerarbeid	BOVG Bygg og Våtrom AS	Tlf. 480 47 000
Rørlegger	Veas Rør AS	Tlf. 400 60 202
Elektriker	BOVG Elektro AS	Tlf. 464 66 359
Maler	BOVG Eiendomsservice AS	Tlf. 934 31 500
Flis	BOVG Takst og Skade AS	Tlf. 480 47 000
Flislegger	Wladyslaw Wiselka	Tlf. 975 24 932
Bygg	Multikomfort AS	Tlf. 955 55 777

Til grunn for arbeidene gjelder:

- Tilbud av 19.02.2020

Endringer/tillegg utover tilbud:

- Endringer rørlegger:
 - Utstyr og utstysrmontering ihht liste fra VEAS RØR
- Endringer mur og flis:
 - Avregning fliser (faktisk kjøpt mot det som er inkludert i tilbud)

Garanti

- Det er benyttet anerkjente materialer og produkter. Alle arbeider er utført etter gjeldende forskrifter, og er av god håndverksmessig kvalitet. Det gis 5 års reklamasjonsrett på utførte arbeider. Arbeidene ble avsluttet Februar 2020.

Benyttede produkter i prosjektet:

Produkt	Spesifikasjon	Produktdatablad	Produsent
Fliselim/Membran + Diverse			
Fliselim	Q6	https://www.schonox.com/no/flisprodukter/?pc=188&p=4645	Schönox
Monteringslim	Monteringslim superfix+ hvit 0 3l casco superfix	https://media.bluestonepim.com/9056b428-dfaf-419e-92db-cd75e7ff9831/8a4ca79f-de82-47a6-b302-1847e55dfc4b/y4hvgKClr4VkwA7nE3HwpCeox/9xPiW9geYYZIAziQFRhfFX9dh.pdf	Casco superfix
Monteringslim	Monteringslim Xtremfix+ CASCO XTREMFIX+	https://media.bluestonepim.com/9056b428-dfaf-419e-92db-cd75e7ff9831/ec19046f-7596-4ca9-9054-60fe400d542e/R1fXG80uCRuyJzlCQKEMYL0yx/HUpxnyR5cs6jBYqmDn1u0jMX3.pdf	Casco
Monteringslim	Monteringslim maxi bond xpress 300ml - Bostik	Monteringslim maxi bond xpress 300ml - Bostik - Byggmakker	Byggmakker
Membran	2K-DS RAPID	schox2kdsrapid_no_no_tds.pdf	Schönox
Membran	HA membran Schönolastic	https://media-pms2.schoenox.net/schonox/docs/schonox1kds_no_no_tds.pdf	Schönox
ST slukmansjett	37x37 cm Selvheft ST-BC	https://media-pms2.schoenox.net/schonox/docs/schonoxst_no_no_tds.pdf	Schönox
ST slukmansjett	ST slukmansjett 170mm		L-Flis & Interiør
ST tettebånd	100mmx20m ST-BT	https://www.schonox.com/no/flisprodukter/?pc=194&p=1933	Schönox
ST rørmansjett	12-24 mm D8	https://www.schonox.com/no/flisprodukter/?pc=194&p=1933	Schönox

ST rørmansjett	25-40 mm D15	https://www.schonox.com/no/flisprodukter/?pc=194&p=1933	Schönox
ST rørmansjett	35-50 mm D21	https://www.schonox.com/no/flisprodukter/?pc=194&p=1933	Schönox
Slukrist	Slukrist NT Design 20x20 symmetri børstet stål	https://www.nordictools.no/nt-slukrist-design-symmetri-20x20	Nordic Tools
Silikon			
Silikon	Silikon ES Hvit	https://media-pms2.schoenox.net/schonox/docs/schonoxes_no_no_tds.pdf	Schönox
Silikon	Silikon Schönox AS Sølvgrå	https://media-pms2.schoenox.net/schonox/docs/schonoxasnordic_no_no_tds.pdf	Schönox
Fugemasse			
Fug	UF Premium Støvredusert Hvit Sølvgrå	schoenoxufpremium_no_no_tds.pdf	Schönox
Primer/Sparkel			
Primer	KH FIX Primer/Fuktsperre	schoenoxkhfix_no_no_tds.pdf	Schönox/L- Flis & Interiør
Primer	SHP Primer	schoenoxshp_no_no_tds.pdf	Schönox
Gulvsparkel	TX 25kg Termo gulvsparkel	https://www.schonox.com/no/sparkelprodukter/?pc=197&p=1919	Schönox/L- Flis & Interiør
Fliser			
Flis	Blanco Mate Rect 30x60 Hvit Keramikk		Brødrene Børresen Fliser AS
Flis	Eivissa Ivory 30x60 Hvit Porcelanato		Brødrene Børresen Fliser AS
Flis	Hexagon Marble Wood Cream Beige MIX Marmor		Brødrene Børresen Fliser AS
Vinduer			
Vindu	O-ND Ntech Villa Toppsving	https://www.nordan.no/produkt/toppsving/	Nordan
Vegg/Isolasjon/Plater/Paneler			
Kryssfinnerplater	Kryssf red temperate 15x2440x1220 sk kryssfinner poppel	https://cdn.byggjeneste.no/nob/b/91e81df4-32d9-435e-9bc2-7751b754b8c6	Bygger'n

Plater	FORESTIA SPONPLATE GULV STD 2420 22x620x2420	https://cdn.byggjeneste.no/nob/b/bb4d271e-7ea7-4618-9ba9-f7d3f20cf499	Bygger'n
Våtromsplater	Wedi våtromsplate 6mm 1250x600mm	https://media.bluestonepim.com/5f8cb111-138a-4137-a4b3-cb659fe3b82e/76845c5b-2557-49f8-9fe8-65aedf5eac23/t1sqhxBXkL5kMgaAVlg7ipvlg/pPiHnM9phSGBZyACsiI2PcflA.pdf	Wedi
Våtromsplater	TB Board våtromsplate 12mm sementbelagt våtromsplate av xps	https://cdn.byggjeneste.no/nob/b/8fe4d88c-5644-49db-83b4-bc564876543a	Bygger'n
Isolasjon	Glava proff 34 plate 200x570x1200mm	https://cdn.byggjeneste.no/nob/b/27b25d38-b619-4019-be07-25b78e76c4bb	Bygger'n
Isolasjon	Glava proff 34 plate 100x570x1200mm	https://cdn.byggjeneste.no/nob/b/27b25d38-b619-4019-be07-25b78e76c4bb	Bygger'n
Dampsperre/Vindsperre			
Dampsperre	Tape isola dampsperre flex 60	https://cdn.byggjeneste.no/nob/b/5b93bfe0-03db-4763-8d4d-c675e206d1f0	Isola
Dampsperre	Ultipro dampsperre 0,20mm 2,6m 2,6x15m 39m2 uv/aldringsbest	https://media.bluestonepim.com/9056b428-dfaf-419e-92db-cd75e7ff9831/2fbac3f1-e376-4a64-b0a8-6699165f17f0/lhYfD06ZCRLaqOryfOVYv3XDa/ddaVqNn7fyu4VEng0ILN6VkDE.pdf	Optimera
Dampsperre	TAPE DAMPSPERRE FLEX 30/30 ISOLA	TAPE DAMPSPERRE FLEX 30/30 ISOLA	Bygger'n
Vindsperre	Vindsperre Baros 1,30x25M	Du bygger - vi tar oss av resten | Optimera.no	Optimera

Vedlikehold av ditt nye badetrom!

Hvor ofte og hvordan skal jeg rense sluket?

Sluket bør renses med jevne mellomrom, ca. hver 4. måned. Har du vaskemaskin på badet, kan du ha behov for å rense sluket hyppigere pga. lo-ansamling fra skyllevannet.

Før man renser sluket må man først fjerne slukristen. Bruk oppvaskhansker når du jobber nedi sluket. Pass på, slukristkanten kan være skarp.

- Ta ut alt hår og annet smuss som måtte ligge nedi bunn av sluket. Rengjør deretter slukbunn og vegger med f.eks. en wc børste. Hvis man har behov for kjemikalier til rengjøringen, bør disse kjøpes hos en rørlegger.

Rengjøring av vegger og gulv

I starten, når De nettopp har begynt å bruke det nye badet, kan det ligge igjen litt fugestøv på vegger og gulv. Dette vaskes enklest vekk med rent vann. Benytt to bøtter og skyl kluten / svampen ofte i rent vann.

Hyppighet

I de våte sonene (inni dusjnise og rundt badekar) er det viktig å rengjøre overflatene regelmessig, for å hindre såpe og hudrester i å feste seg i fuger og flis. Manglende rengjøring vil raskt kunne føre til soppvekst på overflaten, spesielt i silikon og fuger.

Valg av rengjøringsprodukter

Bruk nøytrale eller litt alkaliske produkter (pH 7-9) beregnet på fliser og våtrom, som fås kjøpt i flisbutikker og hos rørleggeren. IKKE BRUK GRØNNSÅPE, det er "mat" for soppsporer. Har man naturmarmor bør bruk av vaskemidler unngås. Disse bør vaskes med rent vann og behandles minst en gang i året med olje eller voks. Rens, olje og voks for marmor fåes i flisbutikken.

Toaletter bør vaskes med klor eller annet vaskemiddel egnet for desinfisering. Unngå bruk av sterke vaskemidler i servant og eller badekar, da dette kan skade emaljen.

Ettermontering av utstyr på vegg/gulv

Har du behov for å ettermontere utstyr på vegg eller gulv, anbefaler vi deg å la en fagperson gjøre jobben; Både for å unngå at fliser sprekker, og for å sikre at ikke membranen blir ødelagt på kritiske steder.

Skal du bore i fliser selv, er det viktig å bruke riktig bor for å unngå at flisene sprekker. Murbor anbefales uten slag på drillen. Husk å støvsuge hullet tomt for støv. Fyll deretter hullet med litt silikon, før man dytter inn murpluggen. Fyll også pluggen med silikon. Det anbefales ikke å feste noe tungt i rørkasser, da disse kan være laget av polystyren.

Ventilasjon

God ventilasjon i form av rikelig med tilluft, og tilstrekkelig avtrekk er en forutsetning for å hindre mugg- og soppvekst på badet.

Luften kan enten komme inn via ventilasjonsluke i vindu eller vegg, eller i spalte under dør.

Luften trekkes ut enten ved hjelp av en ventilasjonsvifte på vegg/i tak, eller ved naturlig oppdrift via en ventilasjonsluke. Det er viktig at ventiler og luker holdes åpne for å kunne besørge maksimal ventilering. Alternativt bør det luftes via vindu.

Billedokumentasjon – Membran/Våtromsystem:







Vedtekter

Vedtekter for Nes hageby vel

- § 1 -

Foreningens navn er Nes Hageby Vel (heretter forkortet NHV). Vellets område omfatter de områder som dekkes av reguleringsplan av 18. mars 1963, revidert 10. oktober 1966.

- § 2 -

Foreningens formål er å ivareta medlemmenes felles interesser, bl.a. ved:

- a) Å arbeide for at området gis preg av høy boligmessig standard
- b) Å sørge for at Asker kommune skjøtter sine plikter innen området av NHV's arbeidsfelt
- c) Å søke å påvirke tiltak som fremmes av kommunale og statlige myndigheter så disse i størst mulig grad gjennomføres i samsvar med medlemmenes interesser, f.eks. veiplaner i området, skoler som medlemmenes barn sokner til, oppsetting av transformatorer o.l. anlegg. etc.
- d) Å administrere felles eiendommer, friarealer, lekeplasser etc., herunder utleie av grunn til båthavn og båttopplagsplass til Nes Hageby Båtforening.
- e) Å samarbeide med tilstøtende Velforeninger i saker av felles interesse.
- f) Å holde medlemsmøte med foredrag eller orientering om viktige saker.
- g) For øvrig å arbeide for å gjennomføre de tiltak som generalforsamlingen beslutter igangsatt.

- § 3 -

NHV kan ikke engasjere seg i politiske eller religiøse spørsmål.

- § 4 -

Alle grunneiere innenfor NHV's område har rett til medlemskap. Andre grunneiere eller interessenter kan etter søknad opptas som medlemmer. Disse "assosierte" medlemmer tilkommer ikke rettigheter til de fellesarealer som er tilskjøttet NHV og har ikke stemmerett i saker som angår disse. De har heller ikke stemmerett vedrørende vellets vedtekter. Disse medlemskap må godkjennes av generalforsamlingen.

- § 5 -

NHV's øverste myndighet ligger i generalforsamlingen. Formannen innkaller skriftlig til generalforsamling som avholdes hvert år i februar. Innkallelsen skal utsendes senest 14 dager før generalforsamlingen skal tre sammen. På generalforsamlingen kan kun fattes vedtak i de saker som er nevnt i innkallelsen. Saker som medlemmene ønsker fremmet på generalforsamlingen må være styret i hende senest 10. januar s.å. På generalforsamlingen har hvert medlem en stemme. Stemmeretten kan utøves ved personlig fremmøte av grunneieren eller et medlem av hans familie eller ved skriftlig fullmakt til et annet stemmeberettiget medlem av Velforeningen. Alle fullmakter legges ved protokollen for generalforsamlingen. Bare medlemmer som har betalt kontingent for foreningsåret forut for generalforsamlingen har stemmerett. Unntatt fra denne bestemmelse er nye medlemmer som opptas på generalforsamlingen. For at generalforsamlingen skal kunne fatte gyldig beslutning må minst 20% av foreningens stemmeberettigede medlemmer møte eller være representert ved fullmakt. Hvert medlem kan kun stille med et ikke bundet mandat. Vedtak på generalforsamlingen fattes med simpelt flertall når ikke annet er bestemt etter disse vedtekter. Ved stemmelikhet er dirigentens stemme avgjørende.

- § 6 -

På den årlige generalforsamling skal følgende punkter behandles: a) Valg av dirigent dersom formannen er forhindret, b) godkjenning av innkallelse og dagsorden, c) valg av to

representanter til å skrive og undertegne referat fra generalforsamlingen samt kontrollere stemmegivning, d) godkjenning av fullmakter og fastsettelse av stemmetall, e) styrets rapporter fra det forløpne år, f) regnskap og revisors beretning, g) opptak av nye medlemmer, h) forslag til endring i vedtekter, i) valg av styre, revisor og valgkomité, j) fastsettelse av kontingent for det kommende år, k) eventuelt. Dersom styret finner det hensiktsmessig kan rekkefølgen av saker fravike fra listen ovenfor. Dette må eventuelt fremgå av innkallelsen. Punktene a, b, c og d må dog alltid behandles først og i nevnte rekkefølge.

- § 7 -

Ekstraordinær generalforsamling sammenkalles av styret med minst 14 dagers varsel ettervedtak i styret eller på forlangende av minst 25 medlemmer.

Ekstraordinærgeneralforsamling kan kun behandle de spørsmål som er angitt i innkallelsen. For ekstraordinær generalforsamling gjelder ellers de samme regler som for ordinærgeneralforsamling. Styret bestemmer møtested og dato. Ekstraordinær generalforsamling kan ikke avholdes i månedene juli, august.

- § 8 -

Styrets oppgaver er: a) Å forestå foreningens drift, b) Å sette i verk de beslutninger som fattes av generalforsamlingen, c) Å utføre alle andre plikter og pålegg som er nevnt i disse vedtekter.

- § 9 -

Den utøvende myndighet i foreningen ligger hos styret som består av 4 medlemmer valgt på generalforsamlingen. Valgperioden for det enkelte medlem av styret er 2 år, slik at halvdelen av styret trer ut på hver generalforsamling. Formannen velges blant de 4 for ett år av gangen på generalforsamlingen, forøvrig konstituerer styret seg selv.

- § 10 -

Om et av styrets medlemmer i løpet av valgperioden må fratre sitt verv kan styret supplere seg selv. Hvis formannen fratrer eller ikke lenger kan utøve sine funksjoner velger styret ny formann. Det avlegges beretning til generalforsamlingen over styrets arbeid.

- § 11 -

Styremøte avholdes minst 4 ganger pr. år. Formannen leder styrets forhandlinger. Vedtak treffes med simpelt flertall. I tilfelle av stemmelikhet har formannens stemme utslaget. For at styret skal være beslutningsdyktig må minst 3 av styremedlemmene være tilstede. Innkallelse til styremøte må være sendt styremedlemmene minst en uke før et møte skal finne sted. Over styrets forhandlinger føres protokoll som undertegnes av formann og sekretær.

- § 12 -

Foreningens regnskap følger kalenderåret. Styret forvalter foreningens midler og annen eiendom og er ansvarlig overfor generalforsamlingen for dette. Avsluttet regnskap med bilag og nødvendige utskrifter av styrets vedtak for ekstraordinære utgifter skal overleveres foreningens revisor uoppfordret, senest 3 uker før generalforsamlingen. Posteringer etter regnskapsavslutning skal føres på følgende regnskapsår og må i praksis være avsluttet senest 2 uker for generalforsamlingen avholdes. Formannen og kasserer er i fellesskap ansvarlig for utbetalinger. Styret holdes løpende orientert om utbetalinger. Alle foreningens midler disponeres over bank.

- § 13 -

Hver generalforsamling velger en valgkomité på 3 medlemmer med en funksjonstid på ett år. Denne komité har til oppgave å avgi innstilling om skikkede og villige kandidater for valg ved

neste ordinære generalforsamling. Valgkomitéens innstilling skal være styret i hende senest 10. januar s.å. som ordinær generalforsamling finner sted.

- § 14 -

Generalforsamlingen kan om ønskes av styret opprette komiteer til å avlaste styret i krevende og arbeidsomfattende oppgaver som ønskes løst av generalforsamlingen. For komitéene kan det utarbeides reglementer som kan vedtas og endres av generalforsamlingen med simpelt flertall. Styret kan også oppnevne arbeidsgrupper når dette finnes hensiktsmessig. Minst ett av de valgte styremedlemmer skal være medlem av slik grupper. Styrets rapport til generalforsamlingen må inneholde opplysninger om eventuelle arbeidsgrupper som har vært opprettet, hvilket mandat de er gitt og arbeidet som er utført.

- § 15 -

Forslag til endringer i vedtektene må sendes styret senest 2.januar for å kunne behandles på den ordinære generalforsamlingen. Forslag til vedtektsendringer skal følge innkallelsen til generalforsamlingen. Endringer i vedtektene må vedtas av generalforsamlingen med 2/3 flertall. Alle endringer i vedtektene trer i kraft med øyeblikkelig virkning om ikke annet blir vedtatt av generalforsamlingen.

- § 16 -

En hvilken som helst bestemmelse i disse vedtekter kan imidlertid settes ut av kraft eller fravikes etter enstemmig beslutning av generalforsamlingen.

- § 17 -

Utmelding av foreningen kan skje når et medlem selger eller overdrar den eiendom som er grunnlaget for medlemskapet i foreningen. Utmelding av andre grunner enn det som er nevnt foran må godkjennes av generalforsamlingen. Når særlige grunner foreligger kan generalforsamlingen med 2/3 flertall ekskludere et medlem.

