

aktiv.



Øvre Berget 5, 3440 RØYKEN

Romslig familiebolig med vinterhage, flott utsikt, stor terrasse, 5 sov, dobbelgarasje med lader & idyllisk beliggenhet



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Odd André Engh

Mobil 900 44 917
E-post odd.andre.engh@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 11 500 000,-
Omkostn.: Kr 288 740,-
Total ink omk.: Kr 11 788 740,-
Selger: Hilde Kristin Solem Burud
Hans Jørgen Burud

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2018
BRA-i/BRA Total 223/286 kvm
Tomtstr.: 1176.9 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 212, bnr. 659
Gnr. 212, bnr. 660
Gnr. 212, bnr. 661
Gnr. 212, bnr. 662
Gnr. 212, bnr. 663
Oppdragsnr.: 1110240347

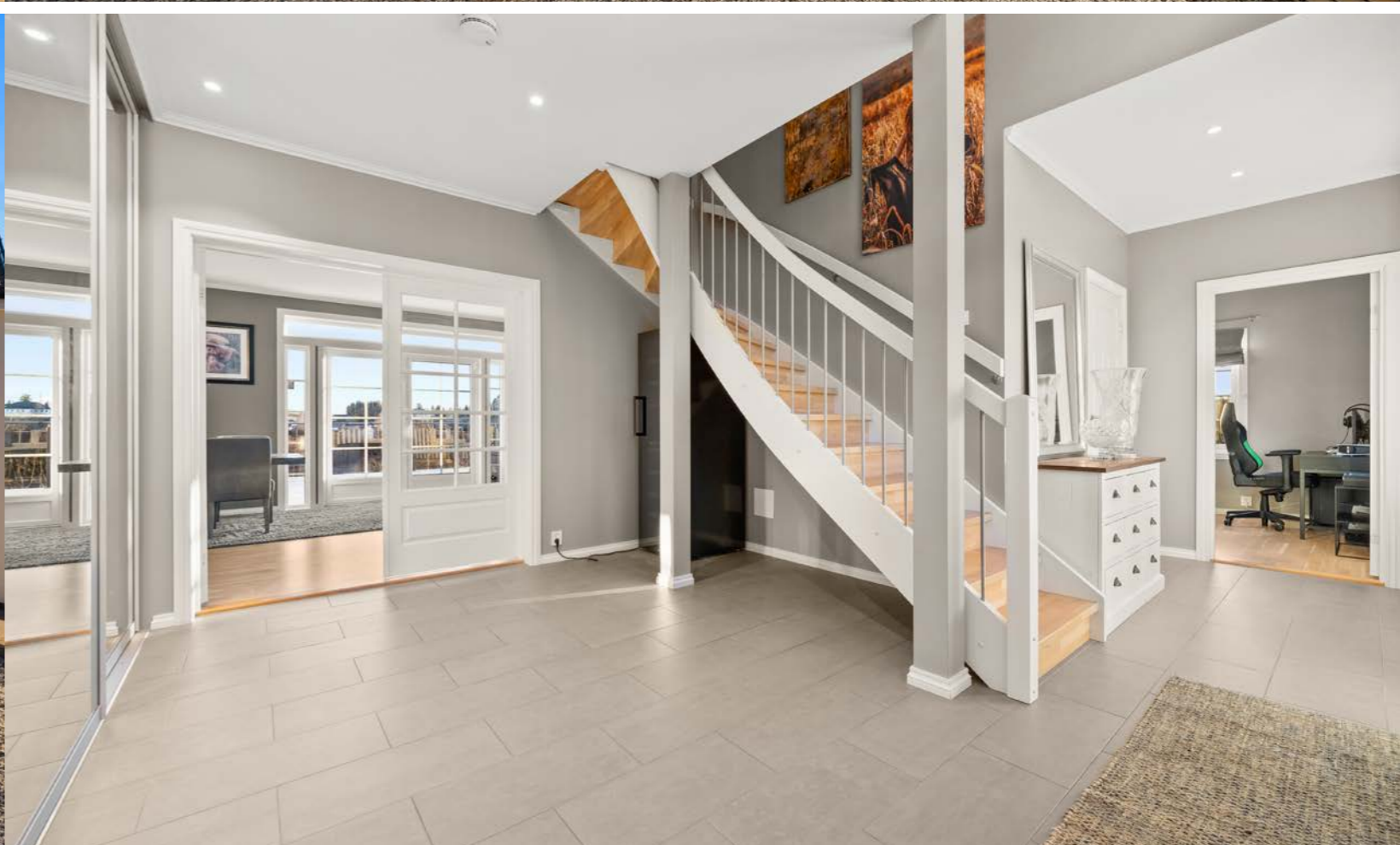
Romslig familiebolig med vinterhage, flott utsikt, stor terrasse, 5 sov, dobbelgarasje med lader

Velkommen til denne flotte eiendommen som kombinerer moderne komfort med landlig idyll! Her får du en romslig bolig med hele 5 soverom, to stuer, og en lys vinterhage som fungerer som en helårsforlengelse av hjemmet. Eiendommen byr på en stor terrasse på 165 kvm, vakker hage og gode solforhold. Kjøkkenet er stilrent og praktisk med integrerte hvitevarer og god plass til familie og gjester. Dobbeltgarasje med lagringsloft og en romslig innkjørsel gjør hverdagen praktisk. Boligen har to delikate bad, et funksjonelt vaskerom og en stor hall som ønsker både familie og gjester velkommen. Dette er hjemmet for deg som verdsetter plass, kvalitet og gode uteområder!

Velkommen til visning!

Innhold

Velkommen	2
Plantegning	32
Om eiendommen	36
Tilstandsrapport	58
Egenerklæring	75
Nabolagsprofil	80
Forbrukerinformasjon	178
Budskjema	179



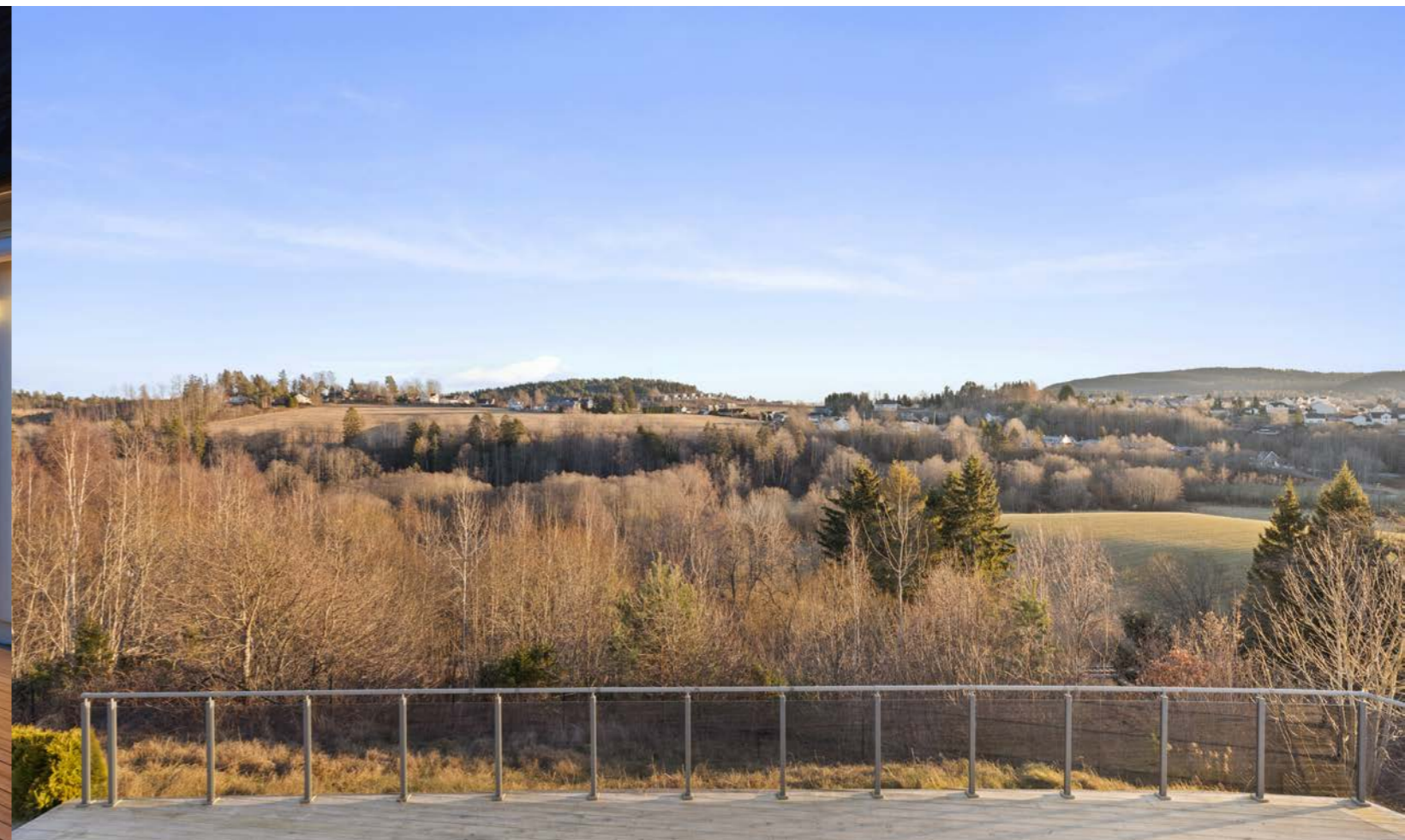




Kjøkken | Klassisk og funksjonelt









Vaskerom med tilhørende bod og egen inngang



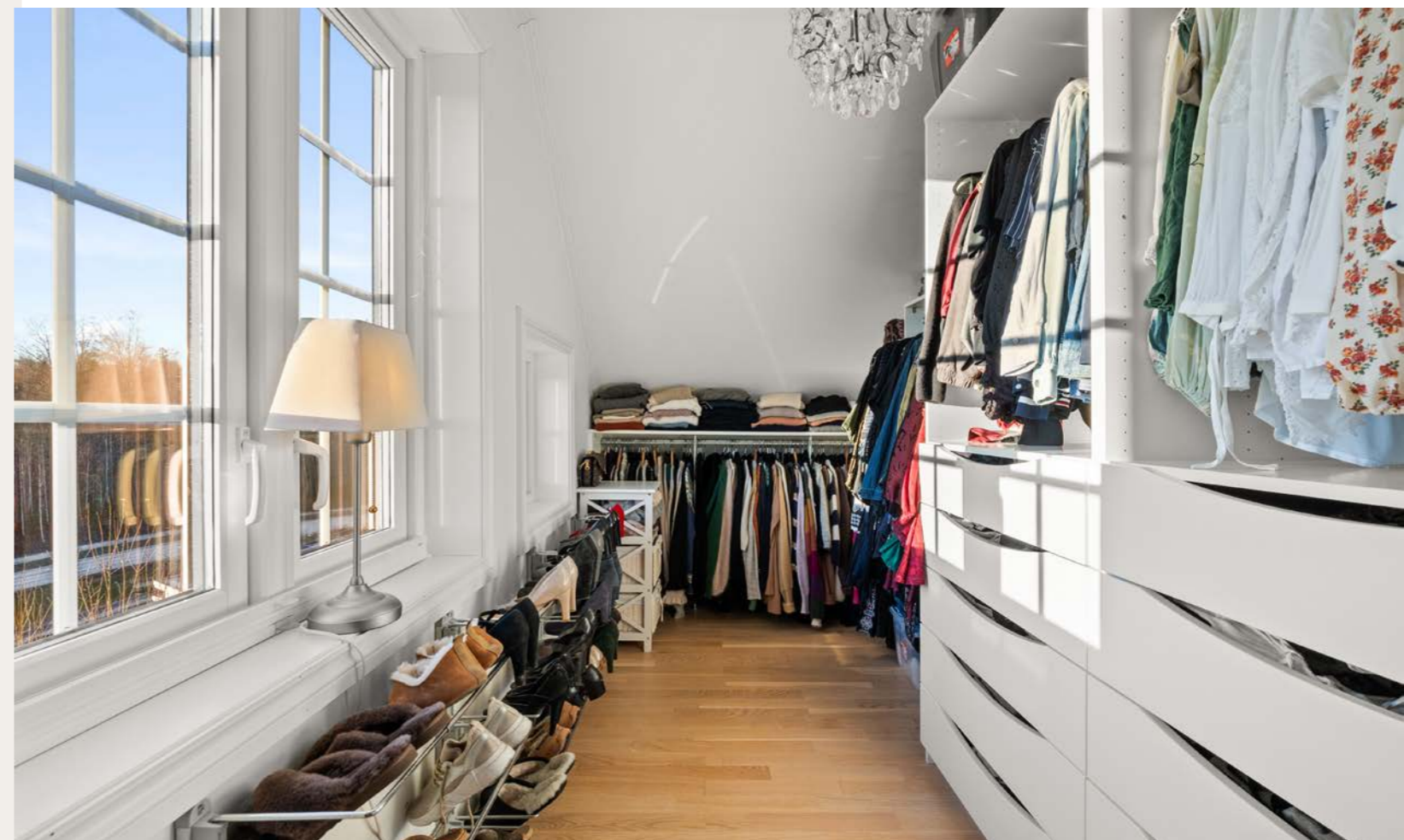


I andre etasje finner du en ekstra stue, perfekt som TV-stue eller aktivitetsrom.





Hovedsoverom med walk-in garderobe





Boligen har totalt fem soverom, fordelt mellom første og andre etasje.



Hovedbadet i andre etasje er innredet med dobbel servant, regnfallsdusj, vegghengt toalett og et frittstående badekar.





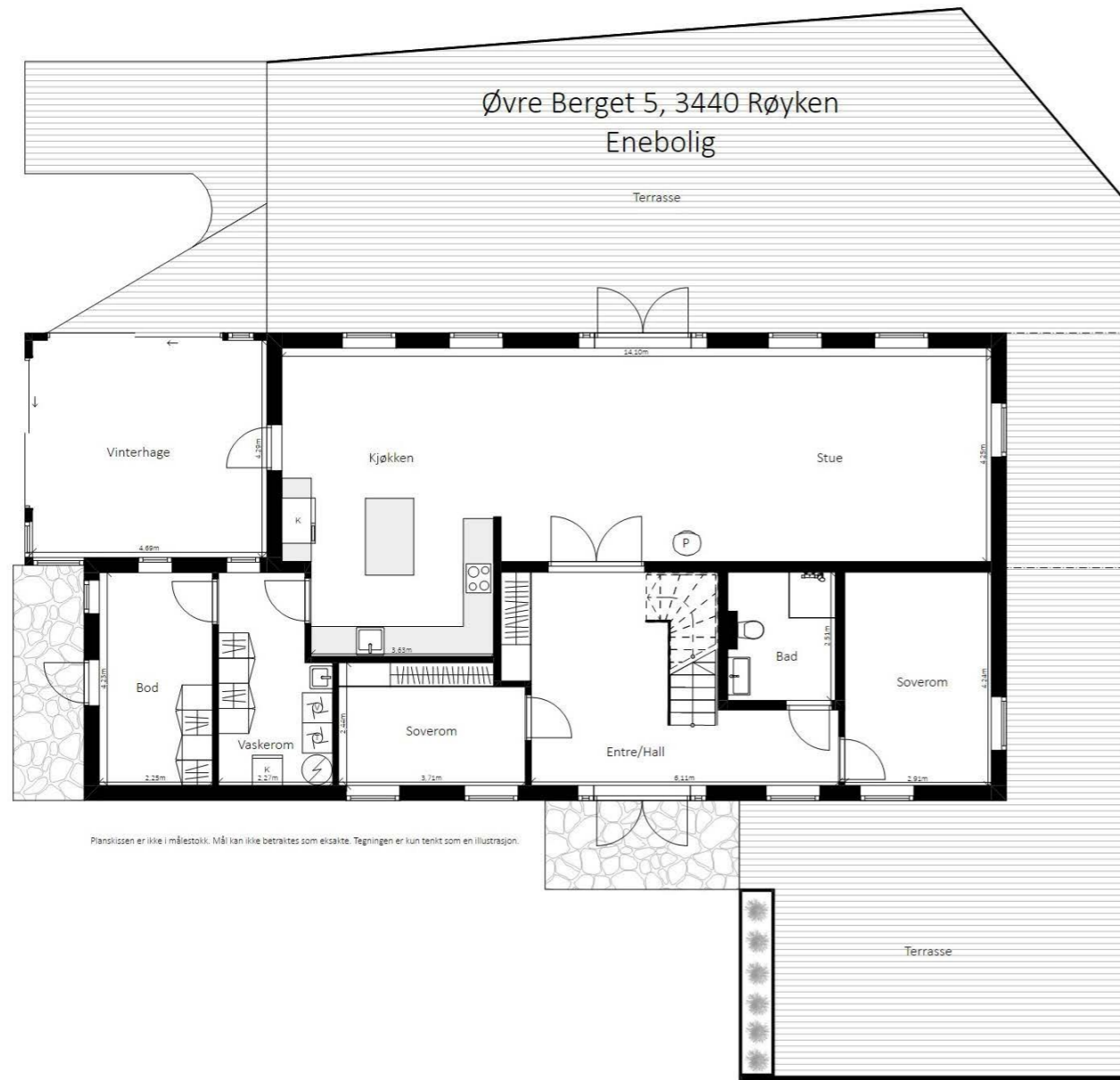


Frittstående dobbelgarasje med gode lagringsmuligheter på loftet



Plantegning

1. etasje




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

2. etasje

Øvre Berget 5, 3440 Røyken Enebolig



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



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

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

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 223 m²

BRA - e: 63 m²

BRA totalt: 286 m²

TBA: 165 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 138 m² Entrè/hall, 2 soverom, kjøkken, stue, bod/teknisk, vaskerom og bad

2. etasje

BRA-i: 85 m² 3 soverom, walk-in-closet, bad og loftstue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

165 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 22 41 m² Vinterhage Garasje. Det er god lagringskapasitet på loft over garasjen. ca. 24 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. Areal er kontrollmålt i ArchiCad 26. Det er bruken på befaringspunktet som definerer P-rom og S-rom. Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1176.9 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med gressplen, store terrassearealer og prydbusker. Eiendommen ligger i et etablert villastrøk med spredt småhusbebyggelse. Kort vei til butikker, skole, tog-/bussforbindelser.

Beliggenhet

Øvre Berget 5 ligger flott til på det populære Kleiverfeltet ved Røyken sentrum. Landlig og meget familievennlig ved inngangen til Kjekstadmarka. Attraktivt og hyggelig boligområde med supre oppvekstvilkår! Her har man umiddelbar nærhet til et mangfoldig og flott turterreng både sommer som vinter. Et eldorado for hele familien med skogen og dens muligheter så tett på husveggen.

Skolene i området er gode og populære, og det er et godt barnehagetilbud i lokalområdet. Blant skolene i nærheten finner man Midtbygda Barneskole for 1.-7. trinn og Røyken ungdomsskole. Røyken videregående skole ligger lett tilgjengelig med kollektivtransport. Her tilbys det et stort utvalg utdanningsprogrammer med blant annet studiespesialisering, bygg- og anleggsteknikk, informasjonsteknologi og medieproduksjon, og medier og kommunikasjon for å nevne noen. Det er flere barnehager i området, bl.a. Kjekstadmarka Kanvas-Barnehage, 100-Meterskogen barnehage og Heggum barnehage.

Fra boligen er det ca. en kilometers gange til Røyken sentrum med diverse servicetilbud som blant annet kjøpesenter med flere butikker, dagligvareforretninger, apotek og kafé. Herfra går det tog fra Røyken stasjon til Asker, Sandvika og Oslo. For øvrig er det gode bussforbindelser med

avganger retning Oslo og Drammen. Ypperlig for pendlere med jobb i Oslo eller Drammen! Nærhet til det populære Røykenbadet som kan by på et topp moderne svømmeanlegg og helsehus med bl.a. legekontor, tannlege, fysioterapeut, treningsanlegg og klatreanlegg.

Nærområdet er rikt på aktiviteter for barn og voksne i alle aldre. Kjekstadmarka ligger i umiddelbar nærhet til boligen, og strekker seg mellom Røyken, Lier, Dikemark og Heggedal. Kjekstadmarka byr på flotte turmuligheter både til fots, på sykkel og på ski. Vesledammen ligger i tilknytning til boligfeltet, og er et populært samlingssted for bading, grilling og andre sosiale sammenkomster, og er et naturlig startpunkt for ski-, sykkel- og fotturer.

I forbindelse med Spikkestad ungdomsskole ligger Spikkestad stadion som er hjemmet til Idrettslaget ROS. Idrettslaget ble stiftet i 1919 og har et aktivt idrettsmiljø med et bredt utvalg av aktiviteter for store og små. De tilbyr blant annet fotball, håndball, friidrett, basket, ski, turn og mye mer. For mer informasjon se deres hjemmesider: <https://www.ilros.no>.

Ved Spikkestad barneskole ligger også en populær lysløype og rullerløype. Kjekstad golfklubb ble stiftet i 1976 og har i dag en 18 hulls skogsbane, en 9 hulls pay & play korthullsbane, treningsområder med driving range, pitching- og putting greens og mye mer - Alt en golfentusiast kan tenke seg!

Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Enebolig over 2 plan. Støpt ringmur med støpt såle av betongkonstruksjon mot grunn. Etasjeskiller og bindingsverk i tre, stående kledning utvendig. Saltak i trekonstruksjoner. Sløyfer og lekter under yttertekking av takstein i tegl. Renner og nedløp i plast.

Frittstående dobbelgarasje oppført med støpt såle mot grunnen. Reisverk i tre med stående kledning. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein. renner og nedløp i plastbelagt stål. Leddport med elektrisk portåpner. Hjemmelshaver opplyser om at det vil bli ettermontert El-billader i garasje, samt permanent oppkobling av strøm før en evt. overtakelse. Loftetasje har god lagringskapasitet.(ca. 24 m 2 gulvareal)

- Det er synlig tørkeriss og sprekk i betonggulv.
- Manglende dørhåndtak på dør inn til garasjen

Ellers ikke videre tilstandsvurdert.

Vegger: Malte slette flater, flislagt på baderom
Himling: Malte slette flater
Gulv: Flislagt på bad, vaskerom, bod, og entrè/hall, øvrige rom med parkett.

Vi gjør oppmerksom på at boligen er oppført iht. andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som var gjeldende. For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som

tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Huset er bygget av obos for 6 år siden.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? OBOS fagpersoner.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Det er bestilt elbillader installasjon i garasjen av elektriker.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Det var platting inn mot huset som vi selv har bygget ut.

Innhold

BRA-i:
1.etg: Entrè/hall, 2 soverom, kjøkken, stue, bod/teknisk, vaskerom og bad
Loft: 3 soverom, walk-in-closet, bad og loftstue

BRA-e:
Vinterhage

Standard

Inngangsparti og hall | Et innbydende førsteinntrykk Velkommen til eiendommen som byr på et gjennomført og pent opparbeidet inngangsparti. Her finner du flott beplantning, hellebelagte stier og en romslig, gruset innkjørsel. Innkjørselen gir enkel

tilgang til en frittstående dobbelgarasje med praktisk lagringsplass på loftet. Med god plass kan flere biler parkeres samtidig uten problemer.