- § 18 -

Oppløsning av foreningen kan vedtas av ordinær eller ekstraordinær generalforsamling med 3/4 flertall. For at en slik beslutning skal være gyldig må minst 2/3 av medlemmene være representert på generalforsamlingen. Oppløsende generalforsamling bestemmer disponeringen av foreningens midler.

- § 19 -

Vellets medlemmer er forpliktet til å gjøre seg kjent med, og følge vellets ”[retningslinjer for trepleie](#)”, som gjelder for vellets eiendom.

-- O --

Vedtatt på generalforsamling 21. november 1966. § 2d revidert på generalforsamling 14. februar 1972. Vedtektene revidert samlet på generalforsamling 9. mars 1982 med unntak av § 5 som ble vedtatt revidert på generalforsamlingen 28. februar 1982, § 4 som ble vedtatt revidert på generalforsamling 30. mars 1987 og § 7 som ble vedtatt revidert på generalforsamling 10. februar 2005. **§ 19 vedtatt på generalforsamling 6. mars 2014.**

Nesbru, den 20. mars 2014

Nes Hageby Vel

Foreningens vedtekter

Revidert sist gang på generalforsamling 07. april 2021.

§1 Navn

Foreningens navn er Nes Hageby Båtforening (NHB).

§2 Formål

Foreningens formål er å skape et trivelig båtmiljø for Nes Hageby og derigjennom ivareta interessene for grunneier som er tilskjøttet rett til båtplass.

§3 Målsetning

Som ledd i denne målsetting vil foreningen bl.a. ha disse oppgaver:

- Innenfor rammen av gjeldende reguleringsplaner, å bygge ut og drive småbåthavn med opplagsplass tilpasset områdets natur og bebyggelse, og ellers disponere strandlinje avsatt for båtformål.
- Sørge for orden og renhold i båthavnområdet og på andre strandstrekninger som disponeres av båtforeningen, og organisere en effektiv drift i kameratslig og hyggelig ånd.
- Engasjere og aktivisere medlemmene for løsning av felles oppgaver i tilknytning til båtforeningens virksomhet.
- Ivareta felles interesser utad.

§4 Medlemskap

Alle grunneiere i Nes Hageby som har tilskjøttet båtplass er medlem i NHB. Alle som gjør bruk av sin rett til båtplass, har plikt til å være medlem av NHB og følge NHB's vedtekter og regler. Hvert medlem gis et medlemsnummer. NHB fører et medlemsregister med eiendommens adresse og hjemmelshaver. Medlem kan melde seg som "passivt medlem" dersom man ikke ønsker å benytte retten til en båtplass. Passivt medlem kan før hver sesong melde seg som "aktivt medlem". Passivt medlem vil ikke bli pålagt vakt.

§5 Rettighet til båtplass

§5.1 Hvert medlem har rett til en båtplassenhet som anvises av styret. Med båtplassenhet menes en plass ved bryggene eller plass i en av foreningens bøyer.

§5.2 En plass ved bryggene skal ikke overstige 2,50 m bryggelengde regnet mellom senterlinjene på fortøyningsbommene eller de gangbare utriggere hvor disse finnes.

§5.3 Medlemmer som har behov for bryggelengde ut over 2,50 m kan i den utstrekning det finnes ledig plass ved bryggene, bli tildelt større båtplass etter regler gitt i §5.4.

§5.4 Ved tildeling av bryggelengde ut over 2,50 m, må det i tillegg til vanlig årsavgift betales en tilleggsavgift. Tilleggsavgiften skal regnes pr. ekstra påbegynt halvmeter bryggelengde ut over 2,50 m. Den nødvendige lengde fastsettes av styret som også anviser båtplassen.

Nes Hageby Båtforening - Vedtekter

§5.5 Ekstra store båter (mht. lengde, tyngde eller bredde) kan ikke uten videre regne med plass i havneanlegget.

§5.6 Den tildelte båtplassenhet kan leies ut. Utleie av båtplass kan skje etter at styret i NHB har godkjent leieforholdet og på de betingelser som til enhver tid er fastlagt av NHB's lover og administrative bestemmelser. Ved mislighold kan styret forlange at leieforholdet opphører.

§5.7 Utvidet båtplass kan ikke leies bort uten styrets godkjenning.

§5.8 Grunneiere med tilskjøttet rett til båtplass i Nes Hageby og som har egen båt, vil ha fortrinnsrett til vinteropplag før andre.

§5.9 Båter, tilhengere og andre gjenstander kan ikke uten samtykke fra styret lagres på opplagsplassen eller båtforeningens øvrige forvaltningsområde etter generelt båtuttak. Det vil påløpe en kontrollavgift om tilhengere, båter eller annet utstyr oppbevares på opplagsplassen uten styrets godkjenning. Båter og utstyr som ikke er fjernet innen rimelig tid etter utsett, kan besørgeres bortkjørt av styret. Eierne plikter å betale de omkostninger som måtte påløpe.

§5.10 Familiemedlemmer i rett opp-/nedstigende linje kan disponere båtplassene i stedet for medlemmet.

§5.11 Alle som er tildelt en båtplass plikter å gå vakt og betjene denne iht. de til enhver tid gjeldende bestemmelser. Den som er tildelt båtplass kan la andre betjene vakten, men er selv ansvarlig for at vakten blir betjent.

§6 Styre

NHB ledes av et styre som består av:

- Leder
- Havnesjef
- Båtplassjef
- Opplagssjef
- Webansvarlig
- Kasserer
- Assisterende kasserer
- Vaktjef

Styret velger selv en nestleder. Styret vil selv omfordele på oppgavene dersom det er hensiktsmessig. Funksjonstiden for styret og revisorer er to år.

§7 Generalforsamling

Den ordinære generalforsamling som er NHB's øverste myndighet, holdes hvert år i februar eller tidlig i mars.

- Forhåndsvarsel om generalforsamling sendes med minst 4 ukers varsel
- Saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen må være formannen i hende senest 3 uker før generalforsamlingen.
- Innkalling med saksdokumenter skal skje med minst 14 dagers varsel.

Nes Hageby Båtforening - Vedtekter

Lovendring (endring av vedtekter) må vedtas med 2/3 av avgitte stemmer. Andre saker kan avgjøres med simpelt flertall. Hvert medlem kan avgi en tilleggsstemme etter skriftlig fullmakt. Stemmerett har bare de som har betalt kontingent for året forut for når generalforsamlingen holdes.

Generalforsamlingen behandler årsberetning og regnskap/budsjett, fastsetter årsavgift og tilleggsavgifter og foretar valg. Ellers skal generalforsamlingen avgjøre større saker vedrørende båtforeningens virksomhet, så som utbyggingsplaner og prinsipper for finansiering og kostnadsfordeling, vedtekter for bruk og drift av faste anlegg, regler for tildeling av båtplass med mer.

§8 Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling kan innkalles med 14 dagers varsel av styret eller når minst 1/5 av medlemmene forlanger det. Den ekstraordinære generalforsamling har samme beslutningsrett som den ordinære.

§9 Oppløsning

NHB kan ikke oppløses så lenge de tilskjøtede rettigheter til båtplass gjelder. Båthavnanlegget er å regne som NHB's eiendom. Ukurante eiendeler kan realiseres av styret.

§10 Personvern

Nes Hageby Båtforening registrerer personopplysninger om sine medlemmer, for bruk i sitt datastøttesystem, herunder:

Navn, adresse, mobilnummer, e-postadresse, data om båten og båtplass.

Disse personopplysningene deles med Kongelig Norsk Båtforbund (KNBF). Båtforeningen kan også ved oppslag i havnen la det fremgå hvem som er innehaver av hvilke båter.

Hvis det ikke er ønskelig at personopplysninger deles, må dette meldes skriftlig til Nes Hageby Båtforening.



Adresse John Østensen vei 18, 1394 NESBRU	
Dato for energimerking 08.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-292806
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 149874194
Gårdsnummer 39	Bruksnummer 754
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1969	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 159,0 m²	Oppvarmet bruksareal 159,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
225,87 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
249,33 kWh/m²

Totalt levert pr. år
42 629 kWh



John Østensen vei 18, 1394 NESBRU



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



John Østensen vei 18, 1394 NESBRU



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Arbeidssted GNR 39 BNR 522 TOMT 125 NES HAGERY	Journalnr. 1567/68	Tegn. Dato
Arbeidets art NYBYGG	Innlevert 12/7/68	
Bygningens art ENERGILØS		
Byggherre ASHER BYGGESERVICE H/S ASHER		
Ansvarshavende H. RANHEIM, G. BLOCK WATNE H/S BRYNSVUN 136		GJETTUM

Vi viser til befarung på ovennevnte eiendom 14/4-70 Midlertidig brukstillatelse, i henhold til bygningslovens § 99, kan gis under forutsetning av at nedenstående arbeider blir utført innen 1/11-70.

1. Reviderte tegninger må innsendes til bygn.vesenet.
- 2 Ventil i tyrrum må ha fast rist
- 3 Dør til tyrrum må være selv lukkende
- 4 Knauer på loft må isoleres
5. Ved skråtak på loft må luttingen bringes i orden.
- 6 Pipebeslag må spekkes
7. Stytter på tak må slås inn.

1 kopi: byggherren

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

Asker kommune, bygningssjefen, den 19/8-70

Bjørn M. Kibler

Johannes
Bygningssjef.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 39, Bruksnr 754	Kommune:	3203 Asker
Adresse:		Grunnkrets:	202 Mellom Nes
Veiadresse:	John Østensens vei 18, gatenr 1174	Valgkrets:	2 Nesbru
	1394 Nesbru	Kirkesogn:	1070201 Holmen
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Parsell 125	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	03.07.1968	Har festegrund:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	741,6 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/39/754	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/39/754	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	03.07.1968	Avgiver	3203/39/522	-742,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/39/754	742,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
John Østensens vei 18	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	
Vannforsyning:			Tatt ibruk (GAB):	
Bygningsnr:	149874194		Antall boliger:	
			Antall etasjer:	
				1
				1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus annekst til bolig (Kilde: Massivregistrering)**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:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei
Vannforsyning:			Tatt ibruk (GAB):
Bygningsnr:	149874410		Antall boliger:
			Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

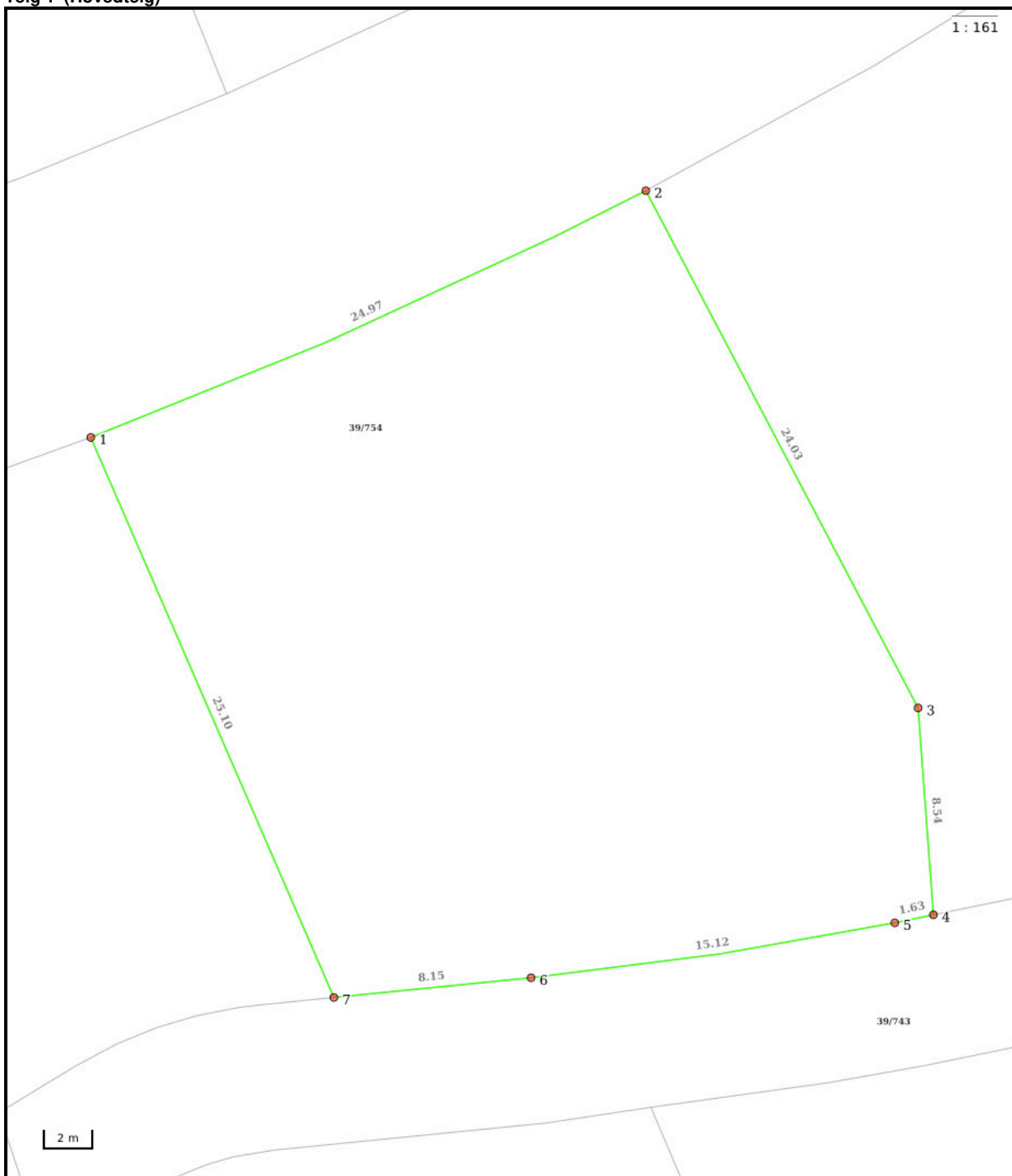
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater

Areal: 741,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 826,43	583 626,60	24,97m	Terrengmålt	10	-215,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 838,59	583 648,40	24,03m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 818,43	583 661,47	8,54m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 810,01	583 662,87	1,63m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 809,54	583 661,31	15,12m	Terrengmålt	10	147,01	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 805,94	583 646,63	8,15m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 804,40	583 638,63	25,10m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 05.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	39	Bruksnr.	754	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	John Østensens vei 18, 1394 NESBRU								

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
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	<p>Delareal 742 m² BestemmelseOmrådenavn #8 Nullvekst nord KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav</p> <p>Delareal 742 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende</p>

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202518
-----------	--------

Navn	Kommuneplanens arealdel 2027 - 2039
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022081
Navn	Del av Vestre Nes
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.03.1968
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/171/81_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 741 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021005
Navn	Detaljregulering for E18 Ramstadsletta - Nesbru
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering
Id	2021019 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2021019)
Navn	FELLES PLANARBEID FOR E18 OG SANDVIKA SJØFRONT. (Planprogram med byplangrep)
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering



Asker
kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

E-post: post@asker.kommune.no

Dato: 10.09.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	39	Bnr:	754	Fnr:		Snr:	
Adresse:	John Østensen vei 18, 1394 NESBRU						

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

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	39	Bruksnr.	754	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	John Østensens vei 18, 1394 NESBRU								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	10 866,00 kr
Feiing	326,00 kr
Renovasjon	5 358,00 kr
Vann	10 227,00 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Asker
kommune

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

Dato: 10.09.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	39	Bnr:	754	Fnr:		Snr:	
Adresse:	John Østensen vei 18, 1394 NESBRU						

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 type="checkbox"/>	Nei <input checked="" 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.*

81

Stadfestet 13.03.68

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR VESTRE NES, GRØNSUNDÅSEN OG MARIENLYST I ASKER KOMMUNE

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier og plasser som vist på planen.
- § 2. Reguleringsbestemmelsene for det regulerte området er delt i
- A. Boligområde
 - B. Industriområde
 - C. Serviceområde
 - D. Friområder
 - E. Felles bestemmelser
- § 3. **Boligområde**
Bebyggelsen skal være i 1 etasje, eventuelt med underetasje hvor terrenget tillater det, jfr. byggeforskriftenes kap. 44 § 1 nr. 8, og skal holdes så lav at bygningene virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene.
Høyden fra ferdig terreng til hovedgesims må for 1 etasjes hus ikke overstige 4,0 m, for hus med underetasje 6,5 m.
Bygningsrådet har rett til å nekte bygging av hus som etter rådets skjønn vil ødelegge eller forandre området karakter.
- § 4. Bygningsrådet fastsetter takvinkel og tekking og kan kreve at grupper av bygninger skal ha samme takform og tekking.
- § 5. Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen, og med møneretning i husets lengderetning, hvis ikke bygningsrådet etter konkret vurdering for den enkelte tomt vurderer annerledes.
- § 6. Ingen tomt kan bebygges med mer en 15% av tomtens nettoareal + garasje.
- § 7. Garasjer kan oppføres med grunnflate ikke over 35 m².
Garasjene må plasseres slik i forhold til våningshus og nabohus at det etter bygningsrådets skjønn oppnås en god arkitektonisk virkning. Garasjene tillates sammenbygd med bolighuset uten at garasjens areal medregnes som bebygget areal etter bestemmelsenes § 6.
Det skal være biloppstillingsplass for minst 1 bil foran garasjen på egen grunn.
- § 8. **Industriområde.**
De regulerte industriområder oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.
- § 9. Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

Bygningsrådet kan bestemme at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper nektes plassering innenfor industriområdet, eller henvises til bestemte deler av industriområdet.

- § 10. Hvor det i planen er vist isolasjonsbelter kan disse ikke bebygges.
- § 11. Bebyggelsen skal oppføres i brannfast materiale og kan oppføres i størrelser og høyder som i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.
- § 12. Innen industriområdet tillates ikke utendørs lagring.
- § 13. I industriområdene tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra for boligbebyggelse som har sammenheng med driften av industrien etter at helserådets uttalelse er innhentet.
- § 14. **Serviceområde.**
Innenfor regulert serviceområde tillates anlegg av bensinstasjon med tilhørende innretninger som vaske-/smørehall o.l.
- § 15. Innen serviceområdet tillates ikke utendørs lagring eller bilparkering.
- § 16. **Friområde.**
I friområdet kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til friområdet, for eksempel barnehager. Slike bygninger må plasseres slik at grøntområdenes funksjon ikke ødelegges.
- § 17. **Fellesbestemmelser.**
Inn- og utkjøringsforholdene til tomten skal være oversiktlige og mest mulig trafiksikre, og traseen for adkomstveien må på forhånd godkjennes av bygningsrådet.
- § 18. Ved byggeanmeldelser skal innsendes kotert situasjonskart med plan som viser hvorledes tomten tenkes planert.
Planering og oppfylling av tomtens terreng eller bygging av mur mot vei eller nabo, må ikke foretas uten etter plan som på forhånd er godkjent av bygningsrådet.
- § 19. Farger på hus og godkjennes av bygningsrådet.
- § 20. Plassering av tørkestativ, søppelkasser o.l. må anordnes slik at disse innretninger etter bygningsrådets skjønn ikke sjenerer naboene.
- § 21. Tomten innhegnes fortrinnsvis med hekk eller buskplanting. Hvor gjerde kommer til anvendelse, skal dette være maksimum 80 cm høyt, ha en tiltalende utførelse og ikke hindre sikten i veikryss og ved avkjørsler. Eventuelle porter må ikke ha større høyde enn gjerdet.
For industri- og serviceområder kan bygningsrådet – under hensyn til bedriftens behov – gjøre unntak fra denne bestemmelse.
- § 22. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for naboene eller den offentlige ferdsel, jfr. veilovens §31.

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

- § 23. Etter at disse bestemmelser er trådt i kraft, er det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse reguleringsbestemmelser.
- § 24. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan – hvor særlige grunner taler for det – tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Asker.



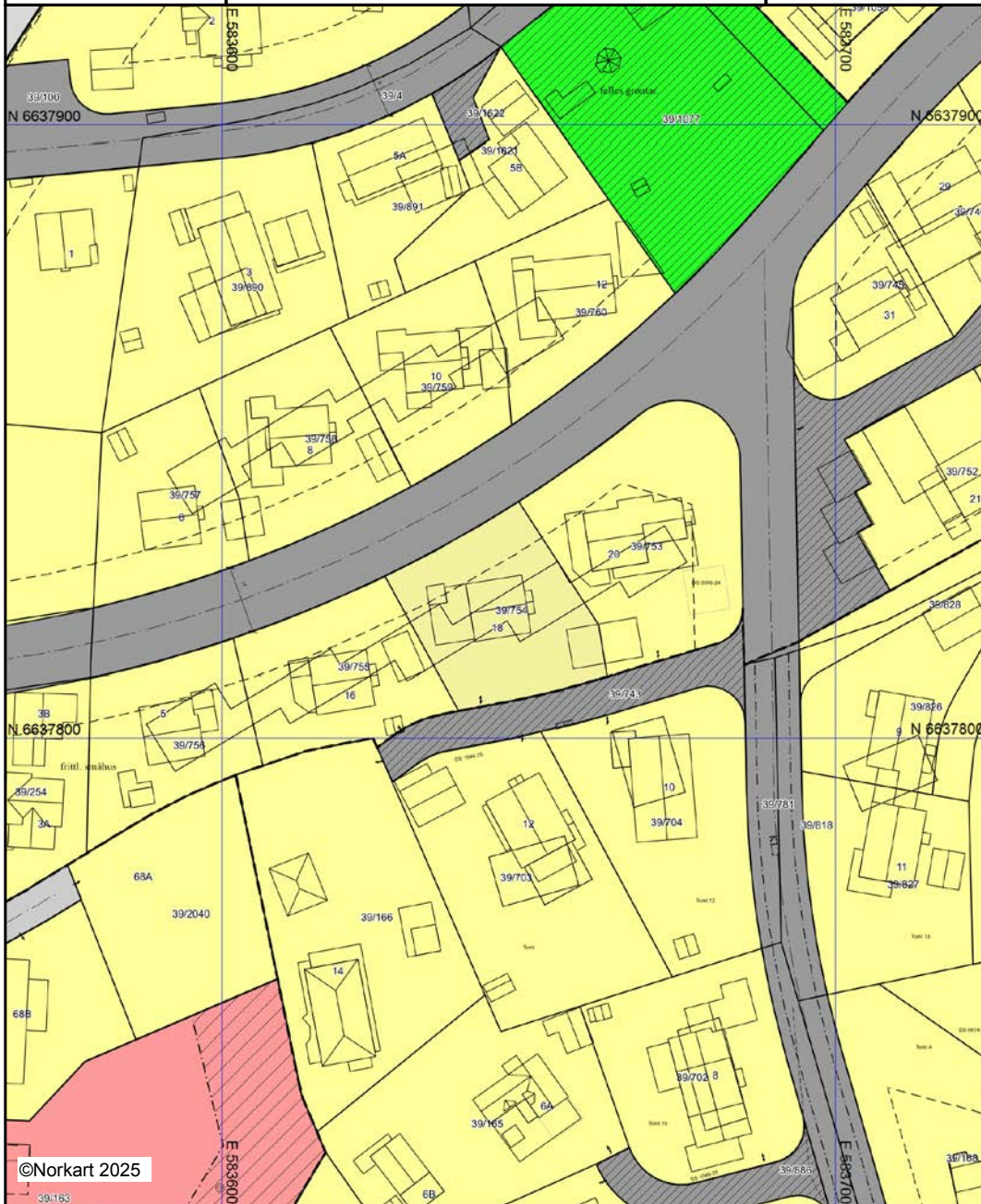
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 39/754
Adresse: John Østensens vei 18
Dato: 05.09.2025
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

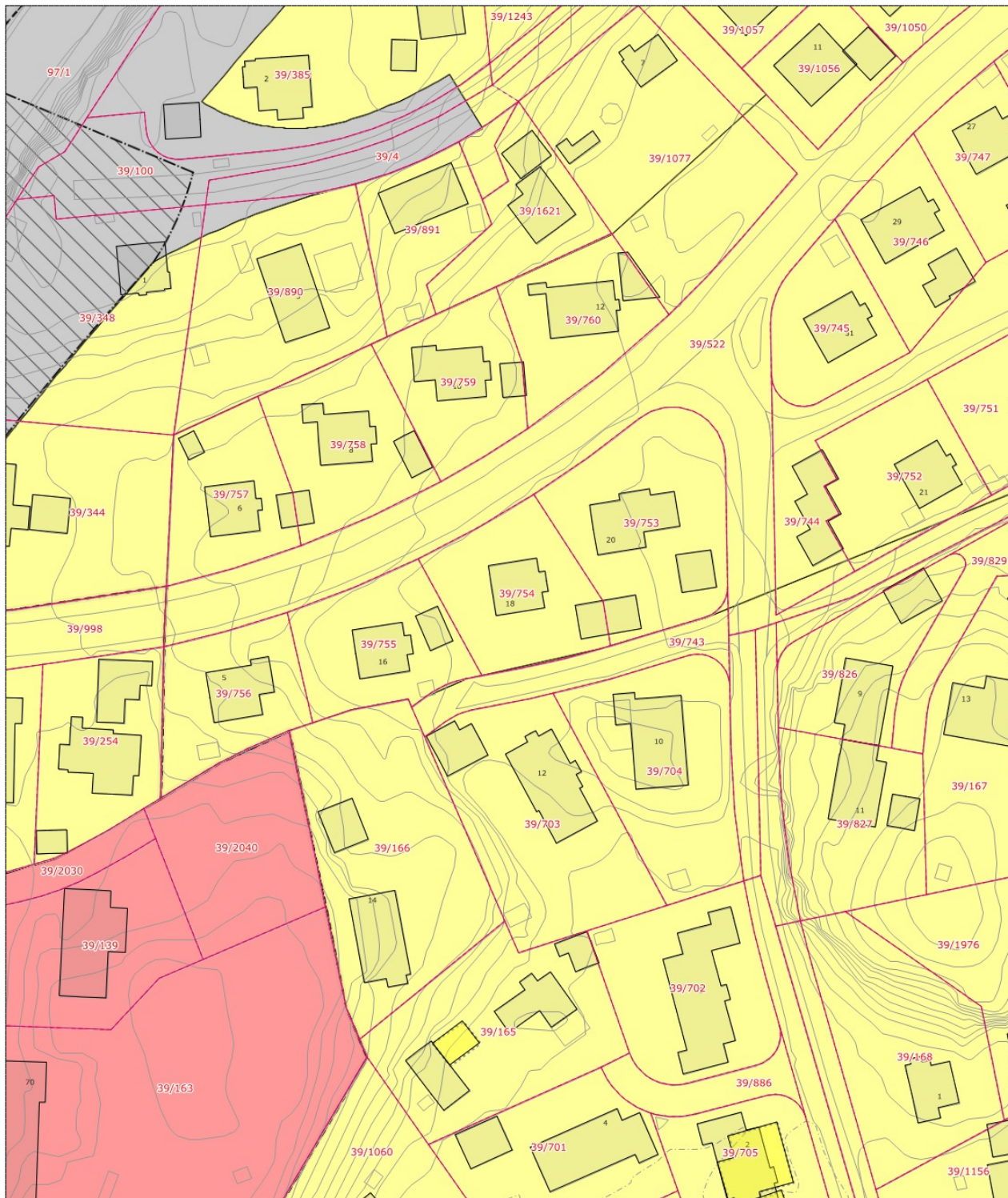
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Felles avkjørsel
-  Felles grøntanlegg



Reguleringsplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Barnehage
-  Kjøreveg
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert støyskjerm
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Eksisterende tre som skal bevares
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør



 <p>Asker kommune</p>	<h2 style="text-align: center;">Kommuneplankart</h2>	 <p style="text-align: center;">N</p> <p>Målestokk: 1:1000 Dato: 7/5-2026 Format A4</p>
---	--	--

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

Kommuneplan - Arealformål

Arealbruk

— Grense

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











































Kommuneplan - Arealformål

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

Kommuneplan - Arealformål

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

Kommuneplan - Arealformål


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

Informasjon - Samferdselslinje

 Kyststi

 Kyststi (ikke bindende)

Eiendomsgrense

 Sikker eiendomsgrense

 Ikke sikker eiendomsgrense

Godkjent byggetiltak

 Godkjent byggetiltak

Eiendomsinformasjon

Eiendom

Informasjon - Arealformål

Informasjon - Hensynssoner

Informasjon - Bestemmelsesområder

Kommuneplan - Hensynssoner

Angitt hensynssone

- ✓ Grense
- Område

Båndleggingssone

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

Detaljeringsssone

- ✓ Grense
- Område

Faresone

- ✓ Grense
- Område

Gjennomføringsssone

- ✓ Grense
- Område

Infrastruktursone

- ✓ Grense
- Område

Sikringsssone

- ✓ Grense
- Område

Støysone

- ✓ Grense
- Område


Bestemmelsesområde


- ✓ Grense
- Område


Restriksjon

- ✓ Grense

 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan

 111 - Krav om reguleringsplan

 112 - Krav om bebyggelsesplan

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

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

✓ 142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning

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

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)

≡ 411 - Område for grunnvann - (eksisterende)

≡ 411 - Område for grunnvann - (fremtidig)

✓ 420 - Flystøysone - (eksisterende)

✓ 420 - Flystøysone - (fremtidig)

✓ 499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)

✓ 499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)

Retningslinje

- ✓ Grense

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


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

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


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

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

Informasjon - Juridiske linjer

 Juridiske linjer - klikkbare


Informasjon - Bestemmelsesgrense

 Tooltip - bestemmelsesgrense

Bygningsinformasjon

Bygning

Informasjon og plandokumenter

 Endelig vedtatt plan

Bakgrunnskart kommuneplan WMS

Matrikelnummer

Matrikelnummer

Kommunegrense

Kommuneplan - Faresoner

Angitt hensynssone

- ✓ Grense
- Område

Båndleggingssone

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

Detaljeringsssone

- ✓ Grense
- Område

Faresone

- ✓ Grense
- Område

Gjennomføringsssone

- ✓ Grense
- Område

Infrastruktursone

- ✓ Grense
- Område

Sikringsssone

- ✓ Grense
- Område

Støysone

- ✓ Grense
- Område

Bestemmelsesområde

- ✓ Grense
- Område

Restriksjon

- ✓ Grense

(RB) 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan

(R) 111 - Krav om reguleringsplan

(B) 112 - Krav om bebyggelsesplan

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

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

142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning

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

410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)

410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)

411 - Område for grunnvann - (eksisterende)

411 - Område for grunnvann - (fremtidig)

420 - Flystøysone - (eksisterende)

420 - Flystøysone - (fremtidig)

499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)

499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)

Retningslinje

- ✓ Grense

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

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

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

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

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

Kommuneplan - Infrastrukturonser

Angitt hensynssone

- ✓ Grense
- Område

Båndleggingssone

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

Detaljeringsssone

- ✓ Grense
- Område

Faresone

- ✓ Grense
- Område

Gjennomføringsssone

- ✓ Grense
- Område

Infrastruktursone

- ✓ Grense
- Område

Sikringsssone

- ✓ Grense
- Område

Støysone

- ✓ Grense
- Område

Bestemmelsesområde

- ✓ Grense
- Område

Restriksjon

- ✓ Grense

(RB) 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan

(R) 111 - Krav om reguleringsplan

(B) 112 - Krav om bebyggelsesplan

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

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

142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning

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

410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)

410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)

411 - Område for grunnvann - (eksisterende)

411 - Område for grunnvann - (fremtidig)

420 - Flystøysone - (eksisterende)

420 - Flystøysone - (fremtidig)

499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)

499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)

Retningslinje

- ✓ Grense

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

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

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

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

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

Kommuneplan - Sikringssoner

Angitt hensynssone

- ✓ Grense
- Område

Båndleggingssone

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

Detaljeringsssone

- ✓ Grense
- Område

Faresone

- ✓ Grense
- Område

Gjennomføringsssone

- ✓ Grense
- Område

Infrastruktursone

- ✓ Grense
- Område

Sikringsssone

- ✓ Grense
- Område

Støysone

- ✓ Grense
- Område

Bestemmelsesområde

- ✓ Grense
- Område

Restriksjon

- ✓ Grense

(RB) 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan

(R) 111 - Krav om reguleringsplan

(B) 112 - Krav om bebyggelsesplan

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

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

142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning

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

410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)

410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)

411 - Område for grunnvann - (eksisterende)

411 - Område for grunnvann - (fremtidig)

420 - Flystøysone - (eksisterende)

420 - Flystøysone - (fremtidig)

499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)

499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)

Retningslinje

- ✓ Grense

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

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

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

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

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

Kommuneplan - Båndleggingssoner

Angitt hensynssone

- ✓ Grense
- Område

Båndleggingssone

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

Detaljeringsssone

- ✓ Grense
- Område

Faresone

- ✓ Grense
- ✗ Område

Gjennomføringsssone

- ✓ Grense
- Område

Infrastruktursone

- ✓ Grense
- Område

Sikringsssone

- ✓ Grense
- Område

Støysone

- ✓ Grense
- Område

Bestemmelsesområde

- ✗ Grense
- Område

Restriksjon

- ✓ Grense

(RB) 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan

(R) 111 - Krav om reguleringsplan

(B) 112 - Krav om bebyggelsesplan

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

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

∩ 142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning

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

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)

≡ 411 - Område for grunnvann - (eksisterende)

≡ 411 - Område for grunnvann - (fremtidig)

∩ 420 - Flystøysone - (eksisterende)

∩ 420 - Flystøysone - (fremtidig)

∩ 499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)

∩ 499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)

Retningslinje

- ✓ Grense

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

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

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

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

anleggstiltak ikke bør tillates

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

anleggstiltak kan tillates

Kommuneplan - Bestemmelsesområder

Angitt hensynssone

- ✓ Grense
- Område

Båndleggingssone

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

Detaljeringsssone

- ✓ Grense
- Område

Faresone

- ✓ Grense
- ✗ Område

Gjennomføringsssone

- ✓ Grense
- Område

Infrastruktursone

- ✓ Grense
- Område

Sikringsssone

- ✓ Grense
- Område

Støysone

- ✓ Grense
- Område

Bestemmelsesområde

- ✗ Grense
- Område

Restriksjon

- ✓ Grense

(RB) 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan

(R) 111 - Krav om reguleringsplan

(B) 112 - Krav om bebyggelsesplan

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

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

∩ 142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning

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

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)

≡ 411 - Område for grunnvann - (eksisterende)

≡ 411 - Område for grunnvann - (fremtidig)

∩ 420 - Flystøysone - (eksisterende)

∩ 420 - Flystøysone - (fremtidig)

∩ 499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)

∩ 499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)

Retningslinje

- ✓ Grense

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

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

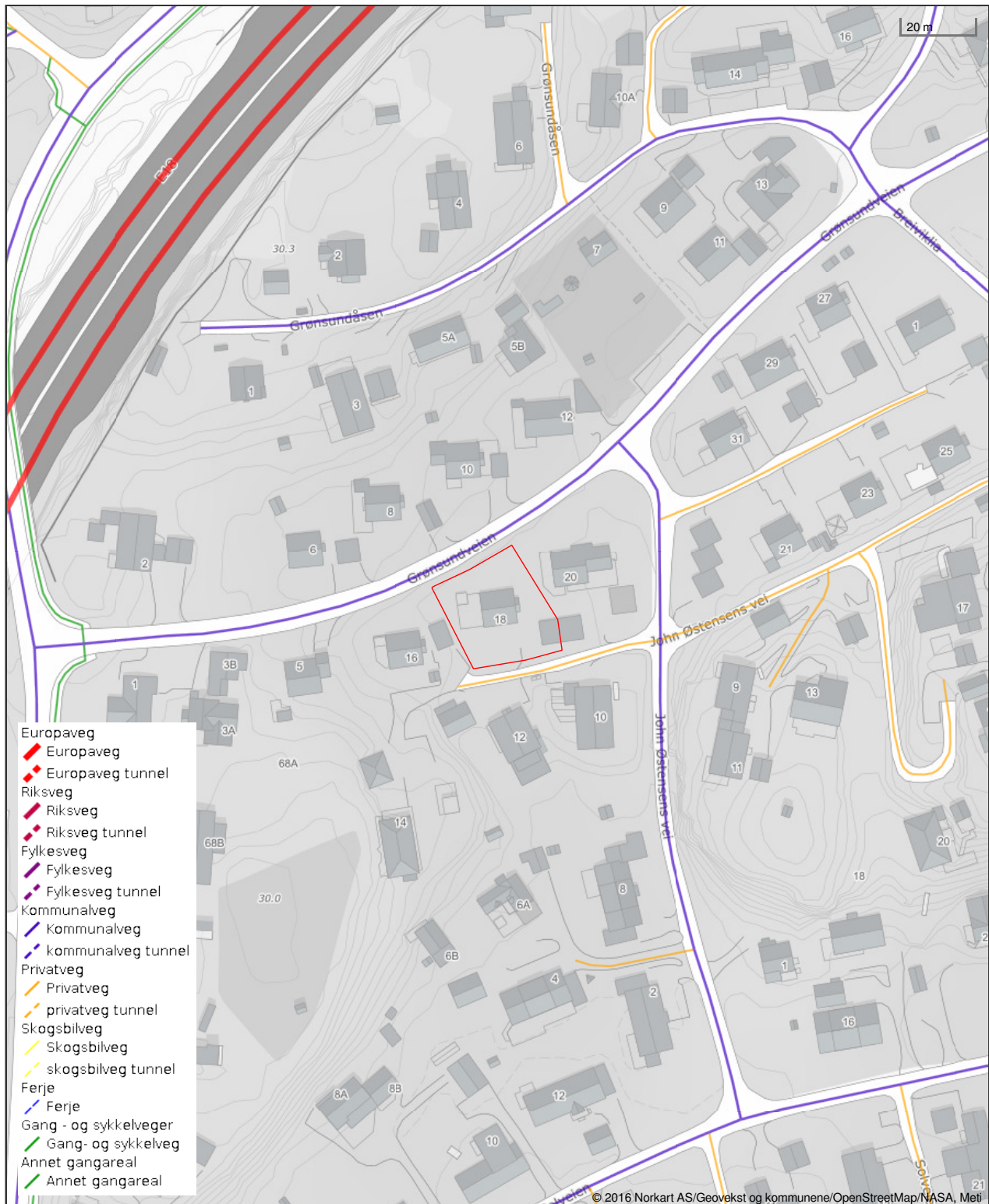
∩ 113 - LNF-områder hvor naturvern er dominerende (N)