Et overbygget og trivelig inngangsparti leder deg videre inn i boligens innbydende hall. Denne romslige og velutstyrte hallen er et ideelt sted å ta imot gjester.

Hallen er romslig og preget av gjennomtenkte detaljer som flislagt gulv med varmekabler, lyse vegger og downlights i himlingen. Under trappen er det gode muligheter for smarte oppbevaringsløsninger. Et av boligens soverom er innredet som en praktisk garderobe, noe som gir enda mer funksjonalitet til rommet.

Stue og spisestue | Samlingspunktet for hele familien Hovedetasjens stue og spisestue har en åpen løsning mot kjøkkenet, noe som skaper et lyst og luftig oppholdsområde. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys fra flere himmelretninger. De tidsriktig malte veggene harmonerer med den elegante parketten, og den praktiske utformingen gjør det enkelt å møblere rommet etter egne behov.

Spisestuen ligger som en naturlig forlengelse av kjøkkenet og har god plass til et stort langbord - perfekt for sosiale sammenkomster. Midt i rommet står en moderne peisovn som både varmer og skaper stemning på kjølige dager.

I andre etasje finner du en ekstra stue, perfekt som TV-stue eller aktivitetsrom. Dette rommet er også romslig og følger den samme stilrene utførelsen som i første etasje, noe som gir boligen et helhetlig uttrykk.

Kjøkken | Klassisk og funksjonelt

Kjøkkenet er innredet med en tidløs og klassisk HTH-løsning med lyse, profilerte fronter og slitesterk laminatbenkeplate. Det er praktisk designet med innredning langs tre vegger og en kjøkkenøy med plass til barstoler. Dette gir gode arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsplass. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, dampovn og kaffemaskin, i tillegg til et frittstående side-by-side kjøleskap.

Vinterhage | Kan benyttes hele året!

Fra kjøkkenet er det direkte tilgang til vinterhagen, som er en gjennomført forlengelse av boligen. Material- og fargevalg er nøye tilpasset for å harmonere med resten av huset. Store skyvedører gjør det mulig å åpne vinterhagen opp mot hagen og terrassen, slik at du kan nyte uteområdene til det fulle – enten det er sommer eller vinter. Glasstaket gir en luftig og lys atmosfære, og vinterhagen er et naturlig samlingspunkt for både hverdagsliv og spesielle anledninger. Det gjøres oppmerksom på at vinterhagen mangler godkjennelse og eier er i dialog med Asker kommune for å få dette på plass. Vennligst konferer megler ved spørsmål.

Uteområder | Stor tomt med idyll og sol

Eiendommen har en romslig uteplass med en stor terrasse som omkranser tre sider av huset. Med hele 165 kvm terrasse er det god plass til flere sittegrupper, solsenger og grill. Glassrekkverket gir uhindret utsikt over den naturskjønne beliggenheten. I hagen finner du frodig beplantning og en utedusj, perfekt for varme sommerdager.

Soverom | Fleksible rom for hele familien

Boligen har totalt fem soverom, fordelt mellom

første og andre etasje. Hovedsoverommet ligger i andre etasje og har tilhørende walk-in garderobe. De øvrige soverommene er romslige og egner seg som barnerom, gjesterom eller kontor. Alle rommene er malt i behagelige fargetoner som skaper en lun atmosfære.

Bad og vaskerom | Moderne og gjennomtenkt Boligen inneholder to stilrene bad og et praktisk vaskerom. Hovedbadet i andre etasje er innredet med dobbel servant, regnfallsdusj, vegghengt toalett og et frittstående badekar. Badet ved hallen er utstyrt med dusjnise, servantskap og vegghengt toalett.

Vaskerommet ligger strategisk plassert ved kjøkkenet og har direkte adkomst til en bod med egen inngang. Her finner du gode arbeidsflater, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt rikelig med oppbevaringsplass.

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

Forhold som har fått TG2:

Balkonger, verandaer og lignende Vurderes på bakgrunn av svekkelser i overbygget tak til terrasse.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt

salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Tilknyttet Telia på tv og internett. Prisen på dette er ca. 1.200 pr. måned. Det er flere trådløse enheter i huset og flere koblinger opp mot tv. Verisure alarm, kr. 695,- pr. måned.

Parkering

Parkering i egen garasje. Det er god lagringskapasitet på loft over garasjen. ca. 24 kvm.

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

3026463

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

Areal i salgsoppgaven er hentet fra

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

Energi

Oppvarming

Varmekabler på begge bad, vaskerom og entrè. Lukket ildsted i stuen
Panelovner

Info strømforbruk

Nåværende eier har et strømforbruk som tilsvarer ca. 20-25.000 kwh.

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 11 500 000

Kommunale avgifter

Kr 16 009

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

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

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune per salgsoppgavedato.

Formuesverdi primær

Kr 2 426 487

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 9 705 948

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale

avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Årlig velavgift

Kr 1 600

Velforening

Øvre Berget og Kleiverstubben vel

Tilbud lånefinansiering

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

Sameiet

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedlagt regnskap. Det gjøres oppmerksom på at eventuell fremtidig fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

Ettersom sameiet kun er enkelt organisert foreligger det ikke vedtekter eller husordensregler.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. til opplysninger fra sameiet.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 212, bruksnummer 659 i Asker kommune. Gårdsnummer 212, bruksnummer 660 i Asker kommune. Gårdsnummer 212, bruksnummer 661 i Asker kommune. Gårdsnummer 212, bruksnummer 662 i Asker kommune. Gårdsnummer 212, bruksnummer 663 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:

3203/212/659:

06.11.2018 - Dokumentnr: 1509253 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

02.06.2015 - Dokumentnr: 482066 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:270

01.01.2020 - Dokumentnr: 481640 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0627 Gnr:12 Bnr:659

01.01.2024 - Dokumentnr: 159627 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3025 Gnr:212 Bnr:659

02.06.2015 - Dokumentnr: 482175 - Bestemmelse

om veg

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:664

02.06.2015 - Dokumentnr: 482175 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:660

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:661

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:662

Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.2018 - Dokumentnr: 1509253 - Bestemmelse

om medlemskap i velforening/huseierforening

02.06.2015 - Dokumentnr: 482066 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3203 Gnr:212 Bnr:270

01.01.2020 - Dokumentnr: 481640 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0627 Gnr:12 Bnr:659

01.01.2024 - Dokumentnr: 159627 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3025 Gnr:212 Bnr:659

02.06.2015 - Dokumentnr: 482175 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:664

02.06.2015 - Dokumentnr: 482175 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:660

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:661

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:662

Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.2018 - Dokumentnr: 1509253 - Bestemmelse

om medlemskap i velforening/huseierforening

02.06.2015 - Dokumentnr: 482066 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3203 Gnr:212 Bnr:270

01.01.2020 - Dokumentnr: 481640 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0627 Gnr:12 Bnr:659

01.01.2024 - Dokumentnr: 159627 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3025 Gnr:212 Bnr:659

02.06.2015 - Dokumentnr: 482175 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:664

02.06.2015 - Dokumentnr: 482175 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:660

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:661

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:662

Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.2018 - Dokumentnr: 1509253 - Bestemmelse

om medlemskap i velforening/huseierforening

02.06.2015 - Dokumentnr: 482066 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3203 Gnr:212 Bnr:270

01.01.2020 - Dokumentnr: 481640 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0627 Gnr:12 Bnr:659

01.01.2024 - Dokumentnr: 159627 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3025 Gnr:212 Bnr:659

02.06.2015 - Dokumentnr: 482175 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:664

02.06.2015 - Dokumentnr: 482175 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:660

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:661

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:662

Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.2018 - Dokumentnr: 1509253 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

02.06.2015 - Dokumentnr: 482066 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3203 Gnr:212 Bnr:270

01.01.2020 - Dokumentnr: 481640 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0627 Gnr:12 Bnr:659

01.01.2024 - Dokumentnr: 159627 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:212 Bnr:659

02.06.2015 - Dokumentnr: 482175 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:664

02.06.2015 - Dokumentnr: 482175 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:660
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:661
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:662
Gjelder denne registerenheten med flere

3203/212/660:
06.11.2018 - Dokumentnr: 1509253 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

02.06.2015 - Dokumentnr: 482066 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:212 Bnr:270

01.01.2020 - Dokumentnr: 481640 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0627 Gnr:12 Bnr:659

01.01.2024 - Dokumentnr: 159627 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:212 Bnr:659

02.06.2015 - Dokumentnr: 482175 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:664

02.06.2015 - Dokumentnr: 482175 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:660
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:661
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:662
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.2018 - Dokumentnr: 1509253 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

02.06.2015 - Dokumentnr: 482066 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:212 Bnr:270

01.01.2020 - Dokumentnr: 481640 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0627 Gnr:12 Bnr:659

01.01.2024 - Dokumentnr: 159627 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:212 Bnr:659

02.06.2015 - Dokumentnr: 482175 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:664

02.06.2015 - Dokumentnr: 482175 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:660
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:661
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:662
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.2018 - Dokumentnr: 1509253 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

02.06.2015 - Dokumentnr: 482066 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:212 Bnr:270

01.01.2020 - Dokumentnr: 481640 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0627 Gnr:12 Bnr:659

01.01.2024 - Dokumentnr: 159627 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:212 Bnr:659

02.06.2015 - Dokumentnr: 482175 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:664

02.06.2015 - Dokumentnr: 482175 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:660
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:661
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:662
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.2018 - Dokumentnr: 1509253 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

02.06.2015 - Dokumentnr: 482066 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:212 Bnr:270

01.01.2020 - Dokumentnr: 481640 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0627 Gnr:12 Bnr:659

01.01.2024 - Dokumentnr: 159627 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:212 Bnr:659

02.06.2015 - Dokumentnr: 482175 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:664

02.06.2015 - Dokumentnr: 482175 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:660
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:661
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:662
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.2018 - Dokumentnr: 1509253 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

02.06.2015 - Dokumentnr: 482066 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:212 Bnr:270

01.01.2020 - Dokumentnr: 481640 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0627 Gnr:12 Bnr:659

01.01.2024 - Dokumentnr: 159627 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:212 Bnr:659

02.06.2015 - Dokumentnr: 482175 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:664

02.06.2015 - Dokumentnr: 482175 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:660
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:661
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:662
Gjelder denne registerenheten med flere

3203/212/661:
06.11.2018 - Dokumentnr: 1509253 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

02.06.2015 - Dokumentnr: 482066 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:212 Bnr:270

01.01.2020 - Dokumentnr: 481640 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0627 Gnr:12 Bnr:659

01.01.2024 - Dokumentnr: 159627 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:212 Bnr:659

02.06.2015 - Dokumentnr: 482175 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:664

02.06.2015 - Dokumentnr: 482175 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:660
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:661
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:662
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.2018 - Dokumentnr: 1509253 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

02.06.2015 - Dokumentnr: 482066 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:212 Bnr:270

01.01.2020 - Dokumentnr: 481640 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0627 Gnr:12 Bnr:659

01.01.2024 - Dokumentnr: 159627 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:212 Bnr:659

02.06.2015 - Dokumentnr: 482175 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:664

02.06.2015 - Dokumentnr: 482175 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:660
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:661
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:662
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.2018 - Dokumentnr: 1509253 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

02.06.2015 - Dokumentnr: 482066 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:212 Bnr:270

01.01.2020 - Dokumentnr: 481640 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0627 Gnr:12 Bnr:659

01.01.2024 - Dokumentnr: 159627 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:212 Bnr:659

02.06.2015 - Dokumentnr: 482175 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:664

02.06.2015 - Dokumentnr: 482175 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:660
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:661
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:662
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.2018 - Dokumentnr: 1509253 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

02.06.2015 - Dokumentnr: 482066 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:212 Bnr:270

01.01.2020 - Dokumentnr: 481640 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0627 Gnr:12 Bnr:659

01.01.2024 - Dokumentnr: 159627 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:212 Bnr:659

02.06.2015 - Dokumentnr: 482175 - Bestemmelse

om veg
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:664

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:661
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:662
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.2018 - Dokumentnr: 1509253 - Bestemmelse
om medlemskap i velforening/huseierforening

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:212 Bnr:270

02.06.2015 - Dokumentnr: 482175 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:660
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:661
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:662
Gjelder denne registerenheten med flere

3203/212/662:
06.11.2018 - Dokumentnr: 1509253 - Bestemmelse
om medlemskap i velforening/huseierforening

02.06.2015 - Dokumentnr: 482066 - Registrering av
grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:212 Bnr:270

01.01.2020 - Dokumentnr: 481640 - Omnummerering
ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0627 Gnr:12 Bnr:659

06.11.2018 - Dokumentnr: 1509253 - Bestemmelse
om medlemskap i velforening/huseierforening

02.06.2015 - Dokumentnr: 482066 - Registrering av
grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:212 Bnr:270

01.01.2020 - Dokumentnr: 481640 - Omnummerering
ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0627 Gnr:12 Bnr:659

01.01.2024 - Dokumentnr: 159627 - Omnummerering
ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:212 Bnr:659

02.06.2015 - Dokumentnr: 482066 - Registrering av
grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:212 Bnr:270

01.01.2020 - Dokumentnr: 481640 - Omnummerering
ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0627 Gnr:12 Bnr:659

01.01.2024 - Dokumentnr: 159627 - Omnummerering
ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:212 Bnr:659

02.06.2015 - Dokumentnr: 482175 - Bestemmelse
om veg
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:664

01.01.2020 - Dokumentnr: 481640 - Omnummerering
ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0627 Gnr:12 Bnr:659

01.01.2024 - Dokumentnr: 159627 - Omnummerering
ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:212 Bnr:659

02.06.2015 - Dokumentnr: 482175 - Bestemmelse
om veg
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:664

02.06.2015 - Dokumentnr: 482175 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:660
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:661
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:662
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 159627 - Omnummerering
ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:212 Bnr:659

02.06.2015 - Dokumentnr: 482175 - Bestemmelse
om veg
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:664

02.06.2015 - Dokumentnr: 482175 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:660
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:661
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:662
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.2018 - Dokumentnr: 1509253 - Bestemmelse
om medlemskap i velforening/huseierforening

02.06.2015 - Dokumentnr: 482175 - Bestemmelse
om veg
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:664

02.06.2015 - Dokumentnr: 482175 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:660
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:661
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:662
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.2018 - Dokumentnr: 1509253 - Bestemmelse
om medlemskap i velforening/huseierforening

02.06.2015 - Dokumentnr: 482066 - Registrering av
grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:212 Bnr:270

02.06.2015 - Dokumentnr: 482175 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:660

02.06.2015 - Dokumentnr: 482066 - Registrering av
grunn

01.01.2020 - Dokumentnr: 481640 - Omnummerering
ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0627 Gnr:12 Bnr:659

01.01.2024 - Dokumentnr: 159627 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:212 Bnr:659

02.06.2015 - Dokumentnr: 482175 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:664

02.06.2015 - Dokumentnr: 482175 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:660
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:661
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:662
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.2018 - Dokumentnr: 1509253 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

02.06.2015 - Dokumentnr: 482066 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:212 Bnr:270

01.01.2020 - Dokumentnr: 481640 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0627 Gnr:12 Bnr:659

01.01.2024 - Dokumentnr: 159627 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:212 Bnr:659

02.06.2015 - Dokumentnr: 482175 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:664

02.06.2015 - Dokumentnr: 482175 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:660
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:661
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:662
Gjelder denne registerenheten med flere

3203/212/663:
06.11.2018 - Dokumentnr: 1509253 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

02.06.2015 - Dokumentnr: 482066 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:212 Bnr:270

01.01.2020 - Dokumentnr: 481640 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0627 Gnr:12 Bnr:659

01.01.2024 - Dokumentnr: 159627 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:212 Bnr:659

02.06.2015 - Dokumentnr: 482175 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:664

02.06.2015 - Dokumentnr: 482175 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:660
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:661
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:662
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.2018 - Dokumentnr: 1509253 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

02.06.2015 - Dokumentnr: 482066 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:212 Bnr:270

01.01.2020 - Dokumentnr: 481640 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0627 Gnr:12 Bnr:659

01.01.2024 - Dokumentnr: 159627 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:212 Bnr:659

02.06.2015 - Dokumentnr: 482175 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:664

02.06.2015 - Dokumentnr: 482175 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:660
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:661
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:662

Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.2018 - Dokumentnr: 1509253 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

02.06.2015 - Dokumentnr: 482066 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:212 Bnr:270

01.01.2020 - Dokumentnr: 481640 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0627 Gnr:12 Bnr:659

01.01.2024 - Dokumentnr: 159627 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:212 Bnr:659

02.06.2015 - Dokumentnr: 482175 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:664

02.06.2015 - Dokumentnr: 482175 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:660
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:661
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:662
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.2018 - Dokumentnr: 1509253 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

02.06.2015 - Dokumentnr: 482066 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:212 Bnr:270

01.01.2020 - Dokumentnr: 481640 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0627 Gnr:12 Bnr:659

01.01.2024 - Dokumentnr: 159627 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:212 Bnr:659

02.06.2015 - Dokumentnr: 482175 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:664

02.06.2015 - Dokumentnr: 482175 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:660
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:661
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:662
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.2018 - Dokumentnr: 1509253 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

02.06.2015 - Dokumentnr: 482066 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:212 Bnr:270

01.01.2020 - Dokumentnr: 481640 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0627 Gnr:12 Bnr:659

01.01.2024 - Dokumentnr: 159627 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:212 Bnr:659

02.06.2015 - Dokumentnr: 482175 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:664

02.06.2015 - Dokumentnr: 482175 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:660
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:661
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:212 Bnr:662
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest som omhandler enebolig.

Vinterhagen mangler godkjenning og ferdigattest på garasje mangler. Hjemmelshaver er i dialog med kommunen og vil besørge dette innen overtakelse finner sted. Konferer med megler.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
29.10.2018.

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

Kjøper er innforstått med at han/hun blir medeier i et realsameie i fellesarealene på gnr. 12, bnr. 660, 661, 662, 663, 664 og 665 i Røyken kommune og må dekke sin forholdsmessige andel av utgifter som knytter seg fellesanlegg som ikke blir/er overtatt for offentlig vedlikehold.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner
Id 2020100
Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 13.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-oppdateret_26.06.2024.pdf

Reguleringsplaner
Id 062720120232
Navn Kleiver B1
Plantype Detaljregulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 31.01.2013
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/7732/062720120232_Bestemmelser.pdf

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen har andel i følgende realsameier:
Kommunenr: 3203

Gnr.: 212
Bnr.: 660
Ideell andel: 1/15
Sameietype: Realsameie
Kommunenr: 3203

Gnr.: 212
Bnr.: 661
Ideell andel: 1/15
Sameietype: Realsameie
Kommunenr: 3203

Gnr.: 212
Bnr.: 662
Ideell andel: 1/15
Sameietype: Realsameie
Kommunenr: 3203

Gnr.: 212
Bnr.: 663
Ideell andel: 1/15
Sameietype: Realsameie

Realsameiene er ubebygde og det må derfor leveres egenerklæring om konsesjonsfrihet til Asker kommune. Megler sender skjema til signering av kjøper. Selger har risikoen og kontrakten annulleres dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd).

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk

kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

11 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

287 500 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

288 740 (Omkostninger totalt)
303 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
306 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

11 788 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)
11 803 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
11 806 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 288 740

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,87% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
19 900 Etablering og tilrettelegging inkludert formueskadeforsikring - Nye oppdrag.
4 500 Kommunale opplysninger - Asker kommune
29 900 Markedspakke III - Denne dekker "alt" se informasjonsbrosjyre for detaljer.
7 500 Oppgjørskostnad inkludert inneståelse til kjøpers bank og overskjøting.
3 500 Utsatt fakturering. Alle kostnader knyttet til salg trekkes ut etter aksept av bud.
Visninger/overtakelse per stk. kr. 3 500,-.
500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Oppdragsansvarlig

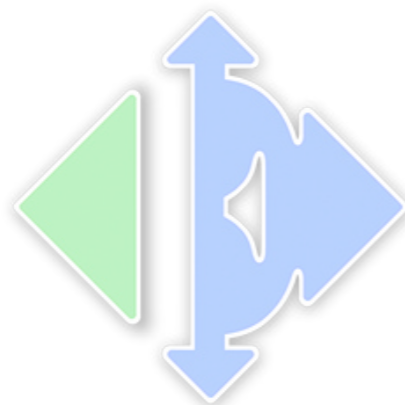
Odd André Engh
Eiendomsmegler MNEF / Partner
odd.andre.engh@aktiv.no
Tlf: 900 44 917

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

Salgsoppgavedato

19.12.2024

Enebolig
Øvre Berget 5
3440 Røyken



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 12/12/2024

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:212, Bnr: 659
Hjemmelshaver:	Hilde Kristin S. Burud
Seksjonsnr:	-
Festnr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1176 m ²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	Privat stikkvei fra kommunal vei
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	2018

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	21.11.2024
Forutsetninger:	Boligen ble inspisert i dagslys. Det var klarvær og ca. -5 grader Celsius. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Noe innredning og inventar langs vegger og gulv. Ingen tilgang til kaldtloft. Ellers ingen store hindringer på befaringdagen.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver og Lars Petter Heinegaard
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Pent opparbeidet tomt med gressplen, store terrassearealer og prydbusker. Eiendommen ligger i et etablert villastrøk med spredt småhusbebyggelse. Kort vei til butikker, skole, tog-/bussforbindelser.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig over 2 plan. Støpt ringmur med støpt såle av betongkonstruksjon mot grunn. Etasjeskiller og bindingsverk i tre, stående kledning utvendig. Saltak i trekonstruksjoner. Sløyfer og lekter under yttertekking av takstein i tegl. Renner og nedløp i plast.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i god stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger.

ANNET:

OPPVARMING:

Varmekabler på begge bad, vaskerom og entrè.

Lukket ildsted i stuen

Panelovner

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra propcloud.no. Returnert spørreskjema fra kunde. FDV-perm til boligen

BESKRIVELSE AV INNVEDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

VEGGER: Malte slette flater, flislagt på baderom

HIMLING: Malte slette flater

GULV: Flislagt på bad, vaskerom, bod, og entrè/hall, øvrige rom med parkett.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig.

-Boligen har for det meste normal bruksslitasje på overflatene ihht alder.

-Noe svelling i parkettgulv enkelte steder

-Det er registrert retningsavvik på gulv, målt på tilfeldig valgte plasser på det meste 10 mm i loftetg. og 10 mm i 1.etg.

*Stikkmålinger av gulvet er gjort med krysslaser, avvik kan eksistere uten at dette blir registrert.

-Det er observert stedvis glippe mellom gulvlist på vegg og gulv i stuen og mellom sokkelflis og gulvflis i boden. Årsak ikke videre vurdert. Holdes under oppsyn for eventuelle forandringer.