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

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



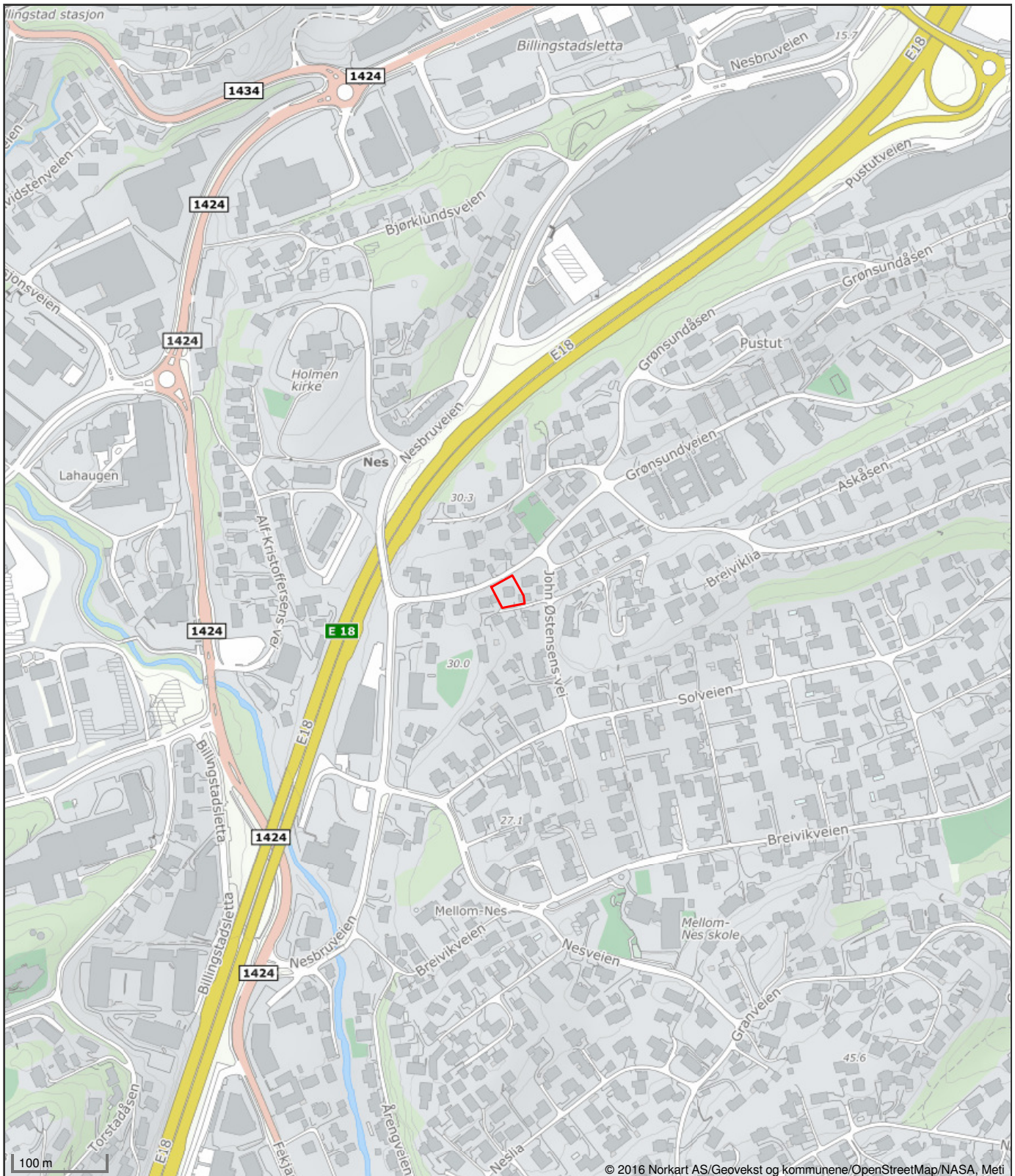
Vegstatuskart for eiendom 3203 - 39/754//



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 - 39/754//



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

Ledningskart

Eiendom: 39/754
Adresse: John Østensens vei 18
Dato: 05.09.2025
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.



©Norkart 2025

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.



Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 39/754
Adresse: John Østensens vei 18
Dato: 05.09.2025
Målestokk: 1:1000



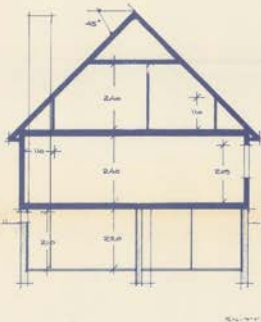
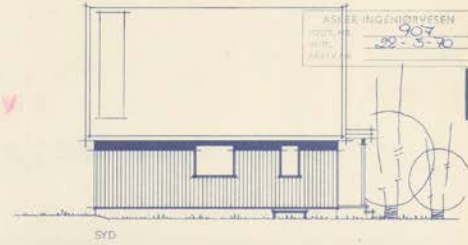
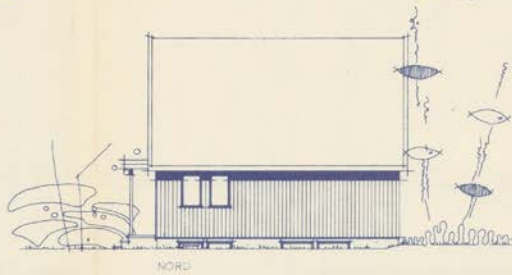
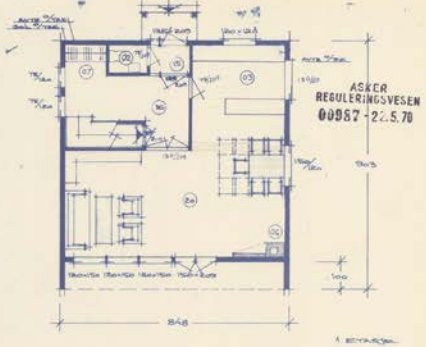
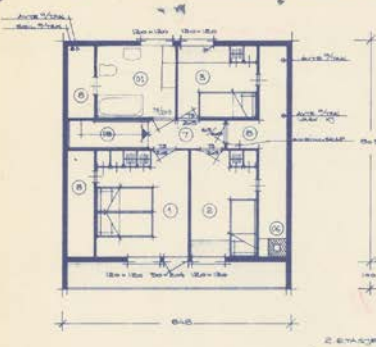
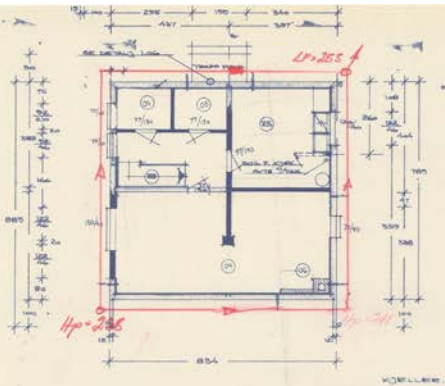
UTM-32

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



©Norkart 2025

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



1	Skivebænk	1187/140	10	Skall	742/688
2	...	...	...	...	...
3	...	...	...	...	...
4	...	...	...	...	...
5	...	...	...	...	...
6	...	...	...	...	...
7	...	...	...	...	...
8	...	...	...	...	...
9	...	...	...	...	...
10	...	...	...	...	...
11	...	...	...	...	...
12	...	...	...	...	...
13	...	...	...	...	...
14	...	...	...	...	...
15	...	...	...	...	...

10	BAD 2. ETAGE	(JMF) 69/101		
11	V.C. 1. ETAGE			
12	KØKKEN			
13	PEDESTAL			
14	BODUR			
15	PIPE			
16	GARD			
17	2x VANDLØS OG DØRER			
IND.	ANT.	KORRIGERT	DAT.	SGN.

BYGGERE ASKER BYGNINGSVESEN A.S. BRAGE FRAMGÅRDEN ASKER

G. BLOCK WATNE
TELEFON 64000 - SANDNES

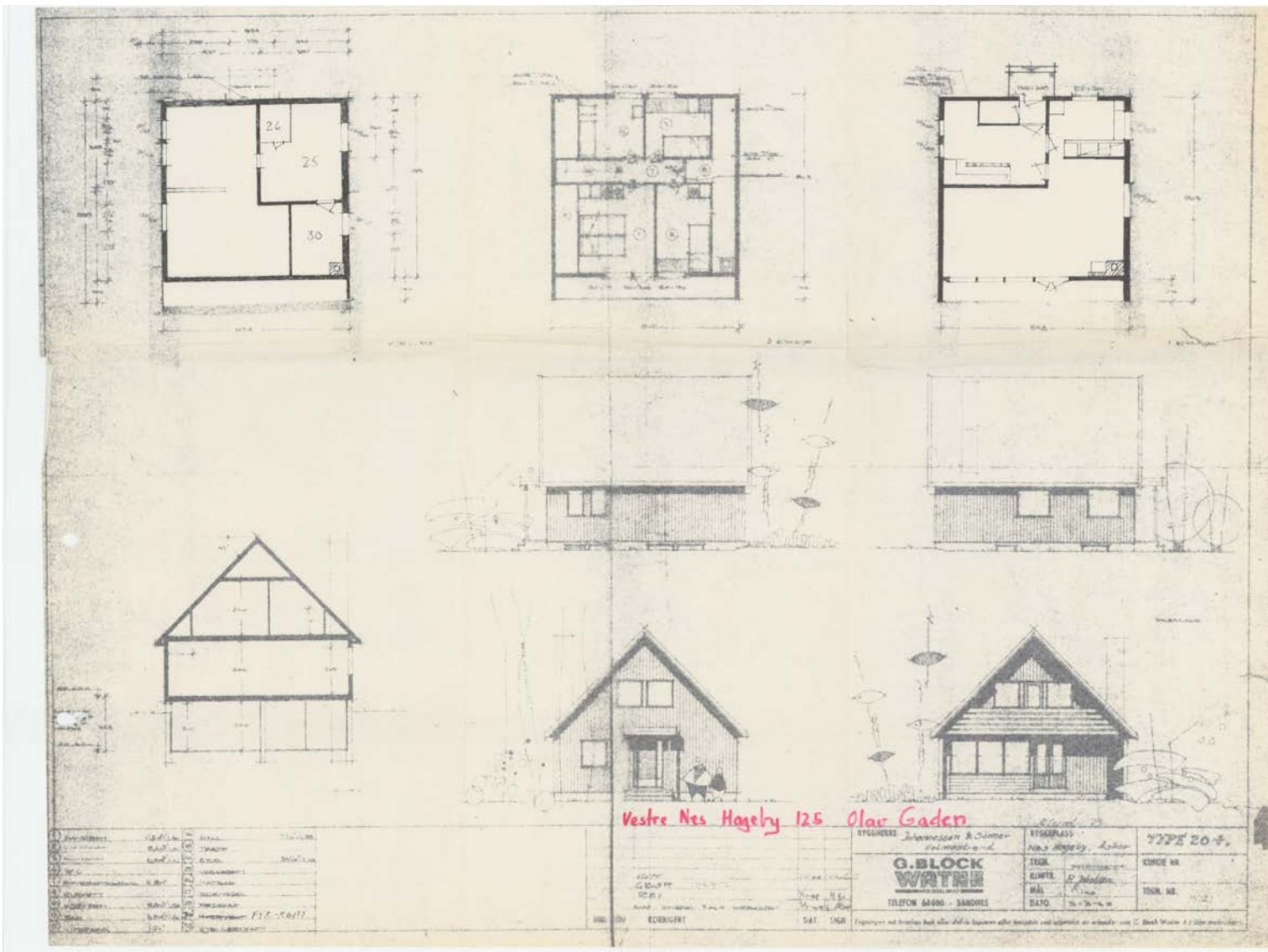
BYGGEPLASS NES, HAGEBY, POSTBOKS 125, 127

TEGN. H. Johnsen
KONTR. H. Johnsen
MÅL 1:100
DATO 12-7-66

KUNDE NR.
TEGN. NR.

TTPR 20 1/2

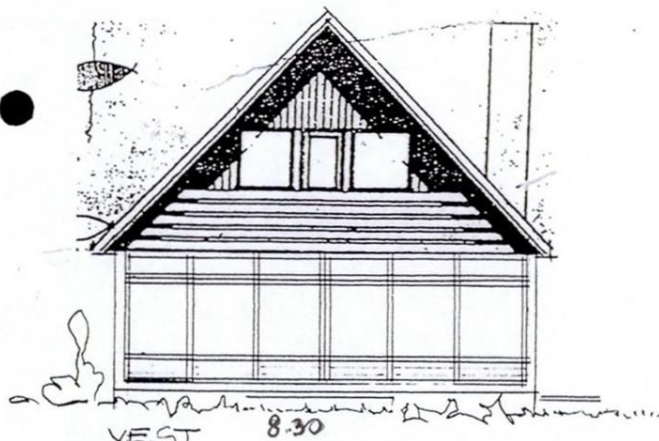
Følgningen med brevet skal eller delvis kopieres eller benyttes ved offentlig av arbeider som G. Block Watne A.s. ikke pådrar seg.



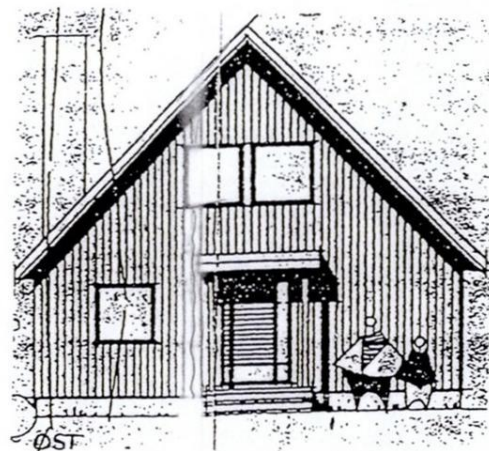
ASKER KOMMUNE DOKUMENTSENTER	
Oppnr.	Saksbeh.
03.06.2010	
Ark.kode P	
Ark.kode S	
Saksnr.	
Gradering:	

Fasadetegninger John Østensens vei 18, 1394 Nesbru

* Kopier av de opprinnelige arbeidstegningene. Mindre endringer/avvik må påregnes



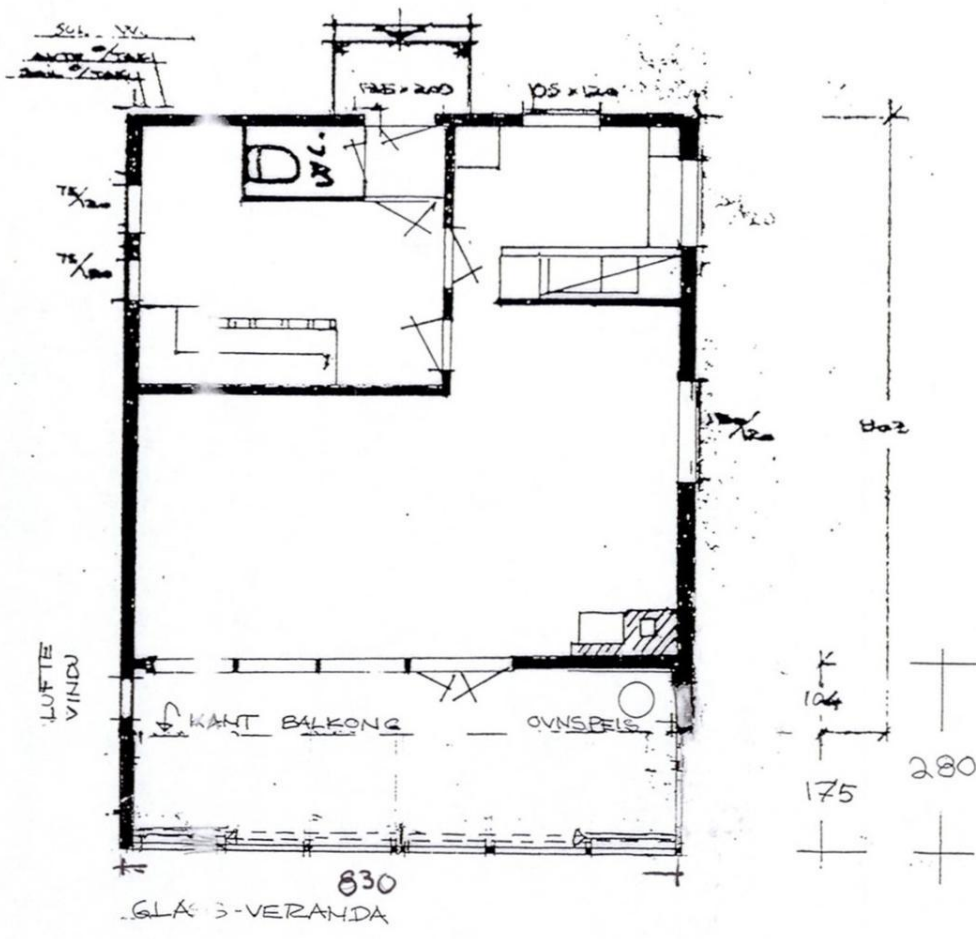
GLASS-VERANDA



DES. 2008

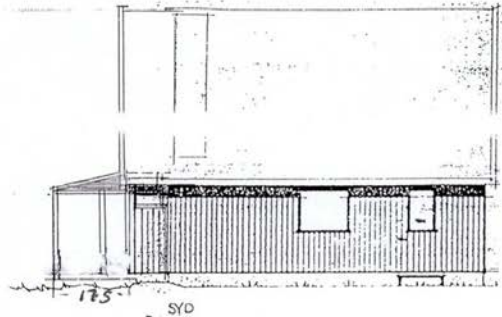
vedl. 2

ÅKER KOMMUNE	
KUMENTSENTER	
Saksbehandler	
03.06.2010	
Ark.kode P	
Ark.kode S	
Søker	
Gradering	