-Vinterhagen har slitasje og svellinger i gulv ved terrassedøren.

*Hjemmelshaver opplyser om at vinterhagen er isolert og at den blir brukt hele året. Det er montert en biopis på vegg som sørger for rask oppvarming av rommet. I sommerhalvåret kan man åpne alle glassdører med fri adkomst til hagen.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-Ingen endringer.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
 BRA-e =Eksternt bruksareal
 BRA-b =Innglasset balkong
 TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1.etg	138			165	128	10
Loft	85				85	
Vinterhage		22				
SUM BYGNING	223	22		165	213	10
SUM BRA	245					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		41				
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1.etg:
 Entrè/hall, 2 soverom, kjøkken, stue, bod/teknisk, vaskerom og bad
 Loft:
 3 soverom, walk-in-closet, bad og loftstue

BRA-e:

Vinterhage

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Areal er kontrollmålt i ArchiCad 26. Det er bruken på befaringspunktet som definerer P-rom og S-rom. Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

*Det er god lagringskapasitet på loft over garasjen. ca. 24 m².

GARASJE / UTHUS:

*Frittstående dobbelgarasje oppført med støpt såle mot grunnen. Reisverk i tre med stående kledning. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein. renner og nedløp i plastbelagt stål. Leddport med elektrisk portåpner. Hjemmelshaver opplyser om at det vil bli ettermontert EI-billader i garasje, samt permanent oppkobling av strøm før en evt. overtakelse.

Loftetasje har god lagringskapasitet.(ca. 24 m² gulvareal)

-Det er synlig tørkeriss og sprekk i betonggulv.

-Manglende dørhåndtak på dør inn til garasjen

Ellers ikke videre tilstandsvurdert.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

12/12/2024



Geir A.B. Randen

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Ringmur med støpt betongsåle mot grunn.

Merknader:

-Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Såle på mark har lite/ingen skadepotensial vedrørende fuktsikring/drenering.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 1.3 Terrengforhold

Det er målt fall vekk fra såle på tilfeldig valgte plasser.

Merknader:

Fall på terreng har mindre betydning når det ikke er rom under terreng (kjeller) Man kan oppleve vannansamling dersom terreng ikke faller fra ringmur, men dette vil ikke skade boligen.

*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)

2. Yttervegger**TG 1** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

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

Yttervegger med bindingsverk i tre med liggende kledning.

Merknader: -Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da dette er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

-Det er ikke mulig å påvise lufting bak kledning i hele veggens lengde. Det er ingen tegn til skader som tilsier at det er manglende lufting bak trekledning. (Manglende lufting kan gi økt risiko for fukt og råteskader)

-Kledningen har mindre klaring mot terreng/terrasser enn anbefalt.

*OSB plater i overgang vegg/tak på vinterhagen skal utbedres før evt. salg/overtakelse. Disse platene var betydelig skadet på befaringdagen.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vanlig trekledning er 40-60 år.

3. Vinduer og ytterdører**TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedører med karm i tre og isolerglass fra byggeår.

Merknader: -Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

- Løs låsemekanisme på 1 vindu soverom loftetg.
- Det er påvist en avskaling av trelist på terreassedør.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Saltak i trekonstruksjoner. Tekket med duk, sløyfer og lekter under takstein. Stålpipes over tak.

Merknader: -Takkonstruksjon er kun besiktiget fra bakkeplan. Det er ikke tilgang til å inspisere konstruksjon i sin helhet utover det som ble foretatt. (kompakttak/skråtak er isolert, kaldtloft ikke gangbart gulv. Dette forhindrer inspeksjon)

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

-Taktekking er ikke mulig å inspisere 100% da den ligger under takstein. Det er påvist undertak av duk.

Tilstandvurdering er kun basert på det som er synlig av konstruksjonen (Lukket konstruksjon med skråtak innvendig, kaldtloft over hanebjelke er ikke tilgjengelig for inspeksjon)

Det kan ellers ikke påvises synlige skader eller svekkelser på det som er synlig av konstruksjonen.

Det er påvist lufting i raft bak takrenne som føres under lekter/sløyfer under takstein.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

-Konstruksjonen er ikke mulig å avdekke uten destruktive inngrep. Det er synlige takduk under ytterteking av takstein.

Renner og nedløp i plastbelagt stål

-Det er montert snøfangere på takflaten.

-Stigetrinn til pipe.

Merknader: Forventet tid for omlegging av tak med tegltakstein er 30-60 år.

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldtloft over hanebjelke er ikke tilgjengelig for inspeksjon, da det ikke er gangbart gulv. Kun nedlektet med synlige rørføringer for ventilasjon. Kun inspisert fra stige gjennom luke i himling.

Ellers er loftet innredet med bad, 3 soverom og loftstue

(Ventilering er beskrevet under punkt 4.1 og 4.2)

Merknader:

-Overflater på innredet rom med normal bruksslitasje.

-Tetting rundt gjennomføringer er ikke mulig å kontrollere. Ingen synlige tegn til lekkasjer på innsiden av boligen.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Store terrassearealer i trekonstruksjon på bakkeplan. Rekkverk i glass og metall

Merknader: -Terrassebord var stedvis tildekket av snø. Avvik i overflater kan forekomme.

-Det ble påvist en liten svanke i terrassegulvet mot SØR. Tiltak kan vurderes.

-Det er påvist svekkelser i bærebjelke til overbygget tak på gavli mot SØR. Må holdes under oppsyn ved store snømengder.

TG 2:

Vurderes på bakgrunn av svekkelser i overbygget tak til terrasse.

7. Våtrom

7.1 Bad 1.etg

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Bad fra byggeår med flislagte vegger og malte plater i himling

60 cm innredning med vask og ett-greps armatur

Speil på vegg + veggskap

Vegghengt WC

Dusjhjørne med svingbare glassdører

Avtrekk via ventilasjonsanlegg

Merknader:

Overflater med normal bruksslitasje ihht alder.

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

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

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Flislagt gulv med varmekabler

Merknader:

-Det er målt høydeforskjell med laser på 29 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Det er registrert fall på gulv mot sluk.

-Normal bruksslitasje

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert, da våtrommet er i daglig bruk uten tegn til lekkasjer.
Sluk i plast

Merknader:

Baderommene er bygget ihht TEK 10

-Synlig membran i sluk.

-Det er fremlagt dokumentasjon på membran i FDV-mappe

-Det ble foretatt søk etter fukt ved hullboring i tilstøtende vegg på soverom. Ingen tegn til forhøyede verdier av fukt på befaringsdagen.

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

Forventet tid for utskiftning av membran er 20 år.

7.2 Bad loft**TG 1** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Flislagte vegger, malte slette plater i himling (2018)
180 cm innredning med 2 vasker og ett-greps armatur
Speil på vegg
Frittstående badekar
Dusjnise med flislagte vegger og svingbar glassdør
Vegghengt WC

Merknader: Normal bruksslitasje

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Flislagt gulv med varmekabler

Merknader: -Det er målt høydeforskjell med laser på 45 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist i dusj. (15 mm høydeforskjell utenfor sluk til badekar.) Det registreres fall på gulvets flater.
-Bruksvann i badekar ledes rett i sluket.

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert, da våtrommet er i daglig bruk uten tegn til lekkasjer.
Sluk i plast.

Merknader: -Det ble foretatt søk etter fukt og visuell sjekk via hullboring i vegg i tilstøtende rom (bak skuffeinredning på walk-in-closet). Ingen tegn til fukt på befaringsdagen.

-Dokumentasjon for våtrom er beskrevet i FDV-mappe til boligen

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

Forventet levetid for membran er 20 år

7.3 Vaskerom**TG 1** 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Vaskerom med malte slette flater på vegg og i himling.
Opplegg for vaskemaskin
Utslagsvask på vegg
Sentralstøvsuger
VV-bereder

Merknader: *Vaskerom er ikke bygget opp med vanntette flater på vegg. Det er kun gulv som er ansett som våtsone på et vaskerom.

TG 1 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Flislagt gulv med sokkelflis på vegg.

Merknader:

-Det er ingen forekomst av bruksvann på et vaskeromsgulv. Det er målt fall på gulv mot sluk 21 mm høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og sluk.. Evt lekkasjevann vil således føres til sluket.

TG 1 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Kun våtsone på gulv samt rundt vask på vegg.

Merknader:

-Det er svært liten/ingen fuktpåkjenning på overflater.
 -Det er påvist membran ved sluk.
 -Det kunne med fordel vært montert en sprutsikring rundt vask.
 -Hullboring er ikke foretatt da det ikke forekommer dirkete fuktpåkjenning mot vegger/gulv. Det er foretatt et overflatesøk uten tegn til forhøyede verdier.

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken****TG 1** 8.1 Kjøkken

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

Kjøkken fra HTH, med profilerte fronter.
 Benkeplate i laminert spon med keramisk plattetopp og vask med ett-greps armatur
 Kjøkkenøy med benkeinnredning
 Vegghengt ventilator med direkte avkast
 Oppvaskmaskin, komfyr, dampovn og kaffemaskin i innredning.
 Frittstående side-by-side kjøle-/fryseskap
 Komfyrvakt
 Lekkasjesikring i benk

Merknader:

Godt fungerende kjøkken med normal slitasje ihht alder.

9. Rom under terreng**9.1 Kjeller****Ingen** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**10. VVS****TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Det er WC med innebygget sisterner.
 Det er spalte på innebygget sisterner for WC.
 Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vannrør i kobber og plast . Avløpsrør og sluk i plast

Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann og avløp.

-Det er ikke påvist stakeluke. (kan ligge bak skapinnredning)
 -Stoppekran på vaskerom. Testet OK!
 -Ellers ingen synlige tegn til lekkasjer/svekkelser.

Undertegnede innehar ikke spisskompetanse på fagområdet VVS. På generelt grunnlag så anbefales en gjennomgang av VVS med autorisert personell.
 Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år
 Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra byggeår
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.

VV-bereder av merket Oso Hotwater SXS 200, 200 liter, med ekspansjonskar. Plassert på vaskerom med sluk i gulvet.

Merknader:

-Bereder med ekspansjonskar må ha tilsyn med jevne mellomrom. Viktig å lese brukermanual.
 Ellers ingen tegn til lekkasjer/svekkelser

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
 Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår
 Boligen har balansert ventilasjon.
 Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjonsanlegg. Aggregat plassert på teknisk rom/bod.

Merknader:

- Det ble byttet filter sommer 2024. Hjemmelshaver har byttet filter 1 gang pr. år.
 - Det anbefales å bytte filter 1-2 ganger per år. Filteravtaler kan inngås med leverandør for automatisk tilsending av filter.
- Selve kanalene til ventilasjonsanlegget anbefales renses minimum hver 5. år i følge SINTEF. Rens av ventilasjonsanlegget gir bedre inneklime, energibesparelse, mindre fare for brann, og ikke minst høyere ytelse på ditt ventilasjonsanlegg

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i boden.

Merknader: -Det er foretatt en enkel visuell kontroll av el-anlegg.

-Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet.

-Downlights er ikke demontert for sjekk.

-Sikringsskap er heldekket og det kan derfor ikke påvises at gjennomføringer er tettet forskriftsmessig.

-Samsvarserklæring i FDV-mappe.

*Undertegnede er ikke elektro fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført elkontroll av autorisert foretak.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

Innvendige rekkverk og håndreker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

-Det er fremlagt tegninger som samsvarer med dagens plan. (bortsett fra vinterhagen)

-Vinterhagen mangler godkjenning og ferdigattest på garasje mangler. Hjemmelshaver er i dialog med kommunen og vil besørge dette innen overtakelse finner sted. Konferer med megler.

-Selve boligen har ferdigattest. 29.10.2018

-Det er fremvist dokumentasjon fra utbygger at det er gjort tiltak mot radon. (duk/brønn)

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Vurderes på bakgrunn av svekkelser i overbygget tak til terrasse.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Asker	
Oppdragsnr.	
1110240347	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hans Jørgen Burud	Hilde Kristin Solem Burud
Gateadresse	
Øvre Berget 5	
Poststed	Postnr
RØYKEN	3440
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	3026463

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HJB, HKSB

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
 Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja

Document reference: 1110240347

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 21.1 Radonmåling
 År
 Verdi
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Document reference: 1110240347

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Jørgen Burud	9c2cd6d1dc08d3051b8f785 d2935f48ddb14bcc7	25.11.2024 09:19:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hilde Kristin solem Burud	59210fe81879f14be03a5c8 2b2bd50227fe44549	22.11.2024 23:17:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1110240347

Document reference: 1110240347

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

Nabolagsprofil

Øvre Berget 5 - Nabolaget Røyken - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Godt voksne



Offentlig transport

Røyken sentrum Linje 260, 261	14 min	1.1 km
Røyken stasjon Linje L1	19 min	1.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 14 min	

Skoler

Midtbygda skole (1-7 kl.) 457 elever, 21 klasser	6 min	3.2 km
Hyggen skole (1-7 kl.) 119 elever, 8 klasser	10 min	5.4 km
Spikkestad ungdomsskole (8-10 kl.) 273 elever, 16 klasser	7 min	4.3 km
Røyken ungdomsskole (8-10 kl.) 196 elever, 13 klasser	8 min	4.3 km
Hovedgården ungdomsskole (8-10 kl.) 253 elever, 14 klasser	12 min	7.3 km
Røyken videregående skole 820 elever	8 min	4.2 km
Asker videregående skole 486 elever	19 min	13.1 km

Ladepunkt for el-bil

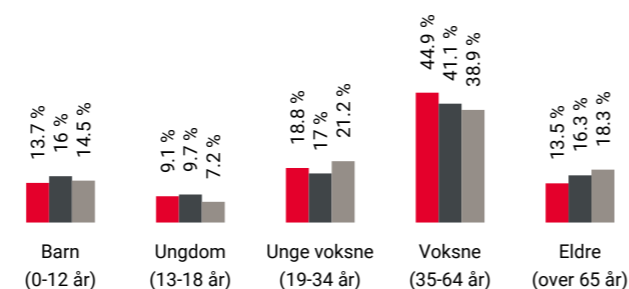
Spikkestadveien	15 min
-----------------	--------

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Røyken	584	210
Røyken	3 925	1 530
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kjekstadmarka Kanvas-barnehage (1-5 ...)	4 min	0.3 km
100-Meterskogen barnehage (1-5 år)	15 min	1.1 km
Røyken barnehage (1-5 år)	17 min	1.3 km

Dagligvare

Kiwi Røykentorget	14 min
Spar Røyken	18 min
Post i butikk, PostNord	1.3 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Støynivået
Lite støynivå 95/100

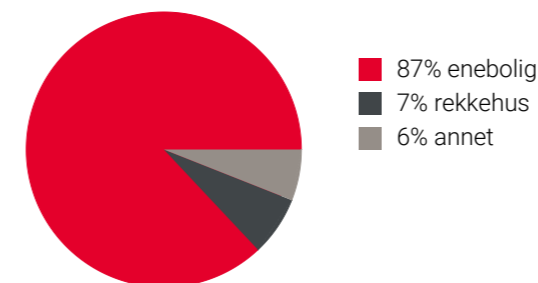
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Gateparkering
Lett 94/100

Sport

Ros-banen Fotball	2 min	0.7 km
Midtbygda skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	5 min	2.7 km
Røykenbadet (treningssenter)	5 min	
Yogahuset	7 min	

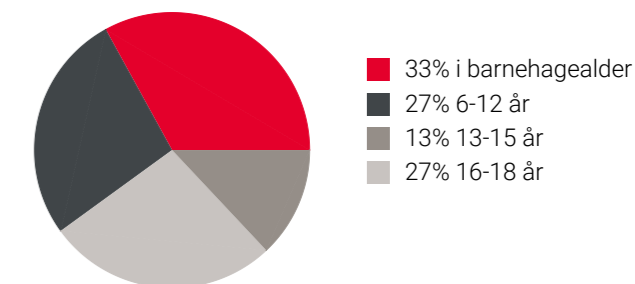
Boligmasse



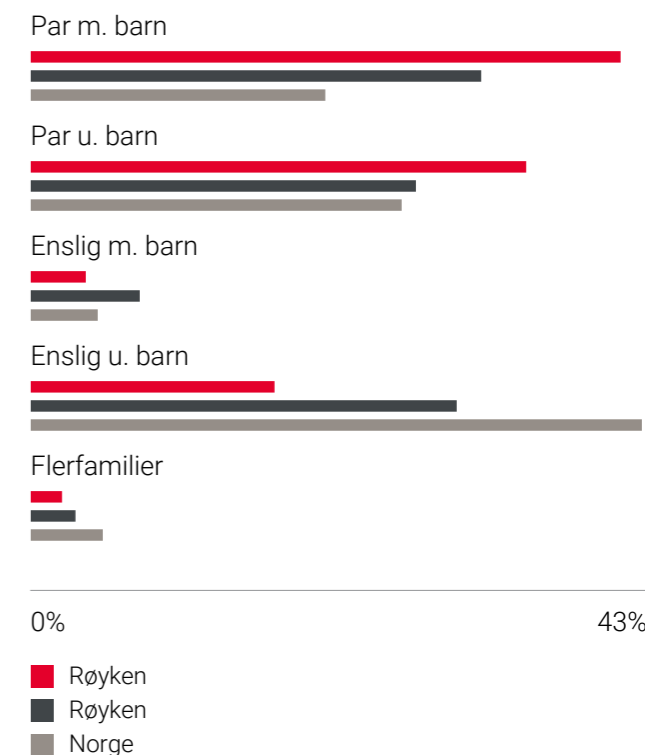
Varer/Tjenester

Røyken Sentrum	18 min
Vitusapotek Røyken	18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

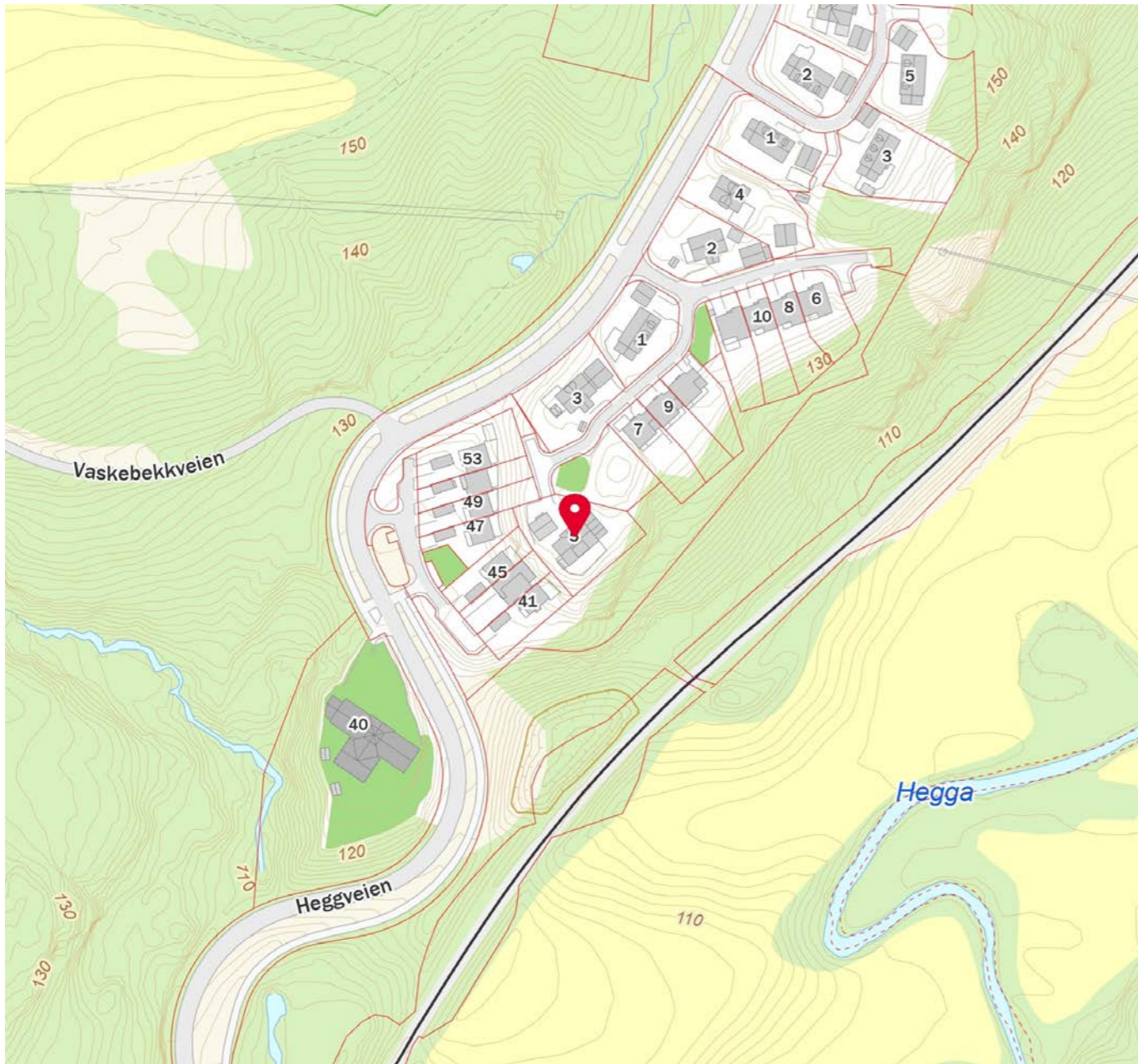


Familiesammensetning



Sivilstand

	Røyken	Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Røyken kommune
Grønn, nær og levende

Block Watne Drammen
Bjørnstjerne Bjørnsonsgate 110

3044 DRAMMEN

Deres ref.:

Vår ref.:
CHKARL
S17/1558

Arkivnr:
GNR 12/659
L52542/18

Dato:
29.10.2018

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse 17/1558

12/659 Øvre Berget 5 - Ferdigattest

Vi har mottatt din søknad om ferdigattest for enebolig Søknaden ble mottatt 10/10-2018.

Du har sendt inn nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. byggesaksforskriften (SAK) § 8-1.

Vi gir deg ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på vår avslutning av saken.

Du må ikke ta i bruk bygningen eller deler av den til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som du har fått.

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt på tlf. 31 29 60 00 eller på e-post: postmottak@royken.kommune.no hvis du har spørsmål. Husk å oppgi saksnummer i emnefeltet.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av:

Med vennlig hilsen

Marianne Estevenin
leder byggesak

Christian Karlsen
Saksbehandler

Kopi til:

Block Watne Drammen, Bjørnstjerne Bjørnsonsgate 110, 3044 DRAMMEN



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse			
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 212, Bruksnr 659	Kommune:	3203 Asker
Adresse:		Grunnkrets:	1906 Røyken
Veiadresse:	Øvre Berget 5, gatenr 21359	Valgkrets:	10 Midtbygda
	3440 Røyken	Kirkesogn:	1070501 Røyken
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	2154 Røyken

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	02.06.2015	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 176,9 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

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

Ikke tinglyst eierforhold:
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024 Matrikkelført: 01.01.2024	Mottaker	3203/212/659	0,0	
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020	Mottaker	3203/212/659	0,0	
Annen forretningstype	Forretning: 04.09.2017 Matrikkelført: 04.03.2019	Berørt	3203/212/658/0/3	0,0	
		Berørt	3203/212/658/0/4	0,0	
		Berørt	3203/212/658/0/5	0,0	
		Berørt	3203/212/658/0/6	0,0	
		Berørt	3203/212/658/0/7	0,0	
		Berørt	3203/212/659	0,0	
		Berørt	3203/212/661	0,0	
		Berørt	3203/212/664	0,0	
		Berørt	3203/212/665	0,0	
Annen forretningstype	Forretning: 04.09.2017 Matrikkelført: 04.03.2019	Berørt	3203/212/656/0/1	0,0	
		Berørt	3203/212/659	0,0	
		Berørt	3203/212/661	0,0	
		Berørt	3203/212/664	0,0	
		Berørt	3203/212/665	0,0	
Annen forretningstype	Forretning: 03.05.2017 Matrikkelført: 04.03.2019	Berørt	3203/212/658/0/2	0,0	
		Berørt	3203/212/658/0/3	0,0	
		Berørt	3203/212/658/0/4	0,0	
		Berørt	3203/212/659	0,0	
		Berørt	3203/212/663	0,0	
		Berørt	3203/212/664	0,0	
Annen forretningstype	Forretning: 03.05.2017 Matrikkelført: 04.03.2019	Berørt	3203/212/658/0/5	0,0	
		Berørt	3203/212/658/0/6	0,0	
		Berørt	3203/212/658/0/7	0,0	
		Berørt	3203/212/659	0,0	
		Berørt	3203/212/663	0,0	
Annen forretningstype	Forretning: 03.05.2017 Matrikkelført: 04.03.2019	Berørt	3203/212/658/0/6	0,0	
		Berørt	3203/212/658/0/7	0,0	
		Berørt	3203/212/659	0,0	
		Berørt	3203/212/663	0,0	
		Berørt	3203/212/665	0,0	
Annen forretningstype	Forretning: 03.05.2017 Matrikkelført: 04.03.2019	Berørt	3203/212/658/0/3	0,0	
		Berørt	3203/212/658/0/4	0,0	
		Berørt	3203/212/658/0/5	0,0	
		Berørt	3203/212/659	0,0	
		Berørt	3203/212/660	0,0	
		Berørt	3203/212/663	0,0	
Seksjonering	Forretning: 18.06.2015 Matrikkelført: 18.06.2015	Avgiver	3203/212/658	-3 290,3	
		Berørt	3203/212/659	0,0	
		Berørt	3203/212/660	0,0	
		Berørt	3203/212/663	0,0	
		Berørt	3203/212/664	0,0	
		Berørt	3203/212/665	0,0	
		Mottaker	3203/212/658/0/1	699,0	
		Mottaker	3203/212/658/0/2	410,1	
		Mottaker	3203/212/658/0/3	434,9	
		Mottaker	3203/212/658/0/4	416,0	
		Mottaker	3203/212/658/0/5	415,6	
		Mottaker	3203/212/658/0/6	419,9	
		Mottaker	3203/212/658/0/7	494,9	

Oppmålingsforretning	Forretning:	19.02.2015	Avgiver	3203/212/270	-3 929,7
	Matrikkelført:	04.05.2015	Berørt	0627/12/657	0,0
			Berørt	3203/212/1	0,0
			Berørt	3203/212/656	0,0
			Berørt	3203/212/658	0,0
			Berørt	3203/212/659	0,0
			Berørt	3203/212/660	0,0
			Berørt	3203/212/661	0,0
			Berørt	3203/212/662	0,0
			Berørt	3203/212/663	0,0
Mottaker		3203/212/665	3 929,7		
Feilretting	Forretning:	19.02.2015	Berørt	3203/212/658	0,0
	Matrikkelført:	04.05.2015	Berørt	3203/212/659	0,0
Feilretting	Forretning:	19.02.2015	Berørt	3203/212/659	0,0
	Matrikkelført:	04.05.2015	Berørt	3203/212/660	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	19.02.2015	Avgiver	3203/212/270	-4 130,2
	Matrikkelført:	19.04.2015	Berørt	0627/12/657	0,0
			Berørt	3203/212/1	0,0
			Berørt	3203/212/656	0,0
			Berørt	3203/212/658	0,0
			Berørt	3203/212/659	0,0
			Berørt	3203/212/660	0,0
			Berørt	3203/212/661	0,0
			Berørt	3203/212/662	0,0
			Mottaker		3203/212/664
Oppmålingsforretning	Forretning:	19.02.2015	Avgiver	3203/212/270	-805,5
	Matrikkelført:	19.04.2015	Berørt	0627/12/657	0,0
			Berørt	3203/212/659	0,0
			Berørt	3203/212/664	0,0
			Mottaker		3203/212/662
Oppmålingsforretning	Forretning:	19.02.2015	Avgiver	3203/212/270	-154,4
	Matrikkelført:	17.04.2015	Berørt	0627/12/657	0,0
			Mottaker		3203/212/659

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Enebolig									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC			
Øvre Berget 5	Bolig	224,0	Kjøkken	7	2	2			
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	166,0	Rammetillatelse:	08.06.2017				
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	224,5	Igangset.till.:	08.06.2017				
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	29.10.2018				
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	224,5	Midl. brukstil.:					
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):					
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1				
Bygningsnr:	300625781			Antall etasjer:	2				
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		141,5		141,5		148,7		148,7
H02			83,0		83,0		86,0		86,0
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm

Hjelpelinjer

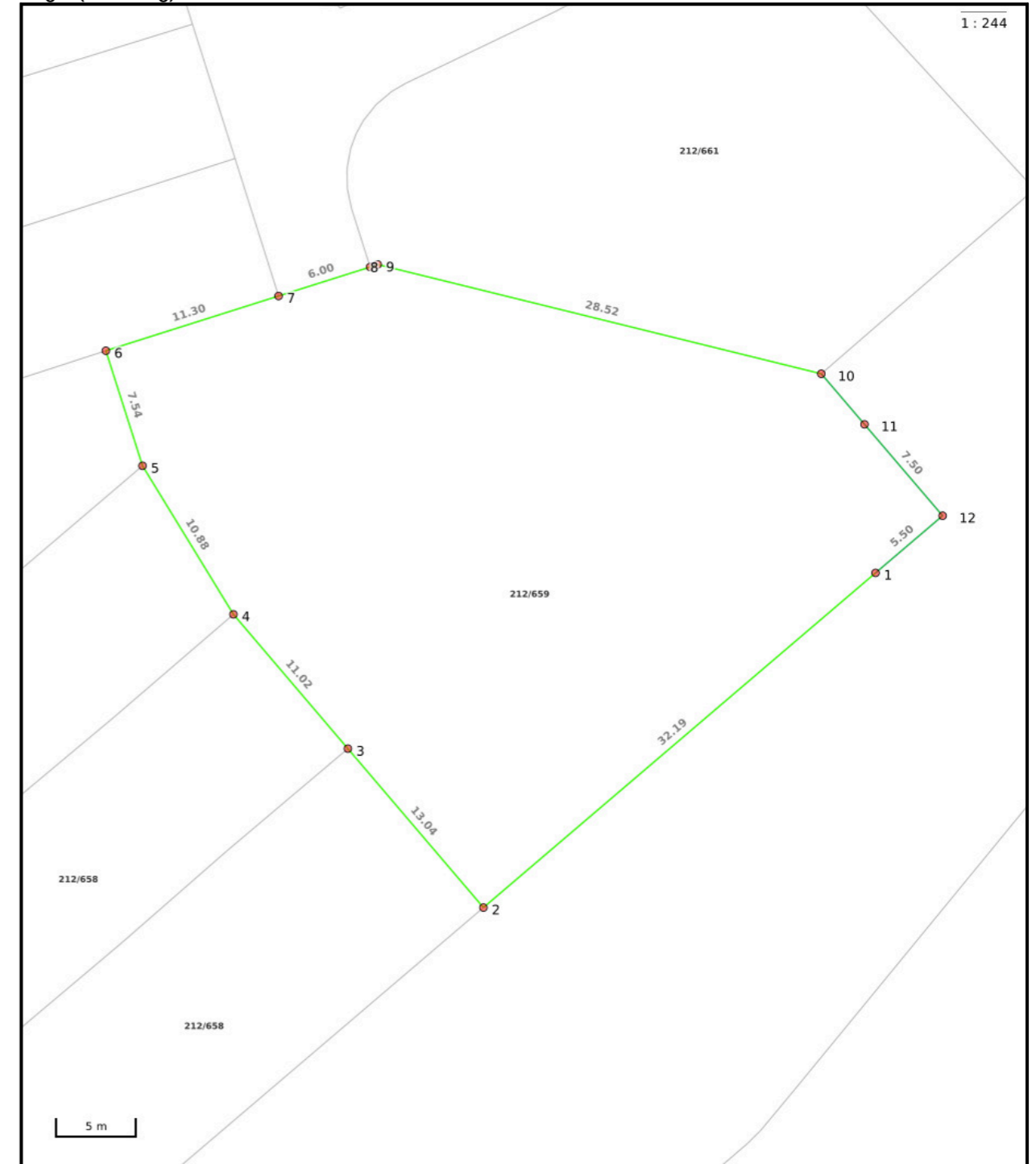
- Vannkant
- Veikant

- 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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater

Areal: 1 176,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 624 796,65	578 587,85	32,19m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 624 773,62	578 565,35	13,04m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 624 782,74	578 556,03	11,02m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 624 790,44	578 548,15	10,88m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 624 799,17	578 541,66	7,54m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 624 806,12	578 538,74	11,30m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 624 810,49	578 549,16	6,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 624 812,81	578 554,69	0,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 624 813,01	578 555,15	28,52m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 624 808,72	578 583,35	4,15m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 624 805,82	578 586,32	7,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 624 800,58	578 591,69	5,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 19.11.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	212	Bruksnr.	659	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øvre Berget 5, 3440 RØYKEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.areasplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdater1%2026.06.2024.pdf
Delarealer	Delareal 1 177 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 177 m ² BestemmelseOmrådenavn #8 Nullvekst nord KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	062720120232
Navn	Kleiver B1
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.01.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/7732/062720120232_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 177 m ² Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse Felt navn B 1-1

 Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no
	Dato: 20.11.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	212	Bnr:	659	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Øvre Berget 5, 3440 RØYKEN						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 19.11.2024

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	212	Bruksnr.	659	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øvre Berget 5, 3440 RØYKEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	5 787,09 kr
Feiing	186,00 kr
Renovasjon	5 070,00 kr
Vann	4 966,51 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Asker kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken

Telefon: 66 70 00 00

post@asker.kommune.no

Dato: 19.11.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	212	Bnr:	659	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Øvre Berget 5, 3440 RØYKEN						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:

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

Priser og beregninger for vann og avløp:

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

Vann/avløp

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

Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler.

Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR KLEIVER, OMRÅDE B1, RØYKEN KOMMUNE.

Planen er datert: 11.05.12
Siste revisjon: 28.09.12

Planbestemmelser er utfyllende i forhold til kommuneplanens bestemmelser, reguleringsplan for Kleiverfeltet, plan- og bygningsloven og andre gjeldende lovverk, retningslinjer mv som forvaltes av andre myndigheter. Rettsvirkninger av reguleringsplan følger av pbl § 12-4.

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Grønnstruktur

§ 1. PLANENS HENSIKT.

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for boligbebyggelse, i tråd med kommuneplanen for Røyken.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER.

- 2.1 Prinsippene bak universell utforming slik de er nedfelt i teknisk forskrift skal legges til grunn for utforming av felles og private uteoppholdsarealer.
- 2.2 Der eksisterende vann-/overvann-/avløpsledninger berører privat tomteareal, må det ikke gjøres arbeid/tiltak som kan skade ledningene eller vanskeliggjøre framtidig vedlikehold. Overvann håndteres lokalt. Opplegg for spillvann skal baseres på selvføll.
- 2.3 Veier skal opparbeides i samsvar med kommunens krav til felles private veier og utstyres med gatelys.
- 2.4 Det stilles høye estetiske krav til utforming av bygninger, og feltet skal være i harmoni med omgivelsene og omkringliggende bebyggelse. Det skal ved søknad om byggetillatelse framgå gjennom fasadcutforming, materialbruk, taktekking og fargesetting at estetiske hensyn er ivaretatt.
- 2.5 Ved fundamentering av bebyggelse som ikke står på fast fjellgrunn skal rapport om grunnundersøkelser dat. 22.06.12 legges til grunn for utførelsen.
- 2.6 Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan før IG gis, som redegjør konkret for tiltakenes løsninger m.h.t. energi, massehåndtering, transport, avfallshåndtering, materialbruk m.m.
- 2.7 Det skal tilrettelegges for vannbåren varme som innebærer at det skal avsettes areal til traseer for ledninger og varmesentraler.

§ 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Åpen småhusbebyggelse – delfelt B1-1 og B1-2

- 3.1.1 I områdene tillates oppført ene- og tomannsboliger.
- 3.1.2 Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA=20%.
- 3.1.3 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 27° og 42°. Møne-/gesimshøyde for bolighus skal ikke overstige henholdsvis 8 m og 6 m fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Gesimshøyde må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 9 m regnet fra ferdig planert terreng.
- 3.1.4 Regulerte høyder for topp grunnmur TG tillates justert 0,5 meter opp/ned etter nærmere vurdering i byggesak. Konsekvenser for omkringliggende bebyggelse må vurderes og vektlegges slik at høyder kan justeres hensiktsmessig.
- 3.1.5 Garasje med bodareal kan oppføres med takvinkel mellom 27° og 42°. Møne-/gesimshøge skal ikke overstige henholdsvis 5 m og 2,5 m målt i forhold til ferdig planert terreng. I skrånende terreng over 1:8 skal gesims- og mønehøge regnes fra eksisterende terreng.
- 3.1.6 Garasje kan oppføres utenfor byggegrenser, også når den er sammenbygd med bolighuset. Dette gjelder ikke for regulert byggegrense i delfelt B1-1 mot fornminne-område. Terrasser/balkonger tillates å overskride regulerte byggegrenser med inntil 2,0 meter.

3.2 Tett småhusbebyggelse – delfelt B1-K1, B1-K2 og B1-K3

- 3.2.1 I områdene skal oppføres rekkehusboliger tilpasset skrånende terreng.
- 3.2.2 Tillatt bebygd areal per delfelt skal ikke overstige BYA=25%.
- 3.2.3 Bebyggelsen skal ha pulttak med takvinkel mellom 5° og 10°. Gjennomsnittlig gesimshøge målt i forhold til ferdig planert terreng skal ikke overstige 7,5 meter. Gesimshøge må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 9 m regnet fra ferdig planert terreng.
- 3.2.4 Regulerte høyder for topp grunnmur TG tillates justert 0,5 meter opp/ned etter nærmere vurdering i byggesak. Konsekvenser for omkringliggende bebyggelse må vurderes og vektlegges slik at høyder kan justeres hensiktsmessig.
- 3.2.5 Det kreves min. 100 m² uteoppholdsareal per bolig. Egen terrasse kan medregnes som uteoppholdsareal.

3.3 Lekeplasser – L1, L2 og L3

- 3.3.1 Lekeplassene er felles for boligene innenfor reguleringsplanen og skal opparbeides i samsvar med planer godkjent av kommunen.
- 3.3.2 Det kan ikke foretas opparbeidelse på lekeplass L2 i konflikt med automatisk vernet fornminne. Eksisterende vegetasjon mellom fornminnet og område B1-1 skal opprett-

holdes. Plan for opparbeidelse av lekeplass L2 skal forelegges vernemyndigheten før godkjenning.

3.4 Gasstank/varmesentral – område G

3.4.1 I område G kan plasseres nedgravd gasstank i samsvar med fastsatte krav og eventuell framtidig varmesentral.

3.5 Renovasjonsanlegg

3.5.1 Renovasjonsanlegg er felles for felt B1-K1. Her kan det tillates oppføring av innhegning/sjøppelbod. For felt B1-K2 og B1-K3 etableres separate avfallsbeholdene for hver bolig.

§ 4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Felles atkomstveger er felles for de eiendommer som har atkomst fra disse.

4.2 Felles atkomstveger har reguleringsbredde 6,0 m, dvs. 3,0 m asfalt, 0,25 m skulder og 1,25 m grøfteareal, med unntak av de første ca.25 meter av Øvre Berget som får 7,5 m reguleringsbredde, dvs. 4,0 m asfalt, 0,25 skulder og 1,5 m grøfteareal.

4.3 De 6 kantsteinsparkeringsplassene i tilknytning til område B1-K1 er felles for tomtene 1-6.

§ 5. GRØNNSTRUKTUR

5.1 Det tillates ikke oppført bygg/anlegg i grøntområder.

§ 6. HENSYNSSONER

6.1 I frisisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers plan.

6.2 I område L2 er det et gravminne som er et automatisk fredet kulturminne og er båndlagt etter kulturminneloven. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnet med mindre det er gitt tillatelse til dette av kulturminnemyndigheten.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 Lekeplassene L1, L2 og L3 skal være ferdigstilt innen det kan gis brukstillatelse for boliger som vedkommende lekeplass skal betjene.

L1 betjener boligene i B1-K1

L2 betjener boligene i B1-1 og B1-2

L3 betjener boligene i B1-K2 og B1-K3

7.2 Gasstank flyttes fra eksisterende beliggenhet til område G før ferdigstilling av felt B1-K3.

7.3 Ved utbygging av B1-1 og B1-K1 skal det foretas en kvalifisert vurdering av behov for sikring av stup/skreinter i område F2 og eventuelt iverksettes tiltak som skal være utført før brukstillatelse kan utstedes.

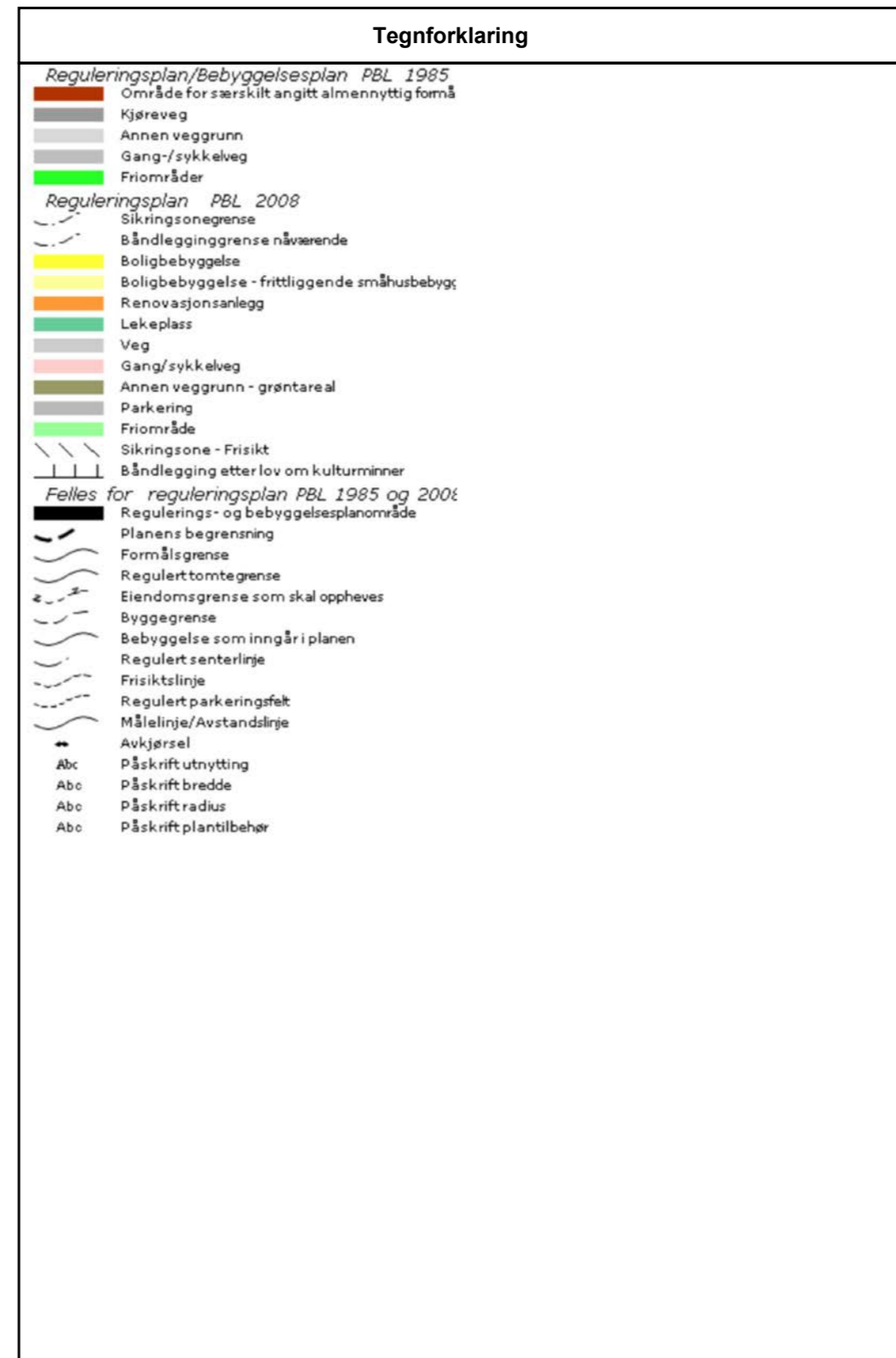
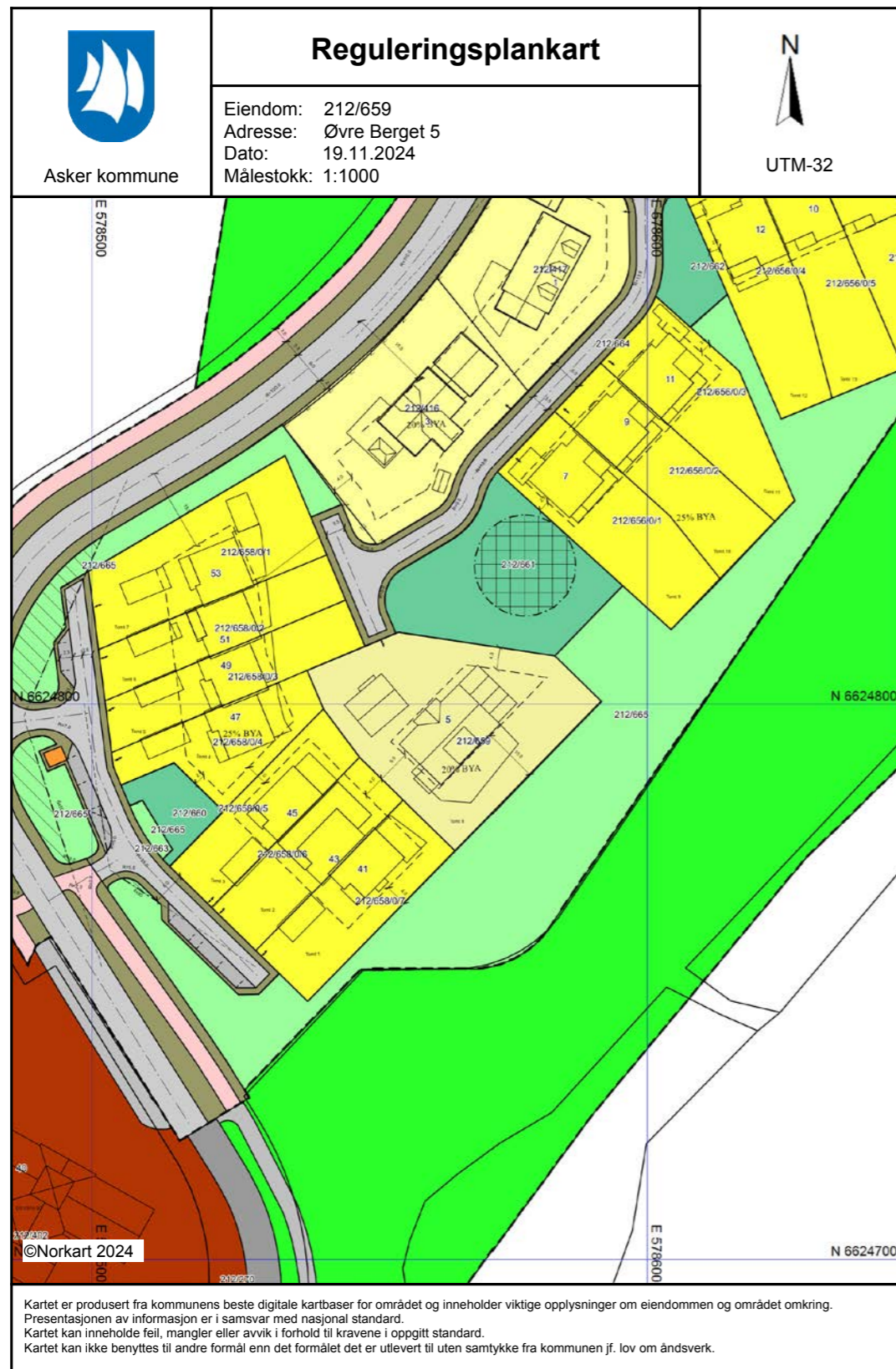
7.4 Gangvei på plankartet erstatter nåværende kryssende gangvei ved barnehagen, og skal være ferdig gjennomført før brukstillatelse for boligene gis.