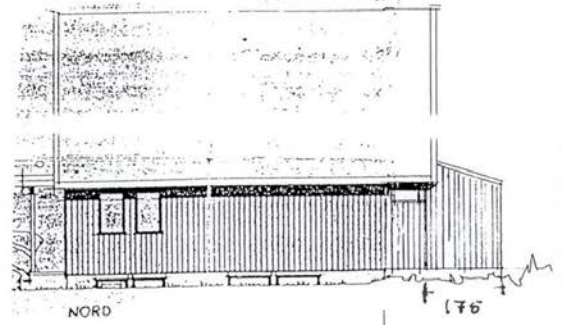


MÅL 1/100 DES. 2008

vedl. 3



GLASS-VERANDA



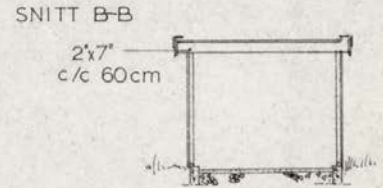
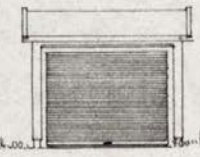
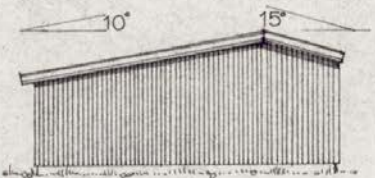
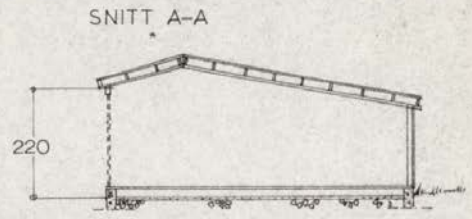
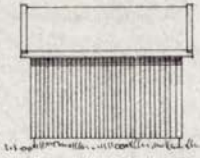
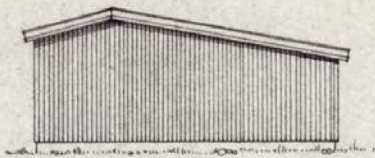
GLASS-VERANDA

DES. 2008

ASKER KOMMUNE DOKUMENTSENTER	
Løpnr:	Saksnummer:
03 06 2010	
Ark.kode P	
Ark.kode S	
Sakens:	
Gradering:	

DES. 2008

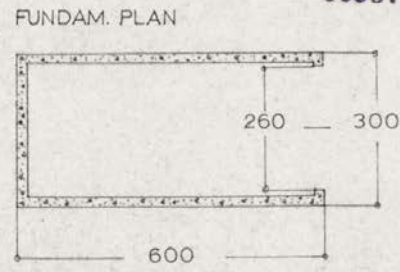
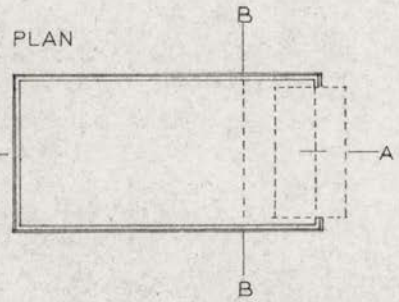
veranda



ASKER
REGULINGSVESEN 00987-22.5.70

ASKER
BYGNINGSVESEN 01567 12.7.68

ASKER INGENIØRVESEN
SOU. NR. 907
INDT. 28-5-70
ARKIV NR.

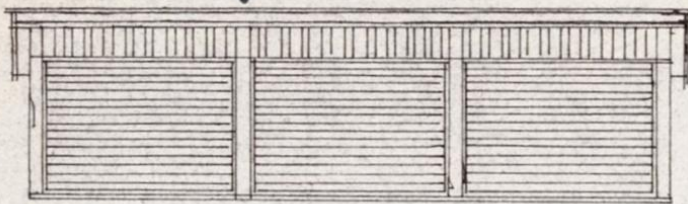


30.68.1

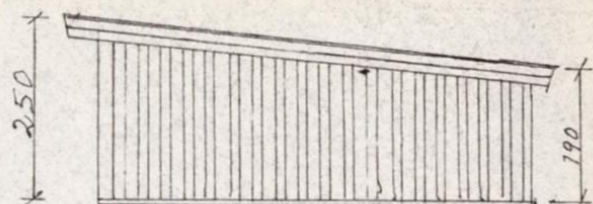
ASKER BYGGESERVICE A.S.
GARASJER FOR TOMTENE
119 120 124 125 126 127
MÅL 1:100 5.7.68

ingeniør martin johansen,
brage / framgaarden,
asker. 78 32 58

Grense

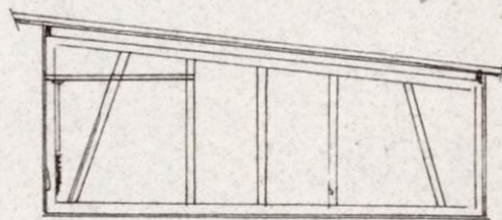
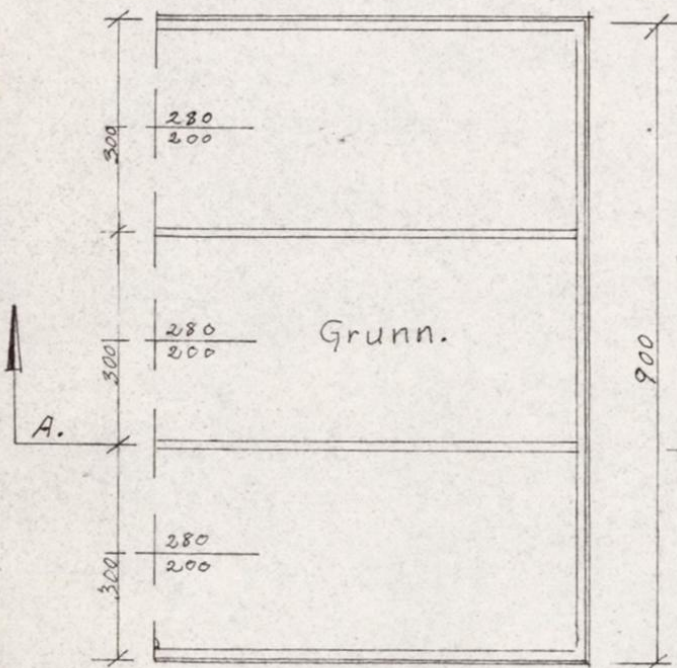


Front.



Side.

ASKER
BYGNINGSVESEN
00550 20. APR. 70



Snitt A.-A.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 39, Bruksnummer 754 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

07.05.2026 kl. 10.14

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

07.05.2026 kl. 10.11

Adresse (r) :Gateadresse: **John Østensens vei 18**Gatenr: **1174**Kommune: **ASKER**Postkrets: **1394 NESBRU****HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**2022/747904-1/200 06.07.2022 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
14:41

VEDERLAG: NOK 11 000 000

Omsetningstype: Fritt salg

BAKKE MARTINE

FØDT: 24.07.1987 IDEELL: 1/2

HAUGVAD LARS

FØDT: 26.12.1983 IDEELL: 1/2

ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:1969/1238-1/100 21.02.1969 **ERKLÆRING/AVTALE**

Vedr. privat felles vann- og spillvannsledning

2022/747905-1/200 06.07.2022 **PANTEDOKUMENT**
14:41

Beløp: NOK 11 000 000

Pantlaster: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 988 738 387

Pantlaster: SPAREBANK 1 ØSTLANDET

ORG.NR: 920 426 530

ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 07.05.2026 10:14 - Sist oppdatert 07.05.2026 10:11

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

Side 1 av 2

1970/5551-1/100 01.07.1970 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3203 GNR: 39
BNR: 522

2020/1141137-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 0220 GNR: 39 BNR: 754

2024/85750-1/200 01.01.2024 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 3025 GNR: 39 BNR: 754

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1969/7849-2/100 08.10.1969 **BEST. OM BÅT/BRYGGEPLASS**
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 39 BNR: 791
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1988/37094-1/100 31.10.1988 **BEST. OM BÅT/BRYGGEPLASS**
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 39 BNR: 791
Med flere bestemmelser
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.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 39, Bruksnummer 743 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

08.05.2026 kl. 11.51

Oppdatert per

08.05.2026 kl. 11.49

Adresse(r) :

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2003/16458-1/100 23.06.2003 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 3 000 000
Omsetningstype: Fritt salg
NORDSETH BJØRN HARRY
FØDT: 14.09.1965 IDEELL: 1/6
TVEDTE TORILD CORBET
FØDT: 22.03.1965 IDEELL: 1/6
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2006/130618-1/200 07.02.2006 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Annet
NYMOEN ARNE
FØDT: 01.04.1969 IDEELL: 1/12
RYKKEN ARNE
FØDT: 22.01.1941 IDEELL: 1/6
SØRENSEN INGER
FØDT: 20.02.1965 IDEELL: 1/12

2024/1026977-1/200 26.01.2024 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Annet
BAKKE MARTINE
FØDT: 24.07.1987 IDEELL: 1/6
HAUGVAD LARS
FØDT: 26.12.1983 IDEELL: 1/6

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

- 1969/4043-2/100 23.05.1969 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om benyttelse
- 2006/130624-1/200 07.02.2006 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 3 250 000
Panthaver: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321
Hefter i ideell 1/12 av matrikkelenhet tilhørende:
NYMOEN ARNE
Hefter i ideell 1/12 av matrikkelenhet tilhørende:
SØRENSEN INGER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
- 2010/262618-1/200 13.04.2010 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 500 000
Panthaver: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321
Hefter i ideell 1/12 av matrikkelenhet tilhørende:
NYMOEN ARNE
Hefter i ideell 1/12 av matrikkelenhet tilhørende:
SØRENSEN INGER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
- 2021/267031-1/200 04.03.2021 **PANTEDOKUMENT**
21:00
Beløp: NOK 5 000 000
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
Hefter i ideell 1/6 av matrikkelenhet tilhørende:
NORDSETH BJØRN HARRY
Hefter i ideell 1/6 av matrikkelenhet tilhørende:
TVEDTE TORILD CORBET
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

- 1968/904110-1/100 03.07.1968 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3203 GNR: 39
BNR: 522
- 2020/501235-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 0220 GNR: 39 BNR: 743
- 2024/85121-1/200 01.01.2024 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 3025 GNR: 39 BNR: 743

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

Gårdsnummer 39, Bruksnummer 743 i 3203 ASKER kommune

Stempelmerker kr. 10,-

påsatt originaldokumentet og kassen

den 8/10 - 1969

av Søren Linderen

 Bnr. 7849
 den 8/10 1969

S K J Ø T E

Undertegnede, A/S Nes Hageby, skjøter og overdrar med dette til Nes Hageby Vel

vår eiendom gnr. 39, bnr. 791

av skyld mark

i Asker herred.

Overdragelsen er vederlagsfri. Verdi kr. 100,-

Grensebeskrivelse:

Med utgangspunkt i strandlinjen i grensen mellom gnr. 39, bnr. 522 og nabo mot nord følger grensen gjerdelinjen i vestlig retning ca. 48,0 meter. Fra dette knekkpunkt følges gjerdelinjen i nordlig retning ca. 39,0 meter støtende til nyanlagt gangvei. Grensen fortsetter langs nyanlagt gangvei på dennes sørlige og østre side i veikurven og går så over i en motsatt kurve forbi parsellene 28 - 27 - 26 og beliggende på veiens sørlige - vestre - nordre side i linjen mellom arealet og de foran nevnte parseller. Fra et punkt i skjæringen mellom ovennevnte gangvei og regulert snuplass løper grensen langs snuplassen og parsellene 20 - 19 - 18 - 17 - 16 og følger deretter nabogrensen til vannkanten. Strandlinjen i nordstlig og nordlig retning tilbake til utgangspunktet danner avgrensingen mot vannet. Innen det beskrevne areal ligger en privat eiendom, nemlig Leversby, og arealet for denne eiendom omfattes ikke av nærværende beskrivelse. Grensen følger gjerdelinjer og oppsatte merker.

En rekke eiendommer er tidligere utskilt fra gnr. 39, bnr. 522 og er i forbindelse med skjøtningen tillagt rett til båtfeste og båtopplagsplass ved og på den eiendom som nærværende skjøte gjelder.

I forbindelse med nærværende skjøtning reserveres tilsvarende rett til båtfeste og båtopplagsplass for de eiendommer og i det antall som nedenstående oppstilling viser:

Gnr. 39, bnr. 522 (A/S Nes Hagebys restareal)		rett til båtfeste og båtopplagsplass for 4 båter					
"	39, "	740	- "	- "	- "	- "	4 "
"	39, "	741	- "	- "	- "	- "	4 "
"	39, "	715	- "	- "	- "	- "	1 "
"	39, "	716	- "	- "	- "	- "	1 "
"	39, "	717	- "	- "	- "	- "	1 "
"	39, "	709	- "	- "	- "	- "	5 "
"	39, "	710	- "	- "	- "	- "	9 "
"	39, "	711	- "	- "	- "	- "	10 "
"	39, "	712	- "	- "	- "	- "	6 "
"	39, "	769	- "	- "	- "	- "	4 "
"	39, "	770	- "	- "	- "	- "	12 "
"	39, "	745	- "	- "	- "	- "	1 "
"	39, "	746	- "	- "	- "	- "	1 "
"	39, "	747	- "	- "	- "	- "	1 "
"	39, "	748	- "	- "	- "	- "	1 "
"	39, "	749	- "	- "	- "	- "	1 "
"	39, "	750	- "	- "	- "	- "	1 "
"	39, "	751	- "	- "	- "	- "	1 "
"	39, "	752	- "	- "	- "	- "	1 "

- 2 -

Gnr.	39,	bar.	753	rett	til	båtfeste	og	båtopplagsplass	for	1	båt
"	39,	"	754	→	"	→	"	→	"	→	1
"	39,	"	755	→	"	→	"	→	"	→	1
"	39,	"	756	→	"	→	"	→	"	→	1
"	39,	"	757	→	"	→	"	→	"	→	1
"	39,	"	758	→	"	→	"	→	"	→	1
"	39,	"	759	→	"	→	"	→	"	→	1
"	39,	"	760	→	"	→	"	→	"	→	1
Tilsammen										77 båter	

Oslo, den 6/10 1969

Sigurd Heien
(sign)

Øystein Høgebøl
(sign)

E. Norman Eriksen
(sign)

Vi bekrefter med dette at Sigurd Heien, Øystein Høgebøl og E. Norman Eriksen har underskrevet dokumentet i vårt nærveser og at underskriverne er over 21 år.

H. Hasle

A. Ruston



DAGBOKFØRT

16.SEP.88 030080

DAGBOKFØRT

31.OKT.88 037094

HEREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

HEREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

Side 1 av 7

ERKLÆRING

Undertegnede hjemmelsinnehavere til de enkelte nedennevnte eiendommer erklærer at rettighet til båtfeste og/eller båt-opplag på gnr. 39 bnr. 791 i Asker skal være bundet til den enkelte eiendom og skal ikke kunne skilles fra eiendommen.

gnr. 39 bnr. 637

Arne Haaland

 Arne Haaland

gnr. 39 bnr. 638

Sigurd Hillsund

 Sigurd Hillsund

gnr. 39 bnr. 639

Hans Gunnar Bakken

 Hans Gunnar Bakken

gnr. 39 bnr. 640

Alf Særlie Sollie

 Alf Særlie Sollie

gnr. 39 bnr. 641

Ingerid Quiller

 Ingerid Quiller

gnr. 39 bnr. 642

Nils Chr. Astrup

 Nils Chr. Astrup

gnr. 39 bnr. 643

Svante Hansen

 Svante Hansen

gnr. 39 bnr. 644

Liv Gylver

 Liv Gylver

gnr. 39 bnr. 645

Elisabeth Nordheim

 Elisabeth Nordheim

gnr. 39 bnr. 646

Reidar Evjen

 Reidar Evjen

gnr. 3939 bnr. 647

Jan Terje Nilsen

 Jan Terje Nilsen

gnr. 39 bnr. 648

Sidsel Fekete

 Sidsel Fekete

Side 2

gnr. 39 bnr. 649

John Eriksen
John Eriksen

gnr. 39 bnr. 650

Robert Forberg
Robert Forberg

gnr. 39 bnr. 651

Erik Himle
Erik Himle

gnr. 39 bnr. 652

Hans Skabo
Hans Skabo

gnr. 39 bnr. 653

Karsten Kjole
Karsten Kjole

gnr. 39 bnr. 654

Fritjof von der Vehr
Fritjof von der Vehr

gnr. 39 bnr. 655

Knut Bøgh
Knut Bøgh

gnr. 39 bnr. 656

Erik Blytt-Hansen
Erik Blytt-Hansen

gnr. 39 bnr. 657

Torolf Hammer
Torolf Hammer

gnr. 39 bnr. 658

Per Aas
Per Aas

gnr. 39 bnr. 659

Dagfinn E. Kjiholt
Dagfinn E. Kjiholt

gnr. 39 bnr. 660

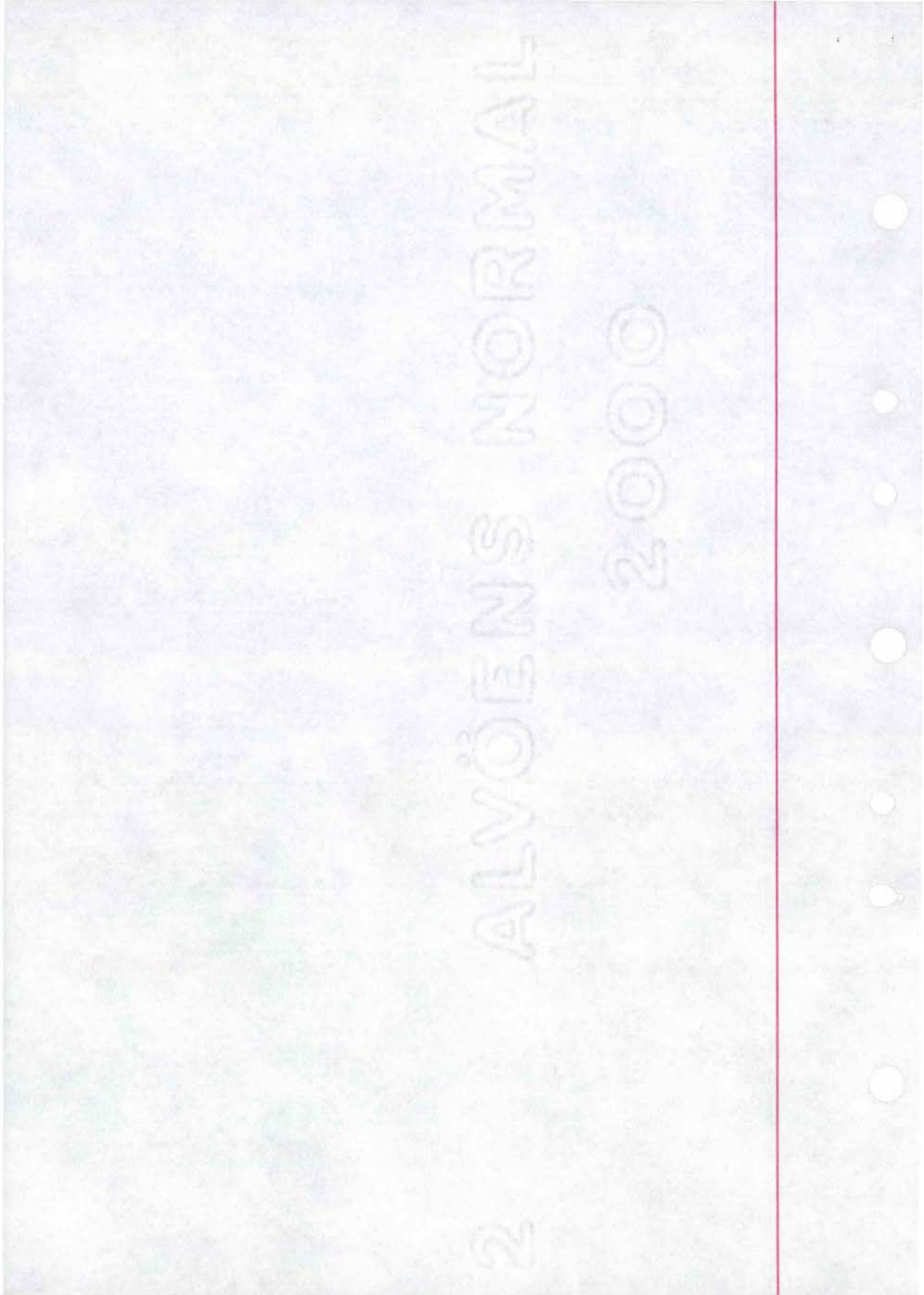
Hans Fredrik Parr
Hans Fredrik Parr

gnr. 39 bnr. 689

Hjalmar Wilhelmsen
Hjalmar Wilhelmsen

gnr. 39 bnr. 686

Arne Jørgen Ingels
Arne Jørgen Ingels



Side 3

gnr. 39 bnr. 753

June D. Rykken
June Dorothy Rykken

gnr. 39 bnr. 754

Rosemarie Gaden
Olav Gaden
ROSEMARIE

gnr. 39 bnr. 755

Finn Ellingsrud
Finn Ellingsrud

gnr. 39 bnr. 756

Ole-Jakob Ekhaugen
Ole-Jakob Ekhaugen

gnr. 39 bnr. 757

Bernt A. Wiedensvang
Bernt A. Wiedensvang

gnr. 39 bnr. 758

Per Omsveen
Per Omsveen

gnr. 39 bnr. 759

Anders Rustad
Anders Rustad

gnr. 39 bnr. 760

Gudmund Elvestad
Gudmund Elvestad

gnr. 39 bnr. 745

Anne Mari Kløbo
Anne Mari Kløbo

gnr. 39 bnr. 746

Svein A. Dommerud
Svein A. Dommerud

gnr. 39 bnr. 747

Ivar Wendelborg
Ivar Wendelborg

gnr. 39 bnr. 748

Peder Årseth
Peder Årseth

gnr. 39 bnr. 749

Tor Siemensen
Else Siemensen
Tor Siemensen
Else Siemensen

gnr. 39 bnr. 750

Knut Espeseth
Knut Espeseth



Side 4

gnr. 39 bnr. 751

M. Grunt Spang
M. Grunt Spang

gnr. 39 bnr. 752

Sigurd Eide
Sigurd Eide

gnr. 39 bnr. 715

Gunnar Saastad
Gunnar Saastad

gnr. 39 bnr. 716

Chr. Tveten
Chr. Tveten

gnr. 39 bnr. 717

T. Gaustad
Tore Gaustad

gnr. 39 bnr. 794

Einar Wellerop
Einar Wellerop

gnr. 39 bnr. 795

Evelyn Hay
Torkill Nordahl-Olsen
Evelyn Hay,
TORKILL NORDAHL-OLSEN

gnr. 39 bnr. 796

Solveig Christine Greiner
Per-Johan Larsen
Solveig Christine Greiner
Per-Johan Larsen

gnr. 39 bnr. 797

Olav Juul
Olav Juul

gnr. 39 bnr. 798

Finn Hol
Finn Hol

gnr. 39 bnr. 799

Eva Elsa Nordheim Anker
Eva Elsa Nordheim Anker

gnr. 39 bnr. 800

Geir Aasgaard
Gunn Berg
Geir Aasgaard
Gunn Berg

gnr. 39 bnr. 801

Arild Braastad
Nina Braastad
Arild Braastad
Nina Braastad

gnr. 39 bnr. 802

Tone Bjørn Lundegaard
Tone Bjørn Lundegaard
Tone Bjørn Lundegaard
Tone Bjørn Lundegaard

Side 5

gnr. 39 bnr. 803

Dag Knudsen
Dag Knudsen

gnr. 39 bnr. 804

Egil Reksten
Egil Reksten

gnr. 39 bnr. 805

Ashild E. Giske
Ashild Engum Giske
Arne Giske

gnr. 39 bnr. 806

Karl Kildahl
Karl Kildahl

gnr. 39 bnr. 807

Tom Ramdahl
Tom Ramdahl
Brit Herheim Ramdahl

gnr. 39 bnr. 808

Erik B. Sievers
Erik B. Sievers

gnr. 39 bnr. 809

Jenny Sung
Pui Chung Sung
Jenny

gnr. 39 bnr. 811

Louis Strømme
Louis Strømme
Rigmor Strømme
Rigmor Strømme

gnr. 39 bnr. 813

Johan Nuth
Johan Nuth

gnr. 39 bnr. 817

Svein Wilfred Løchen
Svein Wilfred Løchen

gnr. 39 bnr. 823

Jan H. Løkke
Jan H. Løkke

gnr. 39 bnr. 832

Anandaprakash Chinnaswami Naidoo
Anandaprakash Chinnaswami Naidoo
Solveig Holt Naidoo

gnr. 39 bnr. 833

Olav Kaas Larsen
Olav Kaas Larsen

gnr. 39 bnr. 834

Berit Thobroe
Berit Thobroe

Side 6

gnr. 39 bnr. 835

Elsa Lundegaard
Elsa Lundegaard

gnr. 39 bnr. 837

Petstein Mogen
OLE PETTER HAUGEN

gnr. 39 bnr. 836

T. Chr. Mathiesen
T. Chr. Mathiesen

gnr. 39 bnr. 845

Arild Loranger
Arild Loranger

gnr. 39 bnr. 788

Elsa Irene Bruun
Elsa Irene Bruun

gnr. 39 bnr. 847

Arne K. Støyle
ARNE K. STØYLE

gnr. 39 bnr. 851

Frank Varner
Frank Varner

gnr. 39 bnr. 1026

Odd Grønlie
Odd Grønlie

gnr. 39 bnr. 846

Hans Petter Nilsen
Hans Petter Nilsen

gnr. 39 bnr. 848

Olav Jan Støve
Olav Jan Støve

gnr. 39 bnr. 859

Oddvar Solheim
Oddvar Solheim

gnr. 39 bnr. 1028

Egil Normann Eriksen
Egil Normann Eriksen

gnr. 39 bnr. 1050

Ottar Aasvang
Ottar Aasvang

gnr. 39 bnr. 1056

Ellen Grønnevik
Oddbjørn Grønnevik
Ellen Grønnevik

Side 7

gnr. 39 bnr. 1057

Arnold Solberg
Arnold Solberg
Kari Solberg *Kari Solberg*

gnr. 39 bnr. 824

Johannes Myklebostad
Johannes Myklebostad

gnr. 39 bnr. 784

Mimmi Steen
Mimmi Steen

Det bekrefteas at foranstående hjemmelsinnehavere til angitte eiendommer har rett til båt feste og/eller båt opplag for én båt på gnr. 39 bnr. 791 i Asker.

Rettighetene skal utøves via medlemskap i Nes Hageby Båtforening.

Nesbry, den *30/10-88*

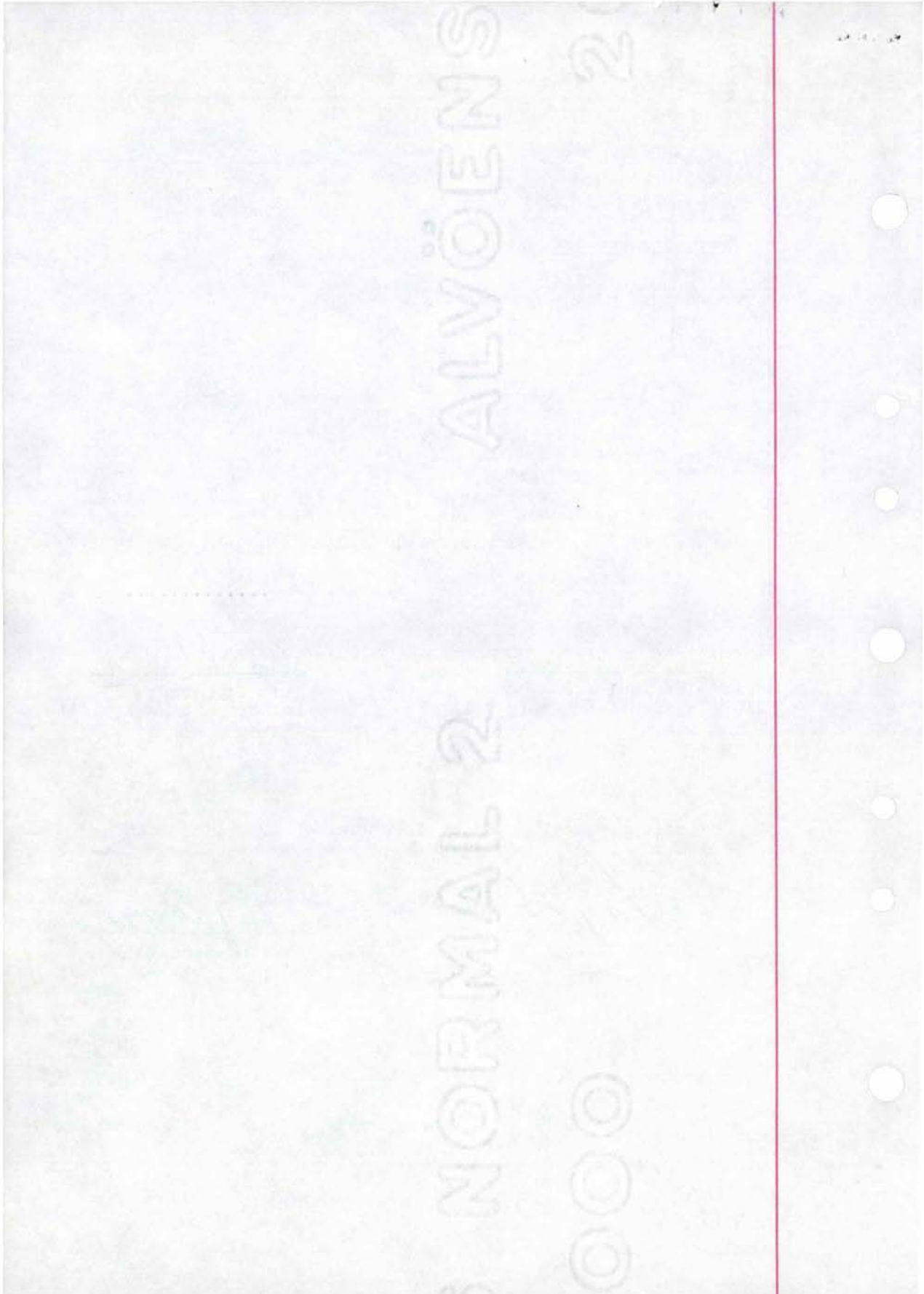
Olav Juul
Olav Juul
Formann Nes Hageby Vel

Erik Lindgreen
Erik Lindgreen
Formann Nes Hageby Båtforening

Det bekrefteas herved at Olav Juul og Erik Lindgreen er henholdsvis formann i Nes Hageby Vel og Nes Hageby Båtforening.

Arne J Ingels
Arne J Ingels

Eivind Tjensvoll
Eivind Tjensvoll



Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

Dbnr. 5551
den 17 1970

Skylddelingsforretning

Tirs dag, den 21. april 1970 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården _____
g.-nr. 39 br.-nr. 522 av skyld mark 2,24 i Asker
kommune. Forretningen er forlangt av A/S Nes Hageby

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾
Mennsoppnevnelser legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønns-
menn alle

Ved forretningen møtte:

Av partene:³⁾ Skylddelingen er foretatt som kontorforretning etter
tilfredsstillende kartmateriale

Av naboer:³⁾ _____

Mennene valte til formann Trond Haukeland

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. Areal: Dyrket jord _____ dekar, naturlig eng og kulturbeite _____ dekar, pro-
duktiv skog _____ dekar, annet areal _____ dekar. I alt _____ dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁴⁾

Grensen for parsell 125 tar til i det VNV hjørnet og grenser i ØNØ
retning mot Grønsundveien ca. 33 m, videre mot parsell 124 utskilt
ved erklæring av 29/6-1968 og gitt gnr. 39/753 i SSØ retning ca.
24 m og i S retning ca. 8 m, i VSV retning mot reg. atkomst I utskilt

¹⁾ Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/10 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19

N. N.»

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet uønskelig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretning uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

ved erklæring av 29/6-1968 og gitt gnr. 39/743 ca. 25 m, i NNV retning
mot parsell 126 utskilt ved erklæring av 29/6-1968 og gitt gnr. 39/755
ca. 24 m til utgangspunktet.

Arsalet er ca. 0,6 dekar.

Parsellen er utskilt ved erklæring av 29/6-1968 og gitt gnr. 39/754.

Den inngår i stadfestet reguleringsplan.

1. Gjelder delingen eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk?¹⁾
.....
2. Finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt nyttet til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon?²⁾
3. Hvilke rettigheter eller herligheter som tilligger eiendommen omfattes av delingen?³⁾
.....

Det bevitnes:

- a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken
-
-

kan nyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.⁴⁾

- b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de n fraskilte del ble bestemt til 1 øre uten fradrag.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 2,24 mark.

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord dekar, annet areal

dekar. I alt dekar.

De fraskilte del er gitt bruksnavn⁵⁾

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av:

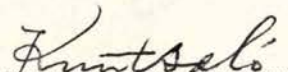
.....


Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at

skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.


Knut Sælsø


Trond Haukeland


Asle Håland

¹⁾ Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskipping av jordbruk (jordlova).

²⁾ Jfr. § 54 (jordlova).

³⁾ Jfr. § 55 (jordlova). Denne bestemmelse gjelder alt grunnareal og de rettigheter som tidligere jord- eller skogbrukseieendom.

⁴⁾ Det som ikke passer strykes over.

⁵⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte, jfr. skylddelingslovens § 24.

Går til jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

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

..... den 19.....

.....
formann. sekretær.

Går til landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

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

..... den 19.....

.....
formann. fylkeslandbrukssjef.

De ⁿ fraskilte del har fått g.nr. 39 b.nr. 754

1238
21/2-1969

Skjema 3.

ERKLÆRING

ang. private felles vann- og kloakkledninger.

Undertegnede som eier av grnr39..... brnr.754..... 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.

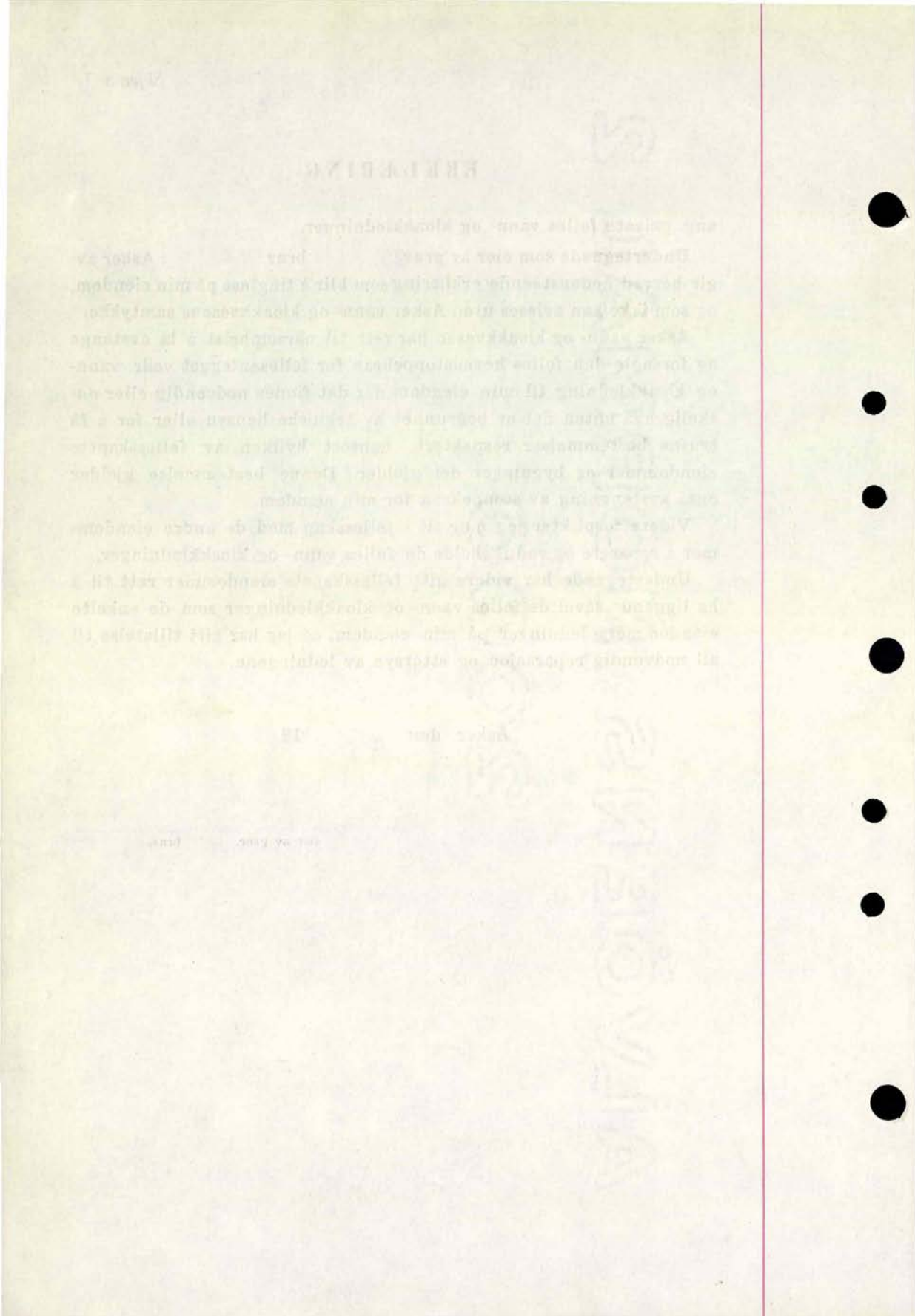
Asker vann- og kloakkvesen har rett til nårsomhelst å la avstenge og forsegle den felles hovedstoppekran for fellesanlegget vedr. vann- og kloakkledning til min eiendom når det finnes nødvendig eller ønskelig hva enten det er begrunnet av tekniske hensyn eller for å få trufne bestemmelser respektert, 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 11/2- 1969

.....
eier av grnr. 39 brnr. 754
Jens Ringe





Asker
kommune

Vedtatt av Asker kommunestyre 6. mai 2025

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Innhold:

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

Tillegg til bestemmelsene:

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

Innledning

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

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

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

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

1. Forholdet til vedtatte arealplaner

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

Følgende kommunedelplaner gjelder i Asker:

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende planer gjelder uansett i sin helhet:

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

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

2. Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

2.2.1 Områder avsatt til byggeformål

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

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

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

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse utenfor 100-metersbeltet langs sjø³, skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.3 Generelle boligområder.