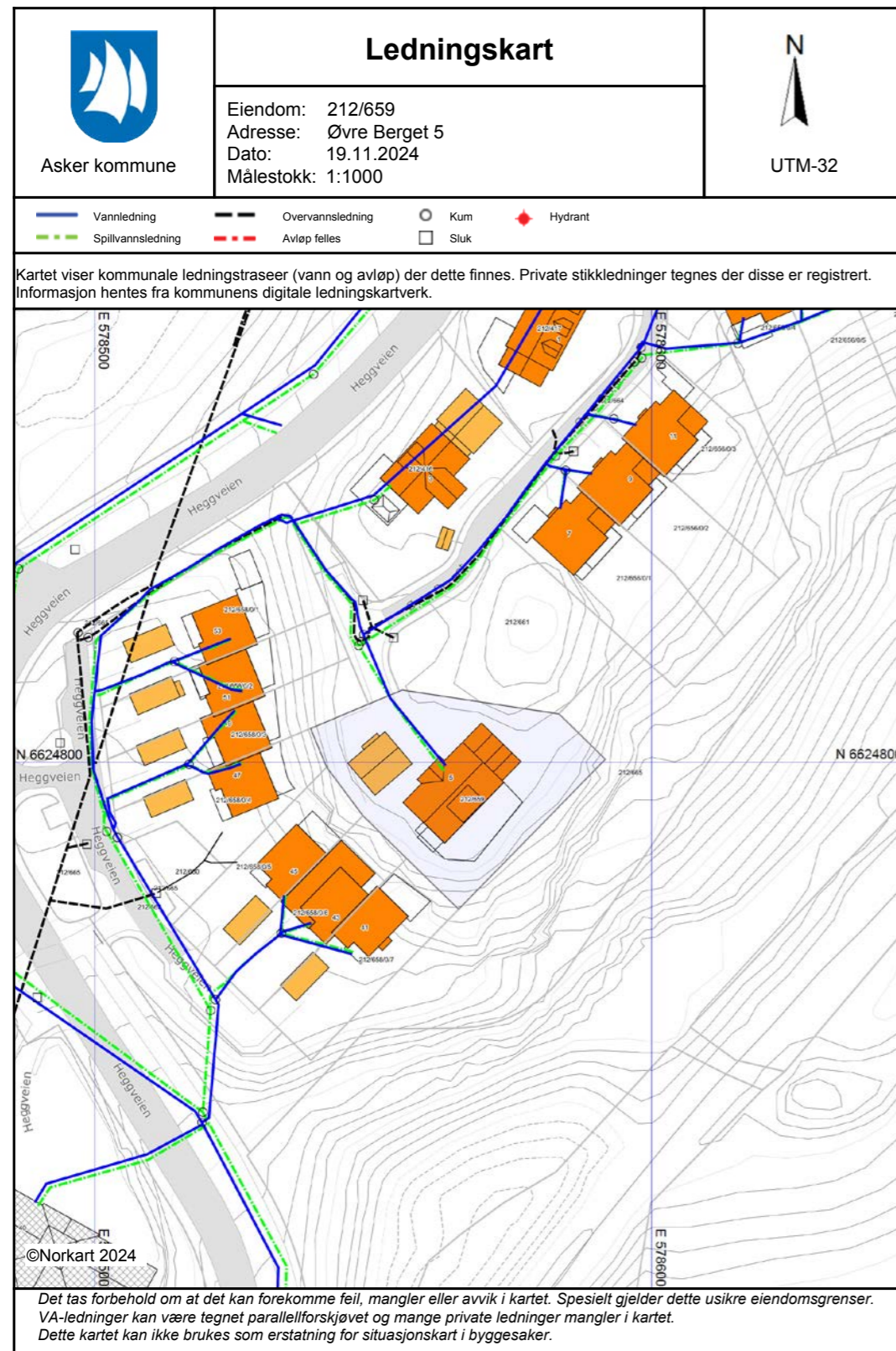
7.5 Dersom det under anleggsarbeid skulle fremkomme automatisk fredet kulturminner, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jmf. Kulturminnelovens § 8.2.

Røyken Kommune, den 8/5-2013...

Ordfører Rune Kjølstad







Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00004430	17.12.2024	1110240347

Om dokumentet

Ident
2015/482175/200

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 12/416, 417, 418, 419, 656, 658, 659, 660, 661, 662, 663 og 664.

- 1. ATKOMSTVEI:**
Gnr. 12 bnr. 658 skal ha bruksrett til kjørbær atkomstvei fra offentlig vei over vei med gnr. 12 bnr. 663, som vist med rosa farge på kart.
- 2. ATKOMSTVEI:**
Gnr. 12 bnr. 416, 417, 418, 419, 656 og 659 skal ha bruksrett til kjørbær atkomstvei fra offentlig vei over vei med gnr. 12 bnr. 664, som vist med blå farge på kart.
- 3. LEKEPLASS:**
Gnr. 12 bnr. 416, 417, 656, 568 og 659 skal ha bruksrett til lekeplass på gnr. 12 bnr. 660, 661 og 662 som vist med grønn farge på kart.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer Bruksnummer
12 660, 661, 662, 663 og 664.

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Røyken kommune

Underskrifter:

BLOCK WATNE AS Org.nr. 968 757 954
Ole Feet Dorte Gjervik
Adm. direktør Økonomisjef

For eiend.12/660-664:

OSLO 23/4-15 Ole Feet Gjervik
Sted Dato Trond Johannes Kjekstad
Hjemmelshaver Fødselsnr./org.nr.
11 siffer / 9 siffer



Doknr: 482175 Tinglyst: 02.06.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**Om bestillingen**

Ordrenr	Dato	Referanse
00004429	17.12.2024	1110240347

Om dokumentet

Ident
2015/482066/200

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Melding til tinglysning

Det er opprettet en ny: Grunneiendom
Det er ført med brukstilfelle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Løpenummer for forretning: 601842676
Vedlegg: Ja
Opprettet etter ML § 9 b, c eller h: Nei

Rekvirent av tinglysning
Organisasjonsnr 938709866
Navn RØYKEN KOMMUNE
Adresse Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Rekvirent(er) av forretning
Fødselsdato/Orgnr 290851
Navn KJEKSTAD TROND JOHANNES
Bruksenhet KJEKSTAD GÅRD, 3440 RØYKEN
Ulik hjemmelshaver: NEI

Avgivereieendom(mer)
Knr Gnr Bnr Fnr
0627 12 270

Ny matrikkelenhet
Knr Gnr Bnr
0627 12 659

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikkeloven § 24

RØYKEN KOMMUNE
Rett kopi bekrefte
Sign.: *Burud Hilde*

04.05.2015 18.38

Side 1 av 1

Doknr: 482066 Tinglyst: 02.06.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 212, Bruksnummer 659 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret	Data uthentet	17.12.2024 kl. 14.52
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk	Oppdatert per	17.12.2024 kl. 14.51

Adresse (r) :

Gateadresse: Øvre Berget 5
Gatenr: 21359
Kommune: ASKER
Postkrets: 3440 RØYKEN

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2018/1509253-1/200 06.11.2018 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 7 298 000
Omsetningstype: Fritt salg
BURUD HILDE KRISTIN SOLEM
FØDT: 14.08.1969

Andel i realsameie:

2017/1231802-1/200 06.11.2017 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
21:00

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3203 GNR: 212 BNR: 660 IDEELL: 1/15
KNR: 3203 GNR: 212 BNR: 661 IDEELL: 1/15
KNR: 3203 GNR: 212 BNR: 662 IDEELL: 1/15
KNR: 3203 GNR: 212 BNR: 663 IDEELL: 1/15

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/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

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

Heftelser i eiendomsrett:

2018/1509253-2/200 06.11.2018 **BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I VELFORENING/HUSEIERFORENING**
21:00

2018/1509291-1/200 06.11.2018 **PANTEDOKUMENT**
21:00

Beløp: NOK 4 000 000

Panthaver: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321
2022/373352-1/200 05.04.2022 ** ENDRING VED FUSJON
11:31

FRA: SPAREBANK 1 MODUM
ORG.NR: 937 889 186
TIL: SPAREBANK 1 SØRØST NORGE
ORG.NR: 944 521 836
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2029537-1/200 01.10.2024 ** ENDRING VED FUSJON
14:49

FRA: SPAREBANK 1 SØRØST NORGE
ORG.NR: 944 521 836
TIL: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1674719-1/200 08.07.2024 **UTLEGGSFORRETNING**
12:04

Avholdt dato: 08.07.2024 kl.:11:58
Beløp: NOK 27 158
Prosessfullmektig: LOWELL NORGE AS
ORG.NR: 848 579 122
Saksøker: CODEX ADVOKAT OSLO AS
ORG.NR: 995 684 926
Saksøkt: BURUD HANS JØRGEN
FØDT: 07.04.1963
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2015/482066-1/200 02.06.2015 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3203 GNR: 212
BNR: 270

2020/481640-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 0627 GNR: 12 BNR: 659

2024/159627-1/200 01.01.2024 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 3025 GNR: 212 BNR: 659

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

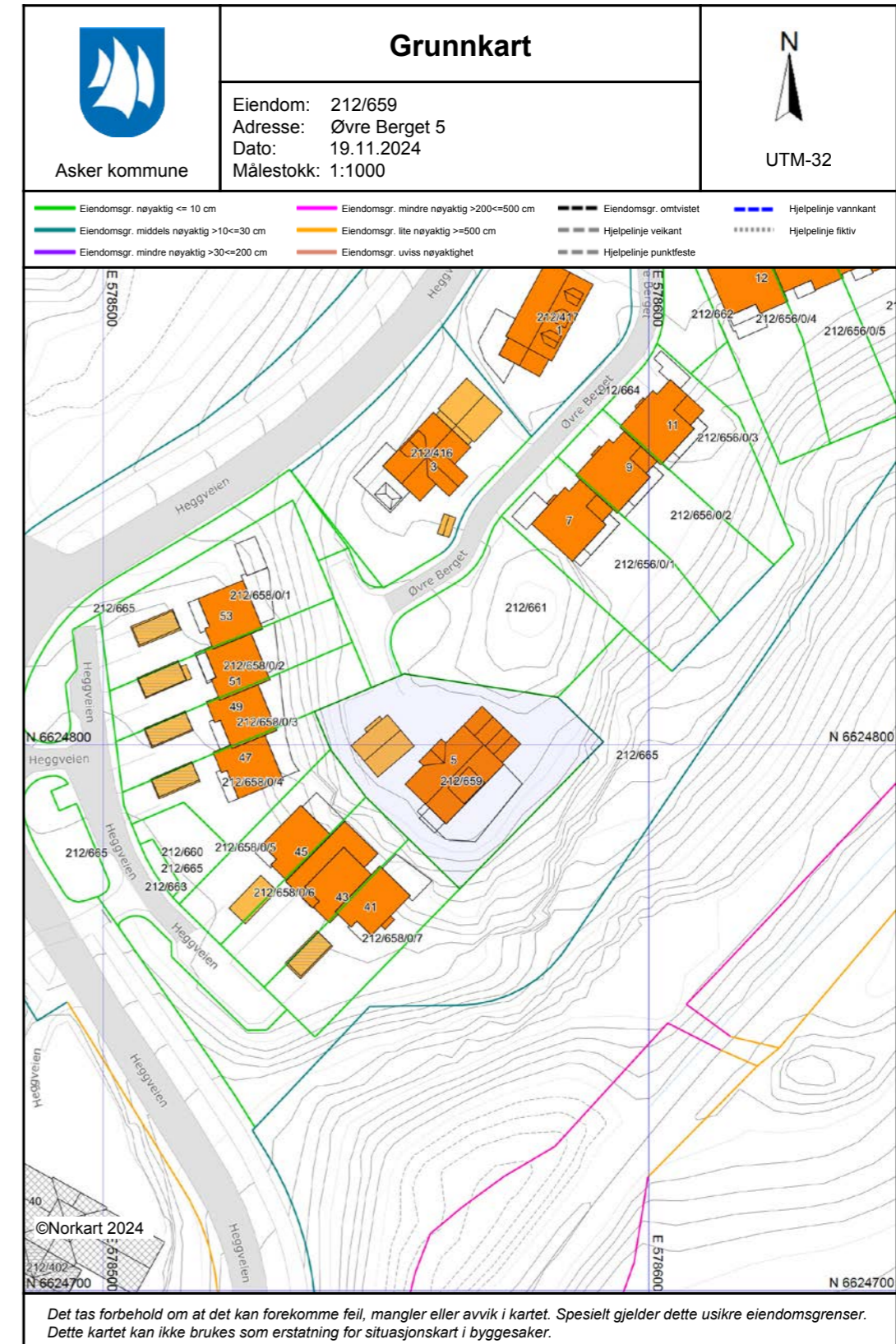
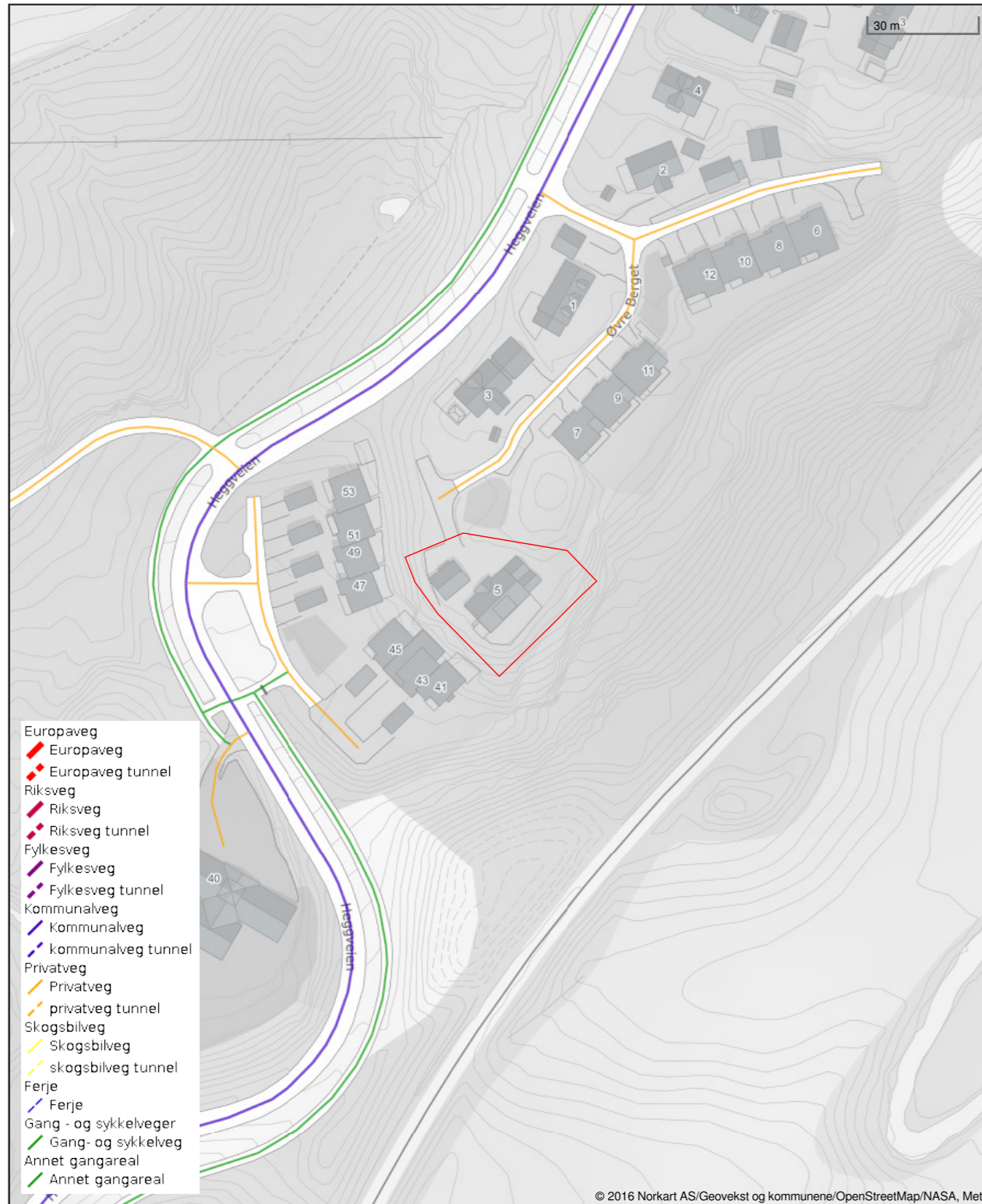
2015/482175-7/200 02.06.2015 **BESTEMMELSE OM VEG**
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 212 BNR: 664

2015/482175-12/200 02.06.2015 **BRUKSRETT**
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 212 BNR: 660
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 212 BNR: 661
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 212 BNR: 662
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

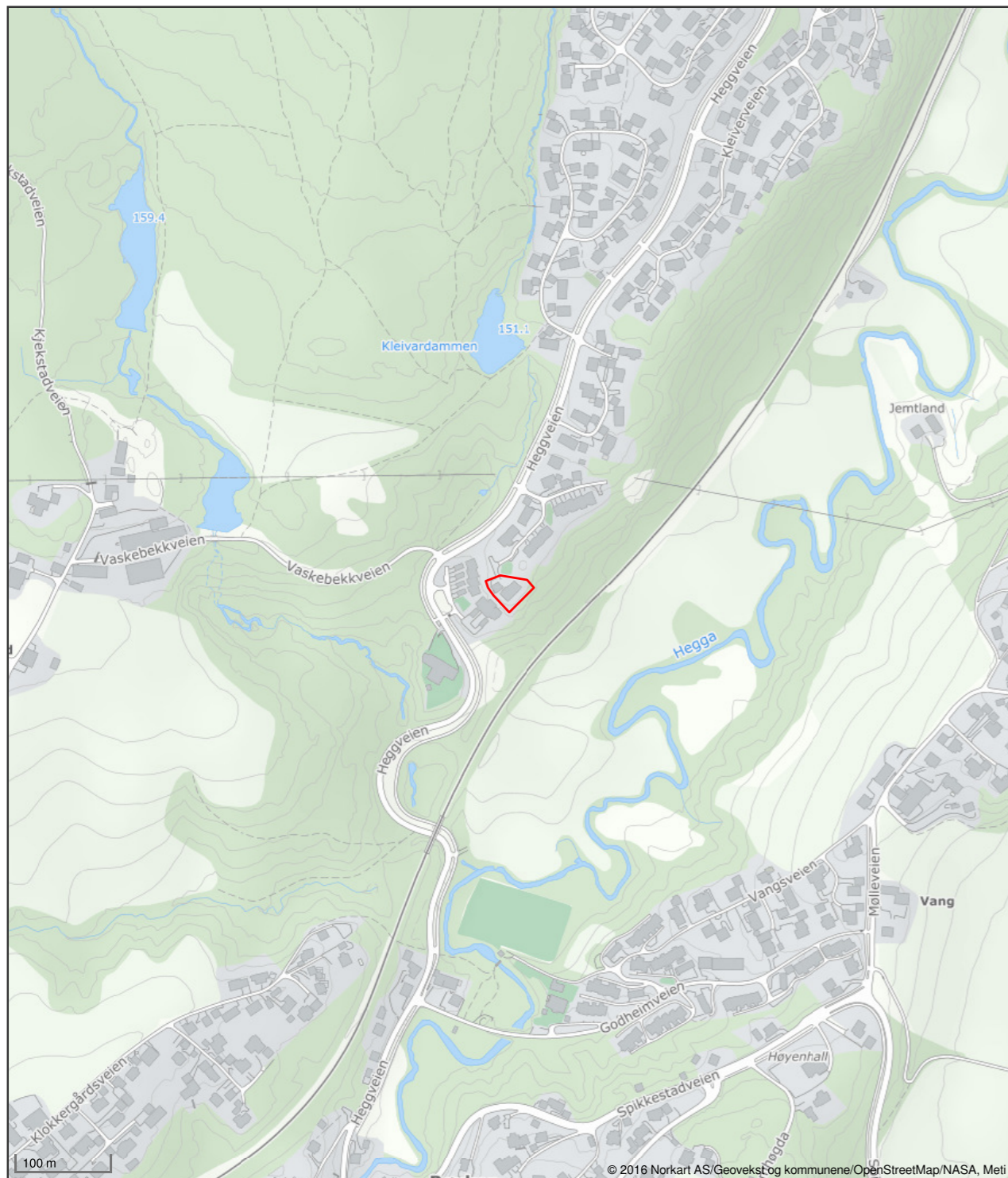


Vegstatuskart for eiendom 3203 - 212/659//

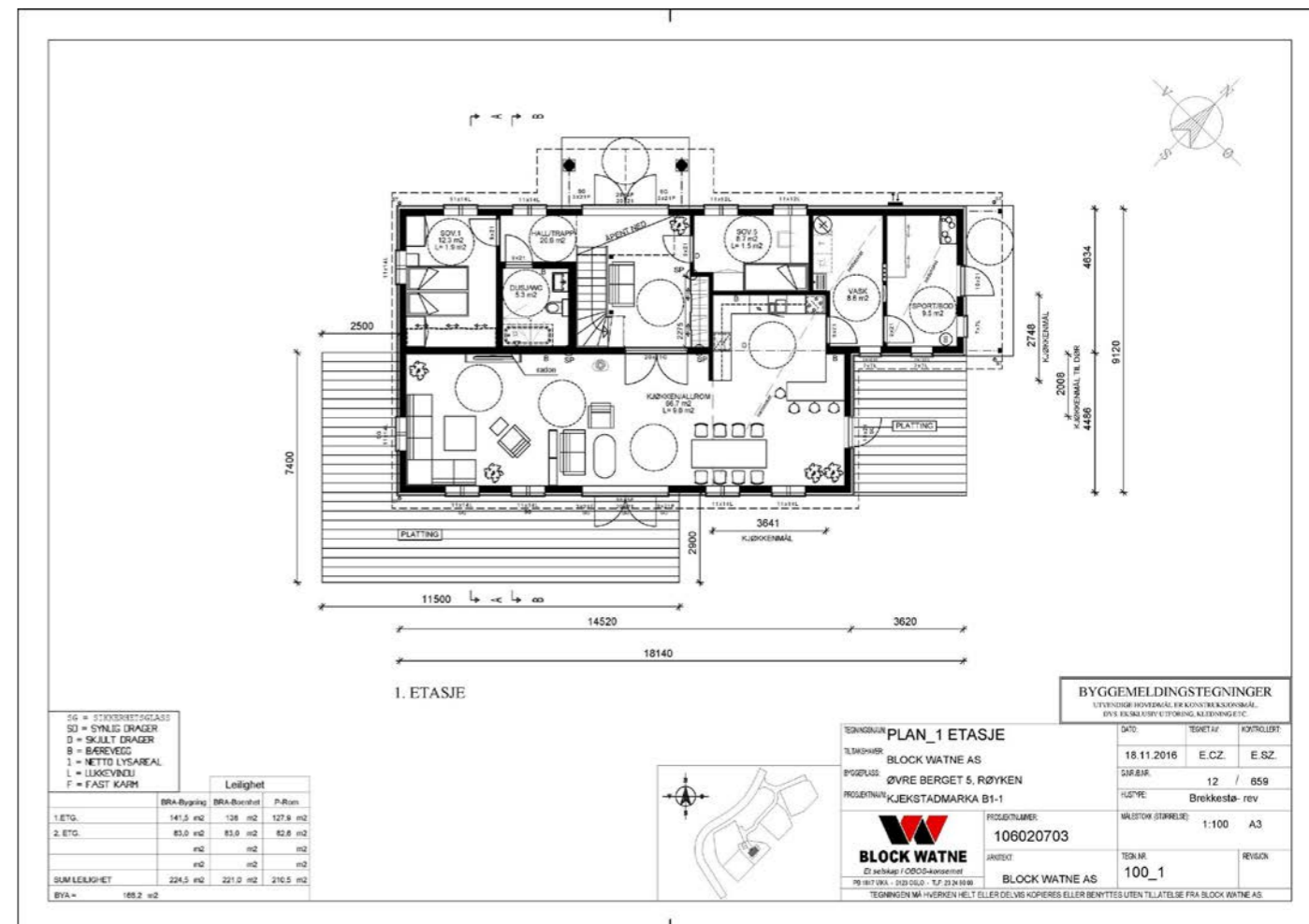


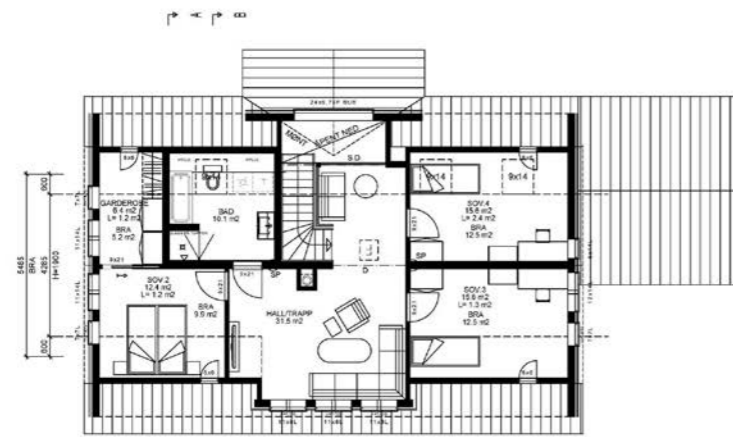


Oversiktskart for eiendom 3203 - 212/659//



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.



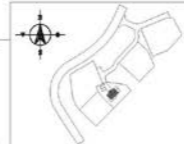


LOFTPLAN

STIPLET INNREDNING ER IKKE MED I B.W.'S LEVERANSER. KFR. KONTRAKT OG BESKRIVELSE.

6 - 6 - 6

- SG = SIKKERHETSGLASS
- SD = SYNLIG DRAGER
- D = SKJULT DRAGER
- B = BÅREVEGG
- I = NETTO LYSAREAL
- L = LUKKEDØR
- F = FAST KARM
- IL = INSPEKSJONSLUKK



BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE HOVEDRISER, EKSKLUSIV KORSRISER, SVS. FØRBEREDELSESTØRING, KLIPPINGSFIC.

TEGNINGSNØR: LOFTPLAN		DATO: 18.11.2016	TEGNET AV: E.C.Z.	KONTROLLERT: E.S.Z.
TILDRAGNING: BLOCK WATNE AS		DIREKTØR: 12 / 859	KUNSTNER: Brekkeste-rev	
PROSJEKTNUMMER: ØVRE BERGET 5, RØYKEN		PROSJEKTNUMMER: 106020703	MASTSTOKK (STÅRLEI): 1:100	A3
PROSJEKTNUMMER: KJØKSTADMARKA B1-1		ARBEID: BLOCK WATNE AS	TEGNET AV: 100_2	REVISJON:
 BLOCK WATNE Et helse- / ODOS-konsern TB 1017 001 - 020 0202 - 127 20 10 10		TEGNINGEN MÅ HVISKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.		



igland GARASJEN		Tilskriver: Hans Jørgen Burud	
BYA= 45.9	BRA= 43.2	Kundens: 848018	Konstruktør: meb
Orderreferansenr: 143627	Takvinkel: 36°	Dato: 17.09.2018	
Skala: 1:100	Model: HUSHOVD	Tegningsnr: 14361512	
Tegningen er igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle endringsønskninger kan være fremtids.			TF: 37 20 70 70 E-post: post@iglandgarasjen.no



Dokument: 18091709_11872895-1
Tegninger

V. L. J. &

Viktig informasjon til den som støper:

HØYDE PÅ RINGMUR:
Murens høyde måles fra ferdig gulv ved portåpning og fremgår av din garasjeteiing og tilhørende ringmureteiing målestøper. Garasjer bestilt med dør (fløgg til port), forutsetter at ringmur har samme høyde i døråpning - som ve port. Det anbefales et støpt gulv i vater (senkere arbeid miringmur). Murhøyder oppgitt i tegning forutsetter rett gulv UTEN fall.

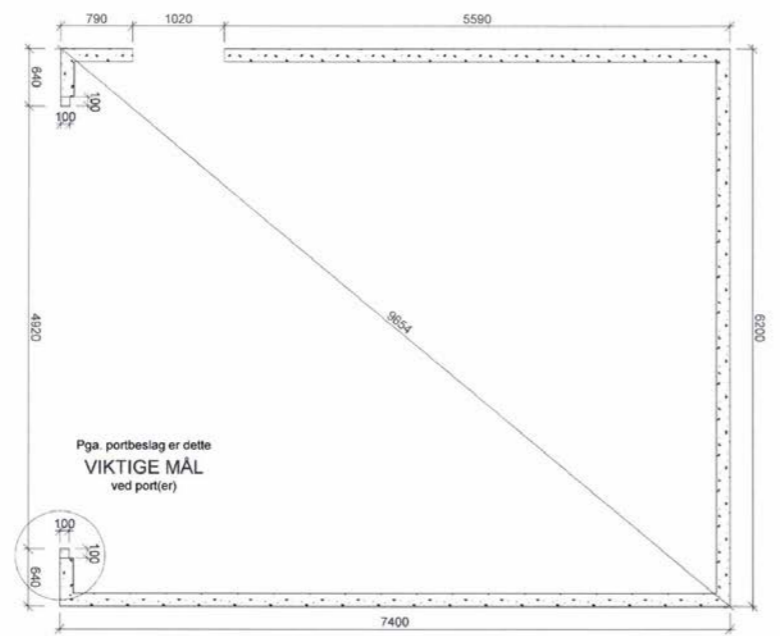
RINGMUR - KVALITET OG BREDDE:
RINGMUR SKAL UTFØRES I KOMPACT MATERIALE SOM LECA, BETONG ELLER TILSVARENDE. Dette er viktig da det i murens ytterkant må være tilstrekkelig feste og forankring av garasjens bunnveiv til plugg eller bolt. Likse forankringsystemer i støper, kompositt etc. der ku kjernen fylles med betong - KAN IKKE BENYTTES TIL RINGMUR.

ANBEFALT LØSNING FOR RINGMUR:
LECA-kompakt blokk - bredde 15 cm for bakvegg og sidevegger gir muren tilstrekkelig stabilitet. Frontmur vipport skal ha bredde 10 cm og bør støpes i betong. Ved innkjøring på takrenneside SKAL frontmuren støpes i betong.

BETONG-støplarmert - kan støpes i 10 cm bredde
Bredden på ringmurens fronter mot portåpning, skal være 10 cm. På baksiden av fronter vipport - må det være minst 10 cm fr plass for montering av portkinnveiv. Murbredde på "tremskutt front" skal alltid være 10 cm.

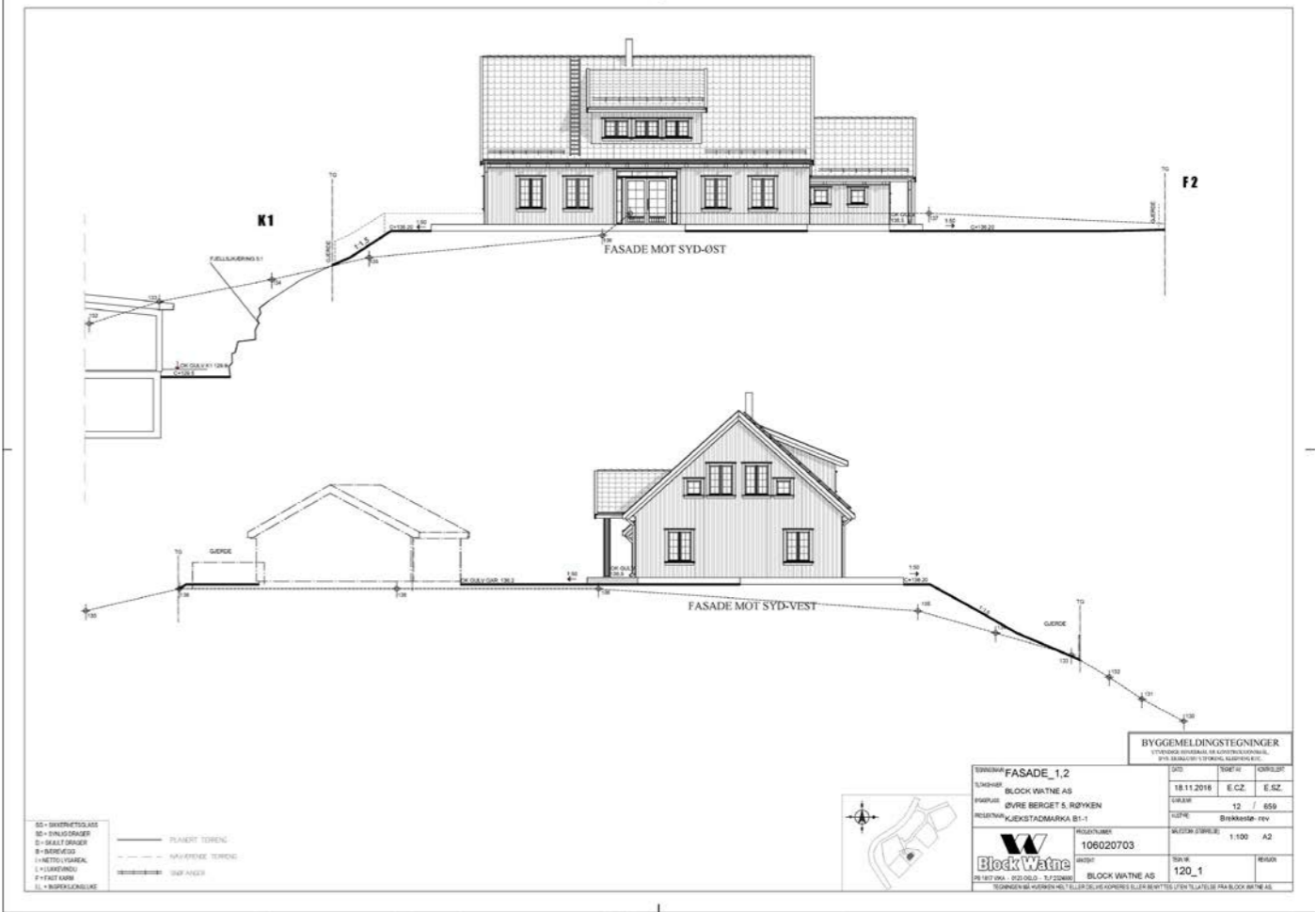
Garasjer med ekstra porthøyde, eller garasjer tilpasset terreng - kan være begrnset med høyere ringmur. Sjekk alltid hvilke krav dette gir til utmessing og armering av muren for tilstrekkelig styrke og stabilitet.

TYKKELSE PÅ MUR (gjelder ikke ved port)
Leca 150 - 250 mm
Betong 100 - 250 mm

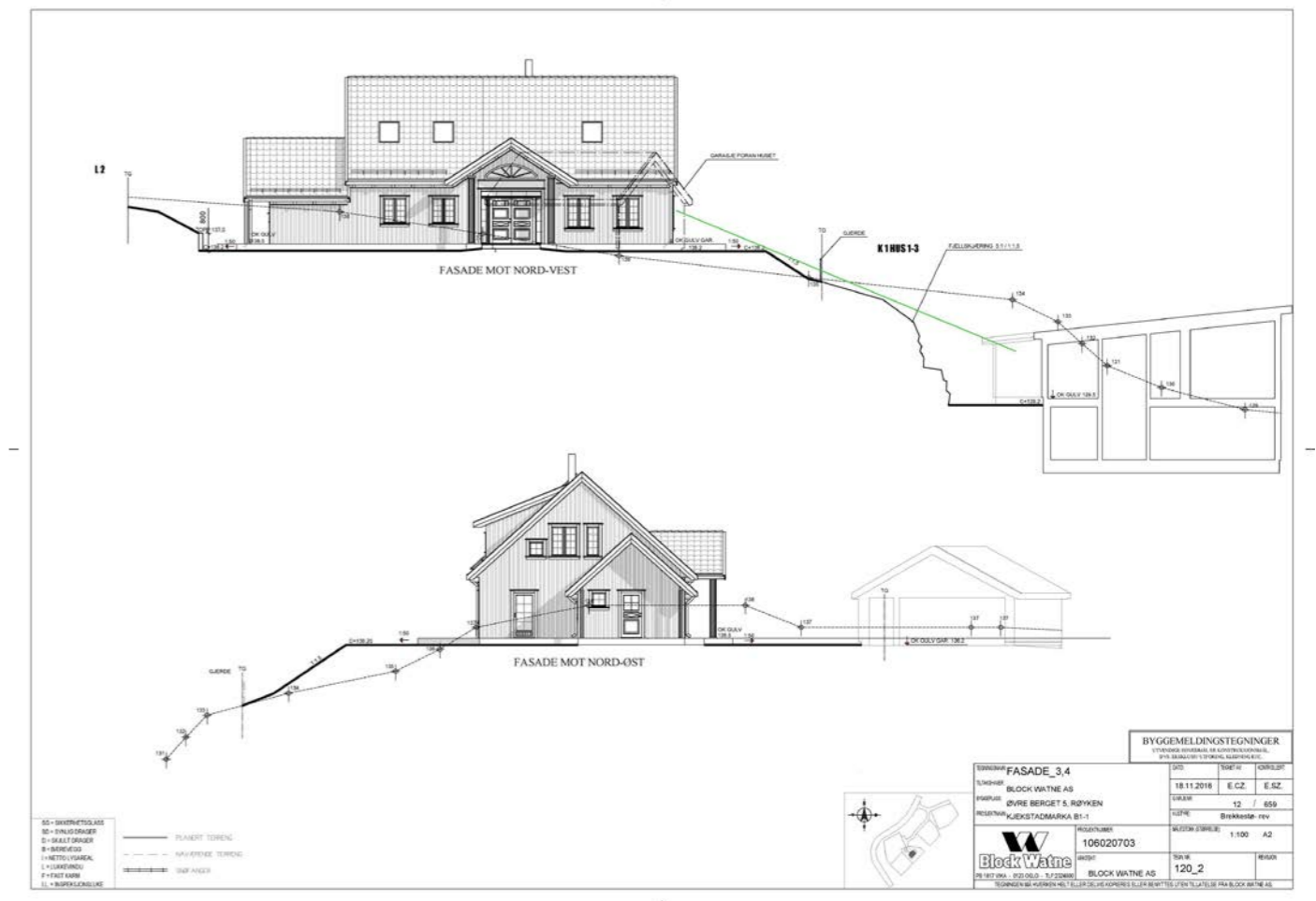


Pga. portbeslag er dette VIKTIGE MÅL ved port(er)

igland GARASJEN		Tilskaffer: Hans Jørgen Burud	
BYA= 45.9		Kunde: 848018	
BRA= 43.2		Konstr/tegner: meb	
Gr.:	Bv.:	Order/tilbudnr: 143627	Takvinkel: 36°
1:50		Model: HUSHOVD	Dato: 17.09.2018
		Tegningnr: 14361513	
Tegningen er igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra igland Garasjen AS og må ikke overføres til andre. Eventuelle erstatningsansvar kan ellers foreskrives.			Tlf: 37 25 70 70 E-post: post@garasjen.no

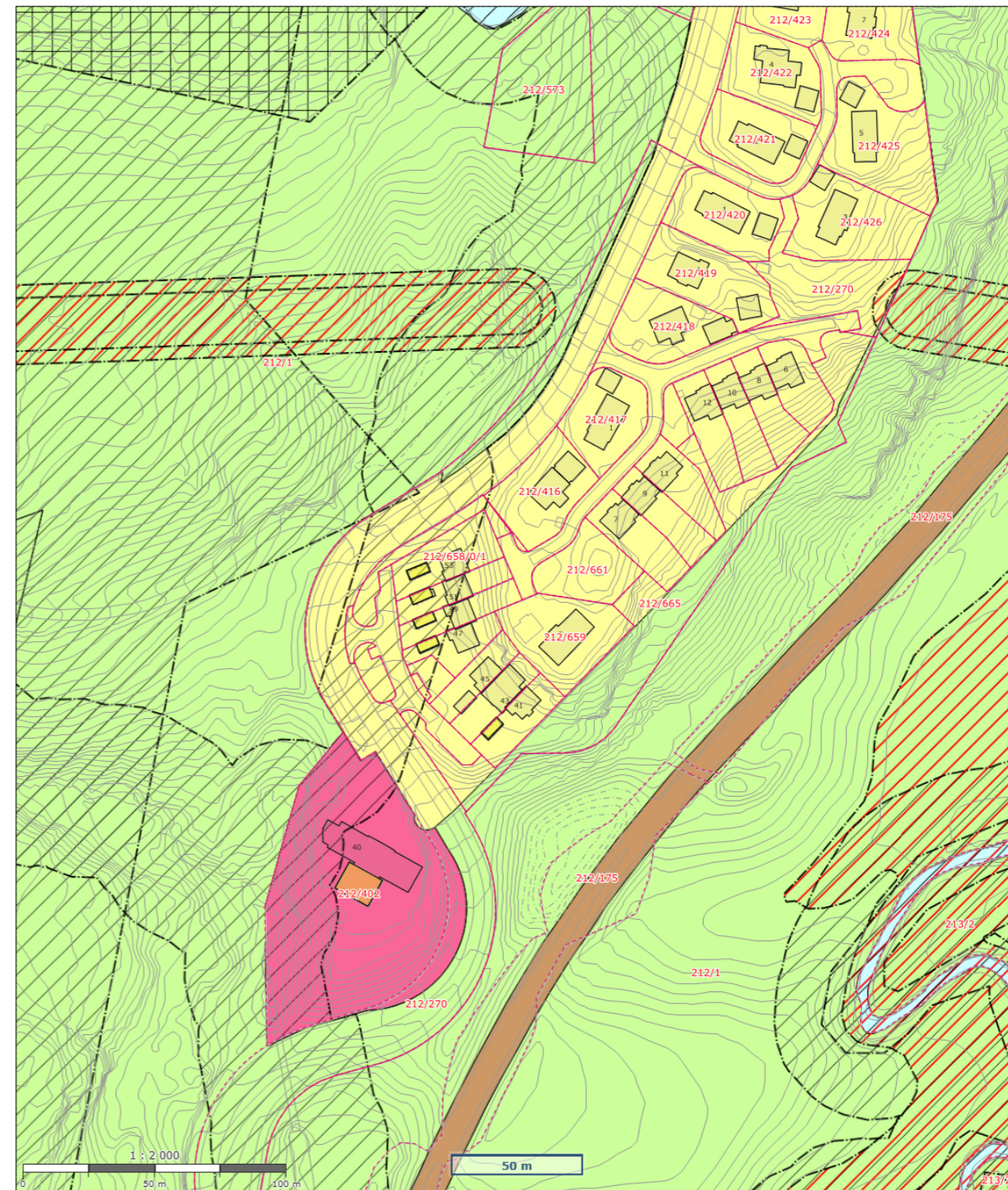
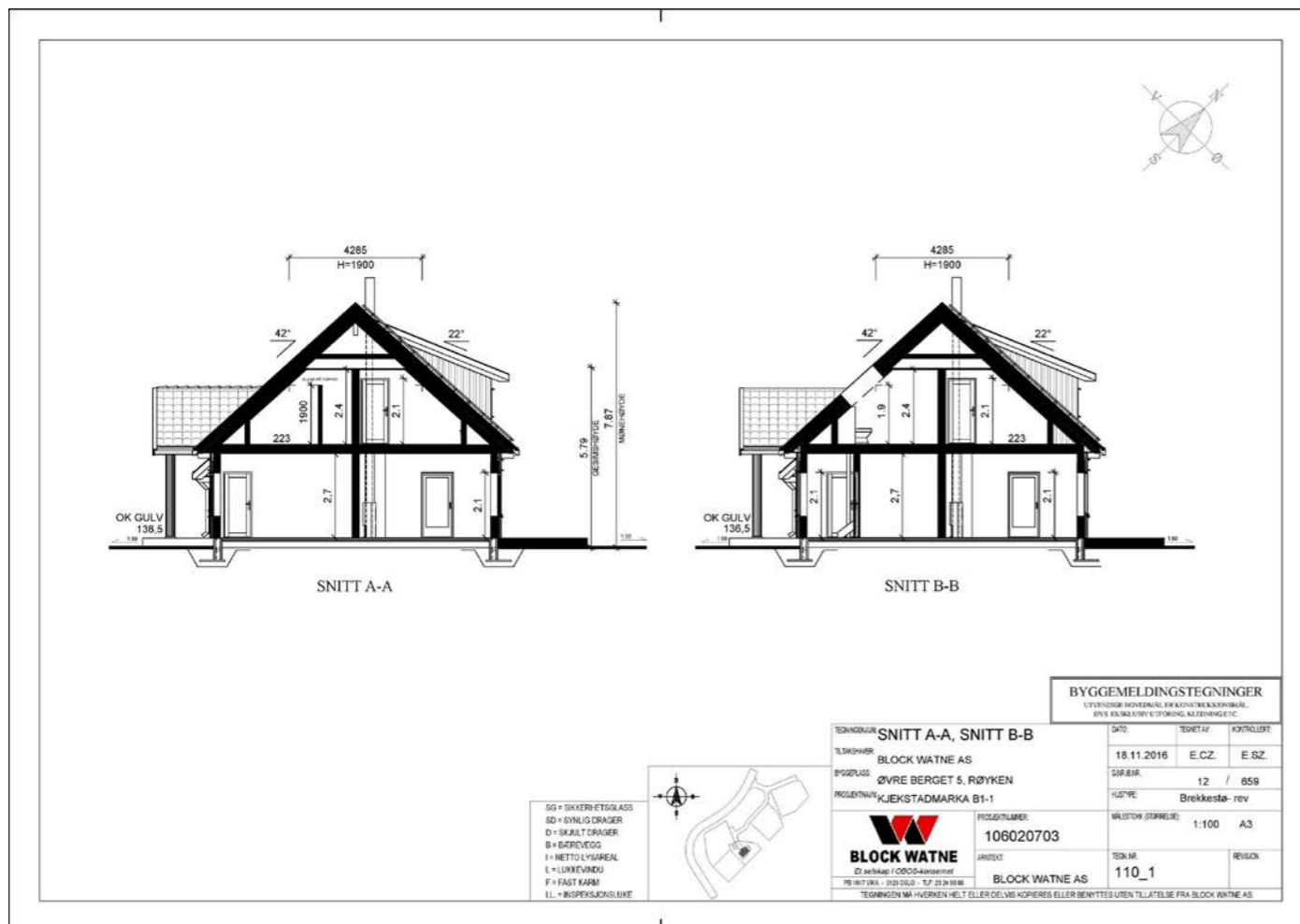