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse innenfor 100-metersbeltet langs sjø³, skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet lang sjø.

2.2.2 Områder avsatt til fritidsbebyggelse og kombinert bolig- og fritidsbebyggelse

Innenfor områder avsatt til fritidsbebyggelse eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse (felt KBF) er tiltak som fremgår av bestemmelse 16.1 Fritidsbebyggelse og 16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (felt KBF), unntatt fra krav om reguleringsplan, forutsatt at tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

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

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

2.3 Krav om ny reguleringsplan i regulerte boligområder (pbl. § 11-9, nr. 1)

2.3.1 Utbygging i strid med gjeldende regulering

Ved samlet utbygging med 4 eller flere hovedbruksenheter i strid med gjeldende regulering skal det utarbeides ny reguleringsplan.

2.3.2 Opprettelse av ny grunneiendom eller arealoverføring i regulert boligområde

Det tillates ikke opprettelse av ny eiendom eller arealoverføring i områder regulert før 01.01.2005, uten ny reguleringsplan eller endring av gjeldende reguleringsplan. Dette gjelder også for planer vedtatt etter 1.1.2005 dersom nye tomtegrenser ikke er juridisk avklart i reguleringsplan.

Krav om regulering i første ledd gjelder ikke for opprettelse av ny eiendom eller arealoverføring i samsvar med tomtegrense (eksisterende eller ny/framtidig) angitt på reguleringsplankart hvor det fremgår av tegnforklaringen at angitt linje er tomtegrense.

2.4 Krav om ny reguleringsplan for endring av virksomhet (pbl. § 11-9, nr. 1 og nr. 6)

Såfremt forholdene nedenfor ikke er ivaretatt i gjeldende reguleringsplan, kreves ny reguleringsplan utarbeidet ved endring av virksomhet som medfører:

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

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

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

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

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

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

2.6.1 Generelt

Kommunen kan kreve en samlet plan for flere eiendommer.

2.6.2 Krav om samlet plan for Øvre Hallenskog

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

2.6.3 Krav om samlet plan for Dikemarkområdet

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

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

2.6.4 Krav om ny samlet plan for Brønnøya

Innenfor kartlagte naturtyper tillates det ikke tiltak etter pbl. § 1-6 før ny reguleringsplan for Brønnøya er vedtatt.

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

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

3. Rekkefølgekrav

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

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

3.1.1 Sosial infrastruktur:

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

3.1.2 Vann- og avløpskapasitet:

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

3.1.3 Transportkapasitet:

- a. Nord for nullvekstlinjen¹ kan utbygging med ny næringsbebyggelse over 1000 m² BRA eller nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter, ikke finne sted før det er dokumentert og sikret god bussframkommelighet på fylkesveiene fv. 201(Fekjan), fv. 203 (Drammensveien), fv. 167 (Røykenveien) fv. 165 (Slemmestadveien) mellom utbyggingsområdet og E18/Bærum kommunegrense. Aktuelle tiltak for å sikre god bussframkommelighet følger av retningslinje til bestemmelsen.
- b. Nesbru senterområde (felt HM1) kan ikke utbygges før ny E18 for strekningen Slependen – Drengsrud er ferdigstilt i henhold til kommunedelplan for E18 -korridor i Asker, Slependen – Drengsrud, vedtatt 08.11.2016
- c. Før det gis rammetillatelse for boliger i felt BL1/BL2 (Blakstad sykehus) eller felt VE2 (Vettr hotell), skal det være gjennomført tiltak som sikrer at samlet bolig-/nærings-/tjenestetrafikk med personbil fra disse feltene, ikke overstiger det antall kjøretøy/yrkesdøgn (YDT) som disse områdene genererte ved tidligere virksomhet som sykehus og hotell. Tiltak som sikrer dette, skal fastsettes ved regulering.
- d. Innenfor planområdet for kommunedelplan Holmen-Slependen gjelder rekkefølgebestemmelser for transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slependen § 4 Rekkefølgekrav.
- e. På Dikemark kan det etableres ny virksomhet, næring og/eller inntil 250 boliger, i eksisterende tidligere sykehusbebyggelse på felt D1 og D2, uten at det stilles rekkefølgekrav knyttet til transportkapasitet.

3.1.4 Trafikksikkerhet

- a. Før utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter skal det gjennomføres en trafikksikkerhetsvurdering av skolevei og nødvendige trafikksikkerhetstiltak skal være gjennomført.
- b. Før utbygging av boligfelt med 10 eller flere hovedbruksenheter skal det sikres trygg gang- og sykkelforbindelse til nærmeste senter (nærsenter, lokalsenter eller Asker sentrum).
- c. Før utbygging av området SL10 finner sted skal:
 1. Nødvendig bussframkommelighet langs Rustadveien mellom Slemmestad og Heggedal være etablert.
 2. Gang- og sykkelvei langs hele Rustadveien være opparbeidet.
- d. Ved regulering av felt F i Røyken næringspark skal det fastsettes tiltak som sikrer trafikkapasitet og trafikksikkerhet i krysset e134/Smemyrveien. Slike tiltak skal være etablert før det gis igangsettingstillatelser i Felt F.

3.1.5 Utbyggingsrekkefølge Slemmestad

Innenfor Slemmestad, vist med bestemmelsesområde #4 på kommuneplanens arealplankart, gjelder følgende utbyggingsrekkefølge av feltene:

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

Opplysning:

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

4. Utbyggingsavtaler

4.1 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, nr. 2)

Det kan inngås utbyggingsavtale i tråd med forutsigbarhetsvedtaket, jf. tillegg 3.

5. Definisjoner

5.1 Definisjoner (pbl. § 11- 9, nr. 5)

Flere av begrepene brukt i kommuneplanbestemmelsene og tillegg er definert i definisjonslisten i tillegg 4 som er en presisering av kommunens praksis og hvordan disse begrepene skal forstås i kommuneplanens bestemmelser og tilleggsdokumenter.

6. Samfunnssikkerhet

6.1 Sikring mot naturskader (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

6.1.1 Flom, snø-, stein-, jord- og flomskred

Bebyggelse skal sikres mot naturskade. Potensielle fareområder fremgår av aktsomhetskart i kommunens kartløsning.

I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak som ligger innenfor eller berører aktsomhetssoner, jf. aktsomhetskart i kommunens kartløsning, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

6.1.2 Områdeskred

For alle reguleringsplaner og tiltak i områder under marin grense¹ skal fare for områdeskred vurderes jf. pbl. § 28-1.

Ved regulering og søknad om tiltak etter pbl. § 20 -1 hvor det er vurdert å være fare for områdeskred skal sikkerhet mot områdeskred dokumenteres ivaretatt av fagkyndig, og avbøtende tiltak innarbeides i reguleringsplanen og/eller byggesaken.

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

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

1. I «Under marin grense» inngår marin strandavsetning, hav- og fjordavsetninger, og kan inneholde kvikkleire soner jf. aktsomhetskart i kommunens kartløsning.

6.2 Flomveier (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

Naturlige flomveier skal ivaretas. Flomveier, drenslinjer, flomsoner, erosjon og stormflo fremgår av aktsomhetskart i kommunes kartløsning og skal legges til grunn i plan- og byggesaker.

Flomveier skal utformes slik at vannet transporteres bort uten å gjøre skade nedstrøms. Tørrbekker skal holdes åpne og fungere som flomveier. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas.

Det skal avsettes areal for nye flomveier ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier. Ved etablering av flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur, sikres mot flomskader.

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

6.3 Krav til overvannshåndtering (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6)

Asker kommunes til enhver tid gjeldende veileder for lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for plan- og byggesaker. Ved søknad om tiltak skal det redegjøre for overvannshåndtering, og løsninger skal fremgå av utomhusplaner eller situasjonskart. Det skal redegjøres for tiltak ved regulering. Flomveier og fordryningsareal skal avsettes i plankart¹.

Opplysning:

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

7. Teknisk infrastruktur

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

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

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

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

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

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

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

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

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

8. Vei, transport og parkering

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

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

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

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

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

Ny Røykenvei er vist med samferdelslinje, bestemmelsesområde # 5, på arealplankartet. Før det gis tillatelse til tiltak som berører samferdselslinjen må det foreligge positiv uttalelse fra Viken Fylkeskommune.

9. Miljøkvalitet og forurensning

9.1 Energi og klima (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

9.1.1 Klimagassberegning

Klimagassberegninger skal utarbeides ved:

- Nybygg større enn samlet 1000 m² BRA
- Riving av eksisterende bygg større enn samlet 200m² BRA, eller 300m² drifts- / lagerbygg innen landbruk.
- Større anleggsprosjekter for bygging av vei, bruer, gang- og sykkelsti, og etablering av ledningsnett for vann- og avløp som innebærer inngrep i terreng.

9.1.2 Energiplan

Det skal lages en energiplan for nybygg større enn samlet 1000 m² BRA, og ved feltutbygging med mer enn 10 hovedbruksenheter.

9.1.3 Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser

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

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

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

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

9.3.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

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

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

9.3.2 Støysonekart

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

9.3.3 Krav til støyfaglig utredning i gul og rød støysone

Der forhold til støy ikke er vurdert i reguleringsplan, eller støyvurderingen er eldre enn 10 år skal det ved oppføring av ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål¹ eller opprettelse av ny grunneiendom, utarbeides en støyfaglig utredning, jf. krav beskrevet i bestemmelse 9.3.6 Støyfaglig utredning.

9.3.4 Gul støysone – vurderingssone

9.3.4.1 Ny bebyggelse

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål¹ kan oppføres i områder med samlet støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 65 dB fra vei og L_{den} 68 dB fra jernbane, jf. T-1442 under følgende vilkår:

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

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

9.3.4.2 Eksisterende bebyggelse

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

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

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

9.3.5 Rød støysone – forbudssone

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

9.3.5.1 Ny bebyggelse

Oppføring av nye bygninger til støyfølsomt bruksformål¹ eller opprettelse av ny grunneiendom til slikt formål, kan ikke finne sted i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

9.3.5.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål¹ innenfor rød støysonen kan ikke gjenoppbygges, utvides, bruksendres eller påbygges. Etablering av nye boenheter er ikke tillatt.

9.3.5.3 Avviksområder for støy

Innenfor avvikssone for støy, vist med bestemmelsesområde #1 på kommuneplanens arealplankart, kan ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål¹ (med unntak av nye skoler og barnehager) oppføres og eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål¹ utvides og påbygges i områder med støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 70 dB fra vei og L_{den} 73 dB fra jernbane, jf. T-1442 på følgende vilkår:

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

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

9.3.6 Støyfaglig utredning

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

9.3.7 Støy i bygge- og anleggsfasen

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

Opplysning:

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

10. Natur, landskap og grønnstruktur

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

10.1.1 Arealer for masseforvaltning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.6.1 Byggegrense mot vassdrag:

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

- a. Minste avstand 30 meter i områder avsatt til LNF
- b. Minste avstand 20 meter i områder avsatt til byggeformål² og blågrønnstruktur.

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

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

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

10.6.2 Vegetasjonsbelte:

Innenfor hensynssone H560_1 skal det langs vassdragene¹ opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte hvor vegetasjon skal bevares på minst 20 meter i områder avsatt til LNF og 10 meter i områder avsatt til byggeformål² og blågrønnstruktur, med mindre annet følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

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

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

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

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

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

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

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

- a. Tiltak for tilrettelegging av offentlige; friområder, parker, kyststi, turstier, sanitæranlegg og HC-parkering, til allmenn ferdsel og bruk.
- b. Påfylling av stedegen sandtype² på eksisterende offentlig sandstrand.
- c. Regulert småbåthavn i tråd med bestemmelse 19.2
- d. Regulert brygge eller molo i tråd med bestemmelse 10.8.1.
- e. Gjenoppføring/reparasjon av tidligere godkjent brygge i tråd med bestemmelse 10.8.2.
- f. Nyetablering, vedlikehold, flytting og fjerning av offentlige anlegg til navigasjonsmessig bruk.

- g. Offentlig godkjente vann- og avløpsanlegg, forutsatt at disse ikke medfører søknadspliktige terrengendringer.
- h. Tilbygg på inntil 8m² for sanitæranlegg når følgende vilkår er oppfylt:
- 1) Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg, og
 - 2) det kan dokumenteres at sanitæranlegg ikke kan integreres i eksisterende bebyggelse, og
 - 3) tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, i retning bort fra sjø, og
 - 4) tilbygget har materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.

Nærmere sjø enn angitt byggegrense er det ikke tillat å fjerne vegetasjon, utenom normal skjøtsel. Verdifulle trær¹ skal bevares.

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av Verdifulle trær.

2. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

10.8 Brygger og sandstrender (pbl. §§ 1-5, 11-9, nr. 5 og 11-10 nr. 5)

10.8.1 Regulerte brygger

Oppføring av nye brygger og lignende tiltak tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 11.09.1993. I områder som omfattes av reguleringsplaner som åpner for oppføring av brygger og lignende gjelder følgende:

- a. Det tillates én fastbrygge på maks 10 m² per eiendom med strandlinje.
- b. Fastbrygger som oppføres langsetter sjøkanten skal ikke ta opp mer enn 6 meter av strandlinjen.
- c. Der hvor det er langgrunt tillates i tillegg flytebrygge ut til sjødybde på 1,5 meter middelvannstand. Lengden på flytebryggen må ikke overstige 10 meter inkludert landgang, og bredden skal være maksimalt 2,4 meter.
- d. Fastbrygger skal som hovedregel bygges som pelebrygge eller utkraget brygge.
- e. Sprengningsarbeider tillates ikke
- f. Støping i sjøbunn i form av tett konstruksjon/bølgebryter tillates ikke.
- g. Molo, steinfillinger og andre bunnmurte brygger er ikke tillatt, annet enn der det følger av reguleringsplan.
- h. Utriggere tillates ikke.
- i. Det er ikke tillatt å etablere rekkverk/levegger, lyssetting, flaggstenger eller andre privatiserende elementer på eller ved bryggen.

Bestemmelsen gjelder ikke regulert felles bryggeanlegg eller småbåthavn.

10.8.2 Etablerte brygger

Endring, riving og gjenoppføring av lovlig etablert brygge er tillatt på følgende vilkår:

- a. Det kan dokumenteres at det er mindre enn 5 år siden bryggen ble skadet/ødelagt og fungerte etter sin hensikt.
- b. Tiltaket medfører ikke utvidelse av opprinnelig godkjent brygge
- c. Tiltaket ellers er i tråd med bestemmelse 10.8.1 Regulerte brygger, bokstav b, c, d, e, h og i.

10.8.3 Sandstrender

Det tillates ikke etablering av kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype¹, hverken på land eller i sjø. Tiltak i sjø krever tillatelse fra statsforvalteren.

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

1. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø

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

11.1.1 Ved nye tiltak og regulering

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

11.1.2 Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi

Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi skal bevares, i tråd med tidligere vedtatte kulturminneplaner:

- a. Plan for faste kulturminner i Asker, vedtatt 08.11.2016
- b. Liste over prioriterte kulturminner og kulturmiljøer i Røyken, etter vedtak av 14.12.2017
- c. Liste som viser verneverdi for vurderte bygg i Hurum (A-listen), etter vedtak av 09.04.2019

For bebyggelse med høy verneverdi gjelder følgende:

- a. Riving av bebyggelse, herunder konstruksjoner og anlegg, er ikke tillatt.
- b. Bygningene kan settes i stand under forutsetning av at takform, fasadeutforming, materialbruk og detaljering er lik eksisterende, eller tilbakeføres til tidligere utseende.
- c. Mindre tilbygg og påbygg kan tillates, dersom endringene underordnes bygningens hovedform og -volum, material- og fargebruk og utformes på en slik måte at bygningen beholder sin verneverdi.

11.1.3 Bygninger og anlegg fra før 1950 eller SEFRAK-registrert, med ikke avklart verneverdi

Ved søknad som innebærer fjerning, skjemming, riving eller ombygging av kulturminner, bygninger og anlegg som er fra før 1950 eller SEFRAK-registrert, med ikke avklart verneverdi, kan kommunen stille krav om kulturminnefaglig vurdering av verneverdien til kulturminnene, bygningene eller anleggene. Dette omfatter også tradisjonslokaliteter og alle andre typer kulturminner fra nyere tid, som ikke er automatisk fredet i henhold til Lov om kulturminner.

11.1.4 Kulturminne som sekundær boenhet

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

- a. Tiltaket medfører ikke økt boligvolum. Hele bygningen kan tas i bruk som sekundær boenhet
- b. Bygningen beholder sin verneverdi
- c. Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg
- d. Tiltaket har vært på høring hos Fylkeskommunen, og tiltak beliggende i 100m-beltet har vært til høring hos Statsforvalter

Endring av boenhet som nevnt over utløser ikke krav til opparbeidelse av vei for ny boenhet ihht. vei- og gatenormal.

11.1.5 Ved søknad om riving av kulturminne²

Ved søknad om riving av et kulturminne eller ved søknad om tiltak som vil kunne påvirke et kulturmiljø skal det foreligge en kulturminnefaglig vurdering av verneverdien av kulturminnet i seg selv, av kulturminnets rolle i det fysiske 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 grøntareal¹ på bakkenivå som er minimum 30 % av netto tomteareal.

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

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

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

12.3.1 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA)

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

12.3.2 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal lekeareal (MUA)

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

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

12.4.1 Byggegrense mot kjørevei

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

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

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

12.4.2 Byggegrense mot gang og sykkelvei

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

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

Avstand måles fra midtlinjen i gang og sykkelveien.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a. Nettstasjoner tillates oppført i områder avsatt til byggeformål¹, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt i LNF-områder i forbindelse med fremføring av strøm til eksisterende og godkjent bebyggelse.
- b. Nettstasjoner tillates ikke oppført på områder avsatt til uteoppholdsareal (lekeplass) eller innenfor hensynsone for Naturmiljø (H560_1-3), hensynssone nedslagsfelt drikkevann (H110) Faresone Flom (H320), faresone ras og skred (H310) eller båndleggingssone H720, H730 og H735.
- c. Nettstasjon tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse.
- d. Nettstasjonen skal i utforming og plassering tilpasses omgivelsene, ved plassering innenfor hensynssone kulturmiljø (H570_1-4) skal utforming og plassering avklares med kommunens byggesaksavdeling (kulturminnegruppe).
- e. Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, og inntil 2 meter fra eiendomsgrense og regulert vei.
- f. Nettstasjoner skal ikke komme i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel.
- g. Nettstasjoner skal ha minimum 5 meter avstand fra annen bebyggelse.

12.9 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-9, nr. 6)

Alle plan- og byggesaker skal inneholde en redegjørelse og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning.

Ved søknad om oppføring av nybygg og tilbygg/påbygg, skal det utarbeides terrengsnitt som viser eksisterende og ferdigplanert terreng med oppriss av tiltaket og bebyggelse på naboeiendommer. Eiendomsgrenser og byggegrenser skal fremgå av illustrasjonen.

12.10 Skilt- og reklameinnretninger (pbl. § 11-9, nr. 5)

Skilt og reklameinnretninger skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende bestemmelser for skilt og reklameinnretninger i Asker kommune.

Skilt til offentlige og samfunnsnyttige institusjoner i henhold til bestemmelser for skilt og reklameinnretninger skal forelegges kommunen for vurdering av unntak fra søknadsplikt.

13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse

13.1 Feltutbygging (pbl. § 11-9, nr. 5)

Utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter tillates kun i prioriterte vekstområder¹, eller på arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse på kommuneplanens arealplankart, med mindre annet fremgår av reguleringsplan.

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

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

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

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

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

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

Sekundær boenhet¹ tillates kun i tilknytning til enebolig og skal være integrert i hovedbruksenheten, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, eller i bestemmelser 14.3, 14.4 og 14.5, jf. 11.1.4.

Maksimal størrelse på sekundær boenhet er 60 m² BRA per tomt + bodareal på inntil 5 m² BRA, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan. Overbygget parkering for sekundær boenhet inngår ikke i maksimal størrelse.

Opplysning: Se bestemmelse 11.1.4 om Kulturminne som sekundær boenhet, og bestemmelser 8.2 og 12.3 med krav til parkering og uteoppholdsareal

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

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

13.4.1 Støttemur og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense.

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

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

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

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

- a. Tiltaket plasseres minst 1 meter fra nabogrensen, avstandskravet gjelder ikke for grannegjerde på inntil 1,5 meter høyde, eller levegg på inntil 1,8 meter høyde og 5 meter lengde.
- b. Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m² BYA og BRA.
- c. Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
- d. Bygning kan ikke inneholde rom for varig opphold.

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

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

13.5 Plassering av frittliggende garasje og avfallshus utenfor byggegrense mot vei i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.5.1 Frittliggende garasje eller uthus o.l.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det én frittliggende garasje eller ett uthus eller lignende bygg plassert utenfor regulert byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes:

- a. Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m² BYA og BRA.
- b. Der den enkelte reguleringsplan ikke angir lavere høyde, tillates gesimshøyde inntil 3,0 m og mønehøyde tillates inntil 5,0 m. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
- d. For garasje med innkjøring parallelt med vei, skal avstand til veiformål være minimum 2,0 m.
- e. For garasje med innkjøring vinkelrett fra vei, skal avstand til veiformål være minimum 5,0 m. Det skal være plass til bil foran garasje på egen tomt (minimum 5 m).
- f. Bygning skal plasseres minimum 2 meter fra veiformål.
- g. Bygget kan ikke inneholde rom for varig opphold.
- h. For riks- og fylkesveier tillates ikke parkering mellom byggegrense og vei.
- i. Plassering av bygget skal ikke komme i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss.

13.5.2 Avfallshus

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

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

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

14. Bestemmelser til småhusområder

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

14.1.1 Type bebyggelse:

Boligkategorier fremgår av arealplankartet. Innenfor boligområder angitt som, boligkategori *generelle boligområder* (GB), *spesielle boligområder* (SB), og *boligområder innenfor 100 metersbeltet langs sjø*¹ (GBS) tillates kun frittliggende småhusbebyggelse som angitt i bestemmelsene nedenfor.

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

Bestemmelsenes kapittel 14 gir rammer for bebyggelsens utnyttelse og utforming.

14.1.2 Terrengendringer utenfor byggverkets fotavtrykk

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

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

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

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

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

14.3.1 Boenheter¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter¹, tillates disse områdene bebygget med to boenheter¹. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundær² boenhet eller én tomannsbolig.

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

14.3.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GB skal BYA ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 20 %.

I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasje plasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnormen, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Følgende planer gjelder fortsatt mht. utnyttelse:

- a. 179H Del av Poverud Ulven Golfsenter – 1.6.2004
- b. 55i Skustadgata – 18.11.2003

14.3.3 Høyder

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

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

Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

14.3.4 Tak

Alle takformer og møneretninger tillates, også der annet er bestemt i reguleringsplan.

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

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

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

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

14.3.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

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

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

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

14.3.6 Parkering

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

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

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

2. *Se bestemmelse 13.3 Sekundær boenhet.*

3. *Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.*

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

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

14.4.1 Tilpasning til eksisterende bebyggelse

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

14.4.2 Boenheter¹

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

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

14.4.3 Utnyttelse

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

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

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

14.4.4 Høyder

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

- a. Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse.
- b. Gesimshøyde tillates inntil 6,5 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,5 meter. Målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

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

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

14.4.5 Garasje bod, uthus og andre lignende bygninger

Der annet ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

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

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

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

14.4.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, gjelder bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.³ Innenfor planer som tillater garasje på 35 m² BYA tillates denne oppført på 36 m² BYA.

14.4.7 Tak

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Takterrasse er kun tillat der dette fremgår av reguleringsplan.

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner.

1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
2. *Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.*
3. *Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.*
4. *Se tillegg 4 definisjon av bebyggelsesstruktur.*

14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet langs sjø⁴(felt GBS) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Bestemmelsene i punkt 14.5 gjelder regulerte områder med plan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsen gjelder også uregulerte boliger i 100-metersbeltet, jf. bestemmelse 2.2.1.

14.5.1 Boenheter¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter¹, tillates disse områdene bebygget med én frittliggende enebolig per fradelt tomt. Én integrert sekundær² boenhet tillates på tomter over 1200m².

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

14.5.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GBS skal BYA ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad.

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

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

14.5.3 Høyde

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

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

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

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

14.5.4 Tak

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

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

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

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

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

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

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

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

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

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

14.5.6 Parkering

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

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

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

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

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

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

15.1.1 Byggeformål BA1

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

15.1.1.1 Byggeformål BA1.1 (Føyka)

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

15.1.2 Byggeformål BA2

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

15.1.3 Byggeformål BA3

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

15.1.4 Byggeformål BA4

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

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

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

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

Gårdstunet skal opprettholdes og anlegget tilpasses kulturlandskapet.

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

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

15.1.4.2 Byggeformål BA4.2 (Blakstad sykehus og Vettre)

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

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

15.1.4.3 Byggeformål BA4.3 (Tronstad)

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

Opplysning:

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

16. Bestemmelser til andre byggeområder

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

16.1.1 Grunneiendom

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

16.1.2 Fritidsbebyggelse utenfor 100 metersbeltet langs sjø¹

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

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

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

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

c. Høyder

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

d. Utebelysning

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

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

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

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

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

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

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

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

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

16.2.1 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig

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

- a. Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- b. Boligen har opparbeidet adkomst i tråd med den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm, eller i henhold til regulert standard.
- c. Det er opparbeidet trygg skolevei³ med maksimal gangavstand på 4 km til barneskole eller etablert skoleskysstilbud.
- d. Boligen har renovasjonsløsning i henhold til enhver tid gjeldene forskrift om renovasjon.²

For Brønnøya gjelder i tillegg kravene i punkt 16.2.2.

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

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

Ikke bebygde tomter kan kun bebygges med fritidsbolig.

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

- Hensynet til naturverdier skal sikres.
- Utnyttelsen for boliger og fritidsboliger skal være lik, inntil 70 m² BRA og med et frittliggende uthus på inntil 15 m² BYA.
- Utsprenging av kjellere tillates ikke.

16.2.3 Veier og stier på Brønnøya

Veienes og stienes nåværende standard forutsettes opprettholdt.

Opplysning: Se bestemmelse 16.1 om fritidsbebyggelse.

1. *Se Forskrift om renovasjon, Asker kommune*
2. *Se tillegg 4, definisjon av trygg skolevei*

16.3 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 5 og 8)

I områder avsatt til sentrumsformål skal himlingshøyde i bebyggelsens første etasje langs strøksgater¹ ha høyde minimum 4,5 meter, og arealbruken skal være utadvendt.

Gater (kommunal vei og fylkesvei) gjennom sentrumsformål (jf. temakart areal og transport) skal primært utformes med gatepreg og inkludere gode løsninger for busstransport, samt separate anlegg for syklist og fotgjengere. Det skal legges særskilt vekt på trafikksikre løsninger for fotgjengere.

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

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

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

16.4 Næringsbebyggelse (NA, NB, NC, ND, NE) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

16.4.1 Næringsformål NA1

Innenfor næringsbebyggelse NA1 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet detaljhandel og større kontorvirksomheter.

16.4.2 Næringsformål NA2

Innenfor næringsbebyggelse NA2 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.1.2 Helse-næring NA2.1

Innenfor næringsbebyggelse NA2.1 kan det etableres arbeidsintensive helserelaterte virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.3 Næringsformål NB1

Innenfor næringsbebyggelse NB1 kan det kun etableres transportbedrifter, verksteder, lagerhaller, bygg- og anleggsvirksomheter, ikke-støyende industrivirksomheter samt plasskrevende varehandel.¹

16.4.4 Næringsformål NB2

Innenfor næringsbebyggelse NB2 kan det kun etableres verksteder, transportbedrifter, lagerhaller og Samleterminal, bygg- og anleggsvirksomheter, samt ikke-støyende industrivirksomheter.

16.4.4.1 Kystkultursenter NB2.1

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

16.4.5 Næringsformål NC

Innenfor næringsbebyggelse NC kan det kun etableres industrivirksomheter.

16.4.6 Næringsformål ND

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

16.4.7 Næringsformål NE

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

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

1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel

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

16.5.1 Byggeformål ATA1

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

16.5.1.1 Byggeformål ATA1.2 Follestad

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

16.5.1.2 Byggeformål ATA1.3 Stokkeråsen

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

16.5.2 Byggeformål ATA2

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

16.5.3 Byggeformål ATA3

ATA3 er avsatt til areal for transformatorstasjoner.

16.5.4 Byggeformål ATA4

ATA4 er avsatt til areal for infrastrukturanlegg.

Opplysning: se også bestemmelse 10.1

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

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

Innenfor FC tillates campingplass med tilhørende service.

16.6.2 Fritidsbebyggelse FT (Verpen)

Innenfor FT tillates utleiehytter og annen turistnæring.

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

16.7.1 Avgrunnsdalen

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

16.7.2 Vardåsen

Innenfor området kan det etableres idrettsanlegg under forutsetning av at:

- a. Området reguleres
- b. Eksisterende stier ivaretas i reguleringsplan.
- c. Det ikke foretas inngrep i Barlindbekken
- d. Kartlagte naturtyper i området sikres mot inngrep gjennom reguleringsplan.

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

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

17. Grønnstruktur

17.1 Grønnstruktur (pbl. §§ 11-7, nr. 3, 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10)

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

17.2 Friområder (pbl. §§ 11-7, nr. 3 og 11-9, nr. 6)

Innenfor friområder tillates tiltak som styrker allmenhetens bruk av området for natur- og friluftssopplevelser.

18. Landbruks-, natur og friluftsmål (LNFR)

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

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

18.1.1 Nye bygninger og tiltak i LNFR områder

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

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

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

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

18.1.2 Etablering av adkomst og avkjørsel

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

18.1.3 Nedslagsfelt drikkevann³

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

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

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

18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder (Røyken næringspark felt D)

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

Opplysning:

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

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

18.2.1 Eksisterende boligbebyggelse

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

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

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

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

18.2.2 Terrengendringer og deponering av masser

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

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

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

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

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

18.3.1 Eksisterende boligbebyggelse

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

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

a. Vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse

1. Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 200m² BYA.
2. Eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
3. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
4. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

c. Boenheter

Tomten kan inneholde inntil én hovedbruksenhet, samt én integrert sekundær boenhet på inntil 60 m² BRA + bodareal på inntil 5m² BRA, og garasje. Areal til overbygget parkering medregnes i maksimal størrelse av sekundær boenhet.

d. Uteoppholdsareal

1. Uteoppholdsareal for hovedbruksenhet skal være minimum 200 m², hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal.
2. Uteoppholdsareal for sekundær boenhet skal være minimum 30 m²
3. Uteoppholdsareal skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstillende nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
4. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3.
5. Areal avsatt til kjøring, parkering, renovasjon og lignende skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

e. Parkering

Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

f. Høyder

1. Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
2. Garasjer tillates med gesimshøyde inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 4,5 meter.
3. Garasje/uthus skal være tilpasset hovedhuset.
4. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
5. Bebyggelse på gårdstun skal tilpasses tunstruktur og øvrig bebyggelse.

g. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

h. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluft- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse

Det tillates ikke nye fritidsboliger i LNF områder med spredt bebyggelse. Eksisterende fritidsboliger kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4- og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

1. Utvidelse av eksisterende fritidsbolig ikke medfører opprettelse av ny boenhet på tomten.
2. Grad av utnyttning ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal ikke overstige 125 m².
3. Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

d. Utebelysning

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

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

f. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluft- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.3 Bruksendring

Eksisterende fritidsbolig kan bruksendres til helårsbolig under de forutsetninger som følger av bestemmelse 16.2.1 Felt KBF.

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

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

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

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

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

Opplysning:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det er følgende drikkevannskilder i Asker kommune:

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

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

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø

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

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

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

20.2.1 Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1

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

20.2.2 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_2

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

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

20.2.3 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_3

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

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

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

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

1. Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.

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

20.3.1 Bevaring kulturmiljø H570_1

I bevaring kulturmiljø H570_1 skal nye tiltak tilpasses eksisterende kulturmiljø og landskap. Verneverdig bebyggelse, spor etter tradisjonell landbruksdrift, og andre kulturminner skal søkes bevart. Trerekker og verdifulle trær¹ skal bevares.

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

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

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

20.3.2 Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3

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

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

20.3.4 Hensynssone historisk veifar H570_4

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

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

21. Hensynssoner fare og sikring

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

21.1.1. Forbud mot tiltak

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

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

21.1.2 Forbud mot ferdsel og aktiviteter ved drikkevannkildene¹:

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

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

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

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

Opplysning:

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

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

21.2.1 Veitunell

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

21.2.2 Jernbanetunnel

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

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

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

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

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

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

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

21.5.1 Faresone H370_1

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

21.5.2 Faresone H370_2

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

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

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

21.6 Faresone brann- og eksplosjon, H350 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.6.1 Bjonndalen, H350_1 – 3

- a. Innenfor faresone H350_1 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller offentlig samferdselsanlegg (pbl. § 11-7 nr. 2).
- b. Innenfor faresone H350_2 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1).
- c. Innenfor faresone H350_3 tillates ikke ny blokkbebyggelse, ny bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller annen bebyggelse der flere mennesker oppholder seg i større forsamlinger.
- d. Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor hensynssonene, skal det foreligge positiv uttalelse fra Orica Norway AS og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)

21.6.2 Engene, H350_4 – 5

- a. Innenfor hensynsone H350_4 (5 kPa) tillates ikke nye tiltak før området inngår i reguleringsplan.
- b. Innenfor hensynsone H350_5 (2 kPa) tillates tiltak etter pbl. § 20-1 på tomter med eksisterende bebyggelse. Oppføring av ny bebyggelse i form av ene- og tomannsboliger tillates. Annen type bebyggelse kan ikke tillates før det er fremlagt dokumentasjon på at planlagt bebyggelse ikke utløser vesentlig økt risiko.

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

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

22. Hensynsone infrastruktur

22.1 Infrastruktursone miljølokk, H430 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Innenfor infrastruktursone for miljølokk, H430, gjelder bestemmelser i kommunedelplan for E18-KORRIDOREN I ASKER, SLEPENDEN – DRENGSRUD, vedtatt 8.11.16.

23. Båndleggingssoner

23.1 Båndlagt areal etter naturmangfoldloven, H720 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor hensynsone H720 skal det foreligge positiv uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken.

23.2 Båndlagt areal etter lov om kulturminner, H730 (pbl. § 11-8, bokstav d)

23.2.1 Generelt

Området er båndlagt i påvente av en avklaring om fredning etter Lov om kulturminner. Området skal behandles som fredet inntil det foreligger endelig fredningsvedtak. Alle tiltak innenfor området skal godkjennes av Viken fylkeskommune.

23.2.2 Automatisk fredet kirke og -gravplass

Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredet kirke og gravplass med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Innenfor middelaldergravplass er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Alle tiltak

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

23.3 Båndlagt areal etter markaloven, H735 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Innenfor markagrensen vist på kommuneplanens arealplankart gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» som ble vedtatt av kongen i statsråd og trådte i kraft 1.9.2009.

23.4 Båndlagt areal etter Energiloven H740 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

24. Bestemmelsesområder

24.1 Bestemmelsesområder (pbl. § 11-9)

Det er avsatt følgende bestemmelsesområder på kommuneplanens arealplankart med tilhørende bestemmelser:

- 1. Avvikssone støy - Avvikstoy #1**, jf. bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, bestemmelse 9.3.5.3 Avviksområder for støy.
- 2. Dikemark - Dikemark #2**, jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
- 3. Øvre Hallenskog - Ovre Halenskog #3** jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
- 4. Slemmestad kommunedelplan - Slemmestad kdpl #4**, jf. bestemmelse 3.1 Rekkefølgekrav.
- 5. Ny Røykenvei - Ny røykenvei #5**, jf. bestemmelse 8.3
- 6. 100 m belte - 100m belte #6**, jf. bestemmelser; 2.2 Unntak fra plankrav, 14.1 Boligområder, 16.1 Fritidsbebyggelse, 18.2 og 18.3 LNFR.
- 7. Prioriterte vekstområder - Pri vekstomr #7**, jf. bestemmelse 13.1 Feltutbygging.
- 8. Nullvekst nord - Nullvekst nord #8**, jf. bestemmelser; 3.1 Rekkefølgekrav, 8.2 Parkeringsnorm.
- 9. Nullvekst syd - Nullvekst sør #9**, jf. bestemmelser; 8.2 Parkeringsnorm.
- 10. Bestemmelsesområde landskapsreparasjon # 10**, jf. bestemmelse 18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: John Øststensens vei 18
1394 NESBRU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Petter Mamen-Lund

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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