BYGGEMELDINGSTEGNINGER			
PÅ ANBEFALT TEGNINGSPÅRBEID			
BYGGEMELDING: FASADE_1,2	1:500	18.11.2018	E.G.Z. / E.G.Z.
PROJEKT: BLOCK WATNE AS	1:500	12 / 559	
PROJEKTLEDER: ØYRE BERGET S. RØYKHEN	1:500	106020703	1:100 A2
BYGGEMELDING: BLOCK WATNE AS	1:500	120_1	



- 00 - SKIPIRSTIGLAGE
- 01 - SKIPIRSTIGLAGE
- 02 - SKIPIRSTIGLAGE
- 03 - SKIPIRSTIGLAGE
- 04 - SKIPIRSTIGLAGE
- 05 - SKIPIRSTIGLAGE
- 06 - SKIPIRSTIGLAGE
- 07 - SKIPIRSTIGLAGE
- 08 - SKIPIRSTIGLAGE
- 09 - SKIPIRSTIGLAGE
- 10 - SKIPIRSTIGLAGE
- 11 - SKIPIRSTIGLAGE
- 12 - SKIPIRSTIGLAGE
- 13 - SKIPIRSTIGLAGE
- 14 - SKIPIRSTIGLAGE
- 15 - SKIPIRSTIGLAGE
- 16 - SKIPIRSTIGLAGE
- 17 - SKIPIRSTIGLAGE
- 18 - SKIPIRSTIGLAGE
- 19 - SKIPIRSTIGLAGE
- 20 - SKIPIRSTIGLAGE
- 21 - SKIPIRSTIGLAGE
- 22 - SKIPIRSTIGLAGE
- 23 - SKIPIRSTIGLAGE
- 24 - SKIPIRSTIGLAGE
- 25 - SKIPIRSTIGLAGE
- 26 - SKIPIRSTIGLAGE
- 27 - SKIPIRSTIGLAGE
- 28 - SKIPIRSTIGLAGE
- 29 - SKIPIRSTIGLAGE
- 30 - SKIPIRSTIGLAGE
- 31 - SKIPIRSTIGLAGE
- 32 - SKIPIRSTIGLAGE
- 33 - SKIPIRSTIGLAGE
- 34 - SKIPIRSTIGLAGE
- 35 - SKIPIRSTIGLAGE
- 36 - SKIPIRSTIGLAGE
- 37 - SKIPIRSTIGLAGE
- 38 - SKIPIRSTIGLAGE
- 39 - SKIPIRSTIGLAGE
- 40 - SKIPIRSTIGLAGE
- 41 - SKIPIRSTIGLAGE
- 42 - SKIPIRSTIGLAGE
- 43 - SKIPIRSTIGLAGE
- 44 - SKIPIRSTIGLAGE
- 45 - SKIPIRSTIGLAGE
- 46 - SKIPIRSTIGLAGE
- 47 - SKIPIRSTIGLAGE
- 48 - SKIPIRSTIGLAGE
- 49 - SKIPIRSTIGLAGE
- 50 - SKIPIRSTIGLAGE
- 51 - SKIPIRSTIGLAGE
- 52 - SKIPIRSTIGLAGE
- 53 - SKIPIRSTIGLAGE
- 54 - SKIPIRSTIGLAGE
- 55 - SKIPIRSTIGLAGE
- 56 - SKIPIRSTIGLAGE
- 57 - SKIPIRSTIGLAGE
- 58 - SKIPIRSTIGLAGE
- 59 - SKIPIRSTIGLAGE
- 60 - SKIPIRSTIGLAGE
- 61 - SKIPIRSTIGLAGE
- 62 - SKIPIRSTIGLAGE
- 63 - SKIPIRSTIGLAGE
- 64 - SKIPIRSTIGLAGE
- 65 - SKIPIRSTIGLAGE
- 66 - SKIPIRSTIGLAGE
- 67 - SKIPIRSTIGLAGE
- 68 - SKIPIRSTIGLAGE
- 69 - SKIPIRSTIGLAGE
- 70 - SKIPIRSTIGLAGE
- 71 - SKIPIRSTIGLAGE
- 72 - SKIPIRSTIGLAGE
- 73 - SKIPIRSTIGLAGE
- 74 - SKIPIRSTIGLAGE
- 75 - SKIPIRSTIGLAGE
- 76 - SKIPIRSTIGLAGE
- 77 - SKIPIRSTIGLAGE
- 78 - SKIPIRSTIGLAGE
- 79 - SKIPIRSTIGLAGE
- 80 - SKIPIRSTIGLAGE
- 81 - SKIPIRSTIGLAGE
- 82 - SKIPIRSTIGLAGE
- 83 - SKIPIRSTIGLAGE
- 84 - SKIPIRSTIGLAGE
- 85 - SKIPIRSTIGLAGE
- 86 - SKIPIRSTIGLAGE
- 87 - SKIPIRSTIGLAGE
- 88 - SKIPIRSTIGLAGE
- 89 - SKIPIRSTIGLAGE
- 90 - SKIPIRSTIGLAGE
- 91 - SKIPIRSTIGLAGE
- 92 - SKIPIRSTIGLAGE
- 93 - SKIPIRSTIGLAGE
- 94 - SKIPIRSTIGLAGE
- 95 - SKIPIRSTIGLAGE
- 96 - SKIPIRSTIGLAGE
- 97 - SKIPIRSTIGLAGE
- 98 - SKIPIRSTIGLAGE
- 99 - SKIPIRSTIGLAGE
- 100 - SKIPIRSTIGLAGE
















BYGGMELDINGSTEGNINGER			
BYGGMELDINGSTEGNINGER	18.11.2018	E.GZ.	E.GZ.
BYGGMELDINGSTEGNINGER	12	659	
BYGGMELDINGSTEGNINGER	106020703	1:100	A2
BYGGMELDINGSTEGNINGER	120_2		





 Asker kommune	Kommuneplankart	 N
	Målestokk: 1:2000 Dato: 18/12-2024 Format A4	

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



Kommuneplan - Arealformål

-  Planområde kommuneplan
-  KpArealGrense
-  KpFareGrense
-  KpAngittHensynGrense
-  KpBåndleggingGrense
-  KpFareSone
-  KpAngittHensynSone
-  KpBåndleggingSone - (eksisterende)
- AZ** KpBestemmelseOmråde
-  1110 - Boligbebyggelse - (eksisterende)
-  1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (framtidig)
-  1300 - Næringsbebyggelse - (eksisterende)
-  2020 - Bane - (eksisterende)
-  3002 - Blågrønn struktur - (eksisterende)
-  5100 - LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - (eksisterende)
-  6001 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - (eksisterende)



Informasjon - Samferdselslinje

-  Kyststi
-  Kyststi (ikke bindende)


Eiendomsgrense

-  Sikker eiendomsgrense
-  Ikke sikker eiendomsgrense

Matrikelnummer

-  Matrikelnummer
-  MatrikelnummermedSnr

Godkjent byggetiltak

-  Godkjent byggetiltak

Eiendomsinformasjon

- Eiendom

Informasjon - Arealformål

-


Informasjon - Hensynssoner

-


Informasjon - Bestemmelsesområder

-

Informasjon - Juridiske linjer

-  Juridiske linjer - klikkbare


Informasjon - Bestemmelsesgrense

-  Tooltip - bestemmelsesgrense

Bygningsinformasjon

- Bygning

Informasjon og plandokumenter

-  Endelig vedtatt plan

Bakgrunnskart kommuneplan WMS

Kommunegrense

Kommuneplan - Bestemmelsesområder

Kommuneplan - Hensynssoner

Kommuneplan - Faresoner

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. Samfunnsikkerhet	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 friluftformål (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 Båstø, 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 reguleringsplanens 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 strandsoner, kan det ikke utføres arbeid eller tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom og etablering av ny hovedbruksenheter, 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 jernbaneverksamhet. Bestemmelsen gjelder heller ikke ved midlertidig anleggsarbeid og vedlikehold av eksisterende teknisk infrastruktur/veianlegg.

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

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

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

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

2.6.1 Generelt

Kommunen kan kreve en samlet plan for flere eiendommer.

2.6.2 Krav om samlet plan for Øvre Hallenskog

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

2.6.3 Krav om samlet plan for Dikemarkområdet

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

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

2.6.4 Krav om ny samlet plan for Brønnøya

Innenfor kartlagte naturtyper (hensynssoner H560_2 og H560_3) tillates det ikke tiltak etter pbl. § 1-6 før ny reguleringsplan for Brønnøya er vedtatt.

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

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

3.1.2 Vann- og avløpskapasitet:

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

3.1.3 Transportkapasitet:

- Nord for nullvekstlinjen¹ kan utbygging med ny næringsbebyggelse over 1000 m² BRA eller nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter, ikke finne sted før det er dokumentert og sikret god bussframkommelighet på fylkesveiene fv. 201(Fekjan), fv. 203 (Drammensveien), fv. 167 (Røykenveien) fv. 165 (Slemmestadveien) mellom utbyggingsområdet og E18/Bærums kommunegrense. Aktuelle tiltak for å sikre god bussframkommelighet følger av retningslinje til bestemmelsen.
- Nesbru senterområde (felt HM1) kan ikke utbygges før ny E18 for strekningen Slepender – Drengsrud er ferdigstilt i henhold til kommunedelplan for E18 -korridor i Asker, Slepender – Drengsrud, vedtatt 08.11.2016
- Før det gis rammetillatelse for boliger i felt BL1/BL2 (Blakstad sykehus) eller felt VE2 (Vetret hotell), skal det være gjennomført tiltak som sikrer at samlet bolig-/nærings-/tjenestetrafikk med personbil fra disse feltene, ikke overstiger det antall kjøretøy/yrkesdøgn (YDT) som disse områdene genererte ved tidligere virksomhet som sykehus og hotell. Tiltak som sikrer dette, skal fastsettes ved regulering.
- Innenfor planområdet for kommunedelplan Holmen-Slepender gjelder rekkefølgebestemmelser for transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slepender § 4 Rekkefølgekrav.
- På Dikemark kan det etableres ny virksomhet, næring og/eller inntil 250 boliger, i eksisterende tidligere sykehusbebyggelse på felt D1 og D2, uten at det stilles rekkefølgekrav knyttet til transportkapasitet.

3.1.4 Trafikksikkerhet

- Før utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter skal det gjennomføres en trafikksikkerhetsvurdering av skolevei og nødvendige trafikksikkerhetstiltak skal være gjennomført.
- Før utbygging av boligfelt med 10 eller flere hovedbruksenheter skal det sikres trygg gang- og sykkelforbindelse til nærmeste senter (nærsenter, lokalsenter eller Asker sentrum).
- Før utbygging av området SL10 finner sted skal:
 - Nødvendig bussframkommelighet langs Rustadveien mellom Slemmestad og Heggedal være etablert.
 - Gang- og sykkelvei langs hele Rustadveien være opparbeidet.
- Ved regulering av felt F i Røyken næringspark skal det fastsettes tiltak som sikrer trafikkapasitet og trafikksikkerhet i krysset e134/Smemyrveien. Slike tiltak skal være etablert før det gis igangsettingstillatelser i Felt F.

3.1.5 Utbyggingsrekkefølge Slemmestad

Innenfor Slemmestad, vist med bestemmelsesområde #4 på kommuneplanens arealplankart, gjelder følgende utbyggingsrekkefølge av feltene:

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

Opplysning:

- Nord for nullvekstlinjen er vist med bestemmelsesområde #8 og sør for nullvekstlinjen er vist med #9 på kommuneplanens arealplankart.

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:

- 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.
- 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.
- Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted innen planområdet for kommunedelplan Holmen – Slepender, før nødvendig skolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
- Innenfor felt BJ1, Elnes, skal det avsettes areal til offentlig formål, barnehage og omsorgsboliger.

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

1. I «Under marin grense» inngår marin strandavsetning, hav- og fjordavsetninger, og kan inneholde kvikkleire soner jf. aktsomhetskart i kommunens kartløsning.

6.2 Flomveier (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

Naturlige flomveier skal ivaretas. Flomveier, drenslinjer, flomsoner, erosjon og stormflo fremgår av aktsomhetskart i kommunes kartløsning og skal legges til grunn i plan- og byggesaker.

Flomveier skal utformes slik at vannet transporteres bort uten å gjøre skade nedstrøms. Tørrbekker skal holdes åpne og fungere som flomveier. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas.

Det skal avsettes areal for nye flomveier ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier. Ved etablering av flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur, sikres mot flomskader.

Opplysning: Se bestemmelse 10.6, 2. avsnitt, om lukkede bekker.

6.3 Krav til overvannshåndtering (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6)

Asker kommunes til enhver tid gjeldende veileder for lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for plan- og byggesaker. Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for overvannshåndtering, og løsninger skal fremgå av utomhusplaner eller situasjonskart. Det skal redegjøres for tiltak ved regulering. Flomveier og fordrøyningsareal skal avsettes i plankart¹.

Opplysning:

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

7. Teknisk infrastruktur

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

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

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

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

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

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

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

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

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

8. Vei, transport og parkering

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

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

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

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

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

Ny Røykenvei er vist med samferdelslinje, bestemmelsesområde # 5, på arealplankartet. Før det gis tillatelse til tiltak som berører samferdelslinjen må det foreligge positiv uttalelse fra Viken Fylkeskommune.

9. Miljøkvalitet og forurensning

9.1 Energi og klima (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

9.1.1 Klimagassberegning

Klimagassberegninger skal utarbeides ved:

- Nybygg større enn samlet 1000 m² BRA
- Riving av eksisterende bygg større enn samlet 200m² BRA, eller 300m² drifts- / lagerbygg innen landbruk.
- Større anleggsprosjekter for bygging av vei, bruer, gang- og sykkelsti, og etablering av ledningsnett for vann- og avløp som innebærer inngrep i terreng.

9.1.2 Energiplan

Det skal lages en energiplan for nybygg større enn samlet 1000 m² BRA, og ved feltutbygging med mer enn 10 hovedbruksenheter.

9.1.3 Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser

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

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

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

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

9.3.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

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

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

9.3.2 Støysonekart

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

9.3.3 Krav til støyfaglig utredning i gul og rød støysone

Der forhold til støy ikke er vurdert i reguleringsplan, eller støyvurderingen er eldre enn 10 år skal det ved oppføring av ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål¹ eller opprettelse av ny grunneiendom, utarbeides en støyfaglig utredning, jf. krav beskrevet i bestemmelse 9.3.6 Støyfaglig utredning.

9.3.4 Gul støysone – vurderingssone

9.3.4.1 Ny bebyggelse

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål¹ kan oppføres i områder med samlet støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 65 dB fra vei og L_{den} 68 dB fra jernbane, jf. T-1442 under følgende vilkår:

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

9.3.4.2 Eksisterende bebyggelse

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

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

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

9.3.5 Rød støysone – forbudssone

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

9.3.5.1 Ny bebyggelse

Oppføring av nye bygninger til støyfølsomt bruksformål¹ eller opprettelse av ny grunneiendom til slikt formål, kan ikke finne sted i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

9.3.5.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål¹ innenfor rød støysonen kan ikke gjenoppbygges, utvides, bruksendres eller påbygges. Etablering av nye boenheter er ikke tillatt.

9.3.5.3 Avviksområder for støy

Innenfor avvikssone for støy, vist med bestemmelsesområde #1 på kommuneplanens arealplankart, kan ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål¹ (med unntak av nye skoler og barnehager) oppføres og eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål¹ utvides og påbygges i områder med støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 70 dB fra vei og L_{den} 73 dB fra jernbane, jf. T-1442 på følgende vilkår:

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

- 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 byggeteknisk forskrift
- Nødvendige utredninger, avveieringer 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:

- a. Matjord sikres og forflyttes til andre dyrkbare og dyrkede arealer slik at den fortsatt kan utnyttes til matproduksjon.
- b. Uønskede fremmede arter eller planteskadegjørere håndteres slik at spredning av uønskede arter unngås.
- c. 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, steinfyllinger og andre bunnmurte brygger er ikke tillatt, annet enn der det følger av reguleringsplan.

h. Utriggere tillates ikke.

i. Det er ikke tillatt å etablere rekkverk/levegger, lyssetting, flaggstenger eller andre privatiserende elementer på eller ved bryggen.

Bestemmelsen gjelder ikke regulert felles bryggeanlegg eller småbåthavn.

10.8.2 Etablerte brygger

Endring, riving og gjenoppføring av lovlig etablert brygge er tillatt på følgende vilkår:

a. Det kan dokumenteres at det er mindre enn 5 år siden bryggen ble skadet/ødelagt og fungerte etter sin hensikt.

b. Tiltaket medfører ikke utvidelse av opprinnelig godkjent brygge

c. Tiltaket ellers er i tråd med bestemmelse 10.8.1 Regulerte brygger, bokstav b, c, d, e, h og i.

10.8.3 Sandstrender

Det tillates ikke etablering av kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype¹, hverken på land eller i sjø. Tiltak i sjø krever tillatelse fra statsforvalteren.

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

1. *Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.*

11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø

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

11.1.1 Ved nye tiltak og regulering

Ved nye tiltak og ved regulering skal det tas særlig hensyn til kulturminner og kulturmiljøer, herunder historiske hageanlegg, tufter og andre spor etter eldre bosetning, dyrkingsspor, stier, maritime kulturminner, industrielle kulturminner, 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 områdets miljø- og verneverdi.

11.1.2 Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi

Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi skal bevares, i tråd med tidligere vedtatte kulturminneplaner:

- Plan for faste kulturminner i Asker, vedtatt 08.11.2016
- Liste over prioriterte kulturminner og kulturmiljøer i Røyken, etter vedtak av 14.12.2017
- Liste som viser verneverdi for vurderte bygg i Hurum (A-listen), etter vedtak av 09.04.2019

For bebyggelse med høy verneverdi gjelder følgende:

- Riving av bebyggelse, herunder konstruksjoner og anlegg, er ikke tillatt.
- Bygningene kan settes i stand under forutsetning av at takform, fasadeutforming, materialbruk og detaljering er lik eksisterende, eller tilbakeføres til tidligere utseende.
- Mindre tilbygg og påbygg kan tillates, dersom endringene underordnes bygningens hovedform og -volum, material- og fargebruk og utformes på en slik måte at bygningen beholder sin verneverdi.

11.1.3 Bygninger og anlegg fra før 1950 eller SEFRAK-registrert, med ikke avklart verneverdi

Ved søknad som innebærer fjerning, skjemming, riving eller ombygging av kulturminner, bygninger og anlegg som er fra før 1950 eller SEFRAK-registrert, med ikke avklart verneverdi, kan kommunen stille krav om kulturminnefaglig vurdering av verneverdien til kulturminnene, bygningene eller anleggene. Dette omfatter også tradisjonslokaliteter og alle andre typer kulturminner fra nyere tid, som ikke er automatisk fredet i henhold til Lov om kulturminner.

11.1.4 Kulturminne som sekundær boenhet

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

- Tiltaket medfører ikke økt boligvolum. Hele bygningen kan tas i bruk som sekundær boenhet
- Bygningen beholder sin verneverdi
- Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg
- Tiltaket har vært på høring hos Fylkeskommunen, og tiltak beliggende i 100m-beltet har vært til høring hos Statsforvalter

Endring av boenhet som nevnt over utløser ikke krav til opparbeidelse av vei for ny boenhet ihht. vei- og gatenormal.

11.1.5 Ved søknad om riving av kulturminne²

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

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

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

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

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

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

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

12. Fellesbestemmelser til arealformål

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

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

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

12.2.1 Plassering og terrenginngrep

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

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

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

12.2.2 Andel grøntareal

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

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

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

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

12.3.1 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA)

- Uteoppholdsarealet skal være egnet til lek, aktivitet, opphold og rekreasjon. Areal avsatt til ferdsel (sykling, kjøring, parkering, renovasjon og lignende) skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet (MUA).
- Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3. Ved planlegging av nye boligområder og opprettelse av ny grunneiendom skal 25 % av uteoppholdsarealet ikke være brattere enn 1:16.
- Utforming av gode uteoppholdsarealer skal ikke medføre uheldig planering/oppfylling av terreng, jf. bestemmelse 12.2.1.
- Alle uteoppholdsareal som inngår i MUA, skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstillende nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
- Ved regulering skal minst 50 % av alle uteoppholdsareal som inngår i MUA skal være solbelagt kl. 15 ved vår- og høstjevndøgn.
- Alle private uteoppholdsarealer (MUA privat) skal ha min. 3 timer sammenhengende dokumentert soltilgang ved vår- og høstjevndøgn.
- For øvrig gjelder særskilte krav til minste uteoppholdsareal i henhold til tabellen i retningslinje R 12.3.

12.3.2 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal lekeareal (MUA)

- Lekearealer skal gi muligheter for ulike typer lek til alle årstider. De skal kunne brukes av ulike aldersgrupper og gi mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne.
- Lekeareal for barn i ulike aktivitetsgrupper skal framgå av illustrasjonsplan og utomhusplanen.
- Utomhusplan med beskrivelse skal redegjøre for lokalisering av ulike funksjoner i forhold til hverandre, sol, støy, forurensning og vind. Eventuelle fysiske skiller mellom ulike bruksformål må framgå.
- Innenfor lekearealer skal det redegjøres for bevaring og integrering av eksisterende terreng og vegetasjon.

12.4 Byggegrense mot vei (pbl. § 11-9, nr. 5)

12.4.1 Byggegrense mot kjørevei

I områder avsatt til byggeformål, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, der det ikke er definert byggegrense i gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan, gjelder følgende:

- Mot fylkesveier i områder med sentrumsformål er byggegrense 15 meter.
- Mot Semsveien, Rustadveien, Vollenveien, Heggedalsveien, Kirkeveien, Gamle Drammensvei, Blakstadmarka, Langenga, Bleikerveien sør for kryss Røykenveien og mot Drammensveien vest for Slottsberget, Liahagen, Dikemarkveien, er byggegrense 20 meter.
- Mot fylkesveier for øvrig er byggegrense 30 meter.
- Mot kommunale og private veier følger byggegrense av kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

Avstanden skal måles fra midtlinjen i to-felts vei, og fra midtlinje i nærmeste kjørebane ved flere enn to felt.

12.4.2 Byggegrense mot gang og sykkelvei

Såfremt annet ikke fremgår av reguleringsplan, er byggegrensen for gang og sykkelvei:

- 15 meter i LNFR-områder
- 7 meter i andre områder

Avstand måles fra midtlinjen i gang og sykkelveien.

12.5 Avkjørsel til eiendommer (pbl. § 11-10, nr. 4)

Det tillates kun én avkjørsel per eiendom, med mindre gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan angir annet. I LNFR-områder kan flere avkjørsler per eiendom tillates med tillatelse fra veieier, jf. bestemmelse 18.1.2

Ved regulering/etablering av ny boligtomt skal avkjørsel skje direkte fra offentlig vei eller fra felles boligvei.

Der slik felles boligvei betjener flere eiendommer, skal arealet reguleres til felles boligvei og etableres som fellesareal (realsameie) for de eiendommene veiarealet skal betjene.

12.6 Mobilitetspunkt (pbl. § 11-9, nr. 5)

Der mobilitetspunkt ikke er angitt i reguleringsplan, kan mobilitetspunkt etableres i områder avsatt til sentrumsformål, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, så fremt:

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

12.7 Returpunkt, pakkeautomater etc. (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-10 nr. 1)

Der ikke annet følger av reguleringsplan, kan returpunkt, pakkeautomater etc. plasseres i områder avsatt til byggeformål så fremt:

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

12.8 Nettstasjoner (pbl. § 11-9, nr. 5)

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende nettstasjoner, gjelder følgende:

- Nettstasjoner tillates oppført i områder avsatt til byggeformål¹, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt i LNF-områder i forbindelse med fremføring av strøm til eksisterende og godkjent bebyggelse.
- Nettstasjoner tillates ikke oppført på områder avsatt til uteoppholdsareal (lekeplass) eller innenfor hensynsone for Naturmiljø (H560_1-3), hensynssone nedslagsfelt drikkevann (H110) Faresone Flom (H320), faresone ras og skred (H310) eller båndleggingsone H720, H730 og H735.
- Nettstasjon tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse.
- Nettstasjonen skal i utforming og plassering tilpasses omgivelsene, ved plassering innenfor hensynssone kulturmiljø (H570_1-4) skal utforming og plassering avklares med kommunens byggesaksavdeling (kulturminnegruppe).
- Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, og inntil 2 meter fra eiendomsgrense og regulert vei.
- Nettstasjoner skal ikke komme i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel.
- Nettstasjoner skal ha minimum 5 meter avstand fra annen bebyggelse.

12.9 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-9, nr. 6)

Alle plan- og byggesaker skal inneholde en redegjørelse og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning.

Ved søknad om oppføring av nybygg og tilbygg/påbygg, skal det utarbeides terrengsnitt som viser eksisterende og ferdigplanert terreng med oppriss av tiltaket og bebyggelse på naboeiendommer. Eiendomsgrenser og byggegrenser skal fremgå av illustrasjonen.

12.10 Skilt- og reklameinnretninger (pbl. § 11-9, nr. 5)

Skilt og reklameinnretninger skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende bestemmelser for skilt og reklameinnretninger i Asker kommune.

Skilt til offentlige og samfunnsnyttige institusjoner i henhold til bestemmelser for skilt og reklameinnretninger skal forelegges kommunen for vurdering av unntak fra søknadsplikt.

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

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

- Tiltaket plasseres minst 1 meter fra nabogrensen, avstandskravet gjelder ikke for grannegjerde på inntil 1,5 meter høyde, eller levegg på inntil 1,8 meter høyde og 5 meter lengde.
- Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m² BYA og BRA.
- Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
- Bygning kan ikke inneholde rom for varig opphold.

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

1. Det er begrensninger for tiltak utenfor byggegrense mot vei, se 13.4.1 og 13.5

13.5 Plassering av frittliggende garasje og avfallshus utenfor byggegrense mot vei i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.5.1 Frittliggende garasje eller uthus o.l.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det én frittliggende garasje eller ett uthus eller lignende bygg plassert utenfor regulert byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes:

- Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m² BYA og BRA.
- Der den enkelte reguleringsplan ikke angir lavere høyde, tillates gesimshøyde inntil 3,0 m og mønehøyde tillates inntil 5,0 m. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
- For garasje med innkjøring parallelt med vei, skal avstand til veiformål være minimum 2,0 m.
- For garasje med innkjøring vinkelrett fra vei, skal avstand til veiformål være minimum 5,0 m. Det skal være plass til bil foran garasje på egen tomt (minimum 5 m).
- Bygning skal plasseres minimum 2 meter fra veiformål.
- Bygget kan ikke inneholde rom for varig opphold.
- For riks- og fylkesveier tillates ikke parkering mellom byggegrense og vei.
- Plassering av bygget skal ikke komme i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, 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:

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

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

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.

14. Bestemmelser til småhusområder

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

14.1.1 Type bebyggelse:

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

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

Bestemmelsenes kapittel 14 gir rammer for bebyggelsens utnyttelse og utforming.

14.1.2 Terrengendringer utenfor byggverkets fotavtrykk

Bygg skal plasseres i forhold til terreng i tråd med bestemmelse 12.2.1. Såfremt ikke annet er bestemt i reguleringsplan skal minimum 50 % av tomtens areal holdes fri for terrenginngrep, herunder også 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

- 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 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 = 20 %.

I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnormen, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Følgende planer gjelder fortsatt mht. utnyttelse:

- 179H Del av Poverud Ulven Golfsenter – 1.6.2004
- 55i Skustadgata – 18.11.2003

14.3.3 Høyder

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

- Gesimshøyde tillates inntil 7,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 9 meter.
- 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.
- 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:

- Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
- 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:

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

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

14.5.3 Høyde

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

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

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

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

14.5.4 Tak

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

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

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

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

- 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.
- 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:

- Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 5 meter.
- Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- 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

- Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
- Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.*
- Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.*
- Se Bestemmelse 10.7 om byggegrense mot sjø.*
- 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:

a. Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Samlet BYA på tomten overskrider ikke 125 m² inkludert tilbygget.

c. Tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, og i retning bort fra sjø.

d. Eksisterende bebyggelse og tilbygg skal ha materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.

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

f. Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

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

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

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

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

16.2.1 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig

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

- Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- Boligen har opparbeidet adkomst i tråd med den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm, eller i henhold til regulert standard.
- Det er opparbeidet trygg skolevei³ med maksimal gangavstand på 4 km til barneskole eller etablert skoleskysstilbud.
- Boligen har renovasjonsløsning i henhold til enhver tid gjeldene forskrift om renovasjon.²

For Brønnøya gjelder i tillegg kravene i punkt 16.2.2.

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

Det skal utarbeides en samlet reguleringsplan for Brønnøya, i tråd med 2.6.4. Det tillates ikke bruksendringer til boliger eller andre tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor kartlagte naturtyper (hensynssoner H560_2 og H560_3), før ny reguleringsplan er vedtatt, jf. 2.6.4.

Utenfor hensynssone H560_2 og H560_3 må nye tiltak være i tråd med gjeldende reguleringsplan. Ikke bebygde tomter kan kun bebygges med fritidsbolig.

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

- Hensynet til naturverdier skal sikres.
- Utnyttelsen for boliger og fritidsboliger skal være lik, inntil 70 m² BRA og med et frittliggende uthus på inntil 15 m² BYA.
- Utsprenging av kjellere tillates ikke.

16.2.3 Veier og stier på Brønnøya

Veienes og stienes nåværende standard forutsettes opprettholdt.

Opplysning: Se bestemmelse 16.1 om fritidsbebyggelse.

- Se Forskrift om renovasjon, Asker kommune
- Se tillegg 4, definisjon av trygg skolevei

16.3 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 5 og 8)

I områder avsatt til sentrumsformål skal himlingshøyde i bebyggelsens første etasje langs strøkgater¹ ha høyde minimum 4,5 meter, og arealbruken skal være utadvendt.

Gater (kommunal vei og fylkesvei) gjennom sentrumsformål (jf. temakart areal og transport) skal primært utformes med gatepreg og inkludere gode løsninger for busstransport, samt separate anlegg for syklist og fotgjengere. Det skal legges særskilt vekt på trafikksikre løsninger for fotgjengere.

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

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

- Se tillegg 4, definisjon av strøkgate.

16.4 Næringsbebyggelse (NA, NB, NC, ND, NE) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 5)

16.4.1 Næringsformål NA1

Innenfor næringsbebyggelse NA1 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet detaljhandel og større kontorvirksomheter.

16.4.2 Næringsformål NA2

Innenfor næringsbebyggelse NA2 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.1.2 Helse-næring NA2.1

Innenfor næringsbebyggelse NA2.1 kan det etableres arbeidsintensive helserelevante 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 Nærnes 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.

- Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel

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

16.5.1 Byggeformål ATA1

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

16.5.1.1 Byggeformål ATA1.2 Follestad

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

16.5.1.2 Byggeformål ATA1.3 Stokkeråsen

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

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

16.5.3 Byggeformål ATA3
ATA3 er avsatt til areal for transformatorstasjoner.

16.5.4 Byggeformål ATA4
ATA4 er avsatt til areal for infrastrukturanlegg.

Opplysning: se også bestemmelse 10.1

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

16.6.1 Fritidsbebyggelse FC (Ramton, Solbergstøa, Knattvoldstranda og Rødtangen)
Innenfor FC tillates campingplass med tilhørende service.

16.6.2 Fritidsbebyggelse FT (Verpen)
Innenfor FT tillates utleiehytter og annen turistnæring.

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

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

16.7.2 Vardåsen
Innenfor området kan det etableres idrettsanlegg under forutsetning av at:

- Området reguleres
- Eksisterende stier ivaretas i reguleringsplan.
- Det ikke foretas inngrep i Barlindbekken
- Kartlagte naturtyper i området sikres mot inngrep gjennom reguleringsplan.

16.8 Råstoffutvinning (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3, 5 og 6)
Områder avsatt til råstoffutvinning framgår av arealplankartet. Områder som er avsatt til råstoffutvinning tillates ikke bebygget eller benyttet på en måte som vanskeliggjør framtidig utvinning av mineralske ressurser.

17. Grønnstruktur

17.1 Grønnstruktur (pbl. §§ 11-7, nr. 3, 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10)
Innenfor område for grønnstruktur (også vist med Sosi-kode 3002 Blå/grønnstruktur i arealplankartet) skal vegetasjon bevares på en måte som sikrer sammenhengende grønnstruktur og grønne lunger. Det tillates skånsom tilrettelegging for turstier (traseer for ferdsel til fots med bruksbredde på inntil 1,5 meter), naturlekeplasser og friluftsliv, samt lettere, nødvendig skjøtsel av vegetasjon. Terrengendringer er ikke tillatt.

17.2 Friområder (pbl. §§ 11-7, nr. 3 og 11-9, nr. 6)
Innenfor friområder tillates tiltak som styrker allmenhetens bruk av området for natur- og friluftsopplevelser.

18. Landbruks-, natur og friluftformål (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, slåtteeenger, 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:

- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
- LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.
- 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:

- Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- Grad av utnyttning for boligbebyggelsen skal ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 300m² BYA.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

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

- Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 200m² BYA.
- 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.
- 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. 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

- Uteoppholdsareal for hovedbruksenhet skal være minimum 200 m², hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal.
- Uteoppholdsareal for sekundær boenhet skal være minimum 30 m²
- Uteoppholdsareal skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstillende nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
- Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3.
- 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

- 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.
- Garasjer tillates med gesimshøyde inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 4,5 meter.
- Garasje/uthus skal være tilpasset hovedhuset.
- Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- 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 utnytting ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal ikke overstige 125 m².
3. Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumentert sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

d. Utebelysning

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

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

f. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluft- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.3 Bruksendring

Eksisterende fritidsbolig kan bruksendres til helårsbolig under de forutsetninger som følger av bestemmelse 16.2.1 Felt KBF.

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

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

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

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

Innenfor området avsatt til LNF spredt næringsbebyggelse felt LNFN Rødbysætra tillates næringstiltak knyttet til naturopplevelser, undervisning og overnatting. Slike tiltak omfattes ikke av det generelle byggeforbudet i 18.1. Før området inngår i reguleringsplan kan samlet BYA på eiendommen ikke overstige 700 m², 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 sikringssone H110 nedslagsfelt drikkevann, med tilhørende bestemmelser i 21.1 og 18.1.3.

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø

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

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

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

20.2.1 Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1

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

20.2.2 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_2

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

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

20.2.3 Bevaring naturmiljø – Naturverdier H560_3

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

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

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

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

1. Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.

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

20.3.1 Bevaring kulturmiljø H570_1

I bevaring kulturmiljø H570_1 skal nye tiltak tilpasses eksisterende kulturmiljø og landskap. Verneverdig bebyggelse, spor etter tradisjonell landbruksdrift, og andre kulturminner skal søkes bevart. Trerekker og verdifulle trær¹ skal bevares.

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

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

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

20.3.2 Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3

Innenfor området Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3 gjelder følgende:

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

20.3.4 Hensynssone historisk veifar H570_4

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

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

21. Hensynssoner fare og sikring

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

21.1.1. Forbud mot tiltak

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

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

21.1.2 Forbud mot ferdsel og aktiviteter ved drikkevannskildene¹:

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

- All ferdsel på og i vannet/drikkevannskilden, herunder også bading, vading, skøyter, båt, kajakk etc. (Forbudet gjelder også husdyr.)
- Fisking, pilking etc.
- Vasking av gjenstander
- Slå leir/raste (telt, hengekøye, brenne bål, campingvogn mv.) nærmere vannkanten enn 50 meter.
- Etterlate seg søppel/avfall
- Riding nærmere vannkanten enn 100 meter
- 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 Brjør vann med tilhørende nedslagsfelt.

Opplysning:

1. Drikkevannskildene er gitt arealformålet Vern av sjø og vassdrag, hvilke av vannene innenfor hensynssonen som er drikkevannskilder fremgår av bestemmelse 19.4.

21.2 Sikringssone tiltak under terrengnivå, H190_1 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.2.1 Veitunell

Innenfor sikringssone for tiltak under terrengnivå, H190, gjelder bestemmelser i gjeldende kommunedelplan sin helhet (E18 og E134).

21.2.2 Jernbanetunnel

Innenfor sikringssone Jernbanetunnel, H190, kan det ikke foretas boring uten positiv uttalelse fra Bane Nor.

21.3 Faresone flom, H320 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor området angitt som faresone flom (H320) skal det foretas redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

21.4 Faresone ras og skred (kvikkleire), H310 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone ras og skred (kvikkleire) (H310) skal det foretas og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

Opplysning: Se byggt teknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom, med tilhørende veiledninger)

21.5 Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler), H370 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.5.1 Faresone H370_1

Innenfor områder angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_1 tillates ikke ny bebyggelse og anlegg. Anleggsarbeid og tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

21.5.2 Faresone H370_2

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_2:

- 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.
- Skal bygninger plasseres med avstander til kraftledningen i samsvar med krav etter el-tilsynsloven og tilhørende forskrifter.

- c. Tillates ikke tiltak etter pbl. § 20-1 uten at dette er avklart med berørte parter/myndigheter gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse.

21.6 Faresone brann- og eksplosjon, H350 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.6.1 Bjørndalen, H350_1 – 3

- a. Innenfor faresone H350_1 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller offentlig samferdselsanlegg (pbl. § 11-7 nr. 2).
- b. Innenfor faresone H350_2 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1).
- c. Innenfor faresone H350_3 tillates ikke ny blokkbebyggelse, ny bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller annen bebyggelse der flere mennesker oppholder seg i større forsamlinger.
- d. Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor hensynssonene, skal det foreligge positiv uttalelse fra Orica Norway AS og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)

21.6.2 Engene, H350_4 – 5

- a. Innenfor 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.

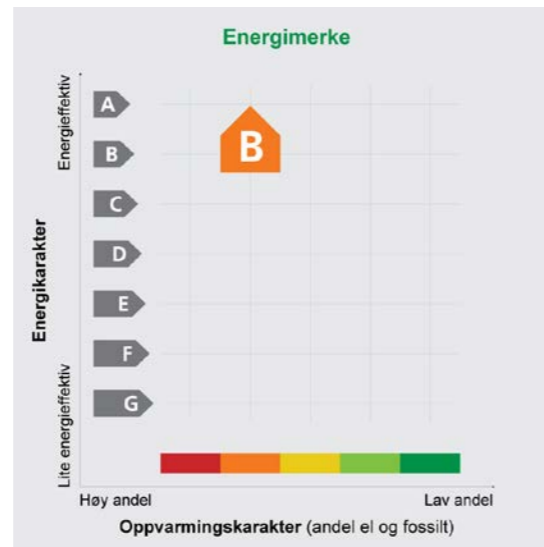
24. Bestemmelsesområder

24.1 Bestemmelsesområder (pbl. § 11-9)

Det er avsatt følgende bestemmelsesområder på kommuneplanens arealplankart med tilhørende bestemmelser:

1. **Avvikssone støy - Avvikstøy #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 – Øvre 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.

Adresse	Øvre Berget 5
Postnr	3440
Sted	RØYKEN
Leilighetsnr.	
Gnr.	12
Bnr.	659
Seksjonsnr.	
Festnr.	
Bygn. nr.	300625781
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-940921
Dato	17.10.2018



Innmeldt av BLOCK WATNE AS v/ Olav

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: SMÅHUS
Bygningstype: ENEBOLIG
Byggeår: 2018
BRA: 220,9

Dato for lekkasjetallmåling: Ikke angitt

Type bygg: Ikke angitt

Energiregler (TEK-standard):

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet TEK-sjekk - 180101

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Øvre Berget 5
 Postnr/Sted: 3440 RØYKEN
 Leilighetsnummer:
 Bolignr:
 Dato: 17.10.2018 14:00:41
 Energimerkenummer: A2018-940921
 Ansvarlig for energiattesten: Privat
 Energimerking er utført av: BLOCK WATNE AS v/ Olav

Gnr: 12
 Bnr: 659
 Seksjonsnr:
 Festenr:
 Bygnnr: 300625781

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	ENEBOLIG
Byggeår	2018
Areal yttervegger	168,900 m ²
Areal tak	141,820 m ²
Areal gulv	137,900 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	45,680 m ²
Oppvarmet BRA	220,890 m ²
Totalt BRA	220,890 m ²
Oppvarmet luftvolum	589,400 m ³
U-verdi for yttervegger	0,208 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,110 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,123 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,861 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,680 %
Normalisert kuldebroverdi	0,050 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	32,000 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,200 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengde i driftstiden	1,500 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengde utenfor driftstiden	1,500 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,200 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	27,165 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	0 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0,000 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0 kW/(l/s)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	16 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,950 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,950 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,000 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,800 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,100 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,500 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,281
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,200
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,872
Oppvarmingssystem(er)	Vedovn, peisovn eller lukket peisinnstans (i bolig med balansert ventilasjon); Helelektrisk bygning (termostatstyrte elektriske radiatorer, varmtvannsbereider, varmebatteri, forbruksstrøm);
Varmefordelingssystem	Som beskrevet over
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,662
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,000
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,950
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	0,100
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	0,100

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,100

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,100

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,100

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,338
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,626

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,100

Klimastasjon / kilde	Oslo
----------------------	------

Dato for beregning	17.10.2018
--------------------	------------

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.

Hele bygningen er beregnet

Beregningsprogram

Navn programvare	TEK-sjekk
Versjon	180101
Produsent / leverandør	SINTEF Byggforsk
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	NS 3031:2014 validert dynamisk timesberegning

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten**Energirådgiver**

Firma	BLOCK WATNE AS
Navn person	Olav

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Beregnet levert energi ved normalisert klima	26060,893 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	117,981 kWh/(m ² -år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	18707,907 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	117,981 kWh/(m ² -år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	26060,893 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0,000 kWh/år
Olje	0,000 liter/år
Gass	0,000 Sm ³ /år
Fjernvarme	0,000 kWh/år
Biobrensel	0,000 kg/år
Annen energivare	0,000 kWh/år
Totalt	0,000 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	20916,646 kWh/år
Olje	0,000 kWh/år
Gass	0,000 kWh/år
Fjernvarme	0,000 kWh/år
Biobrensel	5144,247 kWh/år
Annen energivare	0,000 kWh/år
Totalt	26060,893 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	80 %
--------------------------------------	------



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- 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

- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

- 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.

- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
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).
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Øvre Berget 5
3440 RØYKEN

Meglerforetak: Aktiv Asker
Saksbehandler: Odd André Engh

Telefon: 900 44 917
E-post: odd.andre.engh@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